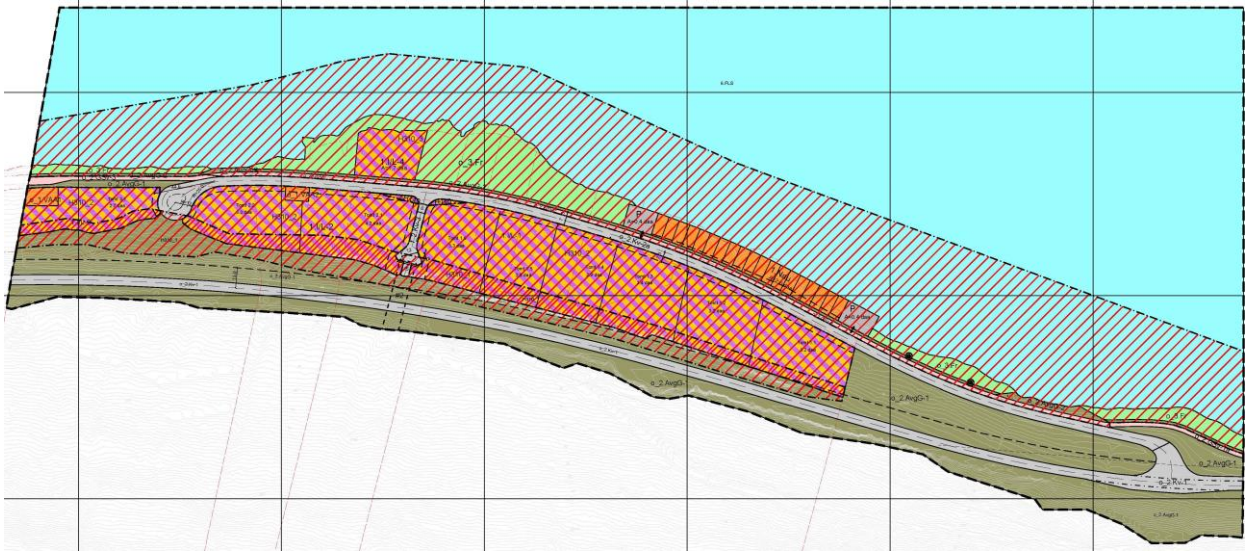


SALGSOPPGAVE

NESSTRANDA INDUSTRIOMRÅDE



Nesstranda industriområde, Isfjordsvegen

Rauma kommune har nå 6 attraktive næringsstomter fra ca. 2,8 daa til 3,5 daa i Nesstranda industriområde for salg.

Tomtenummer	Størrelse	Tomtepris*
Tomt 1.4	2.920 m ²	Kr 2.060.504
Tomt 1.5	2.800 m ²	Kr 2.033.011
Tomt 1.6	3.275 m ²	Kr 2.141.836
Tomt 2.1	3.457 m ²	Kr 2.183.533
Tomt 2.2	3.439 m ²	Kr 2.179.409
Tomt 3.1	2.820 m ²	Kr 2.037.593

*Tomteprisen indeksreguleres med basis i april 2023 frem til siste kjente indeks før salg av tomt.



INNHOOLD

Tomtepris og omkostninger for hver tomt	3
Tomt 1.4	3
Tomt 1.5	3
Tomt 1.6	3
Tomt 2.1	4
Tomt 2.2	4
Tomt 3.1	4
Eiendommen	5
Om tomtene og industriområdet	5
Regulering	5
Standard betingelser for kjøp av kommunal tomt	5
Kommunale avgifter	5
Vei, vann, avløp og strøm	5
Fastpris og kjøpsbekreftelse	5
Visning	6
Overtakelse	6
Konsesjon	6
Byggearbeid, byggemelding mv.	6
Avtalebetingelser	6
Nærmere om eierforhold, salgsprosessen og overdragelsen	7
Vedlegg	7
Utsnitt fra Kommunedelplan for Åndalsnes m/bestemmelser	8
Reguleringsplan Nesstranda industriområde m/ bestemmelser	31
Ledningskart Nesstranda	43
Verditakst av Nesstranda industriområde	46
Standard betingelser for kjøp av kommunalt tomt i Rauma kommune	52
Kjøpsbekreftelsesskjema	53



TOMTEPRIS OG OMKOSTNINGER FOR HVER TOMT

Tomt 1.4

Tomtepris*	kr 2 060 504
Omkostning** ved salg til prisantydning	kr 52 683
Totalpris inkl. omkostninger	kr 2 113 187

Omkostninger er beregnet som følger:

Dokumentavgift (2,5%) av prisantydningen	kr 51 513
Tinglysingsgebyr for skjøttet	kr 585
Tinglysingsgebyr for ett pantedokument	kr 585
Sum omkostninger ved prisantydning	kr 52 683

Tomt 1.5

Tomtepris*	kr 2 033 011
Omkostning** ved salg til prisantydning	kr 51 995
Totalpris inkl. omkostninger	kr 2 085 006

Omkostninger er beregnet som følger:

Dokumentavgift (2,5%) av prisantydningen	kr 50 825
Tinglysingsgebyr for skjøttet	kr 585
Tinglysingsgebyr for ett pantedokument	kr 585
Sum omkostninger ved prisantydning	kr 51 995

Tomt 1.6

Tomtepris*	kr 2 141 836
Omkostning** ved salg til prisantydning	kr 54 716
Totalpris inkl. omkostninger	kr 2 196 552

Omkostninger er beregnet som følger:

Dokumentavgift (2,5%) av prisantydningen	kr 53 546
Tinglysingsgebyr for skjøttet	kr 585
Tinglysingsgebyr for ett pantedokument	kr 585
Sum omkostninger ved prisantydning	kr 54 716

Tomt 2.1

Tomtepris*	kr 2 183 533
Omkostning** ved salg til prisantydning	kr 55 758
Totalpris inkl. omkostninger	kr 2 239 291

Omkostninger er beregnet som følger:

Dokumentavgift (2,5%) av prisantydningen	kr 54 588
Tinglysingsgebyr for skjøtet	kr 585
Tinglysingsgebyr for ett pantedokument	kr 585
Sum omkostninger ved prisantydning	kr 55 758

Tomt 2.2

Tomtepris*	kr 2 179 409
Omkostning** ved salg til prisantydning	kr 55 655
Totalpris inkl. omkostninger	kr 2 235 064

Omkostninger er beregnet som følger:

Dokumentavgift (2,5%) av prisantydningen	kr 54 485
Tinglysingsgebyr for skjøtet	kr 585
Tinglysingsgebyr for ett pantedokument	kr 585
Sum omkostninger ved prisantydning	kr 55 655

Tomt 3.1

Tomtepris*	kr 2 037 593
Omkostning** ved salg til prisantydning	kr 52 110
Totalpris inkl. omkostninger	kr 2 089 703

Omkostninger er beregnet som følger:

Dokumentavgift (2,5%) av prisantydningen	kr 50 940
Tinglysingsgebyr for skjøtet	kr 585
Tinglysingsgebyr for ett pantedokument	kr 585
Sum omkostninger ved prisantydning	kr 52 110

*Tomteprisen indeksreguleres med basis i april 2023 frem til siste kjente indeks før salg av tomt.

**I tillegg kommer kostnader til delingssøknad og oppmåling av tomt. Det tas forbehold om endring i offentlige avgifter/ gebyr.



EIENDOMMEN

Om tomtene og industriområdet

Nesstranda industriområde er et nyetablert industriområde kun 3 km fra kommunesenteret Åndalsnes. Området ligger strategisk plassert mellom Åndalsnes og Isfjorden og består av totalt 10 industritomter.

Industriområdet har tilkomst fra fylkesveg 64 og har korte avstander til både jernbane og havner.

Tomtene er ikke fradelt etter regulerte tomtegrenser, og det rekvireres fradeling av tomtene ved salg.

Deler av den regulerte tomten 2.1 er bortfestet til Romsdalsgondolen AS som bruker arealet til teknisk anlegg tilknyttet fjellstasjonen

Regulering

Tomtene ligger innenfor reguleringsplan «630012215 Nesstranda industriområde», og er regulert for industri, lager, produksjon, logistikk- og håndverksbedrifter. Det er ikke satt noen begrensninger på utnyttelsesgrad, men bebyggelsens høyde skal ikke være høyere en kote + 18 m. Øvrige reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Standard betingelser for kjøp av kommunal tomt

Rauma kommune har vedtatt standard betingelser for kjøp av kommunale tomter. Det tinglyses på eiendommen vilkår knyttet til kommunalt vedlikehold av ledninger, forbud mot videresalg i ubebygde stand, byggeplikt og tilbakekjøpsrett.

I tillegg er det listet opp syv vilkår som ikke tinglyses på eiendommen, men som vedlegges kjøpekontrakten ved kjøp av tomt.

Betingelsene er vedlagt i salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kjøper må på vanlig måte betale kommunale avgifter. Endelig beregning skjer etter at tomte er bebygde og tatt i bruk.

Vei, vann, avløp, strøm og fiber

Tomtene er tilknyttet kommunal veg.

Det er lagt stikkledninger til tomtegrensene, og engangsgebyr for tilknytning til kommunalt vann og avløp betales ved tilknytning. Engangsgebyret er ikke inkludert i kjøpesummen.

I tillegg er det lagt trekkerør til hver enkelt tomt for fremtidig tilknytning av el-kabler og fiber.

Eventuelle kostnader som påløper fra energiselskap eller andre leverandører for installasjon og tilknytning av elektrisitet, fiber, eller andre tjenester er ikke inkludert i kjøpesummen.

Fastpris og kjøpsbekreftelse

Tomtene tilbys til salg til en fastpris som er indeksregulert basert på tomteprisen i april 2023, justert frem til den siste kjente indeksen før salget av tomtene. Det vil ikke være en åpen budrunde; i stedet vil tomtene bli solgt etter prinsippet om "førstemann til mølla".

Interesserte kjøpere må sende inn en bindende kjøpsbekreftelse ved å benytte det vedlagte kjøpsbekreftelseskjemaet. Dette skjemaet kan enten leveres i original til Rauma kommune eller skannes og sendes som vedlegg til den angitte e-postadressen. All nødvendig kontaktinformasjon for innsending av kjøpsbekreftelsen er å finne på kjøpsbekreftelseskjemaet.



For å sikre en rettferdig og ordnet prosess, vil Rauma kommune informere om mottatte kjøpsbekreftelser til andre interesserte parter. Det skal bemerkes at Rauma kommune, som en offentlig virksomhet, kan være forpliktet til å offentliggjøre visse opplysninger i henhold til offentlighetslovens bestemmelser.

Det understrekes at det ikke er angrerett ved kjøp av fast eiendom. Når en kjøpsbekreftelse er innsendt og mottatt av Rauma kommune, er den bindende for kjøperen frem til akseptfristens utløp, med mindre kjøpsbekreftelsen avslås av selger eller kjøperen får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Det anbefales derfor ikke å sende kjøpsbekreftelser på flere eiendommer samtidig, med mindre man har intensjon om å kjøpe mer enn én eiendom.

Rauma kommune forbeholder seg retten til å forkaste eller akseptere en hvilken som helst kjøpsbekreftelse og vil normalt be om opplysninger om finansiering av ervervet før en kjøpsbekreftelse aksepteres.

En aksept av en kjøpsbekreftelse som har kommet frem til kjøperen innen akseptfristens utløp, vil utgjøre en bindende avtale om kjøp av eiendommen.

Visning

Det er ikke planlagt visninger. Tomtene er verken inngjerdet eller avsperrret, og interessenter kan foreta besiktigelse på egenhånd.

Overtakelse

Overtakelse skjer etter nærmere avtale.

Konsesjon

Kjøper må på vanlig måte undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet og sende denne til Rauma kommune for godkjenning og registrering i matrikkelen.

Byggearbeid, byggemelding mv.

Tomten selges av Rauma kommune som i denne forbindelse opptre som en vanlig eier/selger av tomter. Selger kan verken besvare eller ta stilling til hva som vil bli tillatt av byggetiltak på tomten. Alle spørsmål om dette samt spørsmål om tilknytning til vann og avløp må rettes til bygningsmyndighetene i Rauma kommune. Kontaktinformasjon til de relevante avdelinger finnes på kommunens hjemmeside, www.rauma.kommune.no.

Avtalebetingelser

Tomten selges i henhold til avhendingslovens bestemmelser.

Kjøper må sette seg grundig inn i alle salgsdokumenter, herunder salgsoppgaven, taksten, reguleringsplanen mv. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Interessenter oppfordres til å undersøke tomten nærmere. For det tilfelle slike undersøkelser ikke er gjort, kan man ikke gjøre gjeldende som mangel noe man burde blitt gjort kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at en kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom han hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

Ettersom dette er en ubebygd industritomt som selges med byggeplikt må kjøper også orientere seg, eksempelvis med sakkyndige, om regelverket og fremgangsmåten ved søknad om byggetillatelse og deretter utbygging av eiendommen.





Nærmere om eierforhold, salgsprosessen og overdragelsen

Tomtene eies av Rauma kommune (org.nr. 864 980 902). Tomtene selges direkte til kjøpere uten bruk av eiendomsmegler eller oppgjørsmegler/ oppgjørsadvokat. Eiendomsmeglerloven kommer derfor ikke til anvendelse.

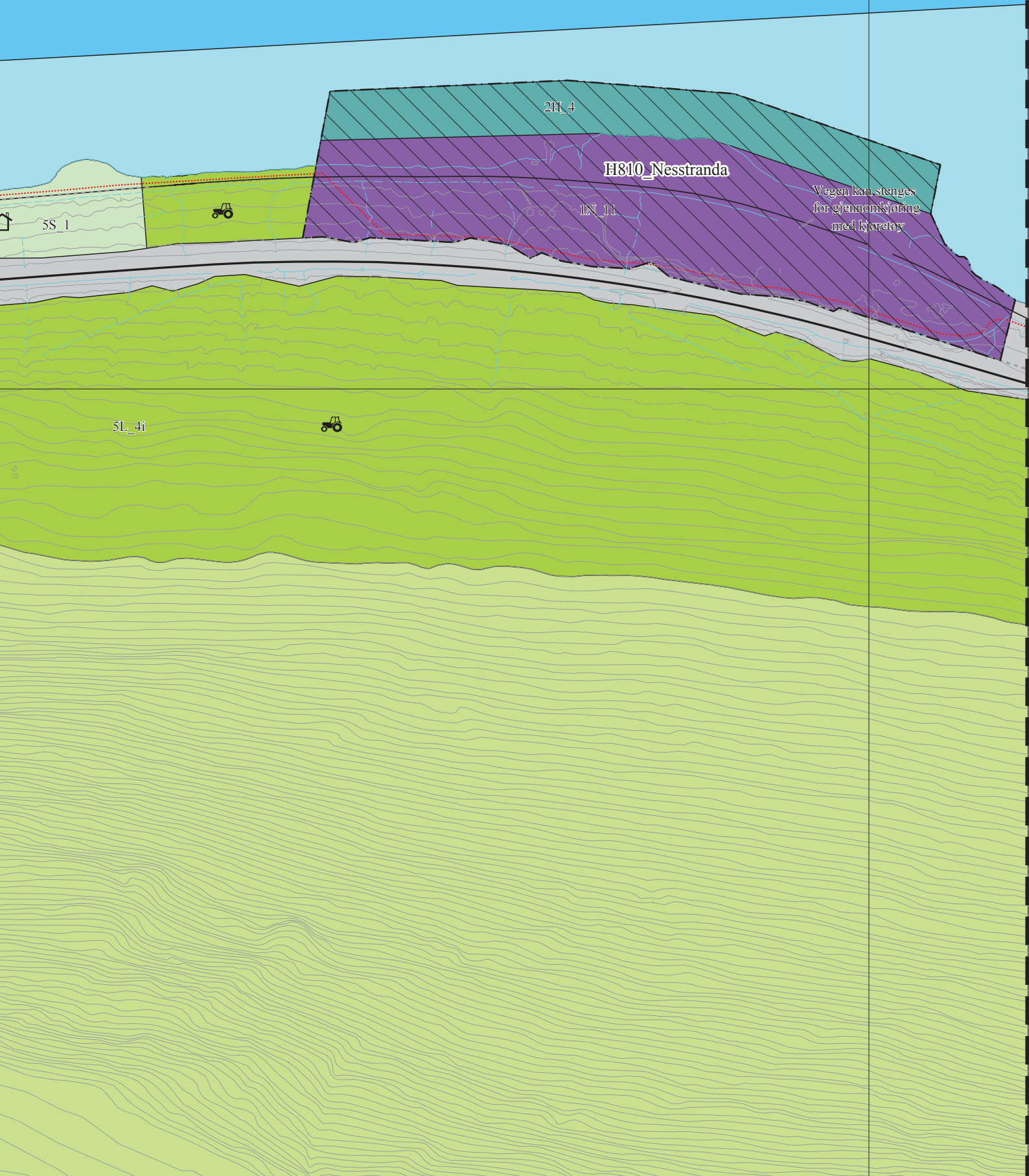
Alle innbetalinger i forbindelse med kjøp av eiendommer skal gjøres til konto 9655 09 49005 tilhørende Rauma kommune. Faktura på kjøpesummen blir fakturert.

Kjøpesummen med tillegg av tinglysingsomkostninger må være innbetalt til overnevnte konto før eiendommen overtas og før skjøtet sendes til tinglysing. Hvis kjøpet skal lånefinansieres med sikkerhet i eiendommen, må banken/ finansieringsselskapet sendes pantedokumentet til Rauma kommune i god tid før overtakelsen. Oversendelsesbrevet og eventuelt brev med forutsetninger for overførselen må også sendes som e-post til post@rauma.kommune.no.

Vedlegg

- Utsnitt fra kommunedelplan for Åndalsnes m/bestemmelser
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Ledningskart
- Takst for tomtene
- Standard betingelser for kjøp av kommunal tomt
- Budskjema







Kommunedelplan ÅNDALSNES 2010-2020

III - PLANBESTEMMELSER og RETNINGSLINJER

ARKIVSAKSNR.	09/536
PLAN-ID	1539.001.09
GNR/BNR	- - -
UTKAST	11.5.2012
REVISJON	Utkastet fra 1. gangs høring er datert 11.5.2011 7.1.2013 omfattende endringer jf. merknadene etter 1. gangs utlegging 30.1.2013 tilføyning i planbeskrivelsen, pkt. C-1.1, jf. vedtak PLAN-004/13 21.5.2013 endringer etter 2. gangs høring
TILTAKSHAVER	Rauma kommune
UTARBEIDET av	Rauma kommune
SAKSBEHANDLER	MAB

Kommune(del)planen for Åndalsnes setter fokus på et begrenset område og er en mer utdypende del av kommuneplanens arealdel. Planen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og byggetiltak.

Kommune(del)planen skal bidra til forutsigbarhet overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Etterfølgende bestemmelser og retningslinjer gjelder i tillegg til plankartene, som viser arealbruken, områder med farepotensialer og verdier i natur- og kulturmiljø en skal ta hensyn til.

Bestemmelsene og retningslinjene skal bidra til mer nøyaktig differensiering i arealbruken og sikre dermed sikre en mer effektiv men grundig saksbehandling.

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjer er ikke hjemmelsgrunnlag for vedtak, men retningsgivende ved kommunens saksbehandling.

Kommunedelplanen for Åndalsnes består av følgende materiale, dvs. disse er del av kommunestyrets vedtak:

- **Planbeskrivelse** (dok. I)
- **Planbestemmelser** (dok. III)
 - A Generelle bestemmelser
 - B Bestemmelser for arealformål
 - C Bestemmelser for hensynssoner
 - D Retningslinjer for hensynssoner
- **"Hovedplankart"** (dok. V-1)
 - Aarealbruk/ arealformål
 - Hensynssone H810 - Krav om felles planlegging
 - Hensynssone H910 - Gjeldende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde
 - Hensynssone H410 - Krav vedr. infrastruktur
- **Faresonekart I - Naturgitte risiko (skred, erosjon og flom)"** (dok. V-2)
 - Arealbruk/ arealformål
 - Hensynssone H310_1 - Potensiell fare for stein- og snøskred, inkl. steinsprang
 - Hensynssone H310_2 - Potensiell fare for erosjon
 - Hensynssone H310_3 - Potensiell fare for kvikkleire
 - Hensynssone H320 - Flomfare
- **Faresonekart II - Samfunnsskapt risiko (helseskade, emisjon og stråling)** (dok. V-3)
 - Arealbruk/ arealformål
 - Hensynssone H350 - Brann-/ eksplosjonsfare
 - Hensynssone H360 - Militært skytefelt
 - Hensynssone H370 - Høyspenningsanlegg
 - Hensynssone H210_1 - Skytestøy fra Setnesmoen (rød sone)
 - Hensynssone H210_2 - Vegtrafikkstøy (rød sone)
 - Hensynssone H220_1 - Skytestøy fra Setnesmoen (gul sone)
 - Hensynssone H220_2 - Vegtrafikkstøy (gul sone)
- **Hensynsoneplan for Natur- og kulturmiljø** (dok. V-4)
 - Arealbruk/ arealformål
 - Hensynssone H720 - Båndlegging etter naturmangfoldlova
 - Hensynssone H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner
 - Hensynssone H560_1 - svært viktige naturverdier (kategori A)
 - Hensynssone H560_2 - viktige naturverdier (kategori B)
 - Hensynssone H560_3 - lokalt viktige naturverdier (kategori C)
 - Hensynssone H560_4 - elveoslandskap
 - Hensynssone H560_5 - INON (inngrepsfrie naturområder i Norge)
 - Hensynssone H570_1 - potensial for automatisk fredete kulturminner/ objekter med uavklart vernestatus
 - Hensynssone H570_2 - listeførte kirker
 - Hensynssone H570_3 - vedtaksfredete objekter
 - Hensynssone H570_4 - verdifullt kulturmiljø

A **GENERELLE BESTEMMELSER****§ 1 Forhold til andre lover og forskrifter**

Ved siden av disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven og tekniske forskrifter samt andre lover som er relevant for saken.

§ 2 Forhold til eksisterende planer

Tidligere stadfestet eller egengodkjente reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser skal fortsatt gjelde så langt disse ikke er i strid med kommunedelplanen.

§ 3 Forhold til avtaler

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt for private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 4 Krav om felles planlegging

Det stilles krav om områderegulering for følgende felt:

- 1B_3 (Troaområdet)
- 1B_4 (Teglverket)
- 1B_11 (Veblungen)
- 1N_8 (Veblungsnes sandtak)
- 1N_9 (Nesstranda)
- 1X_1/ 2H_3 (Stokkekaia/ Cruisehavn #2)
- 1F_2/ 1F_3(A+B)/ 1F_4 (Øran vest)
- 1F_5/ 1F_6 (Øran øst)

§ 5 Universell utforming

Arbeids- og publikumsbygninger med tilhørende uteareal samt arealer og bygninger som er åpne for allmennheten eller som er rettet mot personer med funksjonsnedsettelse eller med nedsatt kognitive ferdigheter skal være universelt utformet.

Veiledere og standarder for universell utforming (bl.a. Norsk standard NS11001-1:2009) skal brukes som retningslinjer.

I områder med boligbebyggelse, dvs. i arealer avsatt til boligformål og sentrumsformål, der prosjektene innebærer utbygging av 10 boenheter eller flere, skal minimum 30 % av boenhetene være universelt utformet.

I områder med spesiell topografi der bebyggelse må tilpasses terrenget kan kravet om universell utforming vurderes.

Det skal etableres ledelinjer fra skysstasjonen og trafikknutepunktet både til rådhuset og til kulturhuset.

§ 6 Lekeplasser

Lekeplasser bør ha et sammenhengende areal på minst 50 m².

Som hovedregel gjelder at det avsettes totalt minst 25 m² pr. boenhet til lekeplasser, herav til:

- huslekeplass (barn 2-6 år) med gangavstand på 50 meter < 5 m²
- nærlekeplasser (barn 5-13 år) med gangavstand på 150 meter < 10 m²
- kvartalslekeplass (barn og ungdom over 10 år) med gangavstand på 500 m. < 10 m²

Nærlekeplasser skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter. Kvartalslekeplasser skal avsettes i alle områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter.

Lekeplasser skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensing og annen helsefare og må ha innsyn fra gate eller hus. Lekeplassenes utforming og innhold skal være variert og av god estetisk kvalitet og skal utformes som en møteplass i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.

Lekeplasser skal legges langs grønnstrukturer, der det ligger til rette for dette.

§ 7 Mindre utbyggingstiltak i etablerte byggeområder

Mindre utbyggingstiltak i etablerte byggeområder krever ikke ytterligere plan hvis følgende vilkår oppfylles:

- bebyggelsen innpasses i eksisterende bebyggelsesstruktur og tilpasses bestående bygninger i høyde, volum, grad av utnyttning og materialvalg.
- den nye bebyggelsen kan tilknyttes eksisterende teknisk infrastruktur
- bebyggelsen er trygg mot naturgitte forhold som skred og flom
- bebyggelsen er trygg mot støy og annen fare for helse og liv
- tiltaket strider ikke mot andre lover, forskrifter eller godkjente planer som gjelder for området
- saken er tilstrekkelig opplyst og berørte parter har fått mulighet til å uttalelse seg

§ 8 Byggegrenser

1 Strandlinje

Der ikke annet er bestemt ved reguleringsplan eller ved annen fastsatt byggegrense i kommune(del)planen er det forbud mot tiltak i strandsonen, jf. PBL § 1-8.

- langs sjø: nærmere 100 meter fra strandlinjen
- langs vassdrag: nærmere 50 meter fra strandlinjen

2 Offentlig veg

I områder som ikke er avsatt til sentrumsformål skal ny bebyggelse og anlegg ikke oppføres innenfor 50 meter fra fylkesveger og 15 meter fra kommunale veger og fortau, med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan. Avstanden måles fra senterlinje veg.

Byggegrense mot kommunal veg er ikke til hinder for etablering av parkeringsplasser som overholder krav til frisikt.

3 Jernbane

Det er forbudt uten etter avtale med jernbaneverket å oppføre ny bebyggelse og anlegg eller foreta terrenginngrep innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan.

§ 9 Rekkefølgekrav

1 Kulturminner og kulturmiljø

Det henvises til *Hensynssoneplan for natur- og kulturmiljø (dok. V-4)* og bestemmelsens § 36.

Ved regulering skal det avklares om arkeologiske undersøkelser skal gjennomføres i forbindelse med reguleringsarbeidet.

Tiltakshaver har stans- og meldeplikt hvis det viser seg at et igangsatt arbeid kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne. Denne plikten oppstår når en avdekker automatisk fredete kulturminner som en på forhånd ikke vet om, eller ikke har grunn til å anta er til stede.

Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart.

Fylkeskonservatoren må konsulteres før godkjenning av tiltak som berører automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygninger.

Alle tiltak i sjø må ha blitt vurdert av NTNU Vitenskapsmuseet før vedtak kan gis. For tiltak i sjø kan det blir aktuelt med marinearkeologisk befaring. Kostnadene for evt. marinearkeologisk befaring dekkes av tiltakshaver/ grunneier.

2 Geotekniske undersøkelser

Det henvises til *Faresonekart I - Naturgitte risiko (dok. V-2)* og planbestemmelsens § 26.

I planområdet finnes store marine avsetninger som innebærer potensial for kvikkleireskred. En må regne med fare for kvikkleireskred også i områder som ikke vises i planen.

Nødvendige geotekniske vurderinger bør derfor gjennomføres i plan- og byggesaker også i de områdene som ikke er vist som hensynssone H310_3 for kvikkleire.

For tiltak langs bekker som går gjennom løsmasser bør faren for erosjon vurderes. Byggverk må plasseres i en avstand fra toppen av erosjonsutsatt elveskråning som tilsvarer høyden av skråningen men minst 20 meter.

3 Støyvurderinger

Det henvises til *Faresonekart II - Samfunnsskapte risiko (dok. V-3)* og planbestemmelsens § 29.

Planen viser støysonen langs hovedvegene og sonen for støy fra skytebanen på Setnesmoen.

Langs jernbane, rundt havneområder og eventuelt ved andre områder, f.eks. masseuttak, må støynivået om nødvendig vurderes ved regulering eller byggesakesbehandling.

Støynivået bør ikke overstige de angitte grenseverdiene for gul sone i retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), dvs. mindre enn L_{den} 55 dB på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk og utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB.

Før det kan etableres støyfølsom bebyggelse i områder merket med hensynssone for støy, må det legges fram dokumentasjon at tiltaket ligger under grenseverdiene og tilfredsstillende kravene mot støy.

4 Sikring mot jernbanespor

For nye tiltak som tilgrenser jernbaneområder kan det ikke gis brukstillatelse før det ble satt opp gjerde mot jernbanen. Tiltakshaver/ grunneier er ansvarlig for både etablering av gjerdet, samt framtidig vedlikehold. Gjerdet skal være minimum 1,80 meter høyt og skal plasseres etter avtale med Jernbaneverket.

Bruk av jernbanens sluker og avløp må ikke brukes til overvannshåndtering uten samtale med jernbaneverket. Samme gjelder for etablering av avløpsrør og andre ledninger under jernbanesporene.

B BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**§ 10 Boligformål (PBL § 11-7 nr. 1)****1 Boligområder for urban bebyggelse**

De nåværende boligområdene, markert med B1_1, og de framtidige boligområdene, 1B_3 til 1B_12, skal være boligområder med mer urban karakter der mindre private enkeltmannsforetak, kontor, forretninger og tjenester kan tillates dersom disse ikke generer nevneverdig publikumstrafikk.

Det kan tillates fortetting hvis følgende vilkår er oppfylt og med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan:

- Hver boenhet har minst 15 m² privat uteoppholdsareal (biloppstilling regnes ikke med)
- Bygningens utforming samsvarer med omkringliggende bebyggelse
- Bebyggelsen holder seg innenfor avstandskravene mot veg og nabo
- Bebyggelsen holder seg innenfor regulert byggegrense og byggehøyde

2 Boligområder for frittstående småhusbebyggelse

De nåværende boligområdene B1_2 og de framtidige boligområdene 1B_13 til 1B_18 skal være rene boligområder, der andre funksjoner utenom bolig ikke bør tillates med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan.

Ytterligere fortetting i disse områdene ønskes ikke.

3 Veblungen Boligfelt (1B_13)

Dagens hovedveg må være flyttet til industriområdet 1N_8 før området kan brukes til boligformål. I tillegg gjelder planbestemmelsenes § 10-1.

4 Hølgenes boligfelt (1B_16)

Det kan ikke settes opp boligbygg, så lenge området er innenfor den røde sonen for støy.

§ 11 Fritidsbebyggelse (naust) (PBL § 11-7 nr. 1)

I områdene som er avsatt til fritidsbebyggelse (1Hn) kan tradisjonelle naust med en maksimal BYA på 40 m² etableres. Naustet skal ikke ha målbart loft.

Naustene må utføres i en etasje med en maksimal mønehøyde på 5 meter målt ved fronten mot sjøen og må ha saltak med gavl mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader.

Båtstøen skal oppføres i naturstein.

§ 12 Sentrumsformål (PBL § 11-7 nr. 1)

Sentrumsformålet innbefatter boligbebyggelse, forretninger, kontorer og tjenesteyting, herunder bevertning, administrasjon, undervisnings- og kulturinstitusjoner samt nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

Det er krav om opparbeiding av fortau innenfor områder med sentrumsformål.

I sentrumsområdene med kvartalsbebyggelse (1S_1) oppheves kravet om nødvendige biloppstillingsplasser på egen tomt.

Horisontal blanding av funksjonene skal foretrekkes, dvs. i første etasjen skal det primært etableres handel- og sørvisbedrifter samt publikumsrelaterte virksomheter. I de øvre etasjene kan det etableres boliger. Etablering av boliger eller garasjer i første etasje ønskes ikke.

I sentrumsområdet 1S_7 kan det tillates et signalbygg med maksimal byggehøyde på 35 meter.

§ 13 Forretninger/ Kjøpesenterformål

1 Generelt (1F_1 til 1F_6)

Det tillates etablering av handelsbedrifter som driver med salg av plasskrevende varer. Hva som faller under plasskrevende varer blir definert til enhver tid av riskpolitiske retningslinjer for kjøpesenter, regionalplan for senterstruktur eller lignende. I tillegg tillates etablering av håndverksbedrifter, bensinstasjoner, vegkroer og lignende bevertningsbedrifter.

2 Forretninger (1F_3A og _3B)

I tillegg til handelsbedriftene som er nevnt i § 13-1 tillates det i området (1F_3) etablering av dagligvareforretninger. I området (1F_3A) er det ikke tillat å øke dagens bruksareal (1 000 m²) for dagligvarebutikken. I området (1F_3B) tillates nyetablering av dagligvareforretning (Rema 1000) inntil 1 500 m² bruksareal. Med bruksareal menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/ kantine og kontorareal.

Før forretningen på 1F_3B kan åpne må forretningen på område 1B_7 være avviklet.

3 Kjøpesenter/ Raumasenteret (1F_6)

Det kan etableres kjøpesenter, forretnings- og sørvisbedrifter inklusiv detalj- og dagligvarer. Det er ikke tillat å øke dagens bruksareal. Med bruksareal menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/ kantine og kontorareal.

§ 14 Privat og offentlig tjenesteyting

1 Generelt

I områder som er avsatt til tjenesteyting tillates private eller offentlige virksomheter som driver med tjenesteyting og sørvis. Med tjenesteyting forstås f.eks. frisør, hud- og fotpleie, fysioterapi, banker, forsikringer, tannlege, advokat- og arkitektkontorer og lignende, men også barnehager, undervisning, institusjoner, religionsutøvelse, forsamlingslokale og administrasjon.

2 Områder for religionsutøvelse (1pT_1/_2/_3)

Det tillates etablering av bygninger for religionsutøvelse og religiøse forsamlinger, samt tilhørende fasiliteter.

Bygget på kirketomta (1pT_1) skal utføres som signalbygg. Utearealet skal utformes som offentlig tilgjengelig park og må sees i sammenheng med området 1pT_6.

3 Områder for undervisning (skole, barnehager, o.l.) (1oT_1, _6/1pT_4, _6)

Etablering av skoler, barnehager eller andre undervisningstjenester, samt tilhørende fasiliteter, inklusiv internat tillates.

Det må skapes tilhørende uteareal innenfor maksimalt 50 meters avstand fra bygningen. Utearealet (uteoppholdsareal eks. parkering o.l.) bør være minst like stort som det bebygde arealet. Utearealet bør være offentlig tilgjengelig.

Utearealet innen området markert med 1pT_6 skal utformes som offentlig tilgjengelig park og må sees i sammenheng med området 1pT_1 (kirke).

4 Områder for omsorg, pleie og lignende (1oT_4, _5)

Etablering av tjenester innen omsorg, pleie og lignende med nødvendige fasiliteter tillates.

Etablering av boliger hvis disse direkte er tilknyttet omsorgs- eller pleietjenesten tillates.

Både bygningene og det tilhørende uteoppholdsarealet må være universelt utformet, jfr. bestemmelsens § 5, andre -2- ledd.

5 Områder for forsamling og kultur (1oT_2, _3 / 1pT_5)

Etablering av forsamlingslokaler og kulturinstitusjoner for bl.a. bibliotek, museum, kunstutstillinger og dans tillates.

6 Områder for andre tjenester/ svømmehall (1oT_7)

Det kan etableres en svømmehall og private eller offentlige tjenester som logisk kan kombineres med svømmeanlegget, f.eks. trimstudio, fysioterapi, solsenter og lignende, samt tilhørende parkeringsanlegg og fasiliteter som kiosk og kafé.

§ 15 Fritids- og turistformål (PBL § 11-7 nr. 1)

1 Campingplassene (1C_1)

Oppføring av tiltak som direkte er tilknyttet drift av campingplassen, inklusiv tilhørende fasiliteter som sanitær, kontor, kiosk, lekeapparater m.m. tillates.

Oppføring av utleiehytter kan tillates.

2 Trollstigen Resort (1C_3)

I tillegg til det som er nevnt under planbestemmelsenes § 15-1 kan etablering av hotell tillates.

§ 16 Råstoffutvinning (1R_1)

I området avsatt til råstoffutvinning kan det tas ut masse med maks 20 dekar samlet overflate og maks 80 000 m³ masse.

Det må avsettes et fond som sikrer økonomien for rehabilitering av arealet når masseuttaket er avsluttet.

§ 17 Næringsbebyggelse

1 Grand Hotell (1N_1)

Hotellvirksomhet med tilhørende funksjoner som konferanse, bevertning og parkering kan tillates.

Andre typer næringsvirksomhet som industri, lager eller håndverksbedrifter tillates ikke.

2 Hydro Texaco (1N_2)

Bensinstasjon og vegserviceanlegg, respektive verksted kan tillates.

Etablering av boliger kan tillates hvis farepotensial ved brann- og eksplosjon er vurdert som minimalt og hvis boligene ikke er berørt av eventuell forurensing i luft og grunn.

Industri- og lagervirksomhet tillates ikke.

3 Industriområdene (1N_4 til 1N_9, 1N_11)

Industri- og lagervirksomhet, bensinstasjoner, vegserviceanlegg, verksted, håndverksbedrifter, bevertningslokaler og tekniske anlegg med tilhørende kontorer kan tillates.

Forretningsbedrifter, hoteller og publikumsrelaterte tjenester, samt forsamlingslokaler tillates ikke.

I området IN_5 bør utearealene og bygningens fasade mot hovedvegen (industriveien) være av god estetisk utforming og kvalitet.

I området 1N_11 kan den eksisterende vegen stenges for gjennomkjøring med kjøretøy. Gang- og sykkelvegen kan flyttes så den går langs fjellsiden, men må eventuelt sikres mot steinsprang og isras.

4 Gondolbane (1N_10)

Nødvendige bebyggelse for gondolbane med tilhørende tekniske fasiliteter kan etableres.

Etablering av nærings- og turistvirksomhet som logisk er tilknyttet gondolbanevirksomhet kan tillates, f.eks. bevertning og suvenirsalg.

Fjellstasjonen (1N_10B) skal tilpasses omgivelsene både estetisk og teknisk. Tilførsel av strøm, vann og kloakk kan tillates.

§ 18 Idrettsanlegg

1 Stadion (1I_1)

Ulike anlegg relatert til idrettsformålet, inklusiv tilhørende fasiliteter som tribuner, klubbhus, sanitærbygg og lignende kan etableres.

Idretts- eller flerbrukshall i området med en maksimal byggehøyde på 15,5 meter kan etableres.

2 Golfbane (1I_2)

En 9-hulls golfbane inklusiv drivingrange, øvelsesgreen og minigolfbane, samt tilhørende fasiliteter som klubbhus, redskapshus og parkeringsareal kan etableres.

Anlegget må være åpent for allmenn ferdsel. Ferdselen kan styres gjennom stier og veger.

Driveren av golfbanen er ansvarlig for tilstrekkelige sikkerhetstiltak.

§ 19 Grav- og urnelund

1 Grav- og urnelund (1G)

Graver og urner kan settes ned etter godkjent gravplan.

Etablering av bærerom, kapell, andaktsrom og redskapshus kan tillates.

§ 20 Andre typer anlegg

1 Tekniske anlegg (1A_1)

Kommunaltekniske anlegg, som vann-, avløps-, renovasjons- og fjernvarmeanlegg samt tilhørende infrastruktur kan etableres i området.

§ 21 Kombinert bebyggelse

1 Troaområdet (1X_1) – enten sentrums-, bolig- eller næringsformål

Området er avsatt til kombinert bebyggelse 1X_1 (S-B-N) og skal fungere som potensial-, transformasjons- og reserveområde for framtidige utfordringer og utviklingstrekk.

Inntil nye behov gjør seg gjeldende kan dagens situasjon beholdes og området brukes til industri og lager. Dagens virksomheter bør få mulighet til å utvikle seg.

På lang sikt skal området brukes til de funksjonene som er nødvendige for å oppnå målene i samfunnsutviklingen, men som ikke har tilgang på tilstrekkelig areal.

Avhenging av de framtidige utfordringene og behovene i samfunnsutviklingen kan området brukes som:

- Utvidelse av sentrum, der sentrumsfunksjoner kan tillates, inklusiv bolig og forretning
- Boligområde
- Næringsbebyggelse (industri, lager)
- Næringsbebyggelse og tjenesteyting (hotell, turistformål, undervisning, og lignende)
- Idrett og rekreasjon

Det kreves reguleringsplan hvis:

- Dagens arealformål blir endret.
- Det nye tiltaket vil komme enten i areal- eller driftsmessig konflikt med det framtidige havneområdet.
- Det etableres bygninger med byggehøyde over 9 meter.
- Det nye tiltaket ikke har sikret adkomst.
- Tiltaket stenger eller vanskeliggjør andre parter sin adkomst.
- Tiltaket medfører nytt farepotensial.
- Tiltakets utforming eller konstruksjon vesentlig vanskeliggjør en evt. senere tilbakeføring eller endring av arealbruken.
- Tiltaket er sterkt utsatt eller sårbart mot flom og høyvann.

Reguleringsplaner skal utføres som områderegulering for hele området 1X_1.

2 Vasstokken/ motelltomta (1X_3) – enten boligformål, næring eller tjenesteyting

Enten boliger eller næringsbebyggelse eller tjenesteyting, f.eks. barnehage kan etableres.

Som næringsbebyggelse kan industri- og lagervirksomhet, verksted og håndverksbedrifter med tilhørende kontorer, bebyggelse til overnatting og bevertning tillates.

Bensinstasjoner tillates ikke.

Området skal ha adkomst fra kommunal veg.

Ved etablering av barnehager og boliger må det gjennomføres støydempende tiltak og området må sikres mot europavegen.

Vindskjerminger/ leplantinger bør vurderes.

3 Forretningstomta Veblungsnes (1X_4) – kombinasjon av boligformål og forretning

Forretningsbedrifter med mindre enn 3000 m² samlet bruksareal i kombinasjon med boligformål kan etableres.

§ 22 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1 Jernbane – nåværende (2B_1, 2B_2)

Sporene i området 1S_6 (Jernbaneskjæringen) kan overbygges. Det må legges til rette for tilstrekkelig høyde over jernbanesporene for både jernbanedrift og nødvendige tekniske anlegg. De tekniske kravene for både elektrifisert togstrekning og dieseltog skal legges til grunn. Ferdsel med damplok må ikke hindres.

2 Havn (2H)

Etablering av tiltak både på land og i sjøen som er tilknyttet havnedrift, f.eks. tenderbrygger, kaianlegg, fortøyningspunkter, landgangsbrygger vaktboder, heisekraner, ramper for omlasting og lignende tillates.

3 Kollektivtrafikkterminal (2K_1)

I området skal det etableres bussterminal og knutepunkt for kollektivtrafikk. Universell utforming bør legges til grunn for utformingen av perrongen og skilting. Sittemuligheter og takoverbygg er ønsket og bør tillates på ventearealene.

Bussterminalen skal være adskilt fra annen trafikk.

4 Offentlig parkering (2P)

Områdene som er avsatt til parkeringsformål skal være offentlige.

2P_2 kan brukes som bussoppstillingsplass ved cruiseskipanløp.

5 Gågate og torg (2V_1)

Biltrafikk og parkering kan tillates i avmerkete områder.

Myke trafikkanter skal prioriteres.

Tiltak for servering, torghandel og lignende kan tillates.

§ 23 Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr. 3)

1 Generelt

Vegetasjonen og topografien i grønnstrukturen inngår i planen og kan ikke endres uten etter avtale med kommunegartner. Det samme gjelder beskjæring eller fjerning av trær. Det vises her til retningslinjer gitt av kommunen for hogst på kommunale areal.

I grønnstrukturen kan oppføring av bygning som har naturlig tilknytning til områdene tillates, når disse ikke er til hinder for den bruken området er regulert til

Grønnstrukturen kan også brukes som uteoppholdsareal for tilgrensende boliger dersom disse er tilgjengelig for allmennheten.

2 Grønnstrukturformål (3G)

Grønnstrukturformålet er friområder som fungerer som buffer mot andre formål. Lekeplasser og gang- og sykkelveger, samt tilhørende tiltak, f.eks. hvileplasser kan etableres.

3 Kombinert Grønnstrukturformål (3X)

Områder med kombinerte grønnstrukturformål skal utformes som kombinasjon mellom friområde og trafikkområde.

Etablering av trasseer for motorisert ferdsel og arealer for parkering kan tillates.

Myke trafikkanter skal alltid prioriteres.

Ferdselsveger og parkeringsarealer som ligger innenfor det kombinerte grønnstrukturformålet skal få "grønt" preg med trær, beplantning, hvileplasser og mest mulig tilrettelegging for gående og syklende.

Kjøreveger skal utarbeides som miljøgate med fartsdempende tiltak.

I grønnstrukturen kan mindre privatiserende tiltak, som legger til rette f.eks. for servering, torghandel og lignende tillates, dersom disse er åpne for publikum

Området 3X_7 kan brukes til parkerings-, festival- og messeområde med scene, messehall, flerbrukshall, utstillingsflate, friareal og teknisk anlegg. Byggverk eller takkonstruksjon med inntil 15 meter byggehøyde tillates etablert. Området må sikres eller fysisk stenges mot jernbanens sporområde.

4 Friområder (3F)

Friområdene skal legges til rette for idrett, fysisk aktivitet, rekreasjon og lek.

Anlegg og installasjoner som er tilknyttet disse funksjonene kan tillates.

Friområdene bør være i kommunalt eie og med kommunalt vedlikeholdsansvar.

5 Park (3P)

Parkområdene har en lignende funksjon som friområdene, men er mer rettet mot rekreasjon og opphold enn mot lek og idrett.

Parkområdene kan være i privat eie og med privat vedlikeholdsansvar.

6 Naturområder (3N)

Områdene kan brukes til fysisk aktivitet og rekreasjon.

Det bør ikke settes i verk tiltak som legger til rette for intensiv bruk av området.

Større fysiske inngrep tillates ikke.

§ 24 LNF-områder (PBL § 11-7 nr. 5)

1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5L)

Her tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som er direkte tilknyttet tradisjonelt jordbruk, skogbruk, jakt og fiske.

Jordloven gjelder i disse områdene.

2 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (5S)

Spredt utbygging med boliger og fritidsboliger kan tillates i området merket med 5S_1.

For etablering av flere enheter (retningslinje: mer enn 3) kreves reguleringsplan.

I området 5S_2 kan det tillates etablering av næringsbedrifter som driver med overnatting og bevertning.

Jordloven gjelder i disse områdene.

§ 25 Sjø og vassdrag

1 Generelt

For vassdragene Rauma og Istra gjelder i tillegg forskriften om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Byggetiltak i sjøen må i tillegg behandles etter havne- og farvannsloven og må legges fram kystverket til uttalelse.

2 Farled (6F_1)

Det er her forbud mot tiltak og fortøyninger som er til hinder for maritim ferdsel.

3 Ankringsområde (6F_2)

Utenfor havneområdene tillates ankring med større båter kun i dette området. Bestemmelsen gjelder ikke fritidsbåter.

4 Friluftsområde sjø (6N_1)

Det settes krav om marinearkeologisk vurdering før fysiske inngrep i sjøbunnen og strandlinjen kan tillates.

5 Friluftsområde vassdrag (6N_2)

Rauma elv og Istra er varig vernede vassdrag og forvaltes etter gjeldende verneplan for vassdrag.

6 Fjordbadet (6N_3)

Området skal utformes som bade plass eller badestrand. Konstruksjoner som legger til rette for bading og badeopplevelse kan tillates.

Området bør sikres mot trafikkarealet i sjø, resp. cruisehavn.

Området bør utformes universelt og det skal legges til rette for at anlegget kan brukes av flere aldersgrupper.

Et sambruk med et innendørs badeanlegg foretrekkes.

7 Gjestehavner (6S_1 til 6S_2)

Tiltak i forbindelse med etablering av gjestehavn kan tillates.

Ved fysiske inngrep i sjøbunnen gjelder planbestemmelsens § 25-4.

Området skal ikke privatiseres, og må være offentlig tilgjengelig både fra land og sjø.

Én drivstoffstasjon for småbåter kan tillates ved området, hvis den er åpen for allmennheten, jf. planbestemmelsens § 25-8, 7. ledd.

8 Småbåthavner (6S_3 til 6S_6)

Tiltak i forbindelse med etablering av private småbåthavner kan tillates.

Ved fysiske inngrep i sjøbunnen gjelder planbestemmelsens § 25-4.

Det bør avsettes en -1- parkeringsplass for hver tredje båtplass.

På 6S_6 skal det legges til rette for en offentlig båtløsettingsplass.

Langtidsparkering av båtvogner tillates ikke.

Det må legges til rette for en båtslipp for vedlikehold av småbåter. Plassen må utformes slik at malingsrester, olje m.m. kan fanges opp. Med fordel kan dette kombineres med installasjoner tilknyttet bobilparkering.

Én drivstoffstasjon for småbåter kan tillates ved området, hvis den er åpen for allmennheten, jf. planbestemmelsens § 25-7, 4. ledd.

C

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 26 Potensiell fare for skred og steinsprang (PBL § 11-8a)

1 Generelt

Bestemmelsene er knyttet til *Faresonekart I - Naturgitte risiko (dok. V-2)* og planbestemmelsens § 9-2.

Følgende skredtyper vises på kartet:

H310_1 - Potensiell fare for stein- og snøskred, inkl. steinsprang

H310_2 - Potensiell fare for erosjon

H310_3 - Potensiell fare for kvikkleire

Før tiltak kan settes i verk skal den reelle faren vurderes nærmere.

I forbindelse med forslag om reguleringsplan og ved søknad om byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk ekspertise. Der det blir nødvendig må avbøtende tiltak gjennomføres. Sikkerhetskravet gjelder også i anleggsperioden.

2 H310_2 - Potensiell fare for erosjon

I planen vises for enkelthetskyld den potensielle faresonen langs mindre bekker gjennom løsmasse 20 meter på hver side av bekken. Men byggverk må plasseres i en avstand fra toppen av erosjonsutsatt elveskråning som tilsvarende høyden av skråningen men minst 20 meter.

Det kan ikke settes i verk tiltak før erosjonsfaren er dokumentert.

Det henvises ellers til planbestemmelsens § 9-2, 4. ledd.

3 H310_3 - Potensiell fare for kvikkleire

Kjente områder med potensial for kvikkleireskred vises grovt. En må være varsom med tiltak i disse områdene.

Byggearbeid som medfører rystelser i grunnen bør unngås.

Stabiliserende tiltak bør vurderes.

I denne sammenhengen henvises det til planbestemmelsens § 9-2, 2. og 3. ledd.

§ 27 Fare for flom og oversvømmelser (PBL § 11-8a)

1 Generelt

Bestemmelsene er knyttet til *Faresonekart I - Naturgitte risiko (dok. V-2)*

Her kan det kun tillates oppført bygg som har tilfredsstillende motstandskraft mot oversvømmelser. Om motstandskraften mot oversvømmelser er tilfredsstillende vurderes ved byggesaksbehandlingen.

Kote 2,69 m.o.h. legges til grunn som grense for flomsonen av 100-års stormflo. Rom under kote 2,69 skal ikke innredes til rom for varig opphold.

Hustekniske anlegg som stikkontakter, oljetanker, fyringsanlegg, sikringskasser og lignende må ikke installeres under kote 2,69.

Etablering av transformatorhus tillates ikke.

§ 28 Annet farepotensial

Bestemmelsene er knyttet til *Faresonekart II - Samfunnsskapt risiko (dok. V-3)*

1 H350 - brann- og eksplosjonsfare

På grunn av potensielt utslipp av giftige gasser ved brann skal eksisterende anlegg og bygninger som er vanskelig å evakuere ikke utvides og nye skal ikke etableres med mindre det foreligger tilfredsstillende evakueringsplan.

2 H360 - skytebane

Det skal ikke settes i verk tiltak som kan komme i konflikt med virksomheten på skytebanen, med hensyn til støy, fare og sikkerhet.

3 H370 - høyspentlinjer

Med mindre det blir gjennomført tiltak som opphever faren for stråling og strømstøt, er det forbud mot tiltak som kan komme i konflikt med anlegget eller som ikke skal være utsatt for elektrisk stråling, jf. Forskrift om elektriske forsyningsanlegg 2005 § 6-4.

§ 29 Støyhensyn

1 Generelt

Bestemmelsene er knyttet til *Faresonekart II - Samfunnsskapt risiko (dok. V-3)* og planbestemmelsens § 9-3.

I områder som er markert med hensynssone støy, er det ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse med mindre støykrav til innendørs og utendørs støynivå oppfylles.

Som støyfølsom bebyggelse regnes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

NB! For at planen er bedre lesbart avviker skravuren til hensynssonene for støy avvikende fra tegnereglene til nasjonal produktspesifikasjon. Den røde sonens vises med rød skravur, mens den gule sonen med gul skravur, jf. T-1442.

2 Hensynssone H210 - rød sone

Det må ikke etableres støyfølsom bebyggelse i denne sonen.

H210_1 Skytestøy fra Setnesmoen

H210_2 Vegtrafikkstøy

3 Hensynssone H220 - gul sone

Ved nyetablering av støyfølsom bebyggelse må det vurderes om avbøtende tiltak blir nødvendig.

Det bør ikke etableres støyfølsom bebyggelse i denne sonen uten tilstrekkelige støydempende tiltak.

H220_1 Skytestøy fra Setnesmoen

H220_2 Vegtrafikkstøy

§ 30 Krav vedrørende infrastruktur (PBL § 11-8 b)

1 H410_ Taubane

I området som er markert som hensynssone for taubane skal det ikke settes i verk tiltak som vil komme i konflikt med en evt. taubane.

Taubanens trasé skal holdes innenfor hensynssonen.

Taubanen skal ikke komme i konflikt med jernbanedrift eller andre eksisterende forhold som veger, stier og tekniske anlegg. Det skal tas hensyn til eventuelle aktiviteter og installasjoner knyttet til festivalområdet (3X_7).

§ 31 H720 - Båndlegg etter lov om naturmangfold (PBL § 11-8 d)

Bestemmelsene er knyttet til *Hensynssoneplan for natur- og kulturmiljø (dok. V-4)*

1 H720_1 - Mjelvabotnen naturreservat

Området er båndlagt etter naturmangfoldloven. Tiltak i området behandles etter verneforskrift for Mjelvabotn naturreservat og "Forvaltningsplan for Mjelvabotn naturreservat i Rauma kommune i Møre og Romsdal".

§ 32 H730 - Båndlegging etter lov om kulturminne (PBL § 11-8d)

Bestemmelsene er knyttet til *Hensynssoneplan for natur- og kulturmiljø (dok. V-4)*

1 H730_1 - Automatisk fredete kulturminner

Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner.

Tiltakshaver har stans- og meldeplikt hvis det viser seg at et igangsatt arbeid kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som beskrevet ovenfor.

2 H730_2 - Raumabanen

Området er forslått vernet etter lov om kulturminner.

Tiltak som kan komme i konflikt med verneformålet må ikke settes i verk.

For alle tiltak i området må kulturmyndighetene konsulteres.

Hvis området er vernet etter lov om kulturminner, vil verneforskriftene gjøre seg gjeldende.

§ 33 H810 - Krav om felles planlegging (PBL § 11-8e)

Det er sterkt behov for helhetlig planlegging og felles infrastruktur.

Kravet om felles regulering gjør seg gjeldende, når det blir større utbygging i området, eller dagens situasjon endres vesentlig.

Det er krav om reguleringsplan helst for hele det markerte området.

I disse områdene kan det være aktuelt med flere byggetrinn og rekkefølgebestemmelser.

§ 34 H910 - Gjeldende planer skal fortsatt gjelde (PBL § 11-8f)

I området avsatt til Hensynssone H910_Detaljering skal gjeldende reguleringsplaner, fortsatt skal gjelde inntil bruken og utformingen av området er avklart gjennom ny helhetlig reguleringsplan, som er godkjent av jernbaneverket.

D RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

§ 35 Soner med angitte særlige hensyn - bevaring av naturmiljø (PBL § 11-8c)

Bestemmelsene er knyttet til *Hensynssoneplan for natur- og kulturmiljø (dok. V-4)*

1 H560_1 - svært viktige naturverdier (kategori A)

I områder hvor det er naturverdier av nasjonal verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig) i naturbasen fra Direktoratet for naturforvaltning skal fysiske inngrep og treslagskifte unngås og hogst bør helst bare foregå som plukkhogst.

2 H560_2 - viktige naturverdier (kategori B)

I områder hvor det er naturverdier av regional verdi (tilsvarende kategori B = viktig) i naturbasen fra Direktoratet for naturforvaltning bør fysiske inngrep og treslagskifte unngås. Det må forligge en klar overvekt av samfunnsmessige grunner for å gi tillatelse til inngrep som forringer naturverdiene.

3 H560_3 - lokalt viktige naturverdier (kategori C)

I områder hvor det er naturverdier av lokal verdi (tilsvarende kategori C = lokalt viktig) i naturbasen fra Direktoratet for naturforvaltning skal tiltak og fysiske inngrep bare tillates etter en grundig vurdering av ulempene for naturverdiene.

4 H560_4 - elveos

Tiltak og motorferdsel i hensynssonen skal kun tillates etter grundig utredning og vurdering av tiltakets konsekvenser for naturmiljø og landskapsbildet samt dyre- og planteliv.

5 H560_5 - INON

I områder avsatt til hensynssone - bevaring naturmiljø (inngrepsfrie naturområder i Norge, inngrepsfri sone 2: 1-3 km) bør det ikke settes i verk tiltak. Tiltak som likevel skal etableres innenfor sonen må vurderes og utredes særskilt i henhold til virkning på naturmiljøet, samfunnsnytte og nødvendighet.

§ 36 Soner med angitte særlige hensyn - bevaring av kulturmiljø (PBL § 11-8c)

Bestemmelsene er knyttet til *Hensynssoneplan for natur- og kulturmiljø (dok. V-4)*

1 H570_1 - Automatisk fredete kulturminner/ uavklart vernestatus

I området er det stor sannsynlighet for det er automatisk fredete kulturminner skjult under markoverflaten, eller det er allerede funnet kulturminner med for tiden uavklart vernestatus.

Det skal ikke settes i verk tiltak før området er frigitt av kulturmyndighetene.

2 H570_2 - Listeførte kirker

Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.

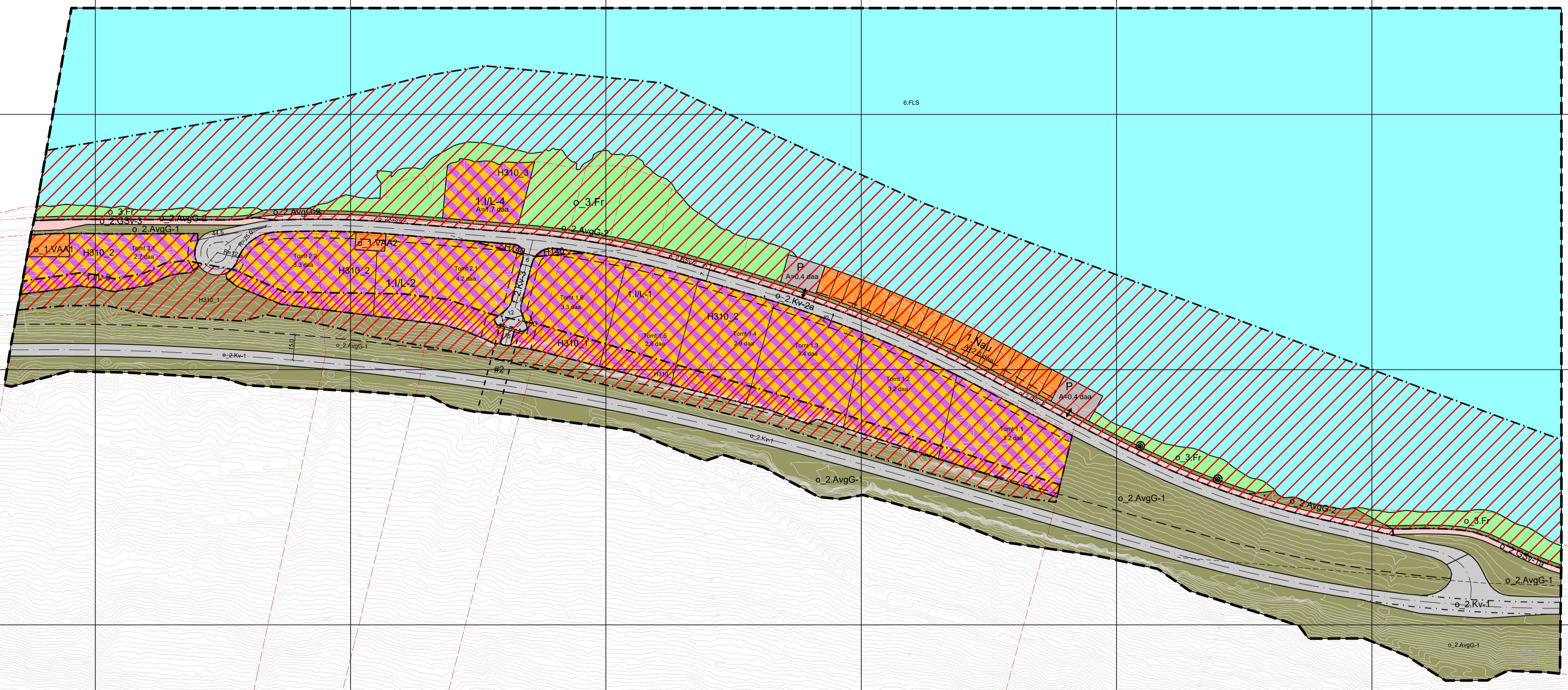
3 H570_3 - vedtaksfredete objekter

Alle inngrep i vedtaksfredete kulturminner krever dispensasjon fra regional kulturminneforvaltning. Det er ikke anledning til å dispensere for tiltak som innebærer vesentlige inngrep i kulturminnet.

4 H570_4 - verdifullt kulturmiljø

Bebyggelse eller tiltak bør føyes inn i den kulturhistoriske sammenhengen som finnes på stedet. Utforming, materialvalg, fargesetting, størrelse og plassering bør tilpasse stedets karakter og den typiske arkitekturen i området, slik at det historiske stedsbildet blir best mulig bevart.

* * *



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- 1.VAA Vann- og avløpsanlegg
- 1.Nau Naust
- 1.I/L Industri/lager

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2.Kv Kjøreveg
- 2.GSv Gang-/sykkelveg
- 2.Avg Annen veggrunn - grøntareal
- P Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- 3.Fr Friområde

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- 6.FLS Friluftsområde

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt
- H310 Ras- og skredfare

§12-7 - Bestemmelseområder

- #2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Regulert tomtegrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandslinje
- Grense for sikringszone
- Grense for faresone
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Eksisterende tre som skal bevares
- Tunnelåpning
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

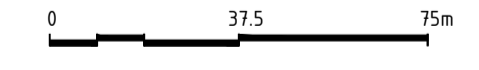
Kartgrunnlag

- Eiendomsgrenser

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB
 Dato for basiskart: 17.04.2020
 Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
 Kartmålestokk: 1:1500m



Reguleringsendring av: Nesstranda industriområde

Rauma kommune

Nesstranda industriområde

Nasjonal arealplanID: 1539_6300.122.15

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
XXXXXX	XXXXXX	18.08.2016	25.09.2020
Utarbeidet av		Saksnr	XXXXX
asplan vikk		Rev. dato	22.06.2021

Det bekreftes av plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Plansjef



NESSTRANDA INDUSTRIOMRÅDE

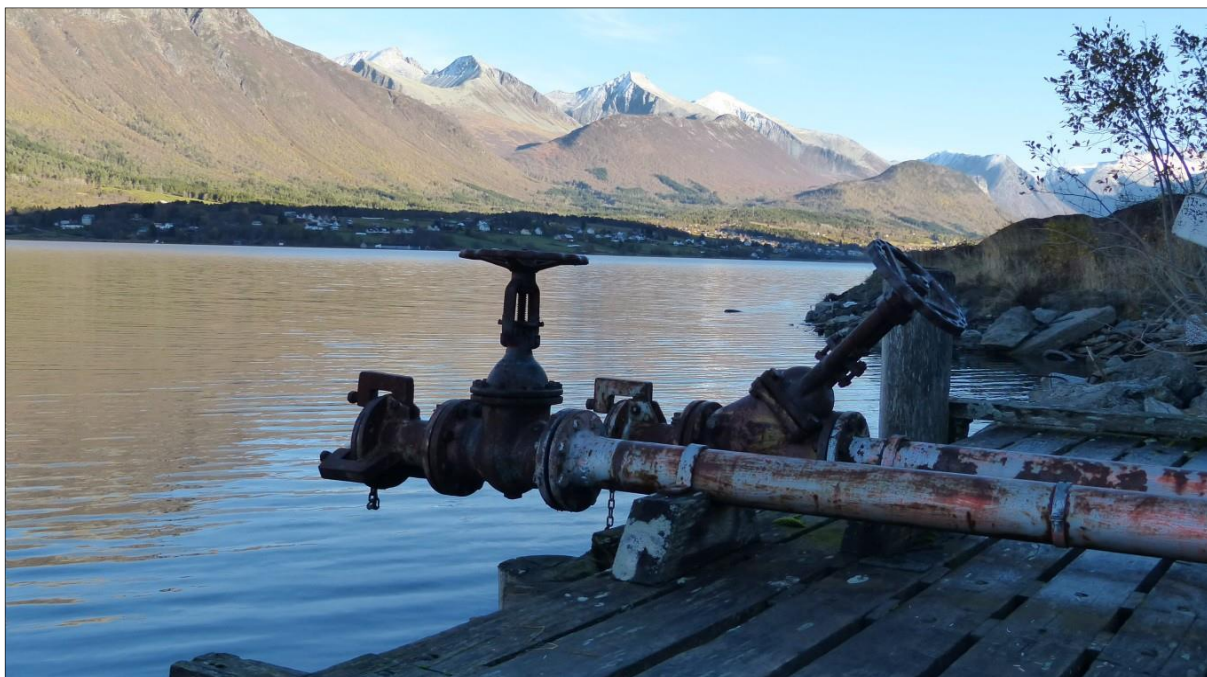
Planbestemmelser

1

Plantype Detaljregulering
Plan-ID **6300.122.15**
Arkivsaknr. 15/1340

Dato 2016-04-28
Rev: 2021-02-23

Tiltakshaver Rauma kommune
Forfatter Rauma kommune (MAB)
Revidert av Asplan Viak



Verdens beste kommune for naturglade mennesker!



1 PLANKARTET

§ 1.1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet, merket med planID 6300.122.15 og datert 18.08.2016, med siste revisjonsdato 25.09.2020.

§ 1.2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5, 1

Vann- og avløpsanlegg

- 1.VAA (kommunalt renseanlegg)

Uthus/naust og annet sjørelatert bebyggelse og anlegg

- 1. Nau-[..] (naust, brygger, kai)

Industri/lager

- 1. I/L-[..] (industri, lager, produksjon, logistikk- og håndverksbedrifter)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5, 2

Kjøreveg

- 2.Kv-1 (fylkesveg – eksisterende)
- 2. Kv-2a (samleveg – eksisterende)
- 2. Kv-3 (felles adkomstveg – ny)

Gang-/sykkelveg

- 2.GSv-1a (G/S-veg m/rabatt mot kjørebanelen – eksisterende)
- 2. GSv-2 (G/S-veg som fortausløsning)
- 2.GSv-3 (nedbygging av eks. kjøreveg til G/S-veg)

Annen Veggrunn – Grøntareal/Strandsone

- 2.AvgG-1a (Annen veggrunn – Grøntareal - eksisterende)
- 2.AvgG-2a (Annen veggrunn – Strandsone - eksisterende)
- 2.AvgG-2b (Annen veggrunn – Strandsone - ny fylling)

Parkeringsplass

- P (parkeringsplass til naustområdene).

Grønnstruktur, PBL § 12-5, 3

Friområde

- 3.Fr (Eksisterende strandsone og fyllingsområder)

Bruk og vern og av sjø og vassdrag, PBL § 12-5, 6

Friluftsområde i sjø

- 6.FLS (fjord)

§ 1.3 Hensynssoner

Hensynssoner, PBL § 12-6

Ras- og skredfare

- H310 – Faresone for steinsprang, isras, kvikkleire

Frisiktsone

- *H140 Frisiktsone*

Bestemmelsesområde, PBL §12-7, nr 2*Bestemmelsesområde*

- *#2 (tunnel)*

§ 1.4 Eierform*Områder som har offentlig eierskap*

- *o_[...]*

Områder som har felles eierskap

- *f_[...]*

Resterende områder har annen eierform, herunder privat.

§ 1.5 Andre linjer og symbolerJuridiske linjer*Byggegrense*

- *4 m mot adkomstvegene*

Tomtegrense

- *Foreslåtte tomtegrenser*

Siktlinjer

- *Mellom linjene skal det være frisikt →se frisiktsone.*

Juridiske punkter/symboler*Avkjørsel – både inn- og utkjøring*

- *Plassering av mindre avkjørsler*

Eksisterende tre som skal bevares

- *Ett furutre (pinus sylvestri) skal bevares*

Tunnelåpning

- *Evt. framtidig regulering av underjordisk massetak.*

2 GENERELLE BESTEMMELSER**§ 2.1 Forhold til andre lover og forskrifter**

Ved siden av disse bestemmelsene gjelder andre lover og forskrifter som er aktuelt for området. Det er ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot planen.

§ 2.1.1 Varslingsplikt ved funn av kulturminner

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann eller jordoverflaten, som er vernet iht. kml §§ 4 og 14, skal arbeidet straks stanses og vedkommende myndighet varsles omgående.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

§ 2.2.1 Situasjonsplan

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan for hele tomta. Situasjonsplanen skal vise:

- Plassering og høyden av bygg og anlegg
- Materialbruk
- Avkjørsler, interne veger og parkering
- Murer og gjerder
- Vegetasjon/ beplantning

§ 2.2.2 Geotekniske undersøkelser

Tunge bygg, konstruksjoner og anlegg krever stabilitetsvurdering og dokumentasjon om grunnens bæreevne er tilstrekkelig.

For tiltak i strandsonen og for utbyggingsområdene som ligger innenfor faresone for kvikkleire (H310_3), skal det utføres stabilitetsvurdering av områdene og eventuelle områdestabiliserende tiltak må dokumenteres før anleggsarbeidet kan startes opp.

§ 2.3 Kommunaltekniske krav

§ 2.3.1 Vann- og avløp

Utslipp må tilknyttes kommunalt avløpsanlegg. Tilsvarende gjelder for vannforsyning.

Ved etablering av sprinkelanlegg må det dokumenteres at vannmengden og -trykket er tilstrekkelig.

§ 2.3.2 Overvannshåndtering

Det skal ikke etableres forhold som fører til utvasking og erosjon av masser pga. utilstrekkelig drenering av overflatevann.

§ 2.3.3 Forurensing

Alle tiltak som kan medføre miljø- og helsefarlig forurensing i grunn, vann og luft må være godkjent av ansvarlig forurensningsmyndighet.

Massene som brukes til utfylling skal være rene. Ved utfylling i forurenset sjøområde må fylkesmannen søkes om løyve.

Ved funn av forurenset masse skal området sikres mot utlekking til sjøen og ryddes opp (forurensete masser skal fjernes).

§ 2.3.4 Brann

Det kreves særskilt brannteknisk godkjenning for etablering og lagring av brannfarlige, lett antennelige eller eksplosive materialer.

Det kreves brannteknisk godkjenning for etablering og lagring av brennbart materiale eller brannkilder nærmere 4 m mot nabo- eller formålsgrense.

§ 2.3.5 Tiltak mot offentlig veg

Alle tiltak, herunder inngjerding, plassering av redskap, utstyr og lignende innenfor 4 meter mot offentlig veg, må godkjennes av vedkommende vegmyndighet.

§ 2.3.6 Avkjørsler

Avkjørslene skal kanaliseres og utarbeides etter gjeldende vegnormaler. Siktkravene må overholdes.

Sammen med søknad om fradeling, grensejustering, oppmålingsforretning m.m. skal det leveres kart som viser plassering og bredden av adkomsten(e) til eiendommen fra regulert kjøreveg.

§ 2.3.7 Støy

Ved etablering av anlegg som medfører støy ovenfor grenseverdiene i T-1442, må det framlegges støyrapport der de faktiske støybelastningene framvises og der tiltak for støyreduksjon blir vurdert.

§ 2.4 Planering og høyde

Laveste bruksflate for industriområdet skal etableres på:

- minimum kote +2,8 m (NN1954)

§ 2.5 Parkeringskrav

I bygge- og delingssaker skal det avsettes de nødvendige oppstillingsplassene for biler og sykler på egen grunn. For naust og renseanlegget må de tilhørende parkeringsarealene (2.Pa- [..]) brukes. Retningslinjen for minstekravet:

Formål	Grunnlag	Antall bil	Antall sykler
1.I/L	Pr. 1 ansatt	1,25	0,2 dog min. 1
1.VAA	Totalt	2	2

§ 2.6 Universell utforming

Alle tiltak i områder med publikumsfunksjon må utformes universell.

§ 2.7 Mindre byggverk og anlegg

I byggeområdene og på annen veggrunn, o_2.AvgG-1, tillates mindre tekniske bygg og anlegg utenfor fastsatt arealformål, herunder trafoer, pumpestasjoner, telekommunikasjonsanlegg og lignende, med:

- grunnflate maks 25 m²
- bygningshøyde maks. 5 m over ferdig planert terreng

§ 2.8 Eiendomsforhold

§ 2.8.1 Deling og sammenslåing

De minste bruksenhetene vises som tomt i plankartet. De avsatte tomtene skal ikke deles ytterligere, men kan tillates sammenslått. Deling av tomt 2.1 tillates.

§ 2.8.2 Eierform

Arealer merket med o_[...] skal være i offentlig eierskap.

Arealer merket med f_[...] skal være i felles eierskap til de tilgrensende eiendommene.

§ 2.9 Vegetasjon

§ 2.9.1 Generelt

Plantning av trær i granslekten (Picea) og arter i svartelisten tillates ikke.

§ 2.9.2 Utbyggingsområder

Det tillates etablering av trær og vegetasjon til områdeforskjønnelse, vind- og siktskjerm.

§ 2.10 Rekkefølgebestemmelser

§ 2.10.1 Krav om samtidig opparbeiding

Følgende tiltak går inn i opparbeidelse av området:

- Etablering av ny samleveg o_2.Kv-2a
- Etablering av ny gang- og sykkelveg o_2.GSv-2
- Flytting av eksisterende hovedvannledning
- Etablering av renseanlegget o_1.VAA
- Sikring av fjellveggen innenfor sikkerhetssone H310_1 mot steinsprang og isras med netting/mur
- Etablering av overvannssystem for bortføring av overvann, inkl. avskjæringsgrøft i bakkant av industriområdet.
- Planering av området (kote +2,8 m)

§ 2.10.2 Rekkefølgekrav

Før angitt tiltak kan gjennomføres må følgende betingelser oppfylles:

Før:	Massene i område 1.I/L-2 kan tas ut
Må:	Fylkesvegen sikres mot utrasing - godkjent av berørt vegmyndighet
	Ny vannledning gjennom området være etablert

--	--

Før:	Tomtene i området 1.I/L-2 og 3 kan deles fra
Må:	All masse vært tatt ut Snuplassen være etablert
Før:	Tomtene i området 1.I/L-1, 2, 3 og 4 kan bebygges
Må:	Samleveggen o_2.2.Kv-2a og G/S-veggen o_2.GSv-2 være etablert. Hovedvannledningen gjennom området være flyttet

Før:	Det kan gis igangsettingstillatelse for mer enn 20 % av det samlede industri-/ lagerareal er etablert
Må:	Passeringslomma ved avkjørselen fra fylkesveg Fv64 være ferdig etablert.

§ 2.10.3 Bestemmelsesområde (#2) – Tunnel

Før:	Adkomst og tunnel kan etableres
Må:	reguleringsplan på de tilgrensende eiendommene være vedtatt.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg-1.[...]

§ 3.1.1 Generelt

- Det settes ingen begrensninger på utnyttelsesgrad
- Bebyggelse skal ikke være høyere en kote + 18 m (NN1954)
- Anlegg som siloer, master, kraner, piper og lignende kan være høyere enn kote +18 m (NN1954)
- Grunnen må tåle byggets/anleggets vekt.

§ 3.1.2 Avløpsanlegg – o_1.VAA1

Det tillates etablering av slamavskiller innenfor området.

§ 3.1.3 Avløpsanlegg – o_1.VAA2

Det tillates etablering av et avløps-/renseanlegg og pumpestasjon med tilhørende fasiliteter, herunder parkeringsplass.

§ 3.1.4 Uthust/naust og sjørelatert bebyggelse – 1. Nau

I tillegg til bebyggelse for oppbevaring av båter (både naust og båtgarasjer), tillates etablering av tiltak som gir atkomst til sjøen både for personer, utstyr, biler og båter.

Bebyggelsens høyde måles på fasaden mot sjøen og skal ikke overstige:

- 4 m på gesims
- 6 m på møne

Grunnflaten til hver enhet skal ikke overstige:

- 64 m² (f.eks. 7 x 9 eller 6 x 10,5 eller 8 x 8 m)

Bebyggelse og anlegg til opphold/ overnatting tillates ikke. Det tillates ikke innredning av målbart loft.

Privatiserende tiltak i området foran bebyggelsen mot sjøen tillates ikke.

Det settes ingen avstandskrav mot naboeiendommen (unntatt mot veg), dvs. det tillates etablering av naustrekke.

§ 3.1.5 Industri- og lagerbebyggelse – 1.I/L

Det tillates etablering av bebyggelse og anlegg til industri og lager, samt håndverksbedrifter og verksteder med tilhørende fasiliteter.

Deponi, renovasjonsanlegg, tjenesteyting, kontorbebyggelse og forretninger tillates ikke.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – 2.[...]

§ 3.2.1 Generelt

Tiltak i og ved samferdselsarealene må utformes i henhold til gjeldende normer og etter godkjenning av ansvarlig myndighet.

§ 3.2.2 Kjøreveger – 2_Kv

§ 3.2.2.a Samleveg – o_2.Kv-2a

Vegen skal utformes som blindveg med snuplass i enden. Snuplassen skal dimensjoneres for vogntog.

Vegen skal være offentlig.

§ 3.2.2.b Adkomstveg – f_2.Kv-3

Vegen skal utformes som blindveg med vendehammer i enden. Vendehammeren skal dimensjoneres for lastebiler.

Vegen er felles adkomstveg for tomtene 1.6 og 2.1 og for den eventuelle, framtidige eiendommen under bakken via gnr. 27, bnr. 57

Vegen skal være privat.

§ 3.2.3 Gang- og sykkelveg – o_2.GSv**§ 3.2.3.a Generelt**

Gang- og sykkelvegen skal utformes med:

- minimumsbredde på 3 m.

Gang- og sykkelvegen skal være offentlig.

§ 3.2.3.b Gang- og sykkelveg – o_2.GSv-2

Gang- og sykkelvegen skal avgrensnes mot kjørebanelen med avvisende kantstein, opphøyd steinrabatt eller annet fysisk skille.

§ 3.2.3.c Omklassifisering til G/S-veg – o_2.GSv-3

Ny gang- og sykkelveg skal legges på øvre (sørlige) halvdelen i traseen av den tidligere kjørevegen. Den tidligere kjørevegen skal etter hvert bygges ned.

Det må opprettholdes mulighet for gjennomkjøring for utrykningskjøretøy på tidligere kjørevei og omkjøring ved stengt tunnel på fv 64.

§ 3.2.4 Annen veggrunn - Grøntareal – 2.AvgG**§ 3.2.4.a Generelt**

Det tillates beplantning og etablering av nødvendige tekniske anlegg til den tilstøtende vegen, som veggroft, skilting, lys-, EL- og telemaster og lignende.

Karakteristiske eller fine enkelttrær bør bevares. Områdene er offentlige. Privatiserende tiltak tillates ikke.

§ 3.2.4.b Annen veggrunn (strandsonen) – o_2.AvgG-2

Det tillates etablering av anlegg for hvile.

Det er ikke tillatt med anlegg som forverrer stabiliteten i grunnen. Dette må dokumenteres før tiltak etableres.

§ 3.2.5 Parkeringsareal – P**§ 3.2.5.a Generelt**

Arealene vist med P er de tilhørende parkeringsplassene til bebyggelsen ved sjøen (1.Nau) og strandsonen samt friområdet 3.Fr.

Parkeringsarealene må ikke gå inn i beregningen for nødvendig parkeringsplasser til industri- og lagerområdet (1.I/L) eller renseanlegget (1.AA).

Parkeringsarealene skal fysisk sikres mot uaktsom utkjøring i sjøen med bil. Rampe for båtslipp o.l. kan tillates i byggesaksbehandlingen.

§ 3.3 Grønnstruktur

§ 3.3.1 Friområde – 3.Fr

Området skal fungere som en vegetasjonsskjerm mellom sjøen og industriområdet i bakkant for å redusere negative virkninger i forhold til fjernvirkning på landskapsbildet.

På grunn av grunnforholdene i området er det ikke tillatt å tilrettelegge for allmenn ferdsel, eller aktiviteter som innbyr til varig opphold for mennesker.

Det er ikke tillatt med tiltak som forverrer stabiliteten til grunnforholdene i planområdet.

Furutreet (*Pinus sylvestris*), som er merket med symbol på plankartet, skal bevares, så langt det ikke oppstår konkret fare for menneskenes liv og helse.

Området skal være offentlig tilgjengelig.

§ 3.4 Friluftsområde i sjø – 6.FLS

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv.

Det er ikke tillatt med tiltak i sjøen og i strandsonen, herunder utfylling og utgraving, konstruksjoner osv., som forverrer stabiliteten til grunnforholdene i området.

Eventuelle tiltak som kan påvirke ferdselen på sjøen må være godkjent av Kystverket.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSONER

§ 4.1 Faresoner

§ 4.1.1 Ras- og skredfare - H310

H310_1 (Lokal fare, steinsprang og isras)

- I området vist som faresone for skred H310_1 er det lokal fare for steinsprang og isras. Det er ikke tillatt å etablere bygningsmasse innenfor dette området. Fjellskjæringene skal sikres for nedfall av stein og is før tiltak kan iverksettes på utbyggingsområdene.

H310_2 (Skredfare)

- Området innenfor for H310_2 ligger innenfor faresonen for skred med nominell årlig sannsynlighet på 1/1000 i henhold til byggeteknisk forskrift, som tilsvarer sikkerhetsklasse S2.
- Det tillates kun etablert virksomhet i henhold til byggeteknisk forskrift.

H310_3 (Kvikkleireskred)

- Området har høy faregrad for kvikkleireskred, og ligger innenfor tiltakskategori K1, jf. TEK17, §7-3.
- Innenfor faresonen er det ikke tillatt med tiltak som gir økt personopphold eller tiltak som påvirker områdestabiliteten negativt.
- Det må dokumenteres at tiltak innenfor området ikke forverrer stabiliteten i grunnforholdene.

§ 4.2 Sikringssoner

§ 4.2.1 Frisiktsone – H140

Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer (som f.eks. vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanelivå. Enkeltstående høystammede trær, lysmaster, trafikkskilt og lignende kan tillates, men må plasseres slik at trekrona ikke hindrer sikt. Dette kontrolleres spesielt for vogntog (øyehøyde 2,7 m).

11

5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSONER

§ 5.1 Ansvarsavtale med Statens vegvesen

Det bør inngås ansvarsavtale/utbyggingsavtale med Statens vegvesen for:

- Forbikjøringslomma
- Gang- og sykkelvegen
- Annen veggrunn









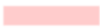


6.FLS

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg

-  Vann- og avløpsanlegg
-  Uthus/naust/badehus
-  Industri/lager

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering



Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL)

-  Friområde


Reguleringsplan- Bruk og vern av s.

-  Friluftsområde



Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt










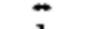

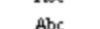



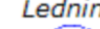

Reguleringsplan- Bestemmelseområ

-  Bestemmelseområde

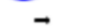






Reguleringsplan-Juridiske linjer og p

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense


Reguleringsplan-Felles for PBL 1981

-  Regulerings- og bebyggelsesplaner
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Tunnelåpning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealfor
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius

Ledningsnett Vann og avløp

-  Vannledning - Ikke i bruk
-  Drensledning
-  Overvannsledning
-  Spillvannledning privat
-  Spillvannledning
-  Vannledning privat
-  Vannledning
-  Fallretning
-  Grenpunkt
-  Brannventil i kum
-  Inntak
-  Kum spillvann
-  Kum overvann
-  Kum vann
-  Kran
-  Pumpestasjon spillvann
-  Renseanlegg
-  Sluk
-  Skjøt
-  Trasepunktledning
-  Koplingspunkt (generelt)
-  Tekst på ledning
-  Tekst på koping

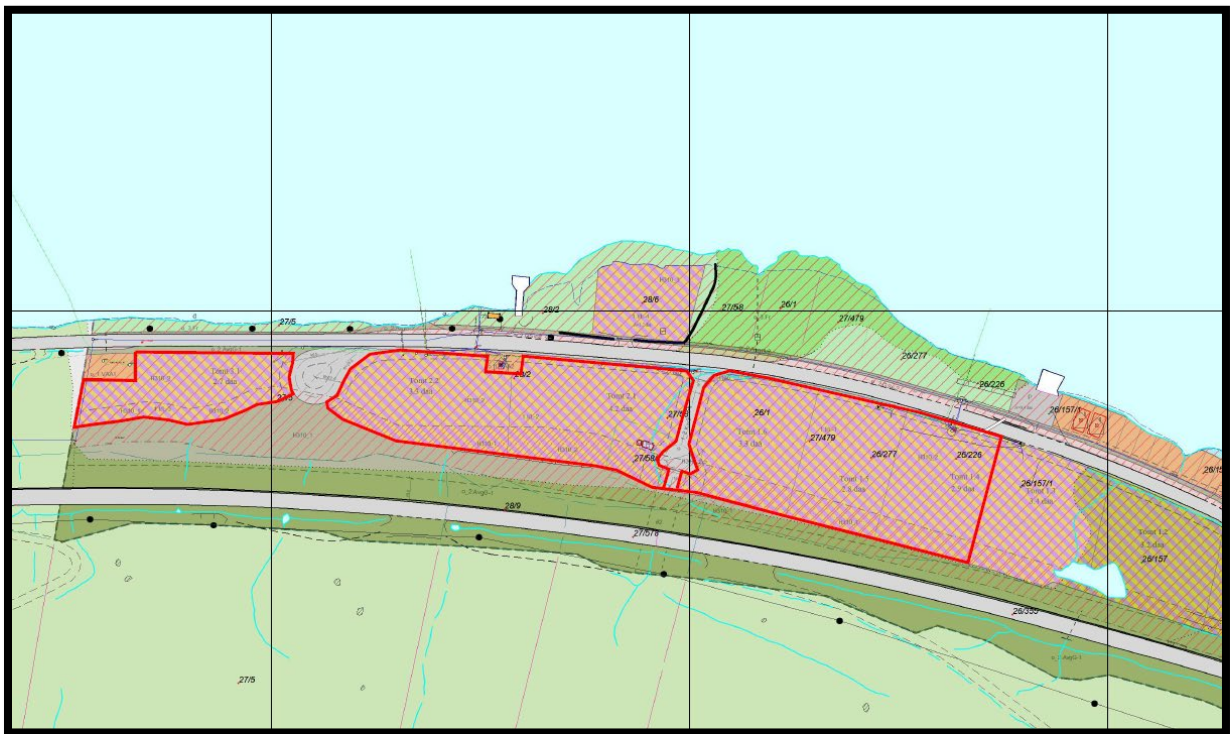
Ledningsnett utstyr

-  Stengeventil

VERDIVURDERING

Verditakst av Nesstranda industriområde Rauma Kommune

2313072



HRP AS
24.04.2023

- 1 OPPDRAGET**
- 1.1 Oppdragsgiver:** Rauma Kommune v/ Dag Sørvik har rekvirert oppdraget med å gjøre en verdivurdering av kommunale tomter ved Nesstranda industriområde.
- 1.2 Mandat:** Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstmannens syn på normal salgsverdi (markedsverdi) på tomtene sett under ett.
- 1.3 Definisjoner:** Markedspris beskrevet i rapporten er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villige til å betale for eiendommen ved et utlyst salg.
- Det ses bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av "spesielle interesser" i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende.
- 1.4 Vurderingstidspunkt:** Markedsverdien er henført til dagens dato, dvs. April 2023.
- 1.5 Forutsetninger og reservasjoner:** Vi forutsetter:
- At tomtene tenkes solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked.
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
- At eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.
- At mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte.
- At tomten ikke inneholder forurensede masser og at eventuelt slike masser uansett mengde eller plassering, blir fjernet av kjøper.
- 2 GRUNNLAGSDATA/GENERELL INFORMASJON OM EIENDOMMEN**
- 2.1 Besiktigelsesdato:** 21.04.2023.
- 2.2 Til stede:** Undertegnede taktingeniør foretok befaringen alene.
- 2.3 Mottatte og egne innhentede opplysninger:** Reguleringsplaner m/bestemmelser fra Rauma Kommune. Egne observasjoner under besiktigelsen. Utskrift fra Eiendomsverdi. Avtale mellom Romsdalsgondolen og Rauma Kommune er forelagt. Datert 29.04.2020
- 2.4 Servitutter:** Grunnboksblad ikke kontrollert.

- 2.5 Bygninger på eiendommen:** Det er pr. dato ikke oppført bygninger på tomtearealene.
- 2.6 Adresse:** Nesstranda industriområde
- 2.7 Takstobjektets registreringsbetegnelse:** Tomter som er inntatt i verdivurderinger er:
Tomt 1.4, tomt 1.5, tomt 1.6. tomt 2.1, RG tomt, tomt 2.2 og tomt 3.1
- 2.8 Tomteareal:** Iflg. opplysninger fra oppdragsgiver etter oppmåling som grunnlag for kartforretning legges det til grunn at tomten har et samlet areal på ca. 29 279m². Det inkluderer tomt 1.1 – 1.3 (privat eierforhold). Kommunale tomter vil da være en 19454m² basert på tilsendte arealoversikt.
- 2.9 Hjemmelshaver:** Rauma Kommune
Vollan 8a, 6300 Åndalsnes.
- 2.10 Eierform tomt:** Selveiet tomt.
- 2.11 Beliggenhet:** Eiendommen er nordvendt beliggende like øst for Åndalsnes sentrum i Rauma Kommune. Eiendommene har fin beliggenhet og god adkomst fra Isfjordvegen. Parkering på tomtene.
- 2.12 Tomtebeskrivelse:** Terrenget er nordvendt med utsikt mot Isfjorden. Svakt skrånende terreng i nord/øst ned mot Isfjordvegen. Tomtene består i dag som helhet for industriområde. Opparbeidede tomter med infrastruktur og tilknytting av vann, avløp og EL. I sør grenser tomtearealet mot skråning og naturlig terreng samt Nordsidevegen. Arealet ligger i hovedsak opparbeidet.
- 2.13 Adkomstforhold og avstander:** Hovedadkomst er fra Isfjordvegen. Innregulert fra nord jfr. reguleringsplan for området.
Kort veg til sentrumsfunksjoner i Åndalsnes.
- 2.14 Grunnforhold:** Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og grunnforhold er ikke kjent for takstmann.
- 2.15 Forurensing:** Det er ikke opplyst eller påvist om grunnen er forurenset. Forholdet er ikke undersøkt spesielt.
- 2.16 Reguleringsbestemmelser:** Området er regulert. Nesstranda Industriområde plan.id. 6300.122.15.
Arealformål for eiendommene er regulert for formålet Industri/lager. Det regulerte området er vist på plankartet som er vedtatt, merket med planID 6300.122.15 og datert 18.08.2016, med siste revisjonsdato 25.09.2020.

2.17 Påregnelig utnyttelse av tomten:

Rauma Kommune har utarbeidet reguleringsplan for området.

Detaljregulering. Reguleringsbestemmelsene angir ingen begrensinger til utnyttelsesgrad. Det er således tatt utgangspunkt i disse opplysninger ved verdivurdering av eiendommen.

Det er ikke registrert at reguleringen angir tillatt gesimshøyde for industri/lagerbygninger. Det er derimot satt krav ved Uthus/naust og sjørelatert bebyggelse.

Etttersom det ikke legges til grunn en utnyttelse på BYA og heller ingen begrensinger på oppføring av etasje), må tomten vurderes ut fra skjønnsmessig utnyttelse ut fra byggegrense, avstandskrav, siktlinjer mv.

Tomten er vurdert til å kunne bebygges med et areal slik, dvs. påregnelig utnyttelse (gjennomsnitt);

$19454 \text{ m}^2 \times 55 \% = \text{ca. } 10\,749 \text{ m}^2$

Definisjoner iflg. TEK 17:§ 5.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning kan fastsettes i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Det skal angis en eller flere av følgende beregningsmåter:

- a) Prosent bebygd areal (%-BYA)
- b) Tillatt bruksareal (T-BRA)
- c) Prosent utnyttelse (%-TU)

§ 5-2. Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. Bebygd areal på en tomt skrives m²-BYA og angis i hele tall. Dette er hensyntatt en andel med parkering, biloppstilling og annet naturlig uteområde.

2.18 Påregnelige tilknytningsavgifter:

Iflg. kommunens regulativ vil tilknytningsgebyr bli beregnet med bakgrunn i bruksareal. Vann- og avløpsledninger, samt strømforsyning ligger i umiddelbar nærhet. Kapasitet er ikke vurdert, men er antatt ivaretatt.

Tilknytning vann kr 14 388,- som engangsavgift og årlig avgift på kr 2 440,-

Tilknytningsavgift avløp kr 19 100,- som engangsavgift.

Vann- og avløpsgebyr består av abonnementsgebyr og forbruksgebyr.

Abonnementsgebyret for næring er for 2023:

Vann: Kr 2 836,-

Avløp: kr 2 444,-

Forbruksgebyr:

Vann: enten 20,86 kr/m³ eller etter areal i trinn som vist i regulativet.

Avløp: enten 20,05 kr/m³ eller etter areal i trinn som vist i regulativet.

Alle priser inkl mva.

3.0 MARKEDSVURDERING

3.1 Markedet generelt i Molde sentrum/sentrumsnære tomter:

Markedet i Åndalsnes er relativt stabilt og byen har hatt en god utvikling de seneste årene. Generelt er sentrumsnære tomter er attraktive, og prisene har steget de siste årene.

3.2 Vurdering av eiendommen spesielt:

Tomtene er hellende mot nord. Tomtene har gode utsiktsforhold utover Isfjorden mot nord. Beliggenhet sentrumsnært og nær sjøen anses som positivt.

Det må påregnes noe støy fra biltrafikk og spesielt fra Isfjordvegen må anses som noe negativt. Støydempingstiltak i fasader m.m kan bli krevd av bygningsrådet i forbindelse med utbygging.

4.0 VERDIVURDERING

Verdiansettelse kan etter undertegnendes syn utføres med flere innfallsvinkler, og her følger kriterier benyttet som hjelpemidler for fastsettelse av takstverdien:

1. Tomtebelastningsmetoden

Tomtebelastningsmetoden angir her verdi pr. m² utbyggbart BRA over terreng og kan dels beregnes ut fra erfaringstall og dels ut fra en differansemetode, hvor tomteverdien blir vurdert som differansen mellom teknisk verdi for eiendommen og markedsverdien som forventes oppnådd for ferdig oppført bygg. En ser her på samlet tillatt bebygd areal. Det er lagt til grunn skjønnsmessig utnyttelsesgrad for eiendommen på BYA 55%.

Vurderinger av pris etter denne metoden vil være svært skjønnsmessig pga. ovennevnte forhold.

4.1 Tomtebelastningsmetoden:**2. Tomtearealmetoden**

Metoden angir verdi pr. m² bygg, basert på referansesalg fra sammenlignbare eiendommer og gir en indikasjon på hvilken pris som kan forventes oppnådd for denne eiendommen.

Verdi ut fra direkte erfaringstall for tomtebelastning av tilsvarende kvalitet og beliggenhet vurderes å ligge mellom kr. 1 200 – 1 500,- pr. m² BRA.

Påregnelig utnyttelse av tomten er tidligere beregnet til ca. 10 749m² BRA. Da hensyntatt BYA med fratrekke for parkering, biloppstilling mv.

Dette gir følgende beregningsmessig tomteverdi:

10 749 m² x kr. 1400,- pr. m² = kr. 15 048 600,-

En verdivurdering ut fra differansemetoden beregner nåverdien av eiendommen (bygg + tomt) som tenkt ferdig utviklet, med fradrag for prosjektkostnader, herunder utviklers finanskostnader og dekningskrav til fortjeneste og risiko. Denne metoden er sårbar fordi små variasjoner i byggekostnader og forventede salgsinntekter gir store utslag.

Alle tall uttrykt i kr. Pr. m² BRA.

Forventet salgssum pr. m ²	kr. 41 000,-
Byggekostnader pr. m ²	kr. 36 000,-
Utviklers risiko, prosjekt- kostnader etc. pr. m ²	kr. 3 500,-
	<u>Kr. 1 500,-</u>

Dette gir følgende beregningsmessige tomteverdi:

10 749m² x kr.1 500,- = kr 16 123 500,-

4.2 Tomtearealmetoden:

Basert på en vurdering av eiendommen spesielt, mht. beliggenhet og påregnelig utnyttelse, vurderes markedspris pr. m² tomt til kr. 1 300,-

Tomt – BYA 55 % beregnet ut fra netto tomt

10 749 m² x kr.1 400,- = kr 15 048 600,-

**5.0 KONKUSJON VERDI
Verdivurderinger**

Med bakgrunn i de foranstående innfallsvinkler for verdivurdering, vil vi på grunnlag av mandatet, forutsetningene og inntrykk av besiktigelsen,



VERDIVURDERING

ansette følgende forventede oppnåelig salgsverdi for tomt/eiendom, dersom den skulle selges i dagens eiendomsmarked, ut fra beskrevet bruk:

Tomter Nesstranda Industriområde i Rauma Kommune

Kr. 15 000 000,-

Ansettelse av salgsverdier innebærer alltid usikkerhet p.g.a. det store antall parametre som er med og bestemmer verdien. I tillegg kan man generelt si at eiendommers verdi endrer seg fra dag til dag avhengig av forhold i samfunnet for øvrig, for eksempel norsk og internasjonal økonomi.

Verdivurdering er forutsetning av at tomten kan utnyttes slik vi har vurdert dette iht utnyttelsesgrad og med bakgrunn i det var anført i dokumentet.

Molde, 24.04.2023

Arnt Einar Sandnes

Arnt Einar Sandnes

HRP AS

STANDARD BETINGELSER VED KJØP AV KOMMUNAL TOMT I RAUMA KOMMUNE

Vedtatt i kommunestyret i sak PS-13/23 den 30.03.2023

DISSE VILKÅRENE TINGLYSES SOM HEFTELSE PÅ EIENDOMMEN

1. Rauma kommune har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge og vedlikeholde kabler, vann- og avløpsledninger gjennom tomten.
2. Det er forbud mot ordinært salg av tomten i ubebygd stand til andre enn Rauma kommune. Dette er likevel ikke til hinder for pantsettelse av eiendommen.
3. Rauma kommune kan kreve eiendommen skjøttet over til kommunen eller den kommunen utpeker, fri for heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen hvis:
 - a) ovennevnte kjøper(e) ikke har iverksatt byggevirksomhet* innen 2 (to) år fra dato da tomten ble tinglyst på kjøper.
 - b) eiendommen eller del av denne selges, bortfestes eller bortleies før godkjent bygging er iverksatt.

*Byggevirksomhet: Minimum godkjent byggesøknad, ferdig planert tomt, støpt plate (e.l.) og ferdig grunnmur (e.l.) til eiendommens hovedbygning. Oppføring av f.eks. brakke, midlertidig plathall, mindre tilleggsbygg, garasje e.l. er ikke å betrakte som byggevirksomhet.

DISSE VILKÅRENE TINGLYSES IKKE SOM HEFTELSE PÅ EIENDOMMEN

1. Eiendommen overdras slik den framstår i terrenget på overdragelsestidspunktet med skjæring og fylling hvor Rauma kommune forestår bygging av kommunaltekniske anlegg tas det forbehold om at skjæring og fylling kan komme inn på tomten ut over regulert vegggrunn.
2. Ved prosjektering og bygging på tomten skal det tas hensyn til, og treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.
3. Eiendommen har ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningsystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret eiendommene i fellesskap for den del av ledning en(e) som brukes felles.
4. Hvor en eller flere tomter har adkomst over regulert felles adkomst fra offentlig veg påhviler det eiendommen ansvaret for drift og vedlikehold av adkomsten eiendommen(e), herunder også snøbrøyting, selv om adkomsten er bygd av kommunen.
5. Hvis det går kommunal hovedledning for vann eller avløp over tomten, må det ikke fjernes masse - eller oppfylles over en meter ny masse - over ledningen, uten etter skriftlig samtykke fra Rauma kommune.
6. Eiendommen har ansvar for grensemerker mot kommunal grunn, og erstatningsansvar ved flytting / fjerning av merker, og ansvar for at det treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.
7. Arbeid på tomta kan ikke settes i gang før tomta er betalt og skjøtte tinglyst. Dette gjelder også slikt som rydding av skog, utgraving av tomt osv.



BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE TIL FAST PRIS

Prosjekt: Nesstranda industriområde

Adresse: Isfjordsvegen, 6300 Åndalsnes

Navn/ Foretak: _____
P.nr/ Org.nr: _____
Adresse: _____
Postnr/ sted: _____
Mobil: _____
E-post: _____

Jeg/vi inngår herved bindende avtale med selger om kjøp av tomt nr _____ i Nesstranda industriområde i henholdt til salgsoppgave.

Fast pris kr _____ indeksregulert med basis i april 2023 frem til sist kjente indeks før kjøpsbekreftelsen med tillegg av omkostninger jfr. salgsoppgaven.

Finansieringsplan

Egenkapital (bankinnskudd, kontanter, eiendom) kr _____

Lån/ mellomfinansiering i _____ kr _____

Kontaktperson/ kundefrådgiver: _____ kr _____

Kjøper

Sted og dato _____

Signatur _____

Signatur _____

Selger (signeres ved aksept)

Sted og dato _____

Signatur _____

