

Planbeskrivelse

Solfjord

Rauma kommune



PlanID: 6320.057.19



Flyfoto av planområdet

Innhold

1	Innledning	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Planprosess	3
1.3	Informasjon og medvirkning	3
2	Rammer og premisser for planarbeidet	4
2.1	Nasjonale føringer	4
2.2	Eksisterende arealplaner i området	5
3	Beskrivelse av planområdet	5
4	Beskrivelse av planforslaget	9
4.1	Generelt	9
4.2	Arealoversikt	10
4.3	Bebyggelse og anlegg	11
4.4	Samferdselsanlegg og infrastruktur	12
4.5	Andre temaer	12
5	Virkninger av planforslaget	13
6	Innkomne merknader	13



Tidligere Rauma sjukeheim, nå Solfjord

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

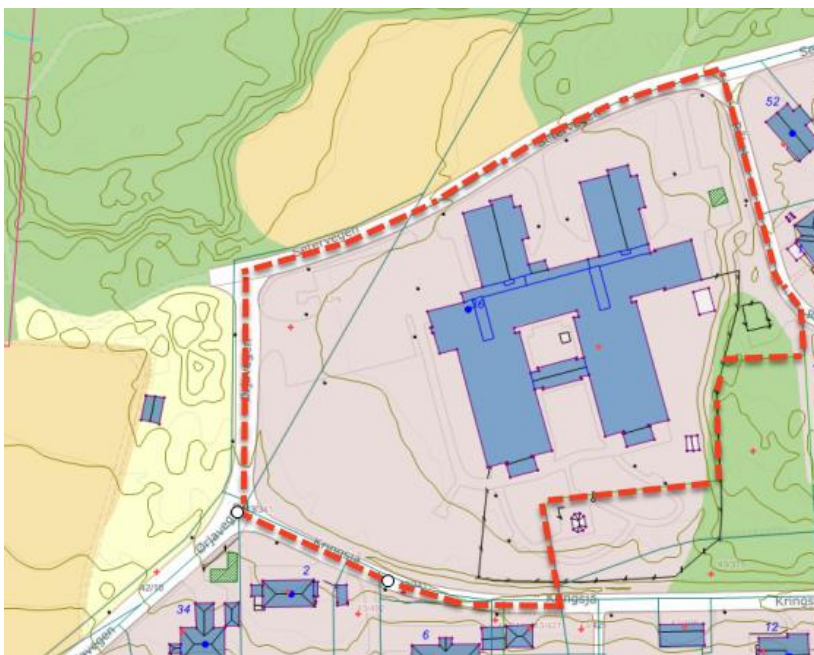
Maximgruppen AS v. Kurt Oksnes har overtatt tidligere Rauma sjukeheim, gnr. 43, bnr. 374, og ønsker å benytte bygningen til overnatting, servering, med atkomstveg, parkering og uteområde. Konsulent for planarbeidet er Areal⁺ AS.

1.2 Planprosess

Planarbeidet har vært tatt opp med Rauma kommune i et oppstartsmøte den 28. november 2018. Kommunen var positiv til at det ble satt i gang arbeid med detaljreguleringsplan for området.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 4. desember 2018, med brev til offentlige og private instanser og til naboer. Det ble annonsert i avisene Åndalsnes Avis og Romsdals Budstikke den 8. desember 2018.

Frist for merknader var 10. januar 2019.



Plangrense

1.3 Informasjon og medvirkning

I tillegg til brev med varsel om oppstart av planarbeidet, skal kommunen i forbindelse med behandling av planforslag i kommunen sende planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn i minimum 6 uker, jfr. plan- og bygningsloven § 12-10.

I planprosessen har det vært god dialog med Rauma kommune.

2. Rammer og premisser for planarbeidet

2.1 Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivarettatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende oppstilling her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

Stortingsmeldinger:

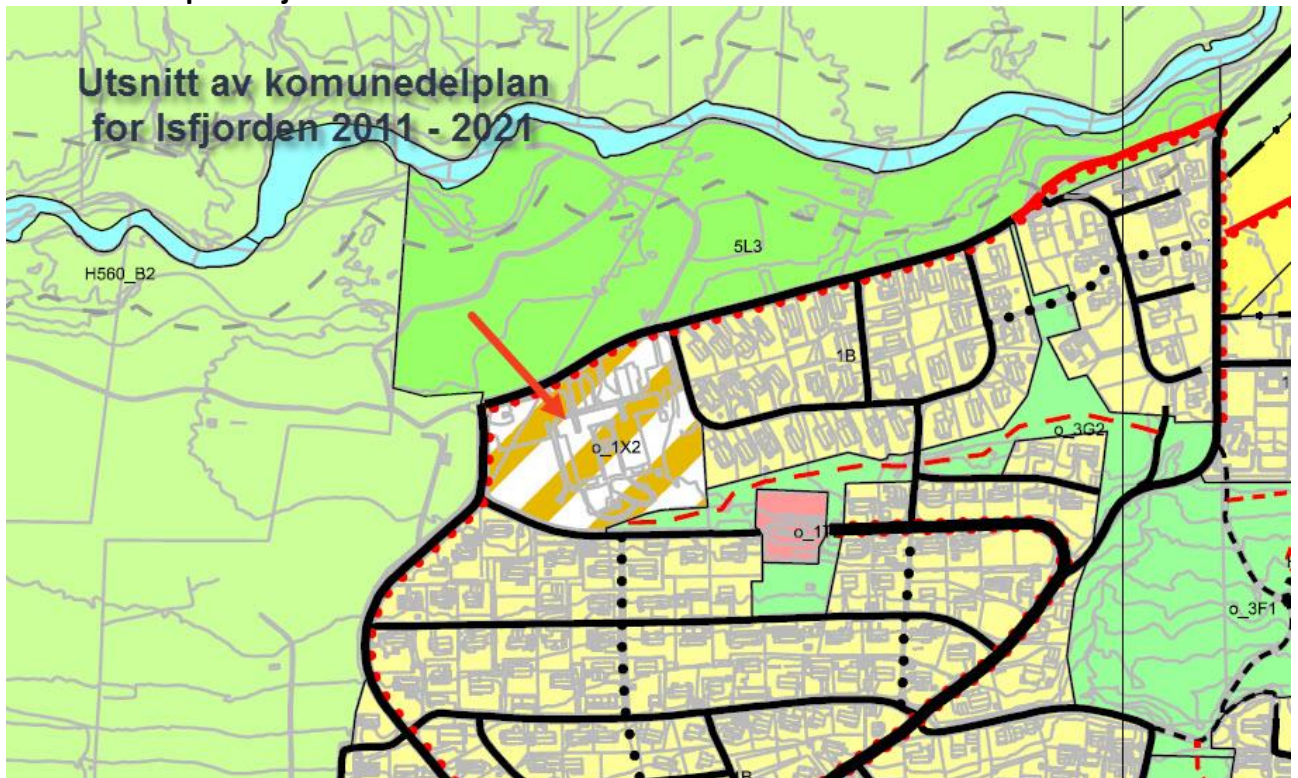
- Stortingsmelding 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- St.meld. nr. 35 (2012-2013), Framtid med fotfeste - kulturminnepolitikken.
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.
- St.meld. nr. 14 (2015-2016), Natur for livet. Norsk handlingsplan for naturmangfold.
- St.meld. nr. 39 (2000-2001), Ein veg til høgare livskvalitet.
- St.meld. nr. 1 (2003-2004), Nasjonal handlingsplan for bærekraftig utvikling.

Rikspolitiske retningslinjer, veiledere og rundskriv:

- Barne- og likestillingsdepartementets handlingsplan "Norge universelt utformet 2025"
- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jfr. § 5-1 i Plan- og bygningsloven.
- Vurdering av virkninger for naturmangfold, jfr. §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven.
- Reduksjon av klimautslipp og tilpasninger til et endret klima.
- Universell utforming av uteareal og bygninger.
- Tilrettelegging for alternative oppvarmingskilder og lavenergiforbruk.
- Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse av planforslaget.
- Sikring av miljømessig forsvarlige løsninger for vannforsyning og avløp.
- Utbygging godt tilpasset landskapet, jfr. den europeiske landskapskonvensjonen og veileder for planlegging av fritidsbebyggelse, T-1450.
- Tilstrekkelige og egnede uteoppholdsareal for barn og unge, T-2/08.
- Kartlegging og sikring mot støy, jf. T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl. res. av 26.09.2014.
- Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, retningslinje 1-2007 NVE.
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, vedtatt ved kgl. res. 12. juni 2015.
- Reguleringsplanveileder 15.02.2017, Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

2.2 Eksisterende arealplaner i området

Kommunedelplan Isfjorden 2011 - 2021

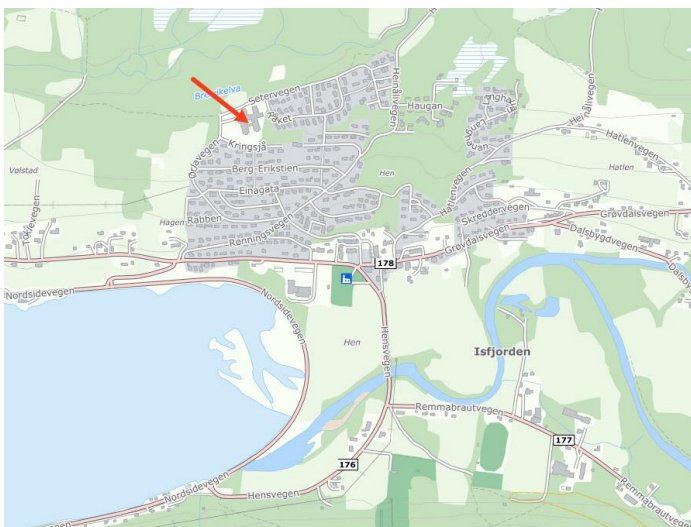


Utsnitt av komunedelplan Isfjorden. Området er satt av til offentlig og privat tjenesteyting.

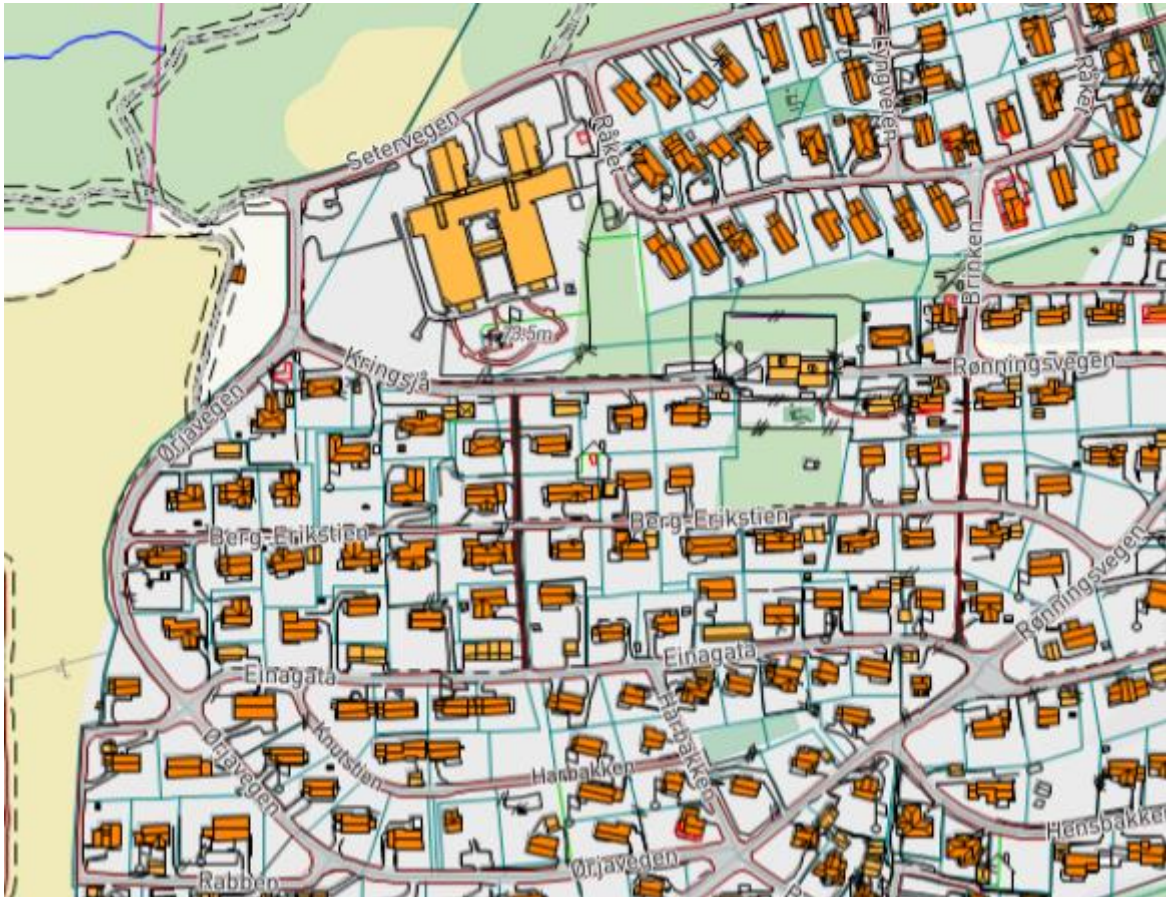
Reguleringsplaner

Det er ingen godkjente planer eller planer under arbeid nær planområdet.

3. Beskrivelse av planområdet



Oversiktskart som viser planområdet i Isfjorden



Beliggenhet i øvre, nordvestre hjørne av boligfeltet

Planområdet ligger øverst i et boligområde, i nordvestre hjørne, med utsikt over dalen og fjorden, sørvendt og med mye sol. Planområdet er 19,7 dekar.

Eiendommen har vært brukt til sjukeheim og er ferdig opparbeidet med stort uteområde med plen, busker og trær, gangareal, atkomstveger og parkeringsareal.

Eiendommen grenser til 4 kommunale veger: I sør til Kringsjø, i vest til Ørjavegen, i nord til Setervegen og i øst til Råket.

Sett fra sør





Bebyggelse og uteområde



Forholdet til naturmangfoldloven

Data fra Miljødirektoratets Naturbase viser at det ikke er særskilte arter eller naturtyper i planområdet som krever vern eller på andre måter skal kunne komme i konflikt med planen. Basert på eksisterende kunnskap om naturmangfold er planen vurdert ikke å utløse krav om naturmangfoldkartlegging (Naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12).



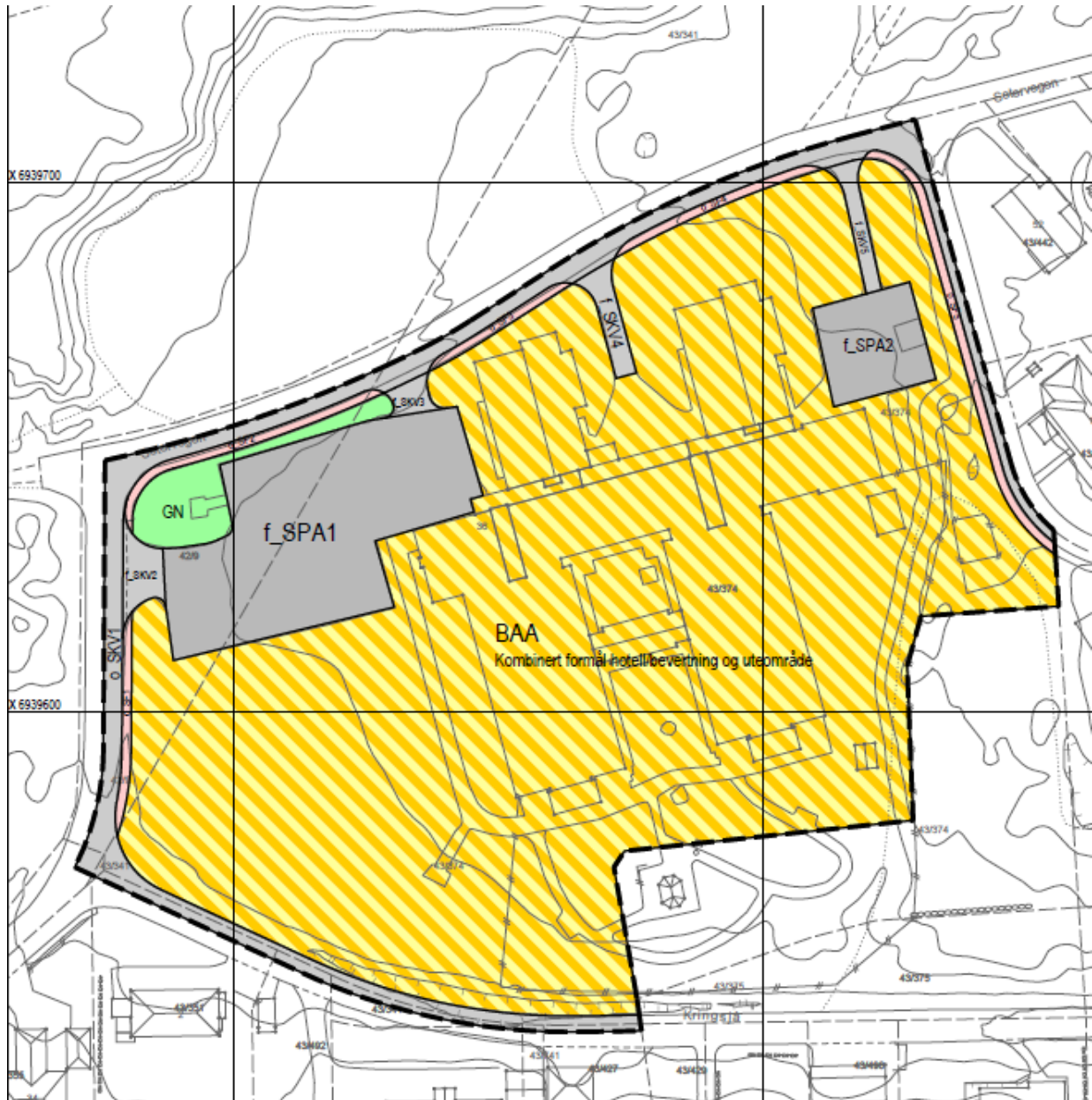
Utsnitt fra Miljødirektoratets naturbase

4. Beskrivelse av planforslaget

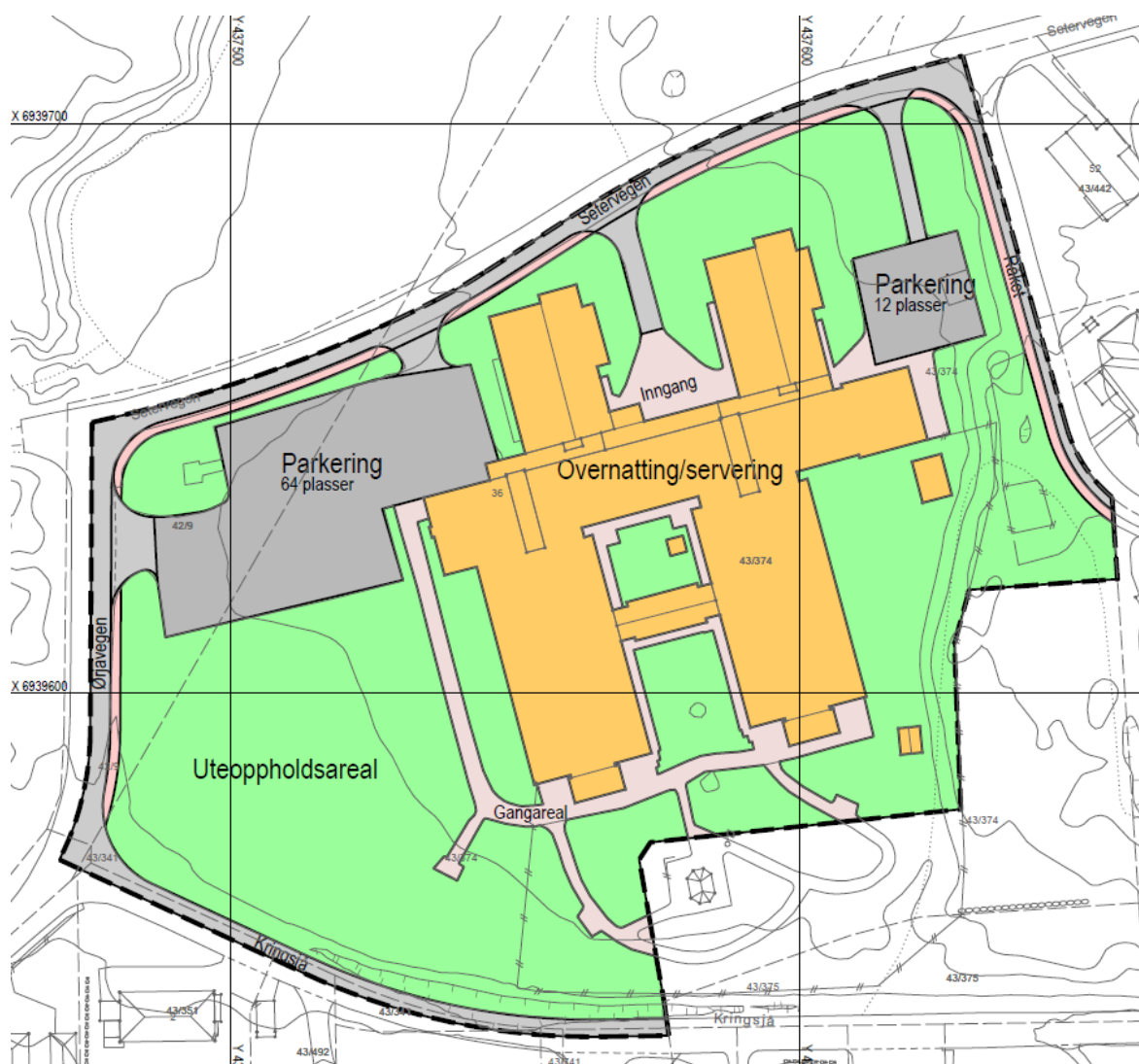
4.1 Generelt

Reguleringsplanen omfatter plankart, illustrasjonsplan, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse.

Planforslaget samsvarer med overordnet plan, og kommunen har i oppstartsmøte vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU.



Forslag til reguleringsplan for Solfjord



Illustrasjonsplan

4.2 Arealoversikt

Formål	Areal i m ²	Sum areal i m ²
Bebyggelse og anlegg		
Kombinert formål overnatting, bevertning og uteområde	15344,2	15344,2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg	1652,2	
Fortau	370,1	
Parkering	2021,1	4043,4
Grønnstruktur		
Naturområde, grønnstruktur	339,3	339,3
SUM	19726,9	19726,9

4.3 Bebyggelse og anlegg

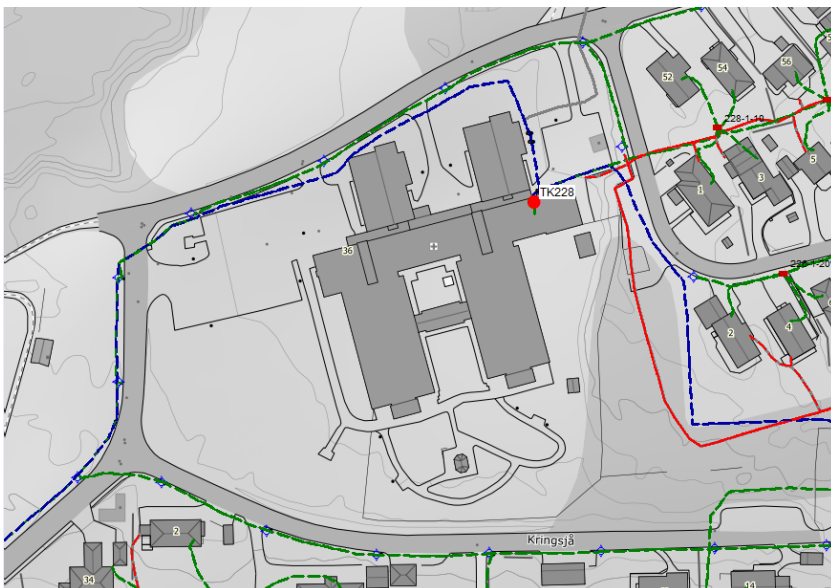
Bebyggelse, uteområde



Bebyggelsen har fungert som sjukeheim helt til det siste året, men skal nå være bygg for overnatting og bespising.

Bygget skal beholdes slik det er i dag, uten noe påbygg. Interiørmessig skal det gjøres noen endringer tilpasset ny bruk. Det er også to mindre uteboder/redskapsskjul på eiendommen. Utearealet er pent opparbeidet med plen, beplantning og gangareal.

Energianlegg, trafo



Kartet over viser Rauma Energi sitt anlegg i området, der blå stiplet linje er høyspentkabler. Grønn stiplet linje er lavspenkabler. Rød linje er fiber-rør. Rauma Energi Breiband har fibersamband inn i bygget.

Rød prikk merket TK228 er nettstasjon i bygget, hvor det blant annet er en 800kVA 230V IT trafo.

Renovasjon

Renovasjon har blitt løst ved å plassere avfallsdunkene i et rom i østre del av bygget, og dunkene blir tatt ut på den nærmeste parkeringsplassen øst for bygget når de skal tømmes.

4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veger

Eiendommen har kommunale veger på 4 sider: I sør er det Kringsjø, i vest er det Ørjavegen, i nord Setervegen og i øst er det Råket. De kommunale vegene som har fast dekke har varierende kjørebanebredde, fra 5 til 7 m bredde.

Til parkeringsplassene og til inngangsparti er det eksisterende felles kjøreveger.

Fortau

Langs de kommunale vegene Setervegen og Råket er det eksisterende fortau, med bredde 1,75 m.

Langs Ørjavegen, på østre side, er det planlagt fortau i tråd med godkjent kommunedelplan.

Parkering

Parkeringsplass i vest har 64 plasser for personbiler, og parkeringsplass i øst har 12 plasser, i alt 76 parkeringsplasser for personbil. Kravet i kommunedelplanen er 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA, slik at kravet til antall parkeringsplasser blir 37 plasser. Det betyr at det i tillegg til parkering for personbiler også er plass for parkering av busser.

4.5 Andre tema

Grønnstruktur

I nordvestre hjørne av eiendommen er det et grøntområde med plen og med trevegetasjon.

Trafikksikkerhet

Avkjørslene til parkeringsplassene og til hovedinngang må holdes fri for vegetasjon som stenger sikten i avkjøringene.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.

Barn og unge, funksjonshemmede, eldre

Uteområdet er universelt utformet med slake gangveger på en forholdsvis flat tomt. Det er god framkommelighet for eldre og uføre.

Arealet egner seg godt til aktiviteter som ballspill og annet.

5. Virkninger av planforslaget

Rent fysisk så blir ikke området endret, da det ikke er planer om ny eller utvidet bebyggelse eller nye eller omlegging av veger og parkering.

Det er bare bruken av bygget som blir endret, fra å være sjukeheim til å bli sted for overnatting og bespisning.

Aktiviteten utendørs blir endret, med større utendørs aktivitet nå enn det har vært tidligere.

6 Innkomne merknader

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisa "Valdres" den 19.09.2017, og på kommunens hjemmeside. Brev til offentlige og private instanser og til naboer ble sendt ut den 15.09.2017.

Frist for merknader var 16.10.2017, og innen fristen kom det inn merknader fra:

- Fylkesmannen i Møre og Romsdal
- Oppland fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE
- Mattilsynet

1. Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev av 21.01.2019

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for planområdet, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egna til utbyggingsformålene, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet skal merkes av i kartet som hensynssone, jf. pbl. § 12-6. Det skal knyttes bestemmelser til hensynssonene. Planområdet ligger under marin grense, og i et område som NGU sitt løsmassekart syner har «svært stor» mulighet for marin leire, inkludert kvikkleire. Den reelle faren må avklares gjennom ROS-analysen/planen.

Fylkesmannen viser til merknadene over og ber om at de blir fulgt opp i det vidare planarbeidet.

Kommentarer:

I forbindelse med reguleringsplaner blir det alltid utarbeidet ROS-analyse, der alle typer risiko og konsekvenser blir vurdert. Denne reguleringsplanen medfører ikke nybygg, men er en bruksendring.

2. Møre og Romsdal fylkeskommune, brev av 19.12.2018

Planarbeidet må sikre uteareal for felles opphold og lek på en slik måte at dette arealet får tilstrekkelig størrelse, utforming og plassering i forhold til bygg, atkomst og parkering. Kravet om tilstrekkelig og eigna utomhus oppholdareal er hjemlet i plan og bygningsloven § 28-7 (den ubebygde delen av tomten/fellesareal) og Teknisk forskrift (TEK17) § 8-1 (uteareal) og 8-3 (uteoppholdsareal).

I den grad det vil være krav om lekeareal må arealet bli innarbeidet i plankartet med eget arealformål og sikret opparbeidet gjennom rekkefølgebestemmelse. Kravet om tilstrekkelig og egnet lekeareal er hjemlet i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (RPR).

Kommentarer:

Bygget blir omdisponert fra sjukeheim til overnatting og bevertning, og ikke til fast bolig som har krav til lekeareal. Bygget har stort opparbeidet uteoppholdsareal; plener og gangveger, så det er mye areal til å ha aktiviteter.

3. Statens vegvesen, brev av 14.01.2019

Statens vegvesen viser til at det er en rekke dokumenter som gir føringer med tanke på areal og transport som må legges til grunn for planarbeidet.

Under forutsetning av at planlagte formål er i tråd med overordnet plan har Statens vegvesen ingen vesentlige merknader til oppstart av planarbeidet.

Vi minner likevel om at våre håndbøker, bl.a. N100 om Veg- og gateutforming, beskriver standardkrav som gjelder alle offentlige veger og gater, også kommunale veger/gater..

Kommentarer

Trafikksikkerhet blir et viktig tema, slik at det blir god sikt i de 4 avkjøringene fra de kommunale vegene.

4. NVE, epost av 02.01.2019

NVE har sendt et standard brev der det vises til plan- og bygningsloven og TEK 17, og at det må tas tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Det vises til NVEs retningslinjer 2/2011 – *Flaum og skredfare i arealplanar*. Det er vedlagt en sjekkliste som gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning og naturfare. Det anbefales at sjekklista benyttes aktivt ved ROS-analysen for planarbeidet. Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista, skal NVE ha planen på høring.

Kommentarer:

Merknaden fra NVE tas til etterretning. Det er ingen bekker i området, og det er store areal med plener som tar unna overvann ved store nedbørsmengder.

5. Mattilsynet, epost av 07.01.2019

Når det gjelder private- og kommunal planer, skal Mattilsynet følge opp det som gjelder drikkevann.

Mattilsynet kan ikke se at planene kommer i konflikt med drikkevannsforsyninger i området, men det kan finnes private som ikke Mattilsynet har oversikt over.

Formålet med planen er å gjøre tidligere sjukeheim om til overnatting og servering. Vi kan ikke se at vi har hatt noen bemerkninger til vannforsyninga til tidligere Rauma sjukeheim, og har derfor ingen innvendinger til igangsetting av planarbeidet.

Kommentarer:

Reguleringsplanen endrer ikke på bygget og tilgang til drikkevann, og det er ingen planer om utbygging på eiendommen. Planen medfører bare endring fra å være sjukeheim til overnatting og servering.