

Moskenes kommune - Bebyggelsesplan, Reine sentrum

1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.

1.1 Reine sentrums status og utviklings potensial

Reine med sine gamle rorbuanlegg, tiliggende tettsteder og fantastiske naturforhold, gir en stadig økende tilstrømning av turister. Dette skjer samtidig med at mindre foretak, knyttet til fiske og fangst reduseres.

Reine sentrum fremstår i dag noe ustrukturert, noe som medfører kaotiske trafikk og parkeringsforhold i turistperioden. Manglende skille mellom trafikkarealer og fotgjengerarealer gir også uoversiktlige forhold..

Offentlig befordringsmidler til Reine er buss og Reinefjord ferjen. Private befordringsmidler består i tillegg til biler og bobiler, av selskapsbusser, fritidsbåter og enkelte cruise skip. Av disse berører ankomst av biler, busser og båter Reine sentrum direkte. Det er vesentlig at planen tilretterlegger gode forhold for å kunne ivareta disse trafikkforholdene. Når det gjelder parkeringsforhold for private busser og store bobiler, vil sentrumsområdets begrensede areal ikke ha kapasitet til å etablere store parkeringsplasser. Planprogrammet må derfor forutsette at det etableres parkeringsplasser for store kjøretøy på et nærliggende område utenfor bebyggelsesplanens område.

Med bakgrunn i Reines høye attraksjonsverdi er det viktig at Reine sentrum oppgraderes og gis utviklingsmuligheter som kan møte nåværende og fremtidige utviklingsbehov. Det ansees at det er viktig at bebyggelsesplanen tilrettelegger for kapasitetsutvikling, selv om dette medfører justeringer av gjeldende reguleringsplan. Utviklingen må skje på en planstyrt måte slik at eksisterende og nye funksjoner og foretak kan utvikles uten at området desimeres kvalitativt og visuelt.

Viktige hovedforetak i tilknytning til Reine sentrum er Fiskeværet (H. Sverdrup) og restaurant- og rorbuanlegget Reine Rorbuer AS, samt Statoilstasjonen med utsalg. Videre forefinnes et par butikker. Det er av overordnet betydning for en positiv utvikling av Reine at forholdene tilpasses slik at foretakene kan bestå, fungere, utvikles og suppleres. For turistnæringen er det helt vesentlig at kvalitet og kapasitet for restaurant- og rorbuanlegget utvikles og ikke stagnerer. I denne sammenheng vil planen tilrettelegge for en gjenoppbygging og supplering av et ubrukt nedfalt rorbuanlegg for fiskerinæringen på havnens sydside. Dette for å gjenskepe et tapt rorbumiljø, samt for å gi en nødvendig økning av Reine Rorbuers gjestekapasitet.

1.2 Overordnede føringer for bebyggelsesplanen

Følgende hovedintensjoner er lagt til grunn for planarbeidet:

- Bedre tracèforholdene for offentlig vei og manøvreringsplass.
- Relokalisering og utvikling av parkeringsarealer for å bedre disse, og for å separere bilparkering fra torg og fotgjengerarealer.
- Tilrettelegge for at "Reine torg" med tiliggende småbåthavn får kvalitative og funksjonelle utviklingsmuligheter.
- Bedre atkomstforhold og utearealer for eksisterende foretak og bebyggelse.
- Tilrettelegge for riktig bruk(formål) og utvikling av eiendommer og foretak i planområdet.
- Gi overordnede plan- og byggmessige føringer for utnyttelsesmuligheter, bevaringsobjekter, og for å tilstrebe gode visuelle- og arkitektoniske uttrykk i relasjon til stedlig byggeskikk og tradisjon.

Moskenes kommune - Bebyggelsesplan, Reine sentrum

2 BEBYGGELSESPANFORSLAGETS FORHOLD TIL REGULERINGSPLANEN

Forslaget til Bebyggelsesplan for Reine sentrum er i all hovedsak basert på stadfestet reguleringsplan for Reine av 17.12.1998.

Planområdet utgjør ca 17,2 da, og omfatter følgende av reguleringsplanens delområder:

- F1 Forretning
- F2 Forretning
- Del av B 20 Bolig
- B 21 Bolig
- BL1 Gatetun/Forretning
- P2 Park/Gadetun
- Del av N2 Naustbebyggelse/rorbuanlegg
- T1 Småbåthavn

I tillegg inngår veianlegg innenfor området.

Planen forutsetter en mindre justering av gjeldende reguleringsplan. Dette omfatter felt N2 med reguleringsformål Naustbebyggelse/rorbuanlegg som endres til: Næring/ervert (Utleie til turister).

De øvrige bruksformål i bebyggelsesplanforslaget harmonerer med reguleringsplanens formålsangivelser.

3 FORSLAG TIL BEBYGGELSESPANBESTEMMELSER

§ 1. Bebyggelsesplanformål

- Å høyne Reines sentrale område miljømessig og trafikkalt, samt å tilrettelegge for eksisterende og fremtidige allmenne funksjoner og forretninger.
- Å etablere god og separat atkomst til og i sentrumsområdet for kjørende, syklende og gående trafikkant, samt å etablere gode forhold for busser, nyttetraffikk og parkeringsforhold for personbiler.
- Å knytte havn, plasser og attraktive områder sammen i et kjørefritt gangvei- og områdesystem.
- Å ivareta, utvide og høyne den kvalitativ bygningsmessige, miljømessige og estetiske standard.

§ 2. Bruksformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med begrensingslinje på bebyggelsesplankartet.

Byggformål i planområde:

- Forretninger (Butikk, bevertning ol.)
- Bensinstasjon
- Allmennyttig formål
- Boliger
- Næring/ervert (Utleie til turister)

Moskenes kommune - Bebyggelsesplan, Reine sentrum

Offentlige trafikkområder:

- Kjørevei med fortau
- Bussholdeplass
- Parkering
- Torg, gangvei
- Kai (Brygger)

Private trafikkområder:

- Privat parkering
- Privat gangvei
- Kai (Brygge)

Fellesområder/Spesialområder:

- Småbåthavn
- Lekeareal
- Friluftsområder (Park)
- Særskilte anlegg (Hjell)

§ 3. Bebyggelsen i planområde med tilstøtende områder.

3.1 Bebyggelsens lokalisering

I området kan kun eksisterende bygg utvides og nye bygg oppføres i henhold til bebyggelsesplanens plassering og angitte formål.

Plassering av nye bygg, påbygg og anlegg skal som hovedregel være i henhold til bebyggelsesplanen. Mindre justeringer i forhold til denne kan aksepteres dersom dette ikke endrer plankonseptets overordnede føringer. Det forutsettes at slike justeringer kan behandles administrativt av kommunen i forbindelse med byggsøknaden. Dette kan behandles som "en mindre vesentlig endring av bebyggelsesplanen" (Utløser ikke krav til omregulering av bebyggelsesplanen).

3.2 Byggehøyder og avstand til grenser og andre bygg

Generelt gjelder plan- og bygningslovens §70.1. Hoveddelen nye bygg i planområdet skal i regelen oppføres i 1 etasjer med eventuelt loft. For enkelte bygg hvor dette bidrar positivt i helheten, vil 2 etasjer kunne aksepteres.

Tilbyggs høyde skal som hovedregel relateres til eksisterende byggs høyde.

Bebyggelsesplanen omfatter i all hovedsak eksisterende bygg og gjenoppførte rorbuer basert på opprinnelig byggstruktur. Disse bygg og strukturer har i noen tilfelle en avstand til eiendoms- og områdegrenser som er mindre enn 4 meter, og til nabohus mindre enn 8 meter. Ut i fra hensynet til miljøbevaring, forutsettes dette akseptert for disse bygningsgruppene (Konf. Pbl §3,1.ledd). Dette må behandles som dispens fra Pbl. §70.2. Det må i denne sammenheng forutsettes at godkjente brannhemmende og brannisolerende tiltak iverksettes, herunder event. sprinkling. Hovedregelen for nyetableringer er imidlertid at avstanden til bebyggelse på tiliggende eiendommer skal være minimum 8 meter.

3.3 Arealutnyttelse

Generelt er tillatt tomteutnyttelse angitt i gjeldende reguleringsplan som % av bebygget areal (BYA). Unntatt fra dette er felt BL 1, N2 og P2. Det forutsettes følgende tillatt utnyttelse på disse felt:

- BL1 (Gatetun/Forretning): BYA = 20%
- P2 (Park/Gatetun) BYA = 0%
- Del av N2 (Næring/ervert (Utleie til turister) BYA = 30%

Tomtearealet beregnes i henhold til reguleringsplanens feltgrenser og bebyggelsesplanens ytre begrensingslinje for delte felt.

Moskenes kommune - Bebyggelsesplan, Reine sentrum

3.4 Visuelt uttrykk

Generelt forutsettes det for planområdet at nordnorske og lokale byggtradisjoner legges til grunn ved valg av konstruksjoner, kledningsmaterialer, elementer og farger.

For eksisterende eldre bebyggelse i planområdet skal det tilstrebes å bevare eller om nødvendig, dersom misligholdt, føre byggets kledning, takteking, vinduer og farger tilbake til opprinnelig status. Dette gjelder for "Gamlebu komplekset" og for tilliggende eldre bygg på planfeltet nordøst for hovedveien, herunder gammelt bolighus ved veg 3 (Det vises her til angivelse på reguleringskartet). Generelt skal det tilstrebes at byggene bevarer sin opprinnelige karakter. Dersom mindre fasadejusteringer er sterkt påkrevet ut i fra funksjon og bruk, vil dette kunne tillates under forutsetning av at justeringen er begrenset, formalt tilpasset, og ikke ødelegger byggets karakter. I denne sammenheng forutsettes det at et godt illustrert og begrunnet forslaget presenteres Moskenes kommune til vurdering. Dette må være utført i forkant av at en søknad om tillatelse til tiltak fremmes kommunen.

For rorbuanlegg i planområdet forutsettes det som hovedregel at den eksisterende og tradisjonell form og fargesettingen beholdes med røde veggflater og hvite aksentfarger. (På sikt, ved vedlikehold, kan den mer historisk riktigere rød farge, "Engelsk rød", samt en noe lys grå/elfenbenshvitt aksentfarge være et alternativ som bør vurderes). For restaurering og ombygging av opprinnelige buer skal det også i stor grad tas hensyn til at opprinnelig plassering opprettholdes i størst mulig grad. Godkjente taktekkingsmaterialer er skifer og/eller tov, samt "bølgeblikk". Tradisjonelle sinus-formete stålplater i er derfor et alternativ (Farge: Mørk grå). Ny bebyggelse i sammenheng med et gammelt rorbuanlegg må formalt og visuelt tilpasses dette

For det bevaringsverdige forretningsbygg og bolighuset nordøst i planområdet, forutsettes det benyttet "off White" eller elfenbenshvitt farge som hovedfarge, da dette er en tilnærmet historisk riktig farge for. Dette vil i tillegg til å annonsere funksjonen, bidra til å gi området en behersket variasjon.

For forretningsrelatert bebyggelse innen planområde forutsettes det som hovedregel at samme fargeholdning som for rorbuanlegg benyttes. For ett eller to forretningsbygg, kan også "off White" eller elfenbenshvitt farge være aktuelt for å bryte monotoni. Det forutsettes benyttet tak med fall. Tekkematerialet bør tilstrebes å være tilnærmet som for rorbuanlegg.

Bygg og konstruksjoner for allmenntilgjengelig formål som båtnaust, bryggeelementer, "bussterminal"/venterom ol. bør gis et annonserende, men miljøtilpasset uttrykk. I denne sammenheng vil konstruktive og/eller materialmessige varianter som for eksempel ubehandlet tre kunne tillates.

3.5 Tilstøtende bebyggelse utenfor planområde

Tilstøtende arealer og bygg til planområde "Reine sentrum" vil fungere som senterets ramme. Det er derfor av stor betydning at tilliggende bygg og arealer holder et relativt godt visuelt og formalt nivå i relasjon til sentrumsområdet.

§ 4. Trafikkområder og fellesområder.

4.1 Kjørveier, parkeringsplasser, fortau

Kjørveier utføres i prinsippet med asfaltbelegg. Unntak fra dette er gangfelt og et hevet vei-parti for hovedveien og busstoppfelt hvor innslag av gatestein benyttes for å markere. (Granitt og/eller betong). Hovedveiens tilliggende fortau utføres asfaltert med innslag av gatestein.

For sekundære kjøreveier og parkeringsplasser kan singel benyttes. Vei avslutning mot fortau og belagte fotgjengerplasser utføres med kantstein. Mot terreng/park kan avslutningen utformes med steinlagte grøfter. Parkeringsplassene er dimensjonert for

Moskenes kommune - Bebyggelsesplan, Reine sentrum

personbiler og små vare-/bobiler og kan kun benyttes av denne kategori. Parkeringsplass for store bobiler og busse forutsettes anlagt utenfor sentrumsområdet.

Hovedvei med togsnuplassen og busstoppfelt forutsettes belyst med veibelysningsarmaturer, plassert i henhold til bebyggelsesplanen. Det forutsettes benyttet master og armaturtyper med en noe klassisk utforming av miljøhensyn. For bensinstasjonens tankingsområde forutsette belysningen anordnet av selskapet.

4.2 Torg, gangveier

Torgflater ved havnen og foran Gamlebu -komplekset forutsettes belagt med stein/skifer og/eller betongstein. Det bør generelt benyttes kantstein for flateoverganger. Stein og/eller betongstein benyttes for flaten mellom parkeringsplassen og blomsterbutikken, øst i området. Torgflater er i prinsippet forbeholdt fotgjengere. På nordsiden av toget ved havnen tillates imidlertid kjøring på flaten for yrkes- og nødvendighetstrafikk. Innkjøringsfelt forutsettes her stengt med låst kjetting el. Gangveier utenom torg og plassflater forutsettes singelbelagt. Også her anlegges steinlagte grøfter mot terreng/park. Ved detaljutforming og belegvalg forutsettes det at "Universell utforming" legges til grunn.

Torg og gangveier forutsettes belyst med parkarmaturer med moderat høyde som plasseres i henhold til bebyggelsesplanen. Også her forutsettes det benyttet designmessige riktige armaturer i forhold til omgivelsen. For belysning av minnesmerket og eventuelt smie benyttes "strålebelysning" nedfelt i terreng.

4.3 Kai og brygge

Eksisterende bryggeanlegg er i utmerket forfatning og beholdes. Hovedbrygge utbedres i begge ender. Her etableres det ramper og overgang til vider utvidelse av ny trebrygge som føres ut langs begge sider av den utsikende piren, og videre til det nordliggende private båtanlegget. Piren forutsettes utfylt videre til skjæret mot nordøst. I dette området sammen med eksisterende dels sentrale område, forutsettes det oppført hjellkonstruksjoner.

For overgangssonen mellom hovedbrygge og torg kan eksisterende armaturer beholdes (Event. plassjustert).

4.4 Fellesområder

Det er i bebyggelsesplanen avsatt lekeområde for barn. Det forutsettes her etablert anordninger og aktiviserende konstruksjoner som vil være attraktive både for barn og miljø. Grønne felt i forbindelse med sentraltorget, ved hovedvei og ved smie forutsettes utført parkmessig. Øvrige friområder forutsettes å bli beholdt i en naturlig form.

Mellom hovedvei og fortau og øst og høyere liggende parkeringsplass tas terrengspranget opp med en steinmur langs parkeringsplassen. Tilsvarende mur oppsettes som skjerm mellom hovedvei og park/lekeplass.