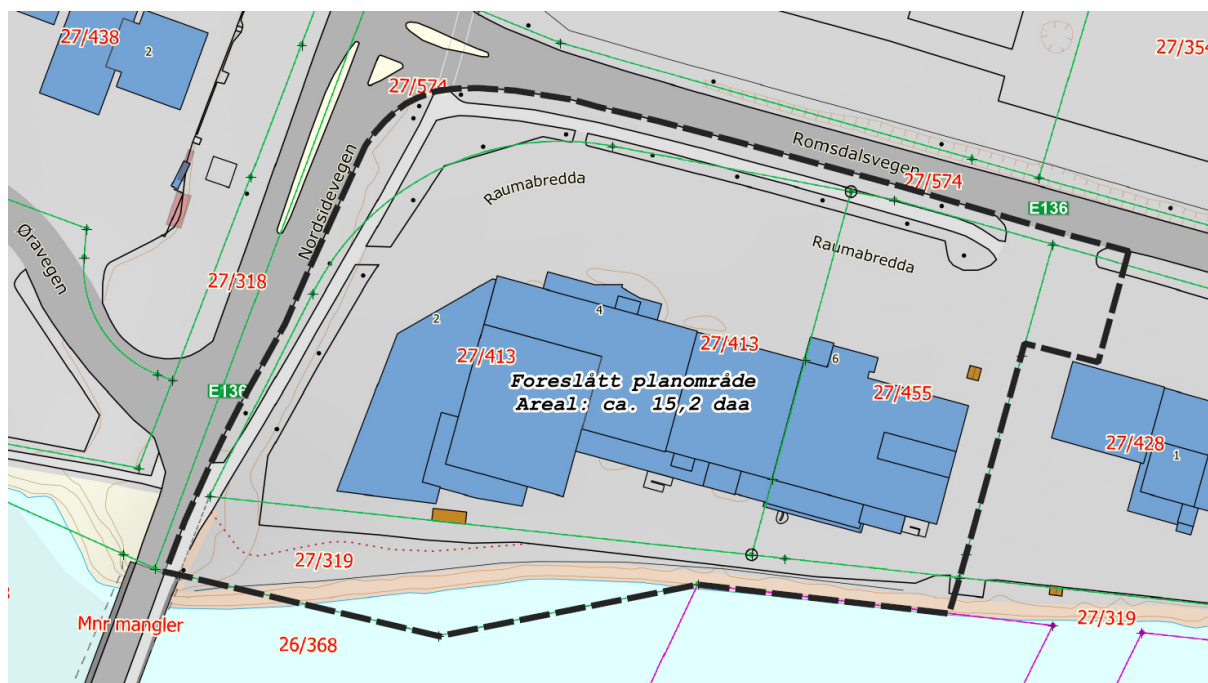


Planinitiativ – 4. utkast

Detaljregulering ALTI- Rauma, Rauma kommune



Forslagstiller: Raumasenteret AS

Kontaktperson: tonje.hovde@llholding.no

Plankonsulent: Angvik Prosjektering AS

Kontaktperson: espen@angvik-prosjektering.no

Rev. 15.12.2023

Innhold:

Innledning

1. Formålet med planen
2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder
5. Funksjonell og miljømessig kvalitet
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.
13. Kart med forslagsstillers forslag til planavgrensning.
14. Skisser/ illustrasjoner av ønsket tiltak dersom det foreligger.
15. Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet?
16. Er det spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet?
17. Er det andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning?
18. Forslag til overordnet fremdrift.
19. Eventuelt annet materiale/ andre opplysninger som forslagsstiller mener er relevant

Innledning:

Dette dokumentet er utarbeidet i forkant av planoppstart og er en oppsummering/vurdering av planene slik de foreligger 10.08.2023. Dette kan forandre seg underveis i planprosessen og nye momenter og vurderinger vil kunne komme til underveis.

Alti Rauma er et kjøpesenter med 13 forretninger fordelt over 3 etasjer i tillegg til et hotell. Forslagstiller har ønske om å foreta tilbygg/påbygg på eksisterende bygningsmasse og har tidligere sendt byggesøknad og dispensasjonssøknad til Rauma kommune for sine planer. Konkret dreier det seg om mindre tilbygg og påbygg på arealene vendt mot elva i sør. Disse ble bare delvis godkjent, og det ble videre stilt krav om regulering av området.

ALTI Rauma har videre et ønske om også å utvide ved å tilknytte seg andre eiendommer i nærheten.

Med dette som bakgrunn er foreliggende planinitiativ utarbeidet.

1 Formål:

Formålet med planarbeidet er å regulere gnr/bnr 27/413, 27/455 og del av 27/319 i Rauma kommune til kjøpesenter, hotell/overnatting med tilhørende parkering, adkomst og grøntområde.

2 Planområdet:

Planområdet pr 10.08.2023 er vist på kartet under og er ca 14 daa (<https://kart.gislink.no/kart/?viewer=kart>)



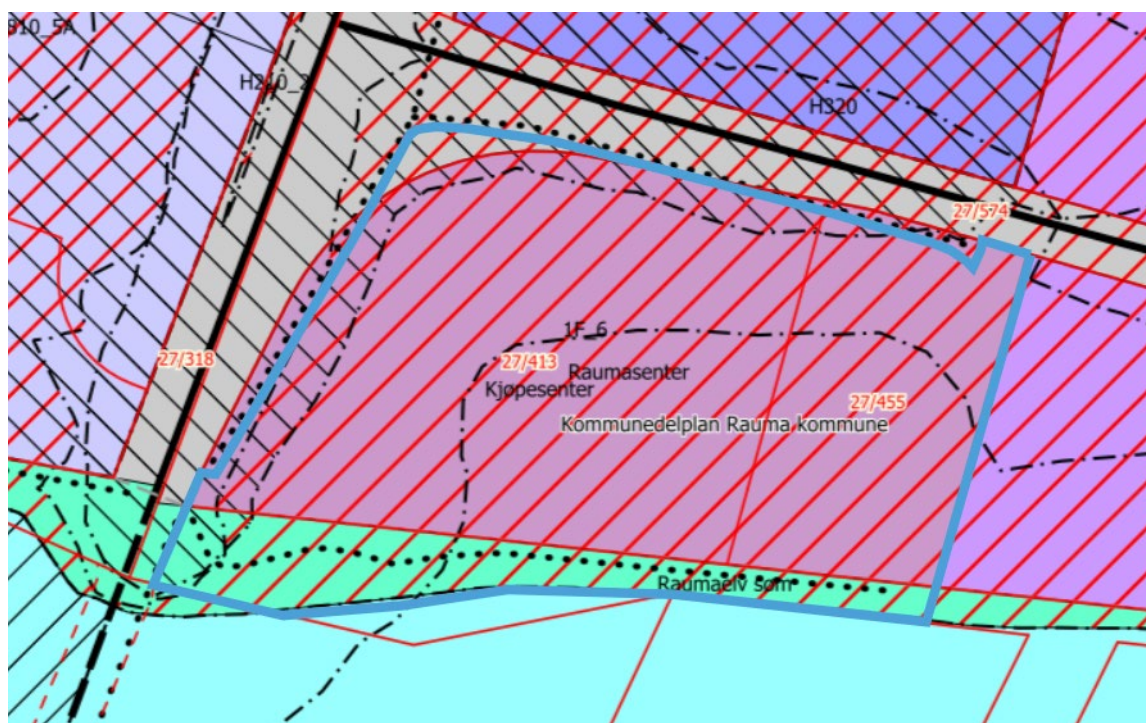
Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for området, Planid 630006781, Tomtedelingsplan Øran Øst, regulert til industri.

<https://kommunekart.com/klient/romsdalskart>:



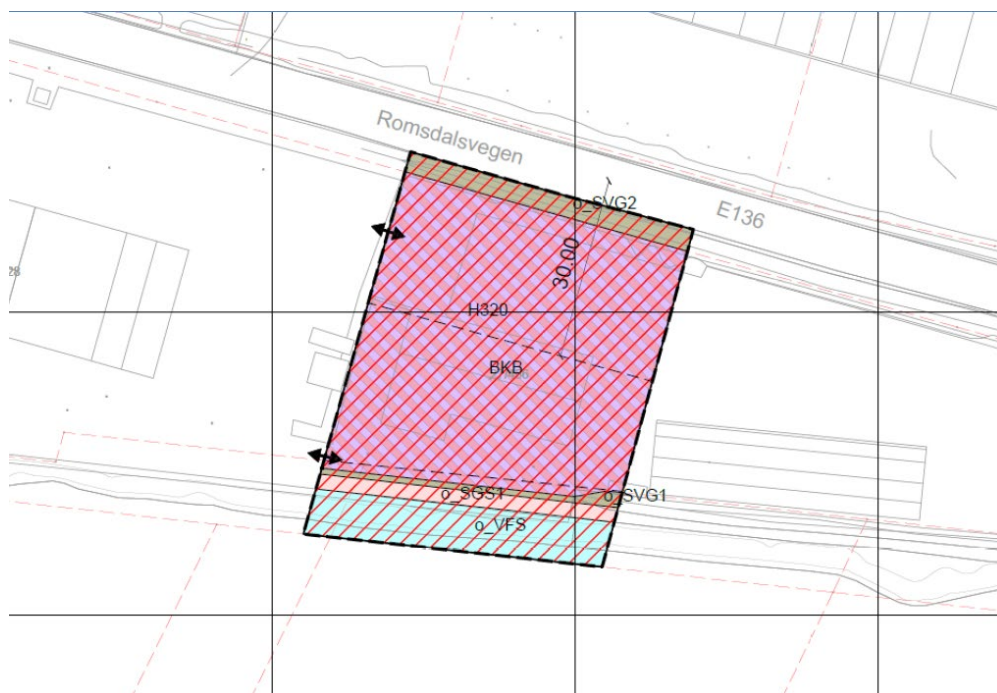
I kommuneplanens arealdel 2010-2020, planid 153900109, er arealet avsatt til kjøpesenter og grønnstruktur. Jfr kommuneplanens bestemmelser §13-3 er det ikke tillatt å øke bruksarealet.

<https://kommunekart.com/klient/romsdalskart>:



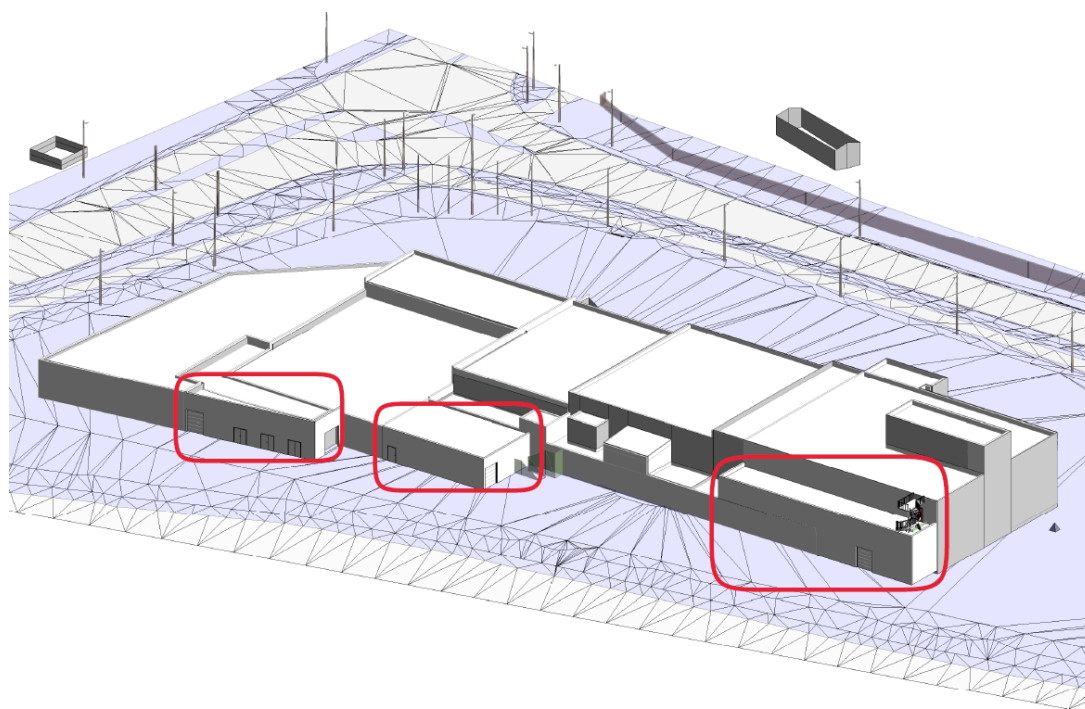
Arealene innenfor planområdet benyttes i dag til kjøpesenter, hotell/overnatting, adkomst, parkering, gang-/sykkelveg, sti/turveg og grøntareal.

I forbindelse med regulering av politistasjon øst for planområdet ble Detaljregulering for Øran Øst, tatt opp til sluttbehandling mars 2023:

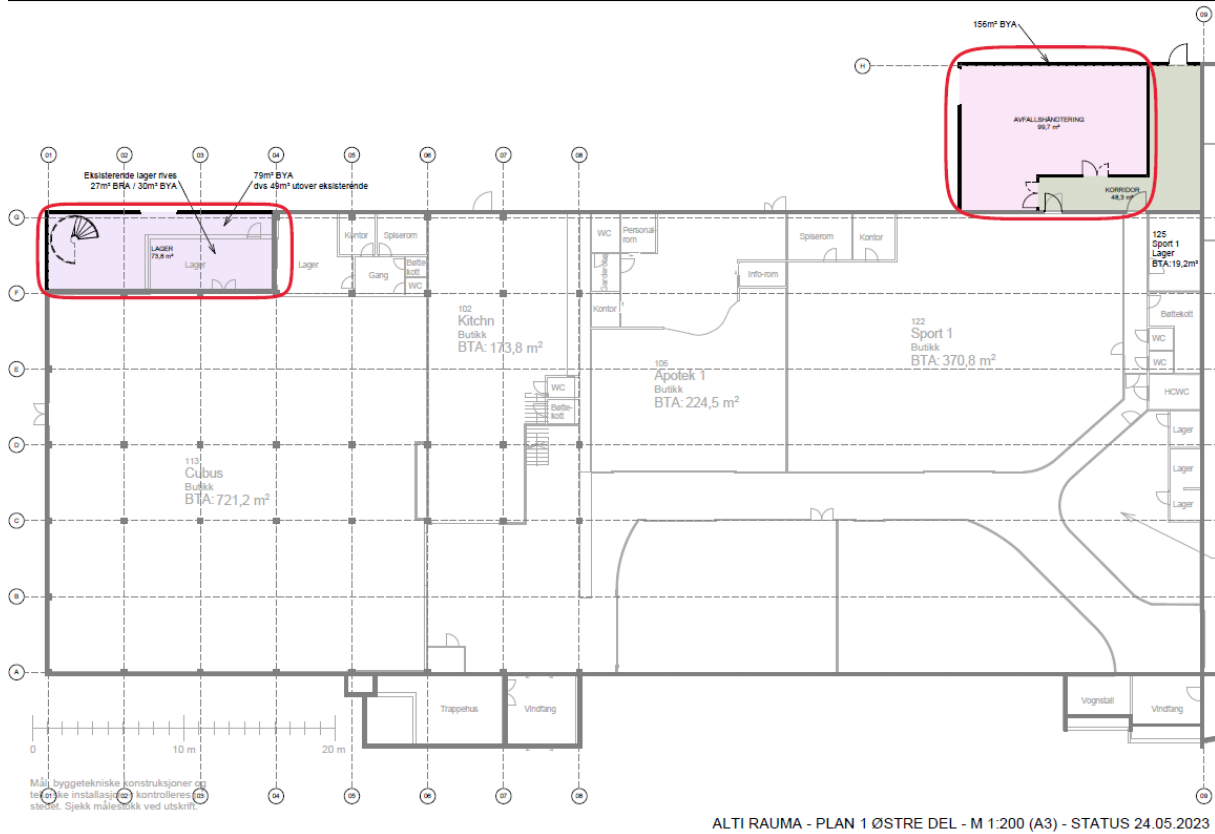
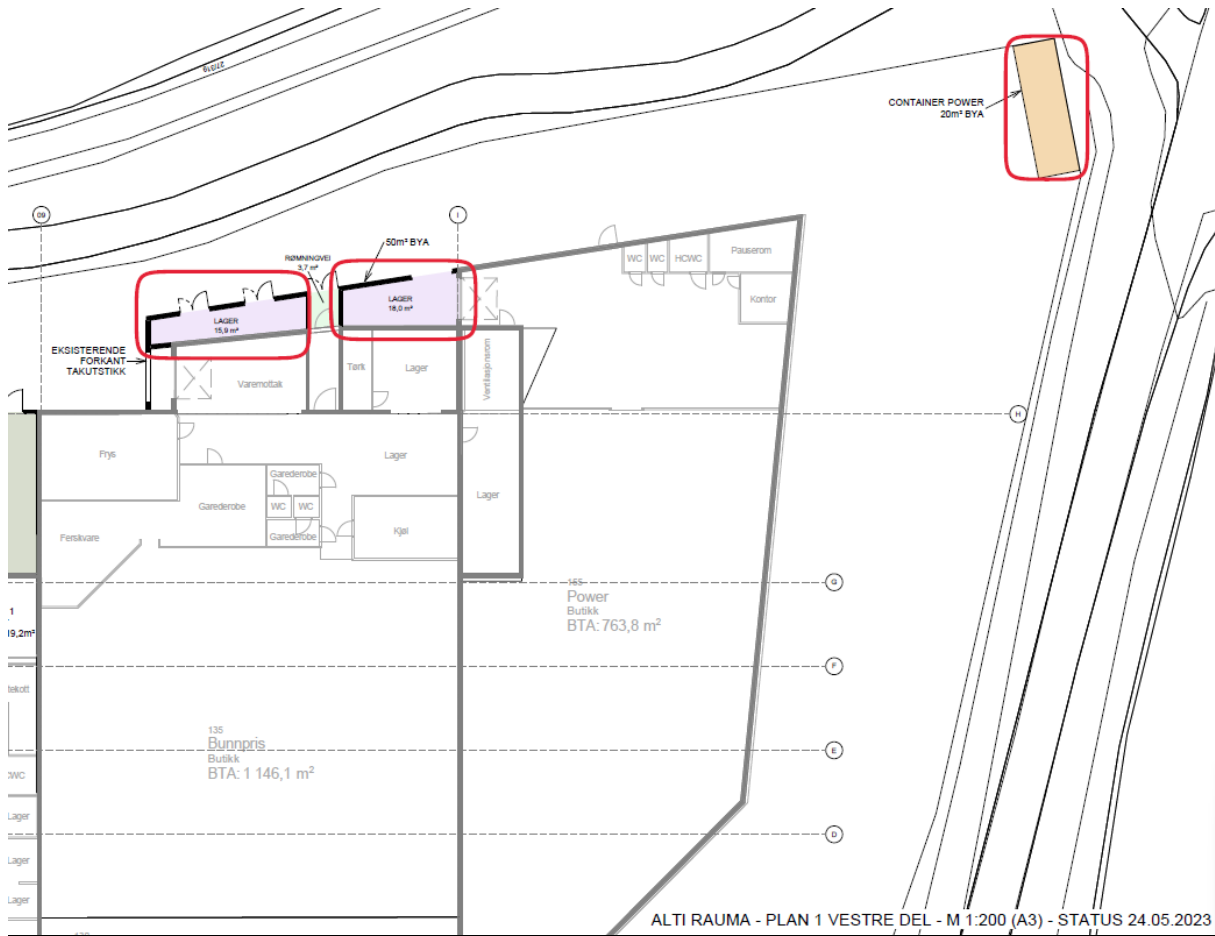


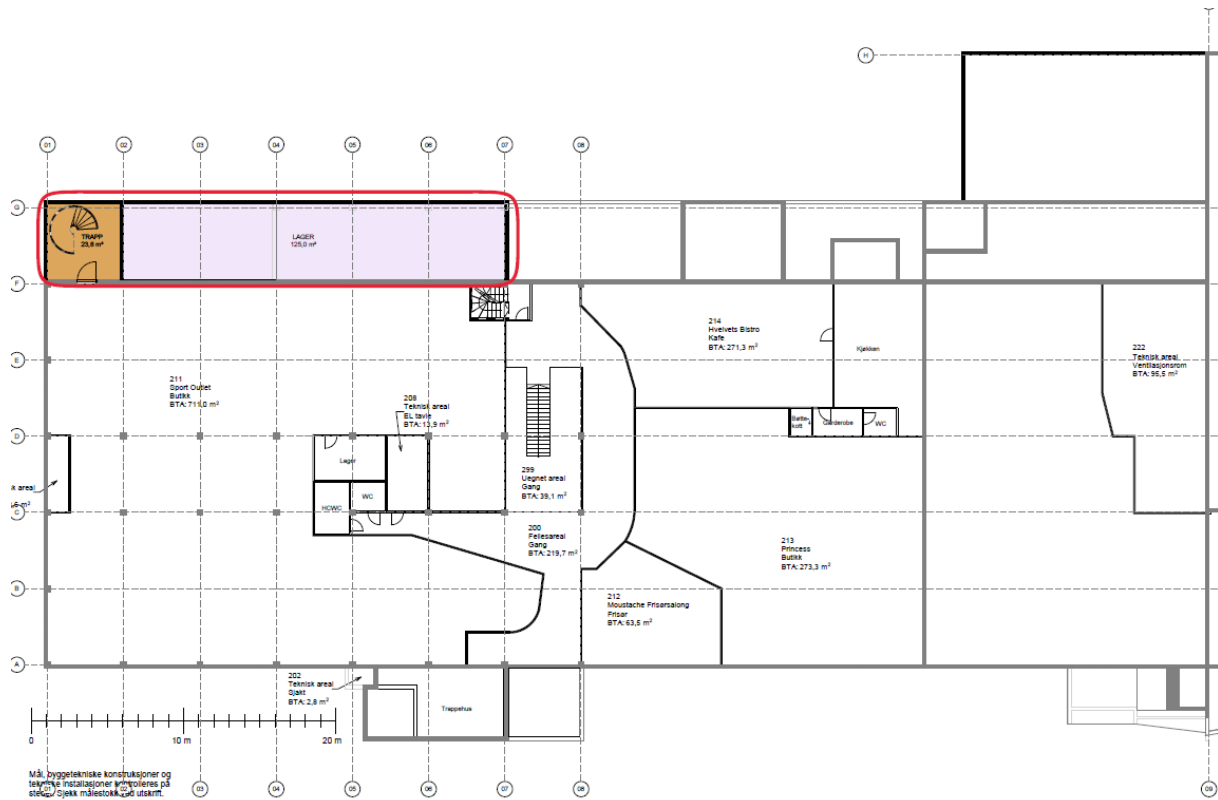
3 Planlagt bebyggelse og anlegg:

Dagens kjøpesenter planlegges utvidet med tilbygg/påbygg slik modellen under viser:



ALTI RAUMA - 3D FRA SØRØST MED TILTAK - M 1:500 (A4) - STATUS 24.05.2023



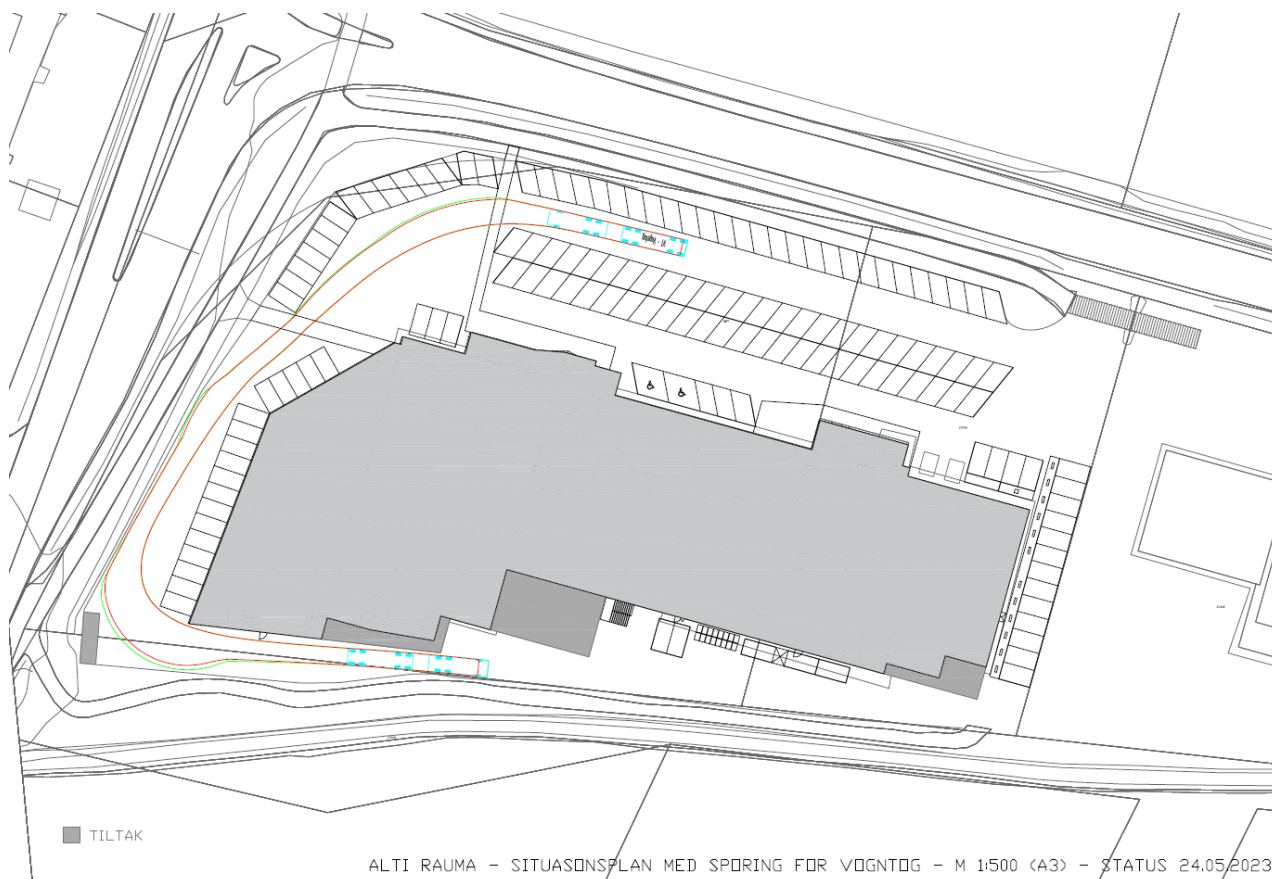


Utvidelsen fører til at bruksarealet øker med ca. 350m².

Planlagte arealformål innenfor planområdet vurderes foreløpig å inneholde:

- Kjøpesenter
- Næring (hotell/overnatting)
- Parkering
- Adkomstveg
- Gang- og sykkelveg
- Annet vegareal
- Grøntareal
- Tursti

Det er utarbeidet en foreløpig skisse av anlegget:



4 Utbyggingsvolum og byggehøyder:

Selv om det per nå ikke er konkrete planer for en ytterligere utbygging enn de som foreligger med vedlagte tegninger, er det av forslagstiller et ønske om at det tas høyde for en fremtidig utbygging av senteret slik at det kan bygges inntil 3 etasjer på hele området. Det vil si inntil kote +13 (NN2000).

Kjøpesenteret er på totalt ca. 7000m² og eksisterende BYA er ca. 4300m². Det er ca. 150 parkeringsplasser tilknyttet senteret i dag.

Det legges opp til en fremtidig utvidelse av BYA på inntil ca. 700m² slik at ny maksimal BYA for bebyggelsen blir 5000m². I tillegg kommer parkering.

Nærmere beskrivelse og illustrasjon av mulig utbygging vil framkomme av det videre planarbeidet.

5 Funksjonell og miljømessig kvalitet:

Nye tiltak skal planlegges etter gjeldende teknisk forskrift. Bebyggelse skal tilkobles godkjent va- løsning.

Mot sør ligger elva Rauma og det planlegges en grøntsoner mellom elva og kjøpesenteret:



6 Tiltakets virkning på og tilpassing til landskap og omgivelser:

Kjøpesenteret ligger ved E136, Romsdalsvegen og Nordsidevegen på Åndalsnes i Rauma kommune. ÅDT er oppgitt til å være 3100 og 3400 i 2022 for de to vegene (www.gislink.no 02.08.2023).

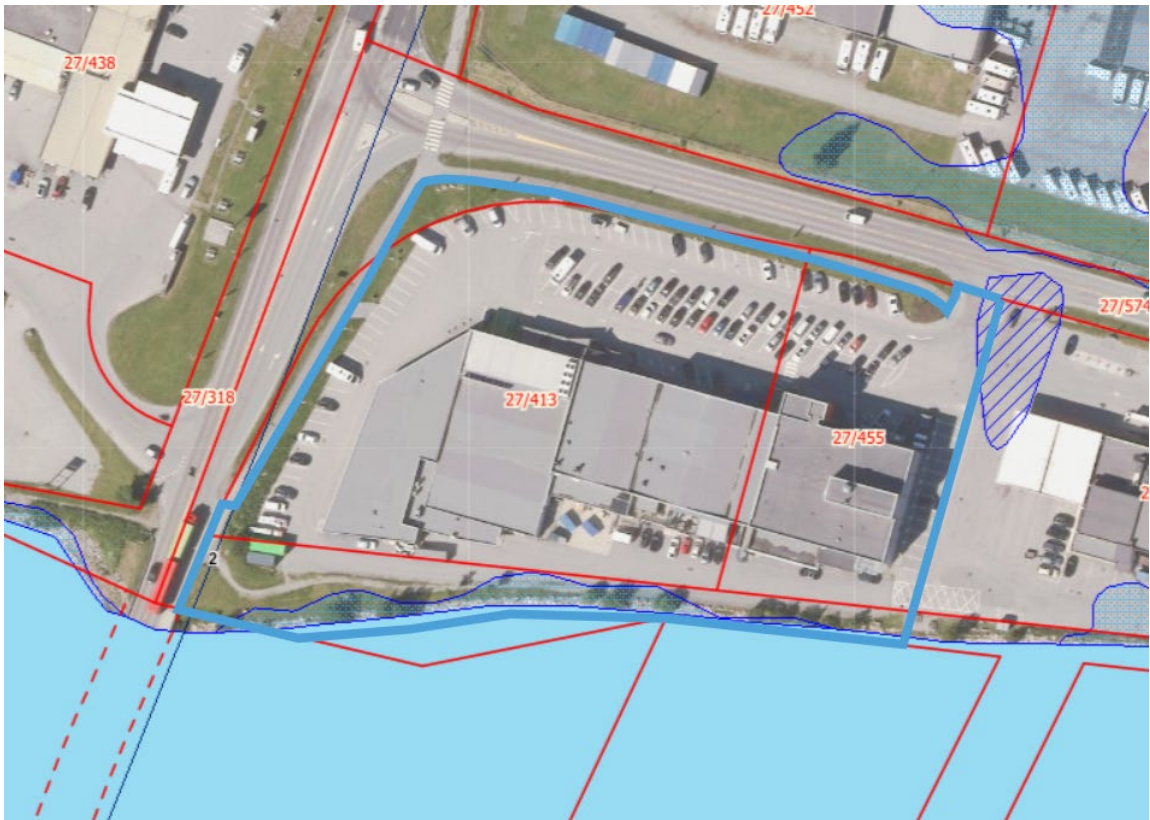
Kjøpesenteret ligger innenfor gul støysone trafikk, www.gislink.no 10.08.2023:



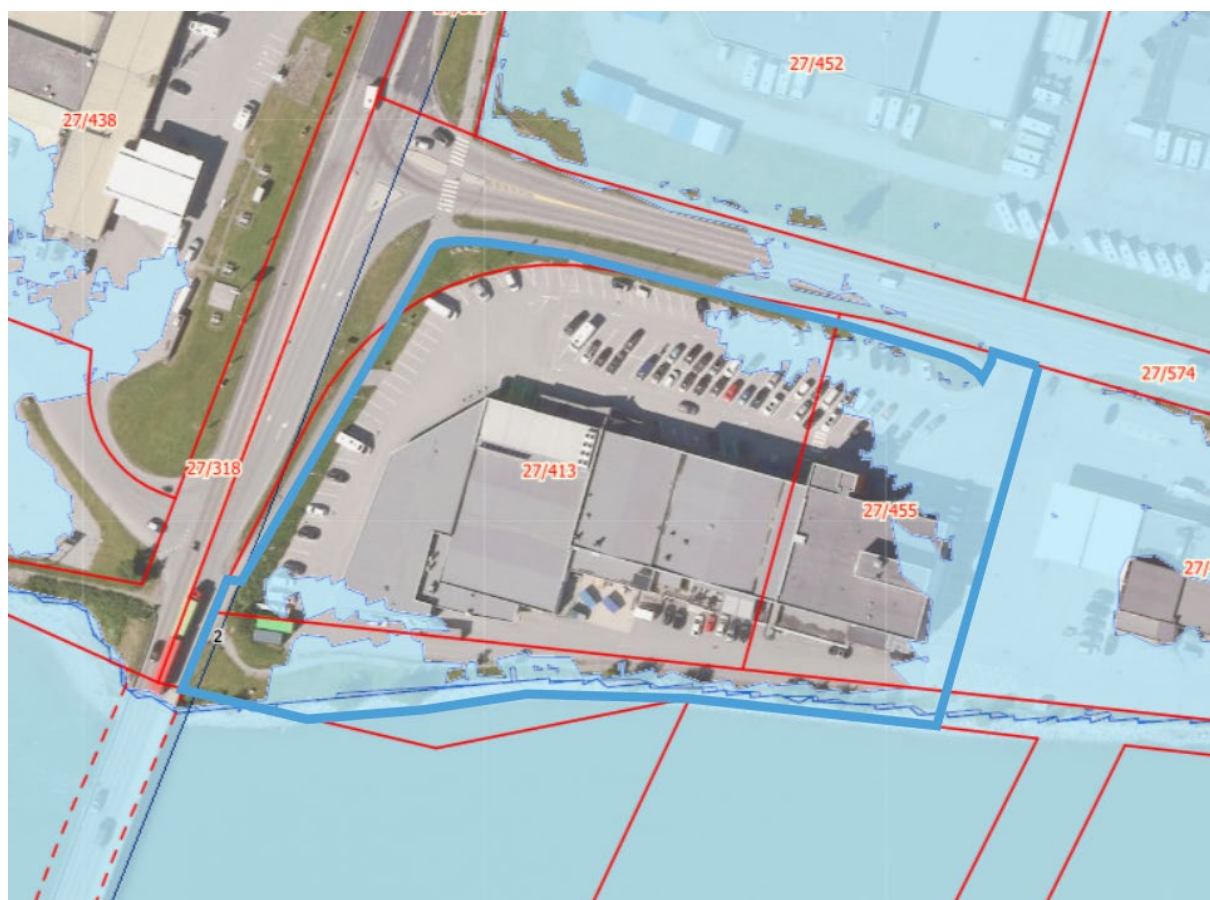
Deler av planområdet ligger så vidt innenfor gul støysone skytebane, www.gislink.no 10.08.2023:



Deler av planområdet ligger innenfor 500- års flomsone, www.gislink.no 10.08.2023:



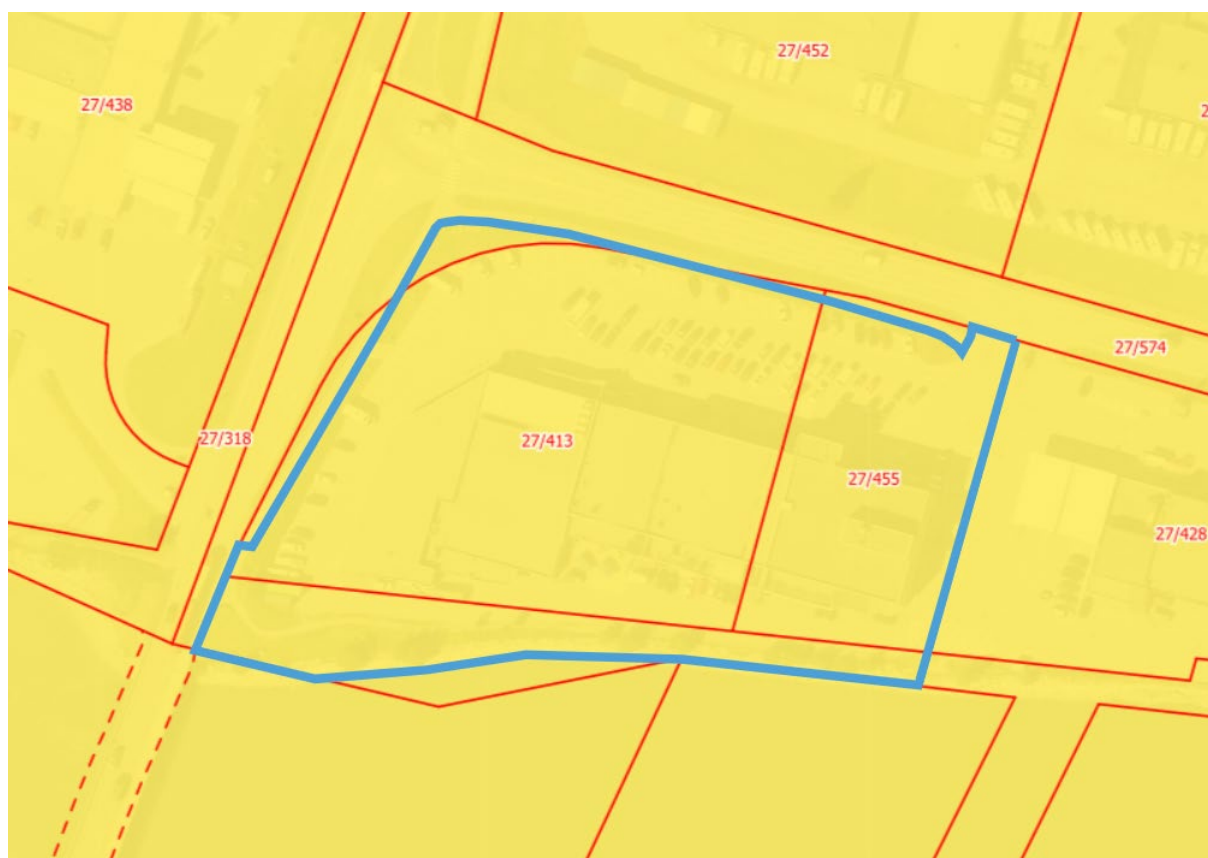
Sone for havnivå og stormflo 2090 200-års stormflo, www.gislink.no 10.08.2023:



Det er foretatt erosjonssikring langs elvebredden (www.googlemaps.com):



Planområdet ligger innenfor elv- og bekkeavsetning, www.gislink.no 10.08.2023:



Øst for planområdet er det bensinstasjon og politistasjon (www.googlemaps.com):





En utvidelse av kjøpesenteret vil kunne føre til økt trafikk i området. Adkomst til planområdet går i dag via felles kryss med bensinstasjon og politi i øst ut på Romsdalsvegen, E136. Det er etablert et fysisk trafikkskille med en øy i innkjøringen for å skille inn- og utkjøring av området (www.googlemaps.com):



Følgende har kommet fram i plansjekk og som bør undersøkes nærmere i det påfølgende planarbeidet:

- Flom
- Grunnforhold
- Støy

- En vurdering av kapasitet og utforming på dagens adkomstløsning samt en vurdering av framtidig adkomstløsning.

Plankonsulenten er av den oppfatning at det ikke er framkommet opplysninger som er til hinder for en planoppstart.

7 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:

Se pkt. 2 over.

Ut over dette er ikke plankonsulenten kjent med at det foregår annet planarbeid i området.

8 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:

Arealet er avsatt til kjøpesenter i kommuneplanens arealdel 2010-2020 og til industri i tomtedelingsplan for Øran Øst fra 1981.

Det er i pkt 6 vist til hvilke faglige utredninger/vurderinger som det planlegges for i påfølgende planarbeid.

Utover dette kjenner ikke plankonsulenten til at andre interesser berøres p.t.

9 Hvordan ivareta samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet:

Det er sett på ulike tema jfr. pkt. 6 over. Dette omfatter en sjekk av tilgjengelig informasjon om området på internett.

Dette må hensyntas i den videre planleggingen.

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse.

10 Berørte offentlige organer og andre instanser skal varsles ved planoppstart:

Naboer
Statens Vegvesen
Lokalt kraftselskap
Møre og Romsdal fylkeskommune
NVE
Rauma kommune
Statsforvalteren i Møre og Romsdal

11 Prosesser for samarbeid og medvirkning:

Det legges opp til oppstartsmøte med Rauma kommune i etterkant av utarbeidet planinitiativ. Deretter vil det bli meldt planoppstart og oppstartsmelding sendes til berørte naboer og instanser jfr lista over. Merknader kommenteres og innarbeides i planforslaget. Planforslag med planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse samt ROS- analyse og eksterne rapporter utarbeides og leveres Rauma kommune til behandling.

Planforslaget tas deretter opp til 1. gangs behandling og sendes på offentlig høring hvor det igjen er mulighet for medvirkning før saken vedtas av Rauma kommune i sluttbehandling.

12 Vurdering av behovet for konsekvensutredning:

Jfr KU- forskriften §8 skal planer og tiltak i vedlegg II konsekvensutredes, men ikke ha planprogram eller melding dersom de kan få vesentlige virkninger jfr. §10. Kjøpesenter er listet opp som et formål i vedlegg II pkt. 10 b og 11 j som skal vurderes nærmere etter kriteriene i §10.

KU- forskriften §10 lister opp hvilke kriterier som skal vurderes, dette innebærer blant annet vurdering av planens størrelse/omfang, bruk av arealressurser, avfallsproduksjon/utslipp og risiko for ulykker. I tillegg skal det vurderes om planen kan medføre konflikt med:

- Verneområder, truede naturtyper, truede arter, vernede vassdrag, viktige friluftsområder eller viktige kulturmiljø
- Statlige planretningslinjer
- Omdisponering av LNF- områder
- Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
- Konsekvenser for befolkningens helse
- Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
- Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

Planområdet er regulert til kjøpesenter i kommuneplanens arealdel (2010-2020) for Rauma kommune.

Det har vært kjøpesenter på området i en årrekke. Tilgjengelig informasjon om arealene er undersøkt jfr. punktene over. Det vurderes at planene ikke kommer i konflikt kriteriene i §10.

En utbygging som foreslått, vil etter vår oppfatning ikke utløse krav om KU. Det foreslås at nødvendige vurderinger/rapporter (jfr. pkt. 6 over) innarbeides i plandokumentene som sendes kommunen til behandling.

13 Kart med planavgrensning:

Se pkt. 2.

14 Skisse/illustrasjoner:

Se pkt. 3 over.

15 Infrastrukturtiltak:

Overvann føres ut i elv. Vann og avløp tilkobles eksisterende anlegg i området.

16 Utredninger:

Plankonsulentens foreløpige vurdering er at følgende må utredes nærmere:

- Flom
- Grunnforhold
- Støy
- Kapasitet og utforming på dagens adkomstløsning samt en vurdering av framtidig adkomstløsning.

17 Andre grunneiere/rettighetshavere:

Plankonsulenten kjenner ikke til andre grunneiere eller rettighetshavere i området.

18 Forslag til framdrift:

Oppstartsmøte:	Uke 45, 2023
Oppstartsvarsel:	Uke 47-48, 2023
Merknadsfrist:	Uke 4, 2024
Planforslag leveres Rauma kommune for saksbehandling:	Feb-mars 2024
1. gangs behandling:	Våren 2024
Sluttbehandling:	Høst 2024

19 Andre opplysninger:

Ingen.

Angvik 15.12.2023

Espen Kjærnli
Angvik Prosjektering AS