
Planomtale for

Åfarnes hotell og hytter

Rauma kommune



Produsent Areal+ AS, www.arealpluss.no



Plan-id	xxxxxxx
Forslagsstiller	Maximgruppen AS
Konsulent	Areal+ AS
Dato	10.02.2026

Innhold

1. Innleiing	- 3 -
1.1 Bakgrunn	- 3 -
1.2 Planprosess (så langt).....	- 3 -
1.3 Vurdering av behov for konsekvensutgreiing.....	- 3 -
2. Rammer og premiss for planarbeidet	- 5 -
2.1 Nasjonale føringar.....	- 5 -
2.2 Eksisterande planar innafor eller tilgrensande planområdet.....	- 6 -
3. Beskrivelse av planområdet	- 7 -
3.1 Plassering og avgrensing	- 7 -
3.2 Topografi, landskapstrekk og vegetasjon.....	- 8 -
3.3 Eigedom og grunneigartilhøve	- 8 -
3.4 Eksisterande infrastruktur.....	- 8 -
3.5 Kjende registreringar.....	- 10 -
3.6 Lokaliseringsfaktorar	- 19 -
4. Planforslaget.....	- 20 -
4.1 Endringar i høve til gjeldande planar	- 20 -
4.2 Bygningar og anlegg	- 21 -
4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	- 22 -
4.5 Landbruk/natur/friluftsområde	- 25 -
4.6 Bruk og vern av vassdrag, med tilhøyrande strandsone	- 25 -
4.7 Omsynssoner.....	- 26 -
5. Konsekvensar av planforslaget.....	- 27 -
5.1 Innleiande arbeid	- 27 -
Oppsummering avbøtande tiltak	- 27 -
Samla vurdering	- 28 -
5.2 Planprogram.....	- 28 -
5.3 Metode for konsekvensutgreiinga (KU)	- 28 -
5.4 Konsekvensutgreiing (KU) av aktuelle tema.....	- 30 -
5.5 Omtale av tema utan krav om konsekvensutgreiing.....	- 37 -
5.6 Vurdering etter Naturmangfoldloven, NML.....	- 39 -
5.7 Avbøtande tiltak.....	- 39 -
6. Vurdering av innkomne merknader	- 40 -
6.1 Organisasjonar, foreiningar og interessegrupper	- 40 -
6.2 Direkte råka partar og naboar	- 40 -
6.3 Offentlege høyringsinstansar	- 40 -
7. Forslagsstillar sine vurderingar.....	- 44 -
Samla vurdering	- 44 -

1. Innleiing

1.1 Bakgrunn

Maximgruppen AS har teke initiativ til planarbeid med formål om å detaljregulere for hotell og hytter på, gnr./bnr. 4/158, på Åfarnes i Rauma kommune. Tomta er ikkje tidlegare regulert. På tomta står det eit eksisterande bygg der det har vore aldersheim og to SEFRAK-registrerte bygg.

Formålet med planen er å utvikle eksisterande aldersheim-bygg til hotell og servicebygg, restaurere dei SEFRAK-registrerte småbrukbygga slik at dei mellom anna kan brukast til å ha trivsels-husdyr i ein type gardsturismekonsept, bygge ut eit felt med hytter for sal i den skogkledde skråninga bak hotellet, samt etablere badestampar og badstover i nærleiken av hotellet.

1.2 Planprosess (så langt)

Oppstartsmøtet vart gjennomført via Teams, 16.03.2021. I referatet frå oppstartsmøtet gjev kommunen ei førebels vurdering av utgreiingsbehovet. Der har dei teke med stein- og snøskred, flomsone, arkeologiske undersøkingar, barn og unge/funksjonshemma/eldre sine interesser og veg og vegtekniske forhold.

Arbeidet vart innleidd med eit planprogram for å avklare føresetnadene for planforslaget i samsvar med forskrift om konsekvensutgreiing. Forslaget til planprogram har vore lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i seks veker samstundes med varsel om oppstart av planarbeid.

Planprogrammet vart vedteke 12.12.2024 med eit krav om at det skulle opparbeidast gang- og sykkelveg som er regulert i sentrum av Åfarnes, relativt langt unna planområdet. Dette kravet er ikkje imøtekome sidan den regulerte gang- og sykkelvegen ikkje kan seiast å ha nokon særskild funksjon knytt til tiltaket i planen.

1.3 Vurdering av behov for konsekvensutgreiing

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutgreiing (FOR-2017-06-21-854).

I samsvar med plan- og bygningslovens § 4-1 skal det utarbeidast planprogram ved varsling av oppstart av detaljreguleringsplanar som kan ha vesentlege verkingar for miljø, naturressursar eller samfunn.

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutgreiingar (FOR-2017-06-21-854). Arealet er sett av til offentleg bygning i gjeldande kommuneplan og har husa ein aldersheim. Det nye tiltaket kjem inn under §6b og nr 25 i Vedlegg 1. Dette fører til at planen må konsekvensutgreiast.

Planarbeidet skal innleiest med planprogram for å avklare rammeføresetnadane for planforslaget i samsvar med forskrift om konsekvensutgreiing.

Formålet med planprogrammet er at omsynet til miljø, naturressursar og samfunn skal få naudsynt omtale i førebuinga av plan og tiltak.

I samsvar med KU-forskrifta § 14 skal planprogrammet innehalde ei omtale av:

- a) Planen eller tiltaket, det råka området og dei konkrete problemstillingane som er viktige for miljø og samfunn.
- b) Forholda som etter kapittel 5 skal utgreiast, og kva metodar som er tenkt nytta for å skaffe naudsynt kunnskap.

- c) Relevante og realistiske alternativ og korleis desse skal vurderast i konsekvensutgreiinga.
- d) Plan- eller søknadsprosessen, med fristar i prosessen, deltakarar og plan for medverknad frå særskild råka grupper og andre.

Sjølve planforslaget med plankart, planføresegner og planomtale skal utarbeidast på grunnlag av fastsett planprogram. Konsekvensutgreiinga blir ein del av planomtala.

2. Rammer og premisser for planarbeidet

2.1 Nasjonale føringar

Statlege føresegner og retningslinjer

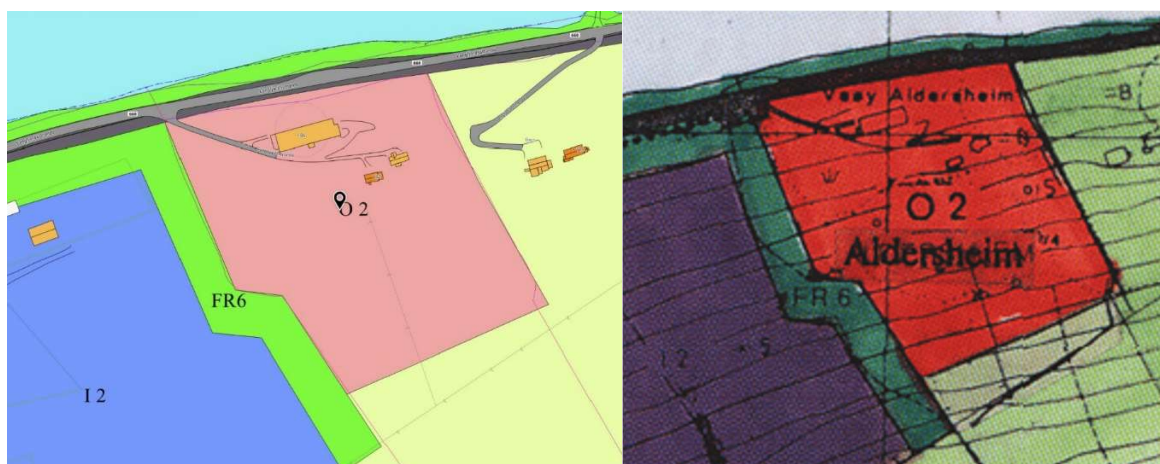
- T-1450, Planlegging av fritidsbebyggelse
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Naturmangfoldloven
- Forskrift om konsekvensutgreiing
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.
- NVEs retningslinje nr. 2/2011-Flaum – og skredfare i arealplanar (rev. 2014)
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Fylkesplanar

- Fylkesplan for berekraftfylket Møre og Romsdal 2021–2024 Regional plan
- Regional delplan for folkehelse
- Fylkesdelplan for inngrepsfrie naturområde
- Regional delplan for klima og energi
- Regional delplan for attraktive byar og tettstadar
- Regional plan for vassforvaltning for Møre og Romsdal vassregion
- Regional delplan for kulturminne

Kommuneplanens arealdel

Gjeldande kommunedelplan for Åfarnes vart endeleg vedteken 01.08.1995. Tiltaksområdet og ein del av skråninga oppover er her sett av til offentleg føremål, O2. Det tilgrensande industriområdet i vest er regulert med ein grøn buffer på 26-28m i form av eit friområde, FR6, som arealet mellom fjorden og vegen er også regulert til friområde.



TV: Utsnitt av digital versjon av kommuneplankartet for Åfarnes, kommunekart.no - rosa felt, O2, er offentleg føremål, blått felt er industri, grønt felt er friområde, gulgrønt felt er landbruk/natur/friluftsliv TH: Eldre versjon av kommunedelplankartet for Åfarnes med dei same arealføremåla teikna med tusj i noko avvikande fargenyansar

2.2 Eksisterende planar innafor eller tilgrensande planområdet

Det eksisterer 2 reguleringsplanar som er tilgrensande planområdet, og desse er lista opp i tabellen nedanfor.

Plan-ID	Namn	Ikrafttredelsesdato
1539_636000683	Åfarnes industriområde	28.09.1983
1539_636000208	Åfarnes boligområde 2	07.10.2014



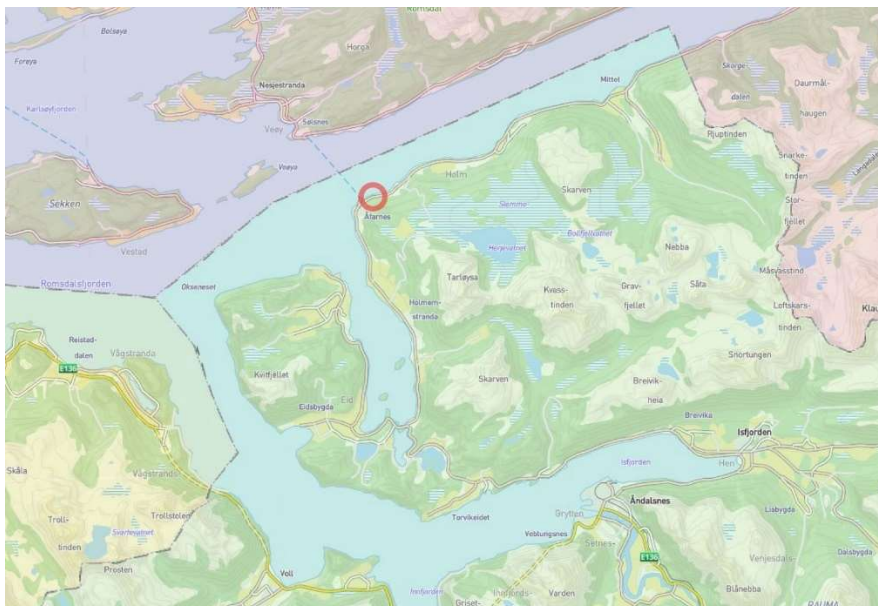
Kartutsnitt med eksisterende reguleringsplan for Industriområde Åfarnes

Arealet som visast som byggegrense med påskrift «isolasjonsbelte» i reguleringsplan for Industriområde Åfarnes (1983) er sett av til grøn buffer og friområde i kommuneplanen (1995). Heile denne bufferen ligg inne på tomta til industriområdet.

3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Plassering og avgrensing

Planområdet ligg like aust for Åfarnes ved Langfjorden heilt nord i Rauma kommune.



Kartutsnitt som syner plasseringa i høve til Åndalsnes og kommunegrensa til Molde i nord

Planområdet er på 30,6 dekar. Heile området skråner nordvestover ned til Langfjorden. Fv660 går gjennom planområdet nede ved fjorden. Målet med planarbeidet er å legge til rette for å utvikle eksisterande aldersheim-bygg til hotell og servicebygg, restaurere dei sefrak-registrerte småbrukbygga, bygge ut eit felt med hytter for sal i den skogklede skråninga bak hotellet og etablere nokre enkle moglegheiter for utandørs aktivitetar som t.d. badstove og badestamp.



Grense for varsel om oppstart, Areal+ AS

3.2 Topografi, landskapstrekk og vegetasjon

Topografi

Planområdet ligg i eit markert og variert terreng, der høgdeskilnadene spelar ei sentral rolle i landskapsopplevinga. Frå fjordnivå, der Romsdalsfjorden møter Langfjorden, stig terrenget bratt oppover mot Herjevatnet og dei omliggande fjellområda. Landskapet har ei tydeleg orientering frå sørvest mot nordaust, med dalføre og fjellryggar som styrer både vassdrag og ferdsel.

Landskapstrekk

Landskapet er samansett av både naturgitte og kulturskapte element. I låglandet ved Åfarnes dominerer fjordlandskapet med opne utsyn og maritim karakter. Vidare innover mot Herje vert landskapet meir lukka og skogdominert, med overgang til innlandsdal og fjellterreng. Kulturlandskapet er tydeleg i form av spreidd busetnad, jordbruksareal og mindre gardstun, særleg i dei lågare delane av området. Landskapet varierer mellom opne fjordflater, lukka dalsøkk og høgare utsiktspunkt som gjev god oversikt over landskapsromet. Opplevingsverdien er høg grunna kontrasten mellom fjord, skog og fjell.

Vegetasjon

Vegetasjonen i området speglar den klimatiske og topografiske variasjonen. I fjordnære strøk finst det låglandsvegetasjon med lauvskog, eng og hagevekstar. Oppover i dalsidene aukar innslaget av barskog, med gran og furu som dominerande treslag, ofte blanda med bjørk. Vegetasjonsdekket er påverka av både naturlege forhold og menneskeleg aktivitet, og det finst spor etter hogst, beite og gjengroing. Overgangen mellom kulturlandskap og naturmark er gradvis, og gjev eit samansett og dynamisk vegetasjonsbilde.

3.3 Eigedom og grunneigartilhøve

Eigedomen som skal regulerast for tiltak er gnr./bnr.: 158/4 og 158/11. Vegen som går gjennom planområdet har gnr./bnr. 158/19 og 159/126.

3.4 Eksisterande infrastruktur

Bygningar

Planområdet inneheld eit lite gardstun med to eldre, SEFRAK-registrerte tre-bygg frå tidlegare tider og eit nyare betongbygg som er bygt og brukt som alders- og aldersheim.

Trafikk/tilkomst

Tilkomsten til planområdet er ei direkte avkøyring frå Fylkesveg 660 om lag 0,5 km. aust for Åfarnes. Fartsgrensa på fylkesvegen gjennom planområdet er 60 km/t. Trafikkmengda er ÅDT på 400.



Trafikkmengde (ÅDT 400) og haldeplassar, GISLink.no



Avkøyringa og tilkomstvegen for tiltaket, Google streetview



Sikt mot avkøyringa langs fylkesvegen frå vest, Google streetview

Vatn og avløp

Eksisterande bygg har vatn og avløp som mest sannsynleg kan brukast og eventuelt oppgraderast gjennom utviklinga av området.

Energiforsyning

Eksisterande bygg har energiforsyning som mest sannsynleg kan brukast og eventuelt oppgraderast gjennom utviklinga av området.

3.5 Kjende registreringar

Kulturmiljø/kulturminne/sefrak-registreringar

Det er to sefrak-registrerte bygg i skråninga bak den tidlegare aldersheimen. Elles er det ikkje registrert kulturminne i planområdet.



Sefrak-registrerte bygg i planområdet, www.miljøstatus.no

Barn og unge, funksjonshemma og eldre sine interesser

Den nedlagte alders- og sjukeheimen høyrer til å vera lagt til rette for funksjonshemma og eldre personar med den standarden som var då bygget var i bruk til formålet.

I tillegg til aldersheimen inneheld planområdet eit sefrak-registrert småbruk som har noko historisk og kulturell verdi, men som ikkje er særskild tilrettelagt for nokon. Uteområda er stort sett opne for all slags aktivitet som er mogleg i skrånande terreng og skog. Det er slik sett opent for fri utfalding for barn og unge slik situasjonen er i dag.



Ortofoto med bygg og eigedomsgransar, henta frå Norge i bilder

Spesielle miljøforhold (støy, støv, stråling, vann- og grunnforureining)

Det er litt støy langs fylkesvegen. Gul støysone når so vidt opp til delar av nordsida på eksisterande bygg.



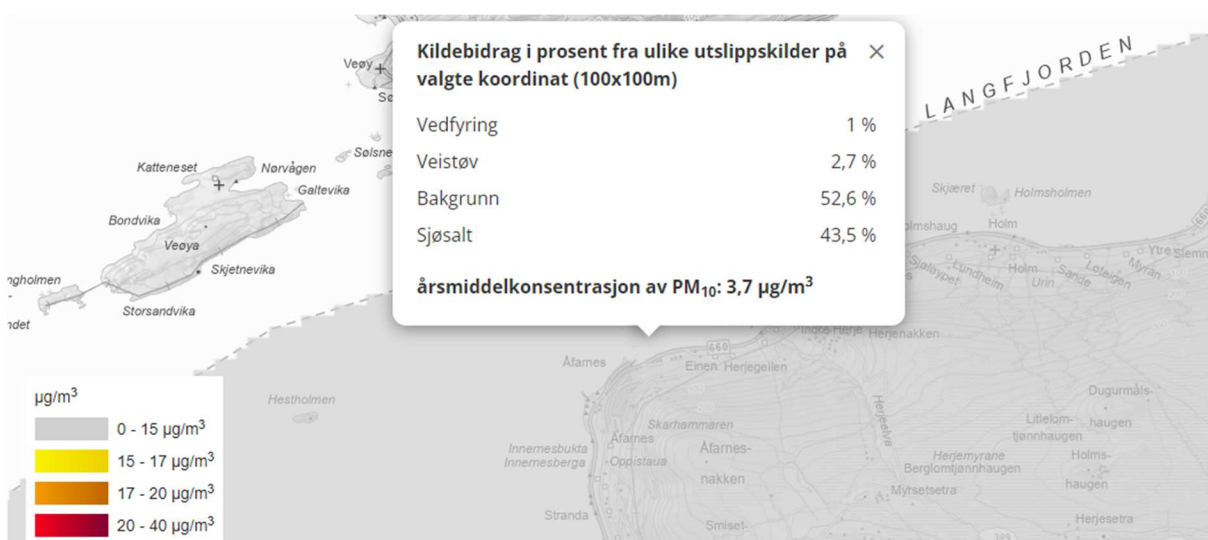
Støyvarselskart frå Statens vegvesen

Det er ingen indikasjonar på stråling i kartløyninga frå Norsk kommunikasjonsmyndighet, NKOM.



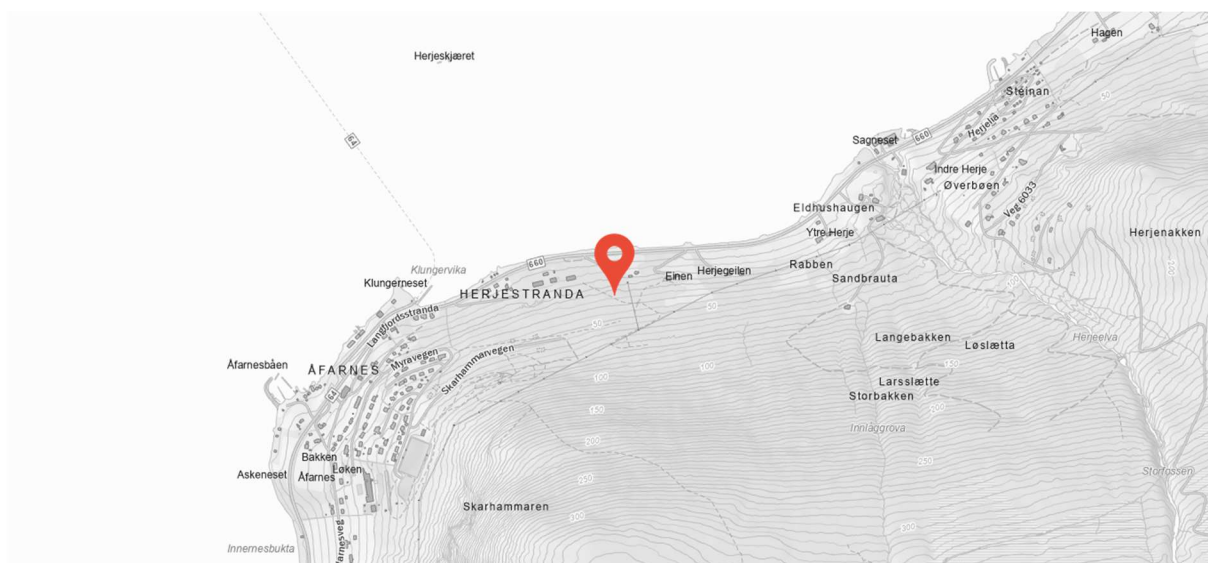
Utsnitt av kart som viser stråling, NKOM finnsenderen.no

Berekn luftkvalitet frå Miljødirektoratet viser ingen særlege konsentrasjonar av noka form for svevestøv.



Kartutsnitt med årsmiddel luftreining for Åfarnes , luftkvalitetsdata.miljodirektoratet.no/beregnet/?kommune=1539

Det vises ingen teikn til ureina grunn i kartløyisinga frå Miljødirektoratet.



Kartutsnitt med registreringar av ureina grunn, <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>

Radon

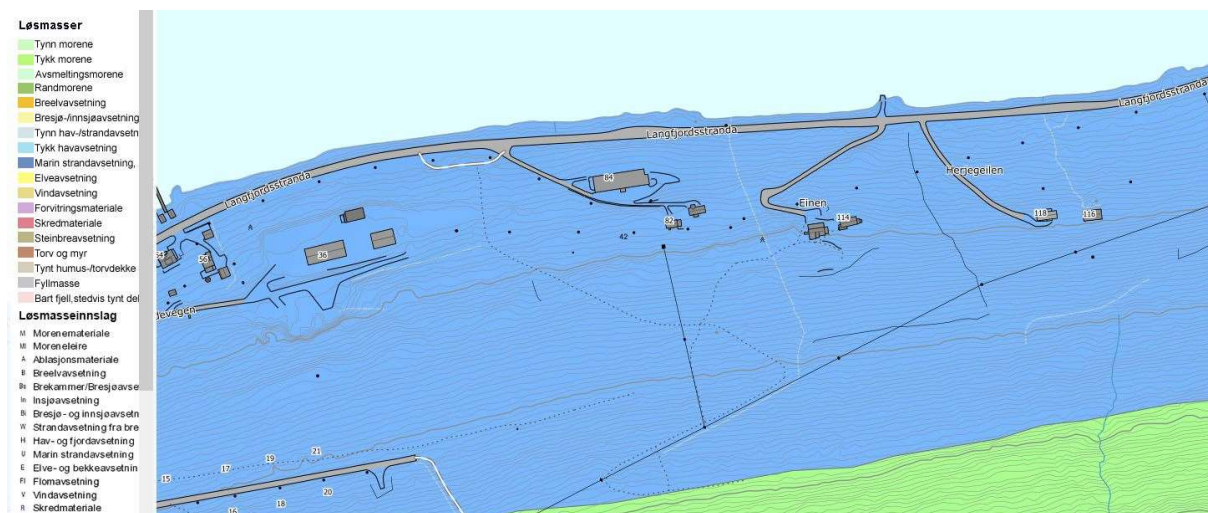
Det er registrert moderat til låg fare for radon i planområdet.



Aktsamheitskart for radon, www.ngu.no

Berggrunn og lausmasse

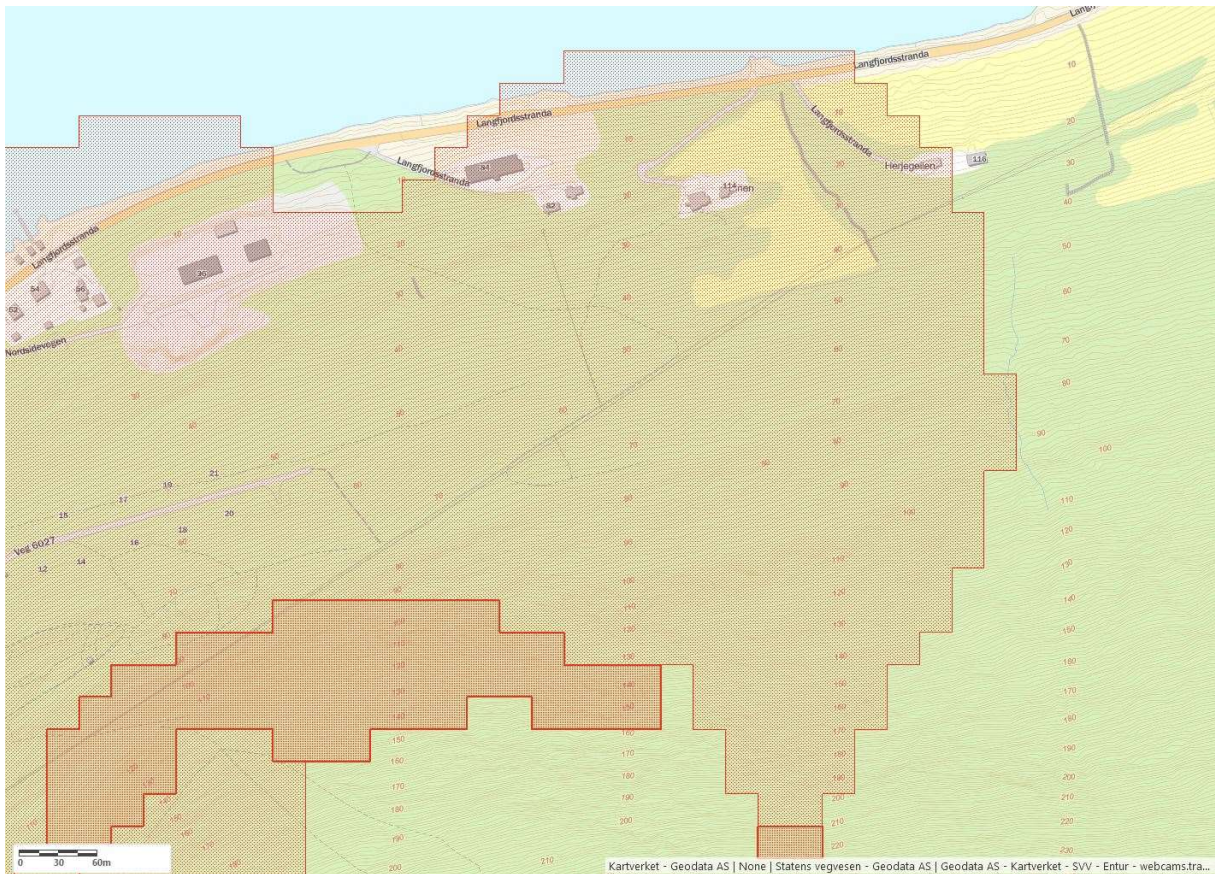
Grunnen inneheld lausmasser karakterisert som tjukk havavsetning.



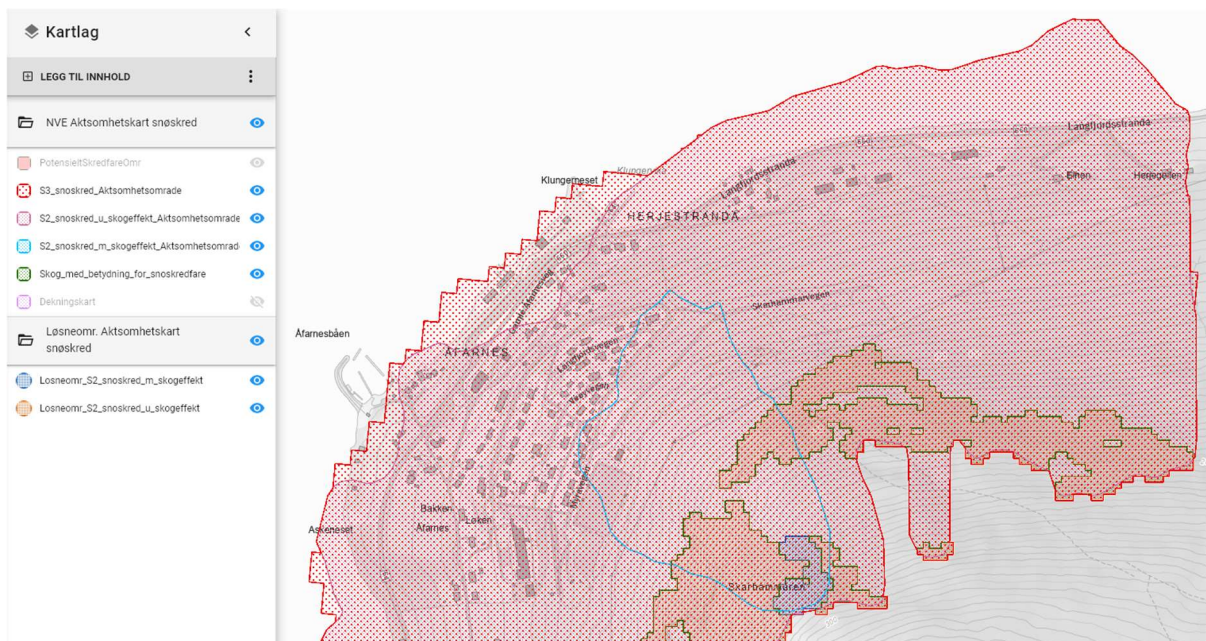
Lausmassekart, www.ngu.no

Skred- og flomfarekartlegging

Det er registrert fare for snøskred i fjellsida sør for/opp frå planområdet i NVE sitt aktsemdskart.



Snøskredfare, NVE



Snø- og steinskred , NGI

Det er slik at når NGIs kombinerte aktsemdskart for snø- og steinskred finst i området (det gjer det her), så erstatter det NVE sitt aktsemdskart for snø- og steinskred. NGI sitt aktsemdskart viser at aktsemdsonene (blå) ikkje råker området. Dei raude sonene indikerer at det er ein teoretisk fare for snøskred dersom feltet med grøn grense vert avskoga. Skogen i utløysingsområdet må sikrast på ein måte slik at han ikkje utan vidare kan fjernast.

So lenge skogen i den tilhøyrande delen av utløyingsområdet vert sikra mot snau-hogst, betyr det at skredfaren er avklart og at det er trygt å bygge.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Risiko knytast til uønskete naturhendingar og storulykker. Det vil seia hendingar som i utgangspunktet ikkje skal inntreffe. Konsekvensane av dei uønskete hendingane skildrast med omsyn til liv og helse, stabilitet (t.d. infrastruktur/samfunnsfunksjon) og materielle verdiar.

Naudsynt utgreiing: Det skal utarbeidast ein risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i samsvar med DSB sin rettleiar; Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).

Naturressursar og landskap

Den nordlegaste delen ned mot fjorden inneheld ein del vegareal og noko bygningsmasse. Elles er planområdet dekt av lauvskog som går over i granskog lenger oppi skråninga. Skogen har høg eller sær s høg bonitet i følge NIBIO/Kilden.no.



Arealressurskart AR250 for området, www.nibio.no, Kilden



Bonitet, www.nibio.no, Kilden

Naturmangfald

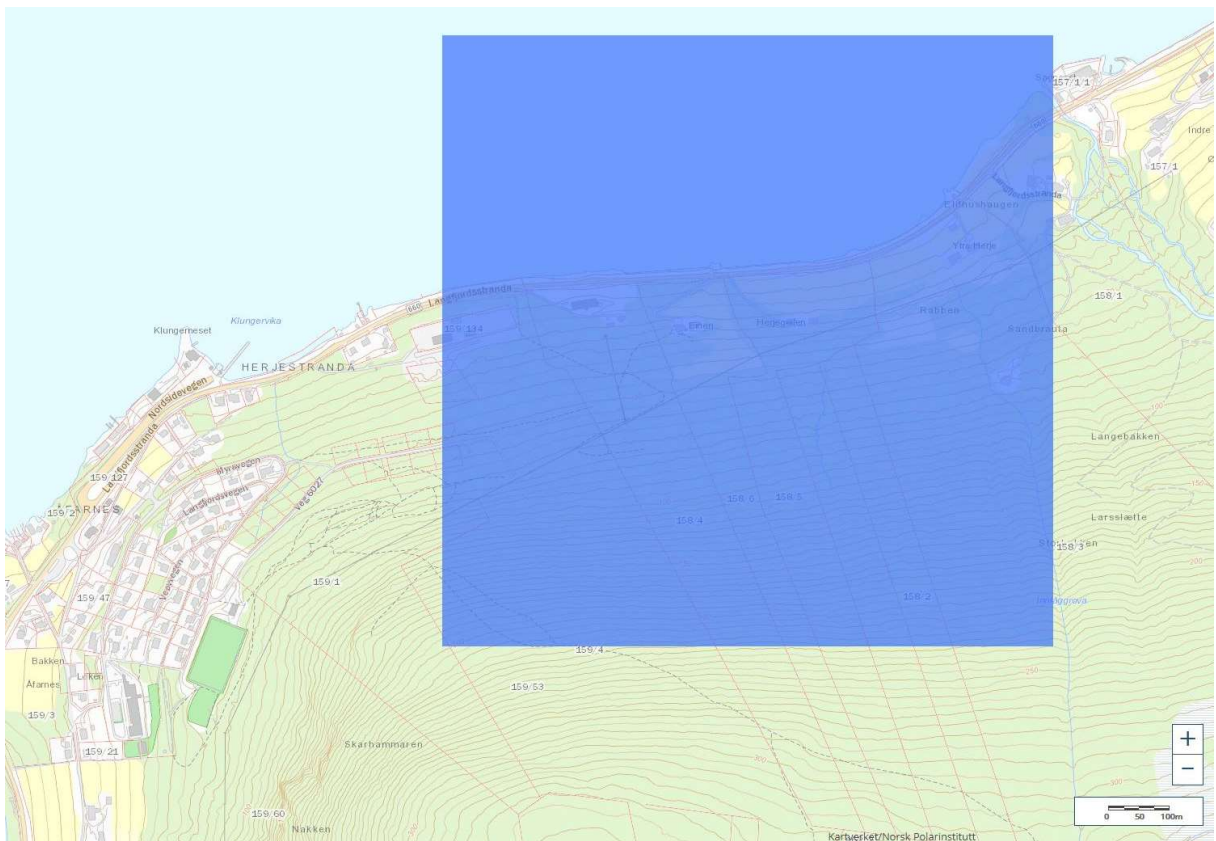
Det er ingen inngrepsfrie område som vert endra eller nær råka av tiltaka i planen. Planområdet ligg i nedre kant av eit leveområde for elg. Leveområdet for elg strekkjer seg langt forbi planområdet både austover og sørover. Det er registrert hagelupin langs Fylkesvegen. Hagelupin er ein svartelista art som ikkje skal spreiaast. Det er gjeve indikasjon på mogleg leveområde for edderkoppdyr/insekt. Dette kartet er svært grovt og indikasjonen er difor svært usikker.



Leveområdet for elg, www.miljøstatus.no



Funn av hagelupin langs Langfjordsstranda og skravert leveområde for elg i den skogkledd skråninga, www.miljostatus.no



Indikasjon på mogleg leveområde for truga ansvarsartar av edderkoppdyr/insekt, www.miljostatus.no

3.6 Lokaliseringsfaktorar

Infrastruktur

Planområdet ligg langs Fv. 660 og tiltaket har direkte tilkomst frå fylkesvegen. Det eksisterande helsebygget har innlagt vatn og avløp og straum.

Nærleik til skule og barnehage

Åfarnes barneskule ligg sentralt på Åfarnes med rundt 1,3km frå planområdet. Åfarnes barnehage ligg 1,3km frå planområdet.

Kollektivtransport

Åfarnes ligg langs Fv. 64 der det går buss mellom Åndalsnes og Molde. I tillegg går det buss austover frå Åfarnes til Vistdal langs Fv. 660, gjennom planområdet med eit eksisterande busstopp. Planområdet ligg om lag 600 m frå næraste busstopp på Fv. 64.

Servicetilbod

Det er ein matbutikk og frisør sentralt på Åfarnes, rett ved ferjekaia. Sørøver frå Åfarnes ligg eit gardshotell, Rosvang Gaard. Aust for Åfarnes finn vi Herje caravan og hyttesenter og enda litt lenger aust ligg Holm kyrkje.

Rekreasjons- og friluftsområde

Det er skog med gode moglegheiter for friluftsliv oppover/sørøver i planområdet og vidare oppover i lia. Vidare finst det gode moglegheiter for friluftsliv på sjøen, langs fjorden og oppe på fjellet sør for planområdet der det finst både roleg myrlandskap og fjelltoppar på over 1000moh.

Lokalklimatiske tilhøve

Åfarnes har varmtemperert klima, og vintrane er relativt milde, medan somrane er noko kjølegare. Nedbørsmengda ligg på rundt 1500 mm langs fjorden. Ved fjorden er middeltemperaturen i januar omkring 0 °C. Vindtilhøva er rolegare enn ute i havgapet på grunn av plasseringa inne i fjordlandskapet.

4. Planforslaget

4.1 Endringar i høve til gjeldande planar

Endringar i høve til gjeldande kommuneplan

Aldersheimen var allereie lagt ned og tomta var ikkje i bruk til noko bestemt føremål då anlegget vart kjøpt frå kommunen for utvikling. Tiltakshavar ser moglegheiter for utvikling av diverse tilbod innanfor kategorien fritids- og turistformål. Tiltaka samsvarer ikkje med arealføremålet i kommuneplanen og det er sett krav til planprogram og konsekvensutgreiing.



Utsnitt av eksisterande kommuneplan med plangrense for planforslaget, Areal+ AS

Endringar i høve til gjeldande reguleringsplan(ar)

Planområdet er ikkje regulert og fører ikkje til endring i dagens regulering, men det finst ein eksisterande reguleringsplan for industriområdet og den grønne korridoren som grenser til planområdet i vest.

kursverksemd og lokale arrangement. Her skal det vere eit naturleg samlingspunkt for både tilreisande og lokalsamfunnet.

- **Restaurerte småbruksbygningar**
Dei gamle bygningane på småbruka blir sett i stand og tekne i bruk, slik at kulturmiljøet ikkje berre blir bevart, men også levande og tilgjengeleg for gjester.
- **Hyttefelt i åsskråninga**
Nokre få, små og diskrete hytter blir plasserte i terrenget på ein måte som sikrer ro, utsikt og minst mogleg inngrep.

Heilskap og heilårig drift

Kjerneområdet skal vera bilfritt for gjester. Felles parkering og ladepunkt blir samla ved hotellet. Levering og renovasjon blir løyst på ein skjerma måte. Felles uteplassar og stiar gir naturlege møtepunkt gjennom året, og legg til rette for aktivitet både sommar og vinter.

Arkitektur, materialbruk og uttrykk

Bygga skal ha liten skala med naturlege materiale og rolege fasader og avgrensa gesims- og mønehøgde for å ligge lågt i terrenget. Materialbruken blir robust og tilpassa staden med t.d. trekledning (ubehandla, tjære- eller jernvitriolbehandla), naturstein der det er naturleg, og tak i skifer eller matt metall. Fargepaletten blir dempa og jordnær for å spela saman med kystlyset, vegetasjonen og sjøen.

Landskap og omgjevnader

Nye bygg blir plasserte slik at siktlinjer mot fjorden blir ivaretekne og inngrepa blir minimale. Terrengetilpassing skjer med små murar, revegetering med stadlege artar og avgrensa lyssetjing for å redusere lysforureining. Prosjektet skal styrkje det den naturlege, eksisterande situasjonen og leggje til rette for aktivitet utan å miste den roa som kjenneteikner staden.

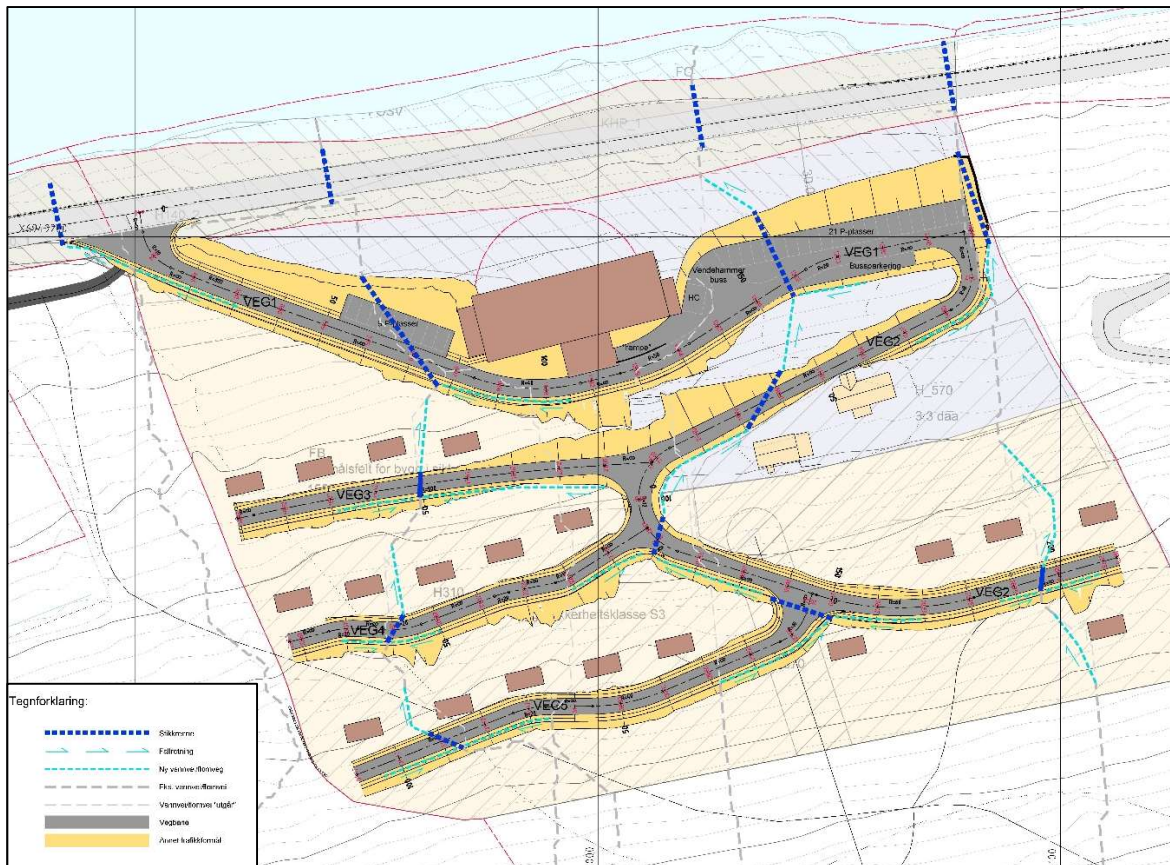
Eigedoms- og forvaltningsmodell (førebels)

Felles infrastruktur (veg, parkering, VA-anlegg og stiar) blir organisert som fellesanlegg. Hyttene kan seljast eller seksjonerast med bruksrett til fellesområde.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Det er laga ein vegplan som viser avkøyrslar og parkeringsplassar for dei utbyggingstiltaka og den bruken som planen legg til rette for. Avkøyrseplanen frå fylkesvegen og fyrste del av tilkomstvegen er regulert i plankartet med konstruksjon som følgjer normene frå fylkeskommunen og vegvesenet. Lengdeprofilen på avkøyrseplanen er gjort slakare enn den eksisterande som er der i dag og det er regulert inn friskt i samsvar med Statens vegvesen sine normer. Internvegane er konstruert med utgangspunkt i Statens vegvesen sine normer og dei er godkjende av kommunen.



Veg- og overvassplan, Areal+ AS

Overvatt

Overvatt er handtert i høve til 3-trinnsstrategi og det er gjeve rekkjefølgjeføresegner for å sikre at tiltak for overvatt vert tilfredsstillande dimensjonert og utført.

Her er utdrag av tekst frå overvassplanen:

«Overvannsstrategi

I bestemmelsene i TEK17 skal overvann handteres gjennom bruk av infiltrasjon, fordrøying og avledning, omtalt som 3-trinnsstrategi. Det henvises også til PBL §28-10. Den lokale vannbalansen i området skal opprettholdes, og økt avrenning grunnet utbyggingen skal infiltreres eller fordrøyes lokalt.

Trinn 1 og 2

Trinn 1 og trinn 2 i overvannsstrategien skal handteres lokalt i tilknytning til planlagt bebyggelse. Dette gjelder infiltrasjon av normale nedbørmengder og fordrøying av større nedbørmengder. Utforming og omfang av løysninger for infiltrasjon og fordrøying av overvann er ikke vist på planen, men tilpasser til utforming av utomhusområdet for det enkelte tiltakene.

Trinn 3

Trinn 3 i overvannsstrategien innebærer at man må planlegges for at man har sikre flomveier gjennom planområdet, som ikke vil påvirke eksisterende eller planlagt bebyggelse og infrastruktur. Eksisterende flomveier (drenslinjer) er vist med mørkegrå stiplede linje. Lyseblå stiplede linjer viser omlegging av eksisterende flomveier. Disse etableres som veigrøft / grøfter i terrenget. Eksisterende flomveier som "utgå", er vist med lysegrå stiplede linjer. Mørkeblå stiplede linjer viser eksisterende og nye stikkrenner. Plassering nye flomveier og stikkrenner er kun foreløpige og tilpasser ny bebyggelse når endelig plassering foreligger.»

VA

Tekst frå VA-planen:

Generelt

VA-planen er utarbeidet i forbindelse med arbeider med detaljregulering for Åfarnes hotell og hytter, og er et vedlegg til reguleringsplanen. Bakgrunnen for planarbeidet er at Maximgruppen har tatt initiativ til planarbeid for å kunne legge til rette for etablering av hotell og hytter på gnr./bnr. 4/158 på Åfarnes i Rauma kommune. På eiendommen står det i dag et eksisterende bygg som har vært et aldershjem, som skal bygges om til hotell, samt to SEFRAK-registrerte bygg som skal restaureres. Det er et privat VA-anlegg for eiendommen, men det finnes lite info om dette anlegget. Det er bl.a. opplyst om at det er en slamavskiller, borebrønn for vann, samt stikkledning for vann tilknyttet kommunal hovedvannledning. Ettersom dette er et gammelt anlegg, må anlegget oppgraderes til et nytt og moderne anlegg som tilfredsstillers dagens forskrifter og normer. All prosjektering og utførelse skal bl.a. utføres i henhold til Rauma kommunes VA-norm.

Vann / slokkevann

I TEK17 § 11-17 kreves det at byggverk har tilfredsstillende tilgang til slokkevann, enten fra kommunalt nett eller egne løsninger som brannkum/hydrant (minst 1200 l/min for småhus, 3000 l/min for annen bebyggelse) eller åpne vannkilder (1 time kapasitet), tilpasset bygningens størrelse, bruk og risiko. Kapasiteten på kommunal vannledning syd på området er 16 l/s ved 3 bar. Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS har opplyst om at tankbil ikke kan regnes som et supplement for dette planområdet. På bakgrunn av dette er det utarbeidet et brannteknisk notat for avklaring av brannsikkerhetsnivå og redegjørelse for slokkevann (BRANNKONSULT AS, 06.02.2026). I notatet konkluderes det bl.a. med, etter gjennomført analyse, at 960 l/min (16 l/sek) er tilstrekkelig vannforsyning for å dekke behovet for brannvesenets slokkevann for slukking av en brann i dette tilfellet. Konklusjonen baseres hovedsakelig på at Åndalsnes brannvesen bruker nyere typer slokkeutstyr, at hotellet er fullsprinklet, samt at tiltaket ikke ligger i et område med brannsmittfare. De har derfor vurdert at valgt vannmengde er tilstrekkelig for at brannvesenet skal kunne slukke og begrense spredningen av en brann under alle forhold. Basert på dette er løsningsforslaget for forbruksvann/slokkvann som følger. Tilknytning til eksisterende hovedvannledning skjer i syd, hvor ny ledning føres nordover via nytt privat hovedledningsnett som forsyner hytter og hotell med forbruksvann og slokkevann. Det er ukjent om det eksisterer en tilkobling til eksisterende ledningsnett i dag, men hvis tilfelle, må tilstand og dimensjon vurderes oppgradert til dagens standard/normer. Fra hovedledningsnettet etableres mindre samleledninger hvor stikkledninger til de enkelte hyttene kobles til.

Spillvann

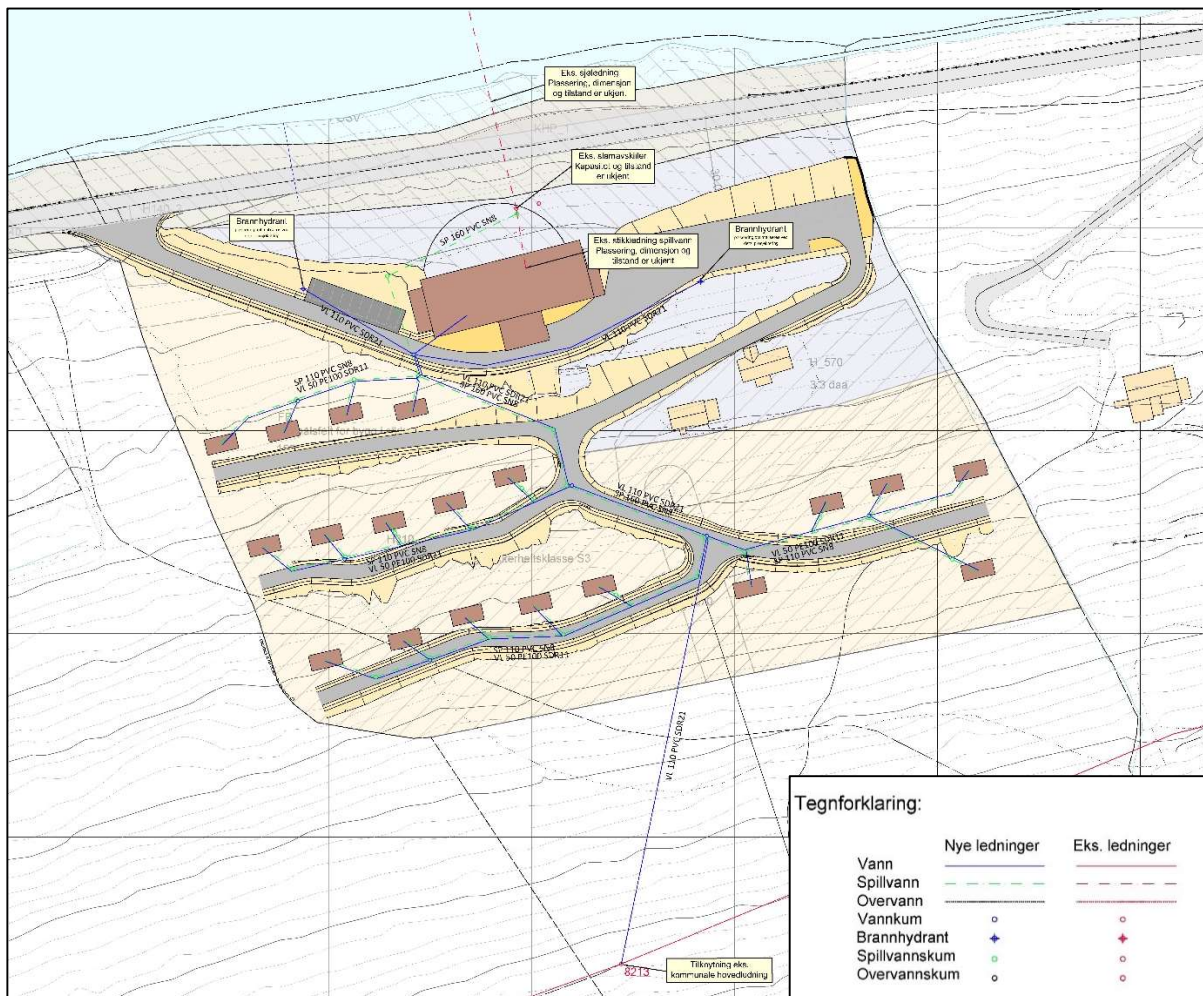
Eksisterende bygg har hatt en avløpsløsning med bruk av slamavskiller og sjøledning. Denne er i dag ikke i bruk. Det må søkes om ny utslippssøknad for området, hvor bl.a. slamavskiller og sjøledning må tilfredsstillers dagens krav, dvs. at bl.a. dimensjon og tilstand på disse komponentene må vurderes kan gjenbrukes og om det ved utbygningstidspunktet er krav som tilsier at avløpsvannet må forbehandles ytterligere før utslipp til sjø. Spillvann fra hytter syd i planområde ledes nordover, via stikkledninger, mindre samleledninger til ny hovedledning, hvor hotell tilkobles før dette samlet ledes til slamavskiller etc.

Overvann

Overvann skal behandles etter treleddsstrategien. For ytterligere detaljer, se kombinert veg- og overvannsplan, CG001, utarbeidet av Areal+ AS for planområdet. Overvannsledninger er ikke vist i VA-planen, men etableres ved behov for bl.a. drenering av vannkummer.

Dimensjoner/plassering

Ledningsdimensjoner er foreløpige og må beregnes/dimensjoneres ved detaljprosjektering. Plassering av ledningsgrøfter, kummer, brannhydranter, etc. er vist som et mulig forslag. Endelig plassering fastsettes ved detaljprosjektering.



VA-plan, Areal+ AS

4.5 Landbruk/natur/friluftsområde

Det er sett av ei smal stripe til friområde langs sjøkanten på nordsida av vegen. Dette er tilsvarende det som ligg i kommuneplanen og gir ingen endring i disponeringa eller bruken av området. Det er ikkje lagt opp til at folk skal ferdast langs fylkesvegen eller krysse denne. Planen legg opp til at aktiviteten ved hotellet skjer inne på hotellet si opparbeida tomt på sørsida av fylkesvegen.

Hotellet får ein god del grønstruktur i opparbeidinga av uteområda. Det blir også god samanheng frå hotellhagen og oppover i skogen i lia sørover.

4.6 Bruk og vern av vassdrag, med tilhøyrande strandsone

Nordleg kant av planområdet tek med ei stripe av fjorden langs friområdet på nordsida av fylkesvegen. Fjorden er regulert for framhald av eksisterande situasjon i samsvar med kommuneplanen.

4.7 Omsynssoner

Sikringszone frisikt, H140

Det er regulert inn frisikt i samsvar med Statens vegvesens handbok N100 og det er gjeve føresegn med premiss for frisiktsona.

Sikringszone, gul støysone, H220

Det er regulert inn gul støysone i plankartet i høve til data frå Statens vegvesen og det er gjeve føresegner om støyytgreiing for bygningar for støyfølsame føremål i høve til støyretningsline T1442.

Omsynssone, bevaring av kulturmiljø, H570

Plankartet har fått omsynssone for bevaring av kulturmiljø og føresegner om at dette nærområdet rundt det gamle gardstunet skal få ekstra omsyn ved tiltak.

Faresone for høgspentanlegg, H370

Det er regulert faresone rundt eksisterande høgspent luftline i planområdet. Det er ikkje lagt inn teknisk føremål under lina sidan det er regulert veg som krysser under høgspentlina og ho er førebels ikkje planlagt å verte lagt om eller grove ned.

Faresone for skred, H310

Det er lagt inn faresone for skred for dimensjonerande skredtype som er snøskred. Det er spesifisert at faresona berre gjeld bruksformål i sikkerheitsklasse S3 sidan heile planområdet er trygt for bruksformål i sikkerheitsklase S1 og S2.

5. Konsekvensar av planforslaget

5.1 Innleiande arbeid

Det er vurdert i oppstartsmøte med kommunen at det skal lagast eit planprogram med påfølgjande konsekvensutgreiing.

Risiko- og sårbarheitsanalyse, ROS-analyse

Det er utarbeidd ein risiko og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) i samsvar med DSB sin rettleiar; Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). ROS-analysen er vedlagt planforslaget. Her følgjer eit utdrag.

Oppsummering avbøtande tiltak

Risikoreducerande tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/ info til kommunen
5	
Tiltaka i overvassplanen må gjennomførast for å unngå at overvatn samler seg på feil stad (og eventuelt øydelegg tilkomstvegen slik at brann og redningsarbeid vert vanskeleg).	Rekkjefølgjekrav om overvassplan og oppfølging av gjennomføring av tiltaka i planen gjennom byggesak og byggeprosess.
15	
Bygningane må byggast med plassering utan fare i samsvar med aktuelle sikkerheitsklasser.	Regulere inn fareområde som viser fare for bygg i sikkerheitsklasse S3 (hotell) og ikkje regulere arealformål med sikkerheitsklasse S3 innafor dette fareområdet.
17	
Sidan eigedomen ligg under marin grense, bør kommunen krevje ei vurdering av geoteknikk ved nye bygg eller andre vesentlege tiltak.	Rekkjefølgjebestemmelse: Før igangsetjing av tiltak skal geotekniske forhold dokumenterast av ansvarleg geoteknikar (RIG) og vurdering av ev. avbøtande tiltak skal liggje føre.
21	
Alle tiltak må ta omsyn til og gjeva tilfredsstillande dimensjonering for overvasstiltak.	Regulere med bestemmelsar om tilfredsstillande overvassplan og rekkjefølgjekrav om gjennomførte avbøtande tiltak.

Samla vurdering

Eigedomen Langfjordstranda 84 ligg under marin grense, noko som betyr at kvikkleire kan finnast i området. Likevel ligg eigedomen utanfor NVE sine aktsomheitsområde, og det finst ingen kjende registrerte faresoner nær eigedomen. Terrengforholda verkar slake, og basert på offentleg informasjon vurderast risikoen som låg til middels, med lågt sannsyn men potensielt betydeleg konsekvens ved skred.

Planområdet er utsett for ein avgrensa snøskredfare, men berre dersom skogen vert snauhogd i skråninga oppfor området. Skredfaren som kjem ved snauhogst er ikkje større enn at tiltaka i planen kan utførast utan avbøtande tiltak.

Overvatn på avvege kan skape hendingar som kan gjeva hovudsakeleg tekniske problem med veg og bygg. Det er svært liten fare for overvatn på avvege sidan det er stilt krav til tilfredsstillande dimensjonering og handtering av overvatn.

5.2 Planprogram

Planprogrammet gjev ei oversikt over trulege vesentlege verknader av planforslaget for miljø og samfunn. Følgjande problemstillingar kjem fram av planprogrammet:

Tema som skal konsekvensutgreiast

- Stein- og snøskred - Naudsynt utgreiing: ekstern rapport
- Flomfare og overvasshandtering - Naudsynt utgreiing: overordna teknisk plan for overvatn ut frå kjend kunnskap
- Kulturminne - Naudsynt utgreiing: kjend kunnskap

Andre tema som utdjupast i planomtalen

- Veg og vegtekniske tilhøve
- Landskapsbilete og terrenginngrep
- Naturmangfald/naturverdiar
- Barn og unge, funksjonshemma og eldre sine interesser
- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturressursar/landbruk/skogbruk
- Handel, service og offentlege tenester
- Infrastruktur
- Forureining og støy

5.3 Metode for konsekvensutgreiinga (KU)

Føresegnene om konsekvensutgreiingar av juni 2009 inneber at konsekvensutgreiing skal integrerast i arealplanlegginga for saker som avgjerast gjennom plan. Krav til konsekvensutgreiing for arealplanar skal fastsetjast gjennom innleiande handsaming av forslag til planprogram.

Konsekvensutgreiinga utformast slik at det kan takast stilling til om utgreiingsarbeidet er gjennomført i samsvar med planprogrammet. I følge §3 bokstav d) i forskrifta, «skal detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering vurderes etter forskriften § 4». Ved konflikt med punkt i sjekklista i §4 skal tema få konsekvensutgreiing.

§ 4. Sjekkliste for vurdering av vesentlege verknadar for miljø og samfunn

§ 4. Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn		Konflikt	Ikke konflikt
a)	er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde.		✓
b)	er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepssfrie naturområder eller utgjør en trussel mot truede naturtyper, truede arter eller deres leveområder, mot prioriterte arter eller deres funksjonsområder, mot utvalgte naturtyper, eller mot andre områder som er særlig viktige for naturens mangfold.		✓
c)	er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv, herunder markaområder, eller i viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til utbyggingsformål eller i overordnede grønnstrukturer og viktige friområder i byer og tettsteder, og hvor planen eller tiltaket kommer i konflikt med friluftslivsinteresser.		✓
d)	kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av lov 27. juni 2008 nr. 71		✓
e)	kan komme i konflikt med utøvelsen av samiske utmarksnæringer, eller er lokalisert i reindriftens særverdiområder eller minimumsbeiter og kan komme i konflikt med reindriftsinteresser, eller på annen måte kan komme i konflikt med reindriftens arealbehov.		✓
f)	innebærer større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet.		✓
g)	gir vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller kan føre til vesentlig forurensning til jord, vann eller sedimenter, eller kan føre til vesentlig økning av utslipp av klimagasser, eller kan føre til vesentlig stråling		✓
h)	medfører risiko for alvorlige ulykker, ras, skred og flom,	✓	
i)	kan få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester,		✓
j)	kan få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester,		✓
k)	kan få vesentlige miljøvirkninger i en annen stat.		✓

Verdi-omfang-konsekvens

Metoden for konsekvensutgreiinga baserer seg på ein forenkla metode i Statens Vegvesen si håndbok V712. I samsvar med denne skal utgreiinga ha statusbeskrivelse og verdivurdering av områda, og vurdering av verknadar av det planlagte tiltaket. Dette er grunnlaget for fastsetjing av konsekvensgraden. Konsekvensen skal vurderast opp mot nullalternativet. Nullalternativet skal ta utgangspunkt i dagens situasjon, samt relevante vedtekne planar som har betydning for tiltaket.

Verdiar

Ulike råka område, miljø og førekomstar innan kvart tema blir gitt ein verdi langs ein 3-delt skala.

Liten	Middels	Stor
-------	---------	------



Omfang

Omfanget vurderast som summen av dei effektene tiltaket har på området, altså kva endringar som vil koma som følgje av tiltaket. Omfanget blir gitt langs ein 5-delt skala.

0

Stort negativt	Middels negativt	Lite negativt	Lite positivt	Middels positivt	Stort positivt
----------------	------------------	---------------	---------------	------------------	----------------



Konsekvens

På bakgrunn av verdi og omfang vurderast konsekvensane av tiltaket. Med konsekvensar meinast dei fordelar og ulemper eit definert tiltak vil føre med seg i høve til alternativ 0.

Konsekvensvurderinga blir gitt på en 9-delt skala frå svært(meget) stor negativ konsekvens til svært(meget) stor positiv konsekvens.

Grunnlaget for å vurdere verdi og konsekvens kjem fram av matrisa her:

Metodegrunnlaget er ulikt både i tilnærming, målbarheit og presisjon for dei ulike temaa. Eit betydeleg innslag av fagleg skjønn er med i fastsettinga av verdi og omfang.

Skalabruk, vekting av tema

Dei konsekvensane (pluss og minus) som kjem fram av konsekvensvurderingane kan ikkje utan vidare summerast. Det temaet som har fått flest minusar har ikkje nødvendigvis den mest vesentlege konflikten i området.

I sluttvurderinga er viktigheita av dei ulike deltemaa vekta mot kvarandre.

Verdi	Omfang			Ingen verdi
	Liten	Middels	Stor	
Stort positivt	[Color gradient from yellow to red]			Meget stor positiv konsekvens (++++)
Middels positivt				Stor positiv konsekvens (+++)
Lite positivt	[Color gradient from yellow to red]			Middels positiv konsekvens (++)
Intet omfang				Lite positiv konsekvens (+)
Lite negativt	[Color gradient from yellow to red]			Ubetydelig (0)
Middels negativt				Lite negativ konsekvens (-)
Stort negativt	[Color gradient from yellow to red]			Middels negativ konsekvens (- -)
				Stor negativ konsekvens (- - -)
	[Color gradient from yellow to red]			Meget stor negativ konsekvens (- - - -)

Matrise for fastsetting av konsekvens ut frå verdi og omfang

5.4 Konsekvensutgreiing (KU) av aktuelle tema

Innleiing

Temaa som skal konsekvensutgreiast, i samsvar med det vedtekne planprogrammet, kjem fram i punkt 5.2.

Dagens situasjon, 0-alternativet, er skildra i kapittel 2 og 3 medan planforslaget og tiltaka som det leggst til rette for i planområdet er skildra i kapittel 4 her i planomtalen.

Eksisterende situasjon vurderast til å ha liten verdi sidan det er gamle bygg ute av drift med noko kulturhistorisk verdi og elles ingen andre særskilde verdiar.



Flyfoto av eksisterande situasjon viser mykje vegetasjon og skog. Norge i bilder 2025

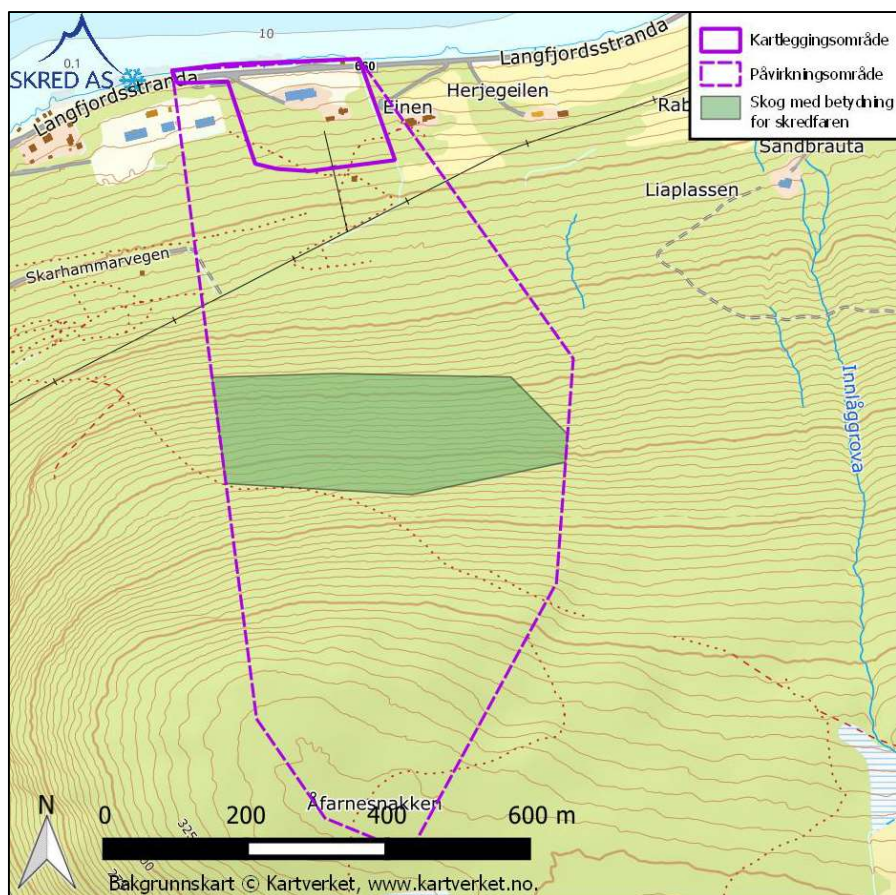
KU for Stein- og snøskredfare

Planområdet ligg innafør NVE si aktsomhetssone for snøskred, jf. aktsomhetskart for jord- og flomskred og snøskred i NVE Atlas.

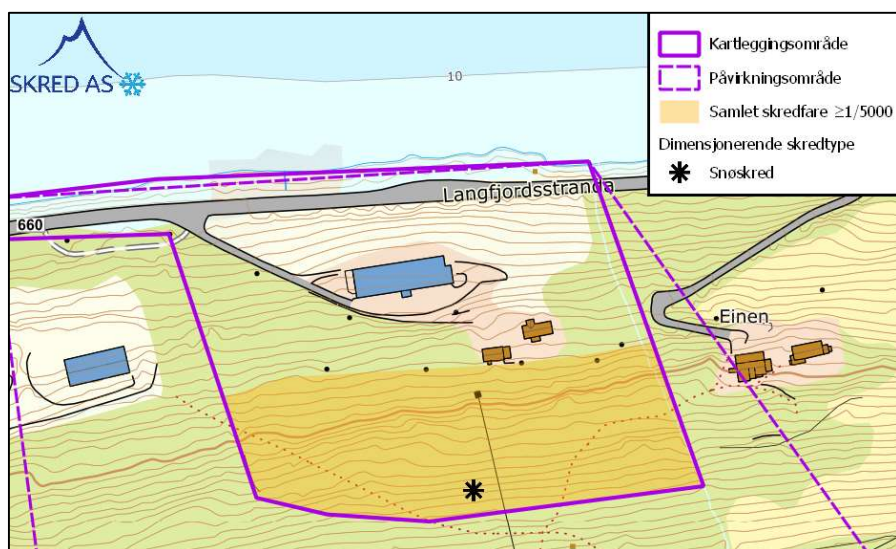
Skred AS har utført ei vurdering av reguleringsplanområde på gnr./bnr. 158/11 i Rauma kommune for sikkerhetsklasse S1, S2 og S3.

Konklusjon frå skredfarevurderinga:

«Skred AS har utført en vurdering av reguleringsplanområde på gbnr. 158/11 kommune for sikkerhetsklasse S1, S2 og S3. Vi konkluderer med at den årlige nominelle sannsynligheten for skred i kartleggingsområdet er mindre enn 1/100, 1/1000 og 1/5000 *under dagens vegetasjonsforhold*. Kravet om sikkerhet mot skred iht. TEK17 § 7-3 sikkerhetsklasse S1/S2/S3 er dermed oppfylt for hele kartleggingsområdet. For at denne vurderingen skal gjelde må skogen markert i Figur 14 få stå.»



Illustrasjon av skog med betydning for snøskredfare [for sikkerhetsklasse S3] – Figur 14 frå skredfarevurderinga
 «I en situasjon *helt uten skog* i fjellsida vurderer vi at den årlige nominelle sannsynligheten for skred fortsatt er mindre enn 1/100 og 1/1000 i hele kartleggingsområdet, men større enn 1/5000 i øvre del, se faresone Figur 13. Snøskred er dimensjonerende faretype. Dette vil si at i en situasjon uten skog tilfredstiller hele kartleggingsområdet kravet om sikkerhet mot skred iht. TEK17 § 7-3 for sikkerhetsklasse S1 og S2, mens bare delen uten faresone tilfredstiller S3.»



Illustrasjon av areal som får faresone for sikkerhetsklasse 3 (oransje farge) - Figur 13 frå skredfarevurderinga

Verdi

Verdien av hyttene som planen opnar for å byggje er sett til middels og hotellet har fått stor verdi.

Verdiar:

Liten	Middels	Stor
-------	---------	------



Omfang

Planen er laga slik at formålsområda opnar for å byggje innafor ein viss sikkerheitskategori som er S2 for hytter og S3 for hotell. Formålsområdet for hotellet ligg utanfor fareområdet for S3. Det er ikkje fareområde for S1 eller S2 innafor planområdet slik at hyttene kan trygt byggast i skråninga opp frå hotellet innafor fareområdet som berre gjeld for sikkerheitsklasse S3.

Omfang:

Stort negativt	Middels negativt	Lite negativt	Lite positivt	Middels positivt	Stort positivt
----------------	------------------	---------------	---------------	------------------	----------------



Konsekvens

Konsekvensen blir vurdert til ubetydeleg sidan det ikkje kjem nye negative eller positive konsekvensar med dei planlagte tiltaka og den faregraden som er i området.

KU for flomfare og overvasshandtering

Det er laga ein overordna overvassplan som viser korleis overvatn leiast gjennom planområdet på ein trygg måte. Planen viser fleire grøfter der det er mogleg å legge inn tiltak for å forseinke overvatnet. Det er gjeve rekkjefølgjekrav om at det skal lagast overvassplan for nye tiltak der det gjerast greie for korleis planen viser overvasstiltak som vert tilfredsstillande for ein situasjon med ekstremnedbør.

«Generelt

Kombinert veg og overvannsplan viser avkjøring til planområdet, internveger, biloppstillingsplasser, lønsning for flomveier med tilhørende stikkrenner, etc. Beregninger av drenslinjer (flomveier) er gjort ved bruk av SCALGO Live. Høydedata er oppgitt som NDH DTM1 / DTM 10 fra Statens kartverk.

Overvannsstrategi

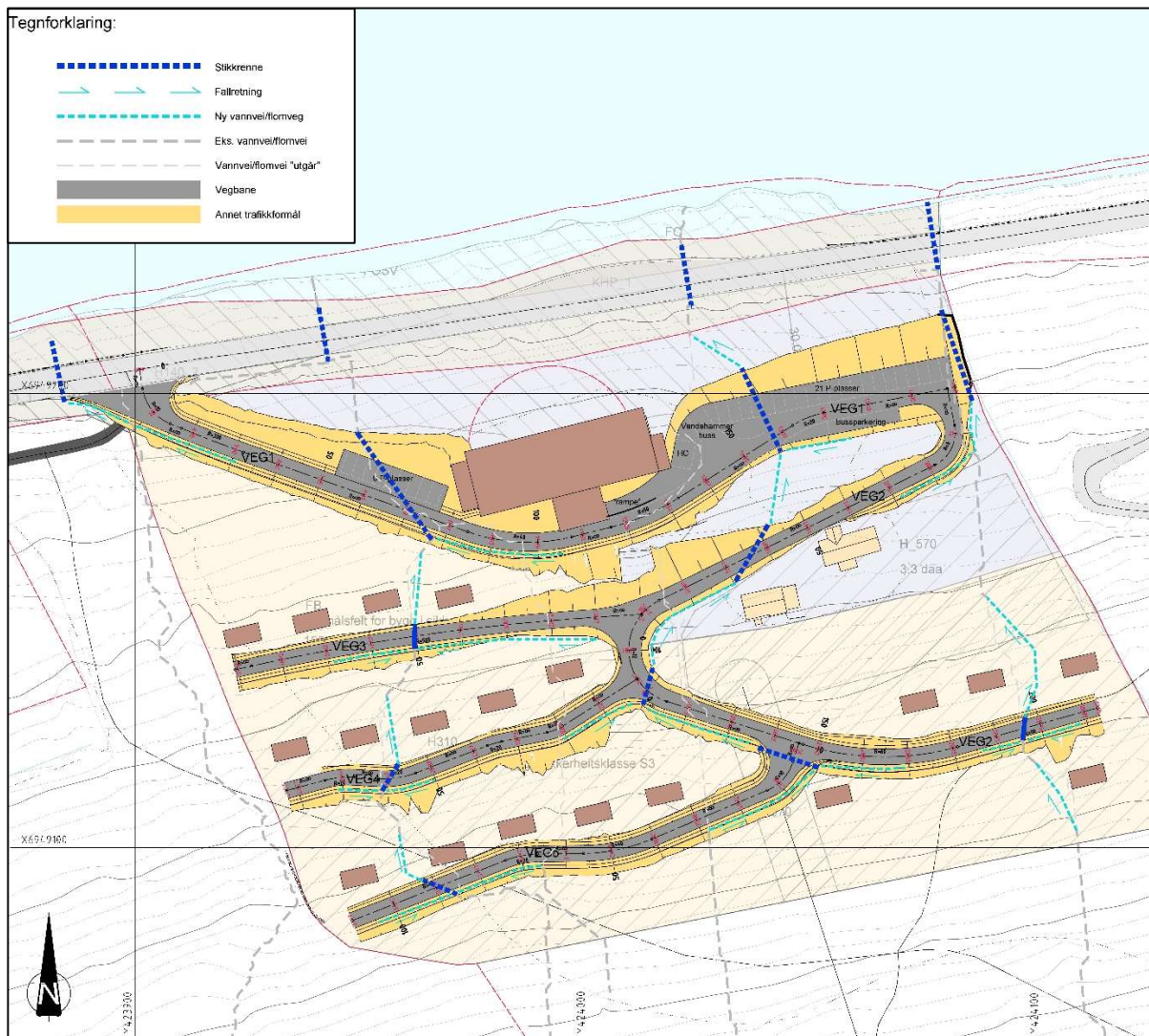
I bestemmelsene i TEK17 skal overvann håndteres gjennom bruk av infiltrasjon, fordrøyning og avledning, omtalt som 3-trinnsstrategi. Det henvises også til PBL §28-10. Den lokale vannbalansen i området skal opprettholdes, og økt avrenning grunnet utbyggingen skal infiltreres eller fordrøyes lokalt.

Trinn 1 og 2

Trinn 1 og trinn 2 i overvannsstrategien skal håndteres lokalt i tilknytning til planlagt bebyggelse. Dette gjelder infiltrasjon av normale nedbørsmengder og fordrøyning av større nedbørsmengder. Utforming og omfang av løsninger for infiltrasjon og fordrøyning av overvann er ikke vist på planen, men tilpasses til utformingen av utomhusområdet for det enkelte tiltakene.

Trinn 3

Trinn 3 i overvannsstrategien innebærer at man må planlegges for at man har sikre flomveier gjennom planområdet, som ikke vil påvirke eksisterende eller planlagt bebyggelse og infrastruktur. Eksisterende flomveier (drenslinjer) er vist med mørkegrå stiplet linje. Lyseblå stiplede linjer viser omlegging av eksisterende flomveier. Disse etableres som veigrøft / grøfter i terrenget. Eksisterende flomveier som "utgår", er vist med lysegrå stiplede linjer. Mørkeblå stiplede linjer viser eksisterende og nye stikkrenner. Plassering nye flomveier og stikkrenner er kun foreløpige og tilpasses ny bebyggelse når endelig plassering foreligger.»



Kombinert veg og overvannsplan, Areal+ AS

Verdi

Verdien av hyttene som planen opnar for å byggje er sett til middels og hotellet har fått stor verdi.

Verdiar:

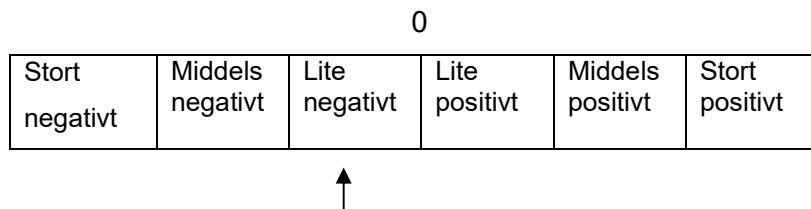
Liten	Middels	Stor
-------	---------	------



Omfang

Føreset at alle tiltak vert utførte i tråd med føresegnene og at det vert etablert tilfredsstillande dimensjonerte tiltak for overvatn, so vil ikkje utbygging i samsvar med planen stå i særleg fare for å få negative konsekvensar frå overvatn.

Omfang:



Konsekvens

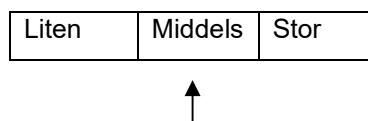
Konsekvensen i høve til flom og overvatn er sett til liten negativ konsekvens fordi det ikkje er venta særlege negative konsekvensar, men verdien av hotellet er stor.

KU for kulturminne

Verdi

Verdien for dei gamle bygningane som er restane etter eit gammalt småbruk, Einen, er sett til middels. Bygningane er i dårleg stand, men dei er originale og gir eit blick inn i landbrukshistoria og kulturhistoria på staden.

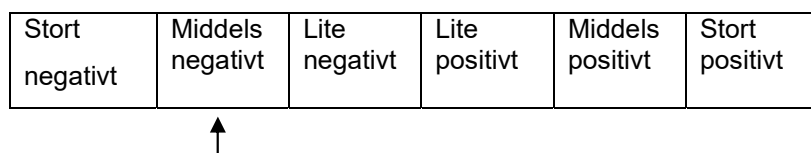
Verdiar:



Omfang

Omfanget vurderast til middels negativt for kulturminne. Dei gamle bygga er planlagt bevart og har fått ei omsynssone for å ta vare på nærområdet rundt. Det er planlagt nye veganlegg og bygging av hytter i området som vil endre kulturlandskapen på ein litt negativ måte. Kulturlandskapen er nedgrodd sidan bruket vart nedlagt på 1960-talet. Situasjonen for dei gamle bygga blir betre ved at dei vert restaurerte og kjem i bruk. Hotellet blir til som ei ombygging av det eksisterande sjukeheimsbygget og gir ikkje særlege negative konsekvensar i høve til dagens situasjon– heller litt positivt.

Omfang:



Konsekvens

Konsekvensen følgjer vurderinga av omfanget og er sett til middels negativ konsekvens.

Konklusjon for konsekvensvurderinga

Konsekvensvurderinga syner at det ikkje vert særlege negative konsekvensar ved å utføre tiltak i samsvar med planen.

Det vert mest negativt for kulturmiljøet sidan området vert regulert for å brukast vidare og det trengst ein tilfredsstillande tilkomstveg opp gjennom området. Dette meiner vi vegast delvis opp gjennom at bygningane vert restaurerte og kjem i bruk slik at dei framleis fortel historia om bruket som har vore på staden.

5.5 Omtale av tema utan krav om konsekvensutgreiing

For dei punkta i sjekklista der planforslaget kan koma i konflikt med nasjonale eller regionale mål og føringar, skal det vurderes kva konsekvensar dette kan føre med seg.

Aktuelle tema:

- Veg, vegtekniske tilhøve og trafikkisikring
- Landskapsbilete og terrenginngrep
- Naturmangfald/naturverdiar
- Barn og unge, funksjonshemma og eldre sine interesser
- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturressursar/landbruk/skogbruk
- Handel, service og offentlege tenester
- Infrastruktur
- Forureining og støy

Veg, vegtekniske tilhøve og trafikkisikring

Avkøyringa frå fylkesvegen og tilkomstvegen opp til tiltaket er planlagt innanfor vegvesenet sine normer. Det vil seia at avkøyringa vert romslegare og vegen vert noko slakare enn i dag. Tiltaket har ingen andre særskilde konsekvensar for veg eller vegtekniske tilhøve. Fylkesvegen er oversiktleg på denne strekninga og med betre geometri i avkøyringa blir trafikkisikringa betre i samheng med fylkesvegen. Sidan fylkesvegen langs planområdet er relativt oversiktleg, og er regulert med middels hastigheit, so er det greitt nok for mjuke trafikantar å ferdast langs denne delstrekninga utan særskild tilrettelegging. Dersom det skulle verta aktuelt å bygge ein eigen trasé for mjuke trafikantar langs fylkesvegen lenger fram i tid, so er det framleis mogleg å få plass til dette.

Landskapsbilete og terrenginngrep

Landskapen får ingen store endringar med planforslaget. Terrenget får lokalt relativt store inngrep sidan tilkomstvegen gjerast slakare oppover heile strekninga og det vert opna for å etablere parkeringsplass, veg og småhytter i skråninga rett bak hotellet.

Naturmangfald/naturverdiar

Planen har ingen konsekvensar for særlege naturverdiar. Sjå vurdering etter naturmangfaldlova, pkt. 5.6.

Barn og unge - Nærmiljø og friluftsliv

Barn og unge sine interesser i planlegginga skal løysast på ein tilfredsstillande måte. Det vert lagt til rette for leik og aktivitetar for barn og unge i planforslaget. Her følgjer ei vurdering av korleis barn og unge sine interesser vert ivaretekne i denne planen.

I gjeldande kommuneplan er arealet sett av til offentleg føremål. Det er ikkje lagt til rette for barn og unge i samband med omsorgsenteret som har vore realisert her og drifta av institusjonen er lagt ned for fleire år sidan. Området er i utgangspunktet ikkje brukt av barn og unge (og heller ingen andre) sidan det ikkje er nokon aktivitet der i dag og det ligg utanfor dei sentrale ferdselsårene for mjuke trafikantar på Åfarnes.



Flyfoto av eksisterande situasjon viser mykje vegetasjon og skog. Norge i bilder 2025

Fotoa syner dagens situasjon, med tilkomstveg frå nordvest og blandaskog vidare oppover i lia bak bygningane, sørover. På nordsida av fylkesvegen er sjøen. Det går fleire stiar oppover i lia og det er hogd ei stripe under høgspenkabelen der det er ope og relativt lett å ferdast. I dagens situasjon er det ingen etablerte leikeplassar, leikeapparat eller aktivitetsområde innafor eller i nærleiken av planområdet.

Tiltaket som leggast til rette for er ombygging av eksisterande bygningsmasse til turistformål og hotell samt utbygging av minihytter oppover i lia like bak. Det blir moglegheiter for leik og diverse aktivitetar i uteområda rundt hotellbygningane og hyttene i form av leikeapparat som t.d. husker eller klatrestativ, sittemoglegheiter og badstove og badestamp.

Skogsarealet som vert bygt ut er berre ein forsvinnande liten del av all skogen som veks vidare oppover(/sørover) i lia og vidare langs fjorden både austover og vestover. Tilgangen til natur og moglegheitene for friluftsliv er tilnærma uendra og framleis svært gode etter ombygging, utbygging og ny opparbeiding av planområdet.

Det er gjeve føresegner om kvalitet og rekkjefølgjeføresegner om etablering av areal tilrettelagt for ulik leik og aktivitet.

Funksjonshemma og eldre sine interesser

Planen legg til rette for at hotell-tiltaket kan tilfredsstillte TEK17 i høve til universell utforming. Elles har ikkje planen særskilte konsekvensar for funksjonshemma og eldre sine interesser.

Naturressursar/landbruk/skogbruk

Planen får ingen særskilde konsekvensar for naturressursar/landbruk/skogbruk sidan arealet er sett av til byggeføremål i kommuneplanen og skogen innafor byggeområdet er av svært avgrensa storleik.

Handel, service og offentlege tenester

Planen vil legge til rette for at turistar bruker meir tid på Åfarnes og områda rundt. Dette gir betre kundegrunnlag for handel og service og vil ikkje påverke offentlege tenester i vesentleg grad.

Infrastruktur

Vatn og avløp er ivareteke ved oppgradering av eksisterande og delvis nytt anlegg og tilkomstvegen er planlagt med slakare stigning enn dagens situasjon. Det går el-kabel inn til om rådet slik at straumforsyning er i orden.

Forureining og støy

Det er gul støysone langs fylkesvegen som sovidt strekkjer seg opp til fasada på hotellet på eit par punkt. Planen har fått bestemmelsar om at det skal byggast tilfredsstillande i høve til gjeldande støyretningsline.

5.6 Vurdering etter Naturmangfoldloven, NML

For alle saker som rører naturmangfald følgjer det av naturmangfaldlova § 7 at prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8–12 skal leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg myndigheit, og det skal gå fram av avgjerda korleis desse prinsippa er vurderte og vektlagde i saka.

I høve til §7 so vert naturmangfald råka. Arealet med natur/skog som vert råka har eit avgrensa areal (ca. 10 daa) og området er allereie sett av til utbyggingsføremål i kommuneplanen.

Når det gjeld kravet til kunnskap om naturmangfald i naturmangfaldlova § 8, blir det vist til at planområdet i hovudsak omfattar og omsorgssenter som er bygt i samanheng med eldre småbruk, tidlegare dyrkamark og beiteområde og noko trevegetasjon/skog. Sjølv om planforslaget arealmessig i liten grad rører naturmangfald, er det likevel gjort ei utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabanken sitt artskart, jf. at tiltaket rører natur. Det kjem fram at det ikkje er registrert prioriterte artar, truga eller nær truga artar på Norsk raudliste for artar 2010, utvalde naturtypar eller truga eller nær truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011 i planområdet. Det er heller ikkje kome fram opplysningar i saka som skulle tyde på at det kan finnast artar eller naturtypar i planområdet som ikkje er fanga opp av nemnde registreringar. Dermed er det heller ikkje påvist moglege effektar av tiltaket på naturmangfald. Kravet i § 8 om at saka skal baserast på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfald i liten grad blir rørt av planforslaget og det ikkje kan påvisast effektar av tiltak på verdifull natur, blir det lagt til grunn at det ikkje er nødvendig å gjere vurderingar etter dei andre miljøprinsippa i naturmangfaldlova §§ 9–12.

5.7 Avbøtande tiltak

Det har ikkje kome fram at planforslaget fører med seg særskilde negative konsekvensar.

6. Vurdering av innkomne merknader

6.1 Organisasjonar, foreiningar og interessegrupper

-ingen innspel-

6.2 Direkte råka partar og naboar

-ingen innspel-

6.3 Offentlege høyringsinstansar

Innspel	kommentar/oppfølging
Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, SFMR	
1. Planfagleg Ber om tillegg av «Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». I strandsona skal ein ta særleg omsyn, jf. PBL § 1-8.	1. Vi har oppdatert lista over statlege retningslinjer.
2. Samferdsel Ut frå dagens situasjon rår vi frå å gå vidare med utbygging på nedsida av vegen, og varslar at vi vil vurdere å fremme motsegn om utbygginga ikkje tek nok omsyn til natur, allmenne interesser og landskap i strandsona. Det må heller ikkje leggast opp til utbygging som hindrar ferdsel langs fjæra.	2. Tiltakshavar har gått bort frå ønsket om å regulere for bygging på nedsida av fylkesvegen.
3. NML-vurdering Det må gå fram av planomtale og saksutgreiing korleis prinsippa er tatt omsyn til og vektlagt i saka. Vi viser til rettleiaren T-1514	3. Vi har gjort vurdering etter naturmangfoldlova, NML.
4. ROS-analyse «Klimaprofil Møre og Romsdal» Miljødirektoratet har laga ein rettleiar til korleis planar kan ta omsyn til klimaendringar.	4. Vi har gjort ROS-analyse der aktuelle tema er omtalt.
5. Minner om utgreiing av forureining og støy	5. Vi har gjort vurdering i tilhøve til forureining og støy.
6. Minner om utgreiing av barn og unge	6. Vi har gjort vurdering av tilhøva for barn og unge.
7. Minner om utgreiing av trafikksikring	7. Vi har gjort vurdering av naudsynt trafikksikring.
8. Minner om utgreiing av universell utforming	8. Vi har gjort vurdering av universell utforming.

Møre og Romsdal fylkeskommune, MRFK	
<p>1. Planfagleg I strandsona skal ein ta særleg omsyn jf. pbl § 1-8, og denne bestemminga er grunna i at ein skal ta ivareta ålmenne interesser og unngå uheldig bygging.</p> <p>2. Samferdsel FV660 er ei viktig transportåre. ÅDT er 400. Fartsgrense er 60 og 80 km/t. Byggegrensa ligg på 30m. Avkøyrser skal regulerast i tråd med N100 med rekkjefølgjekrav til utbetring med omsynsoner for frisikt med føresegner. MRFK ber om at talet på avkøyrser vert redusert. FV660 skal regulerast med anna vegareal frå vegkanten som dekker arealet av sikringssone i samsvar med N101 med tillegg av ein buffer på 2m. Sikringssona dekker heile skåninga ned mot sjøen. MRFK ber om at det ikkje opnast for å byggje naust på grunn av framkommelegheit og trafiktryggleik. Heimel for eventuelle motsegn vil vere veglova § 1a, handbok N100 og N101 jf. veglova § 13.</p> <p>3. KM MRFK ber ikkje om undersøking, men minner om at dei må få melding dersom det kjem fram kulturminne under graving på tomte. MRFK er positive til å ta vare på husmannsplassen Ytre Geilen/Plassen som har vore «aldersheimgard» frå 1949 før det vart bygt helsesenter der i 1962. MRFK tilrår at dei to bygningane, samt delar av kulturlandskapen rundt, vert sikra med omsynssone c)“bevaring kulturmiljø” (H_570). Omsynssona bør ha føresegn som sikrar bevaring av bygningsmasse, og verdiar i eksteriør og kulturlandskap.</p> <p>4. Barn og unge Vi viser til Rikspolitiske retningsliner for å styrke barn og unges interesser i planlegging (RPR), rundskriv T-2/08.</p> <p>5. Universell utforming Vi minner om at det er viktig å tenke gjennom moglegheiter og bruksverdi for ulike brukargrupper.</p>	<p>1. Tiltakshavar har gått bort frå ønsket om å regulere for bygging på nedsida av fylkesvegen.</p> <p>2. Tiltakshavar har gått bort frå ønsket om å regulere for bygging på nedsida av fylkesvegen.</p> <p>3. Det er lagt inn føresegn om KM og regulert omsynsone slik MRFK tilrår.</p> <p>4. Det er gjort vurderingar av moglegheiter og konsekvensar frå planforslaget for barn og unge.</p> <p>5. Universell utforming er med i grunnlaget for utforming av tiltak i planområdet og det er ivareteke i TEK17.</p>

Kystverket	
<p>1. Havn Nærmeste havneområde er fergekaien lenger vest på Åfarnes og utenfor planområdet. Kystverket forutsetter at det ikke legges til rette for tiltak/ arealbruk, herunder støyømfintlig bebyggelse, som kan komme i konflikt med effektiv drift av fergekaien.</p> <p>2. Farleder og ferdsel Vi kan så langt ikke se at de varsle formåla har avgjørende betydning for den allmenne ferdselen i fjorden.</p> <p>3. Ankrings-, opplags- og riggområder Sjøarealet her omfattes ikke av slike områder.</p> <p>4. Navigasjonsinnretninger Vi kan ikke se at foreslåtte plantiltak har betydning for slike i fjordområdet.</p> <p>5. Klimatilpasning Strøklengden i Langfjorden er stor. Vi forutsetter at dette hensyntas for sjønære bygg og anlegg ved bestemmelser om byggehøyder over sjø i forhold til framtidig havnivåstigning inkludert bølgepåslag for området.</p> <p>6. ROS/Konsekvensanalyse Etablering av tiltak i eller nær sjø og som kan få betydning for sikkerheten og fremkommelighet i farvannet skal derfor inngå i utredningsarbeidet.</p>	<p>1. Tiltakshavar har gått bort fra ønsket om å regulere for bygging på nedsida av fylkesvegen slik at det blir ingen tiltak ved fjorden.</p> <p>2. ok</p> <p>3. ok</p> <p>4. ok</p> <p>5. Tiltakshavar har gått bort fra ønsket om å regulere for bygging på nedsida av fylkesvegen.</p> <p>6. Tiltakshavar har gått bort fra ønsket om å regulere for bygging på nedsida av fylkesvegen.</p>

Mattilsynet	
<p>1. Drikkevatt Det må sikrast at det er nok kapasitet for vassforsyning via kommunens anlegg.</p> <p>2. Plantehele Tiltakshavar har derfor plikt til å hente inn status når det gjeld førekomstar av eventuelle planteskadegjerarar og ugraset floghavre på dei eigedomane det gjeld, inkludert tiltak for å hindre spreiiing til andre eignedomar.</p>	<p>1. VA-planen greier ut om tilstrekkeleg drikkevassforsyning.</p> <p>2. Det er lagt inn føresegn for å sikre god plantehele.</p>

Norges energi- og vassdragsdirektorat, NVE	
<p>1. Grunnforhold I skissert planområde er det kartlagt aktsemdsområde for marin leire. Generelt for desse aktsemdsområda som ligg utanfor aktsemdsområde for områdeskred, er det vurdert at fare for områdeskred ikkje er reell. Det kan likevel vere utfordringar med stabilitet av byggegrunn, og NVE rår til at det vert kravd ansvarsrett for geoteknikk (RIG) i byggesaker. Sidan det er planar om utfylling i sjø rår vi alltid til at det vert gjort vurderingar av stabilitet i reguleringsarbeidet. Slik vi les varselbrevet skal planen også legge til rette for nye tiltak i strandsona. NVE rettleiar 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred har på side 18 eit eige kapittel om aktsemd i strandsona.</p> <p>2. Skred i bratt terreng Eventuelle fareområde skal innarbeidast i planen som omsynssone (jf. pbl § 12-6), og ha tilhøyrande føresegnar som sikrar akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad. Dersom det er trong for sikringstiltak eller restriksjonar på arealbruk for å oppnå tilstrekkeleg tryggleik rår vi til at det aktuelle området vert teke inn i planen.</p> <p>3. Flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred Delar av planområdet ligg i område som kan vere utsett for flodbølge som sekundær verknad av fjellskred. Fjellskredobjekta er vurdert med sannsyn mindre enn 1/5000, og har ikkje verknad for utforming av planframlegget.</p> <p>4. Overvatn NVE tilrår å bruke tretrinnsstrategien for handtering av overvatn. Dei tilrår vidare å kartlegge eksisterande avrenningslinjer i og ved planområdet. Dersom det er nødvendig med konkrete krav om infiltrasjon og dryging av overvatn innanfor planområdet fordi nedstrøms kapasitet er for dårleg, rår dei til at tiltaka vert innarbeidd i plankartet og føresegnene. Framtidige flaumvegar for trygg avleiing av overvatn bør visast i plankartet og sikrast tilstrekkeleg kapasitet.</p> <p>5. Energianlegg I sørleg del av planområdet går det ei 22 kV kraftlinje. Det er eit mindre kraftleidningsanlegg som er omfatta av områdekonsesjon, og fell innanfor verkeområdet til pbl. NVE rår til at anlegget vert sett av i plankartet som teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2.</p> <p>6. Generelle råd Viser til Kartbasert rettleiar for reguleringsplan.</p>	<p>1. Planforslaget har fått føresegn om krav til ansvarsrett for geoteknikk (RIG) før IG. Tiltakshavar har gått bort frå ønsket om å regulere for bygging på nedsida/nordsida av fylkesvegen.</p> <p>2. Det er utført vurdering av skredfare og tiltak i høve til tiltaksklasse. Planforslaget tek med alle føresetnader som kjem av fagvurderinga, med faresone og føresegnar.</p> <p>3. Tiltakshavar har gått bort frå ønsket om å regulere for bygging på nedsida av fylkesvegen.</p> <p>4. Planforslaget har fått ein overordna plan for overvatn, i form av kombinert vegplan og overvassplan.</p> <p>5. Kraftlina vert ikkje regulert til teknisk infrastruktur, men har fått faresone på 6m frå senterlina og tilhøyrande føresegn.</p> <p>6. Vi har gått gjennom den kartbaserte rettleiaren.</p>

7. Forslagsstillar sine vurderingar

Planforslaget gir ei berekraftig og realistisk utnytting av eit område som i dag står tomt og utan funksjon. Gjenbruk av eksisterande bygg til hotell og avgrensa hytteutbygging i skråninga er etter forslagsstillar si vurdering den mest skånsame og stadstilpassa løysinga.

Avvik frå kommuneplan

Arealet er ikkje lenger aktuelt for offentleg bruk. Omdisponering til turistformål gir nytt liv til eksisterande struktur, gir moglegheit for lokal verdiskaping og krev langt mindre terrenginngrep enn ei ny utbygging andre stader.

Strandsona

All utbygging ved fjorden er tatt ut for å imøtekomme innvendingar frå Statsforvaltaren og MRFK. Planen har no ingen tiltak i strandsona og varetek ferdsel, landskap og nasjonale føringar fullt ut.

Plassering av hotell og hytter

Hotell i eksisterande bygg reduserer inngrep og bevarer staden sin karakter. Hyttene ligg i trygg skredkategori, krev avgrensa terrengarbeid og blir visuelt godt skjerma av skogen.

Veg, trafikk og tryggleik

Avkøyring og internveg er oppgradert i tråd med N100, med færre avkøyrslar og betre frisikt. Dette gjer trafikksituasjonen tryggare enn i dag.

Kulturmiljø

SEFRAK-bygga blir restaurerte og sikra gjennom omsynssone. Dette styrkjer kulturmiljøet og hindrer vidare forfall.

ROS, overvatn og geoteknikk

Skredfare er vurdert som handterbar, utan krav om bevaring av skog. Overvassplan og geoteknikk-krav sikrar robuste løysingar og følgjer opp føringar frå høyringsinstansane.

Samla vurdering

Planforslaget gir ei balansert utvikling med låg miljøpåverknad, klare tryggleikstiltak og god tilpassing til landskap, kulturmiljø og regionale føringar. Forslagsstillar meiner planen er godt grunngeven og bør leggjast til grunn for vidare handsaming.