

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR MUNKHAUGAN.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense innenfor denne begrensninglinje skal bebyggelsen plasseres.

§ 2.

Område for boliger.

- a. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

- b. Utnyttelsegraden beregnet som brutto gulvareal i bebyggelsen delt på netto tomteareal må ikke overskride 0,2, dog må bygningens grunnflate ikke overskride 1/5 av tomtens netto areal.

- c. Bygningen skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygningene langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

- d. Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

e. Hvor forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette, kan bygningsrådet etter søknad tillate at bebyggelsen sammenkjedes, slik at bestemmelsene i bygningslovens §70 ikke kommer til anvendelse.

I tilfelle godkjenning vil forskriftene for rekke- og/eller gruppebebyggelse gjelde tilsvarende.

§3

Friområder.

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når det er etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§4

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Gjerders og støttemurers utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsforskriftene for Moskenes Kommune.

MOSKENES KOMMUNE

REGULERINGSPLAN REINE

BESKRIVELSE REGULERINGSBESTEMMELSER

BESKRIVELSE

Bakgrunn.

Med bakgrunn i tilbud av 23.05.97 ble Nord-Norsk Plangruppe A/S ved vedtak i formannskapet i Moskenes kommune den 6.08.97 engasjert til å utarbeide reguleringsplan for Reinehalvøya. Kommunen hadde i brev av 13.05.97 redegjort for de problemstillinger og behov som det gjennom planarbeidet var ønskelig å finne løsninger på. Det ble særlig lagt vekt på behovet for fortau/gang-/sykkelveg i tilknytning til hovedvegen gjennom stedet, samt ønsket om å innregulere arealer og vegløsninger for ny havn på østsiden av halvøya.

Om arbeidet med planforslaget.

Det ble innledningsvis forutsatt at planen skulle utarbeides på det gamle tekniske kartgrunnlaget i 1:1000, med innmåling av nyere bygg og anlegg i nødvendig utstrekning og senere overføring av planen til et nytt digitalt kartverk. Siden det nye digitale kartverket for kommunen allerede var satt i bestilling med sikte på levering i februar/mars 1998, ble det rettet en forespørsel til kartfirmaet med anmodning om forsering av denne kartproduksjonen. Etter en del suppleringer og korreksjoner forelå det nye digitale kartgrunnlaget i november 1997 i en form som var hensiktsmessig for planarbeidet. Et foreløpig skisseutkast ble oversendt Moskenes kommune den 23.01.98 for kommentar. Et justert skisseutkast med bestemmelser ble oversendt kommunen den 24.04.98. Planutkastet er etter dette bearbeidet i hht. korrektiver i brev fra Moskenes kommune av 9.06., drøftinger i åpent møte i kommunen den 8.07. og med teknisk sjef den 9.07.

Områdets avgrensning.

Planområdet er i underkant av 250 daa og omfatter størstedelen av Reinehalvøya, begrenset mot sør i hovedsak av grenselinjen mot reguleringsplan for nyere boligbebyggelse på søndre del av halvøya. Inkludert i planområdet er ca 33 daa sjøarealer øremerket for nye havneanlegg for Reine på østsiden av halvøya, samt ca. 10 daa tiltenkt for utbygging av småbåthavn på stedet.

Topografi og vegetasjon.

Reinehalvøya er småkupert og variert i landskap og bebyggelse. Deler av halvøya har gode vekstvilkår for ulike treslag som i hovedsak er private utplantinger. Stedegen lauvskog består for det meste av rogn og bjørk. Flere arter av gran og andre nåletrær er plantet i bebyggelsen. Store deler av strandsonen, både rundt fiskehjellene og i ubebygde områder, har viltvoksende gress og strandvegetasjon med stor artsrikdom. Høydeforskjellen innenfor planområdet er på ca. 20 m.

Planstatus. Forhold til overordnede planer.

Det foreligger ikke gjeldende kommune- eller kommunedelplan for Moskenes kommune. Kommunens havneplan av april 1996 har vært lagt til grunn for utformingen havneområdene på østsiden av halvøya.

Et tidligere forslag til reguleringsplan for Reinehalvøya fra midten av 80-tallet har vært brukt til orientering.

Grunnforhold.

Det er ikke foretatt spesielle grunnundersøkelser. En har ikke kjennskap til spesielt vanskelige grunnforhold innen planområdet.

Trafikk.

Planområdet har kun kommunale og private veger. Riksveg 19 gikk tidligere frem til fergeleie i sentrum, men er senere lagt om. Den gamle hovedvegen fungerer i dag som samleveg i tettstedet og har til dels uoversiktlige og vanskelige trafikale forhold. Vegen er smal og oppleves av fotgjengere og syklistene på enkelte strekninger som risikofyllt, selv om det ikke er registrert alvorlige trafikkulykker på stedet. Det er en sentral del av planoppgaven å legge til rette for en forbedring av de trafikale forhold, ikke minst gjennom etablering av fortau/gang-sykkelveg gjennom stedet.

Tekniske anlegg.

Den planlagte arealbruk og bebyggelse vurderes ikke å medføre spesielle konflikter eller komplikasjoner i forhold til eksisterende tekniske anlegg. Det legges i reguleringsplanen ikke opp til etablering av nye arealkrevende kommunaltekniske anlegg innenfor planområdet.

Målsetting med planarbeidet.

Moskenes kommune har angitt følgende to hovedgrunner for gjennomføring av planarbeidet:

- Reguleringsmessig sikring av arealer og rettigheter for utbygging av ny havn
- Innpassing av fortau/gang-/sykkelveg langs innfartsvegen til Reine sentrum.

Utover dette er det et uttrykt ønske om å få vurdert trafikale forhold og utbyggingsmuligheter i de sentrale områdene av Reine. Dette gjelder både mhp. småbåthavn, trafikk/parkering og bebyggelse på det såkalte Leira-området (BL1) og på tilstøtende arealer. Det er spesielt påpekt behovet for en vurdering av trafikkmønster og parkering mv. i tilknytning til turistsesongen. For øvrig skal planen fange opp de faktiske utbyggingstiltak og arealbruksendringer som er gjennomført eller som er under forberedelse i hht. beslutninger i kommunen.

Vi vil i tillegg understreke at det er en viktig oppgave i planarbeidet å sikre de betydelige kvalitetene som stedet representerer, både mhp. bygningsmiljøer og naturgitte forhold.

Estetiske hensyn er tillagt betydelig vekt i utforming av plan og bestemmelser og bør sikres ytterligere ved utforming av de ulike bebyggelsesplanene som følger av reguleringsplanen.

Om utformingen av planen.

Vi skal i det følgende redegjøre i korte trekk for planens utforming og detaljering. Omtalen er i denne sammenheng knyttet til temaene

- arealbruk
- trafikk og trafiksikkerhet
- miljø.

Arealbruk.

Av de ca. 250 daa innenfor planområdet er det innregulert følgende byggeområder:

- boligformål (B1-B21) ca. 50 daa
- forretningsformål (F1-F4) ca. 5 daa
- industri/lager (I1) ca. 11,7 daa
- områder for offentlig bebyggelse (O1-O8) ca. 17 daa
- områder for naustbebyggelse/lorbuanlegg (N1-N4) ca. 25 daa

I tillegg til disse er de sammensatte arealbruksformålene (BL1, BL2 og BL3) for en stor del forutsatt disponert til byggeområder

BL1 til gatetun/forretning/offentlige bygninger (ca. 5,5 daa)

BL2 til havneanlegg/industri/lager og hjellareal (ca. 36,2 daa)

BL3-områdene til kai/lager/verksted (ca. 0,8 daa)

Av spesialområder er det totalt avsatt ca. 38,5 daa til hjellgrunn (S2, S3, S4 og S6), ca. 5 daa til gravlund (S1), ca. 7,7 daa til friluftsområde (S5) og en del mindre områder til frisiktsoner ved veg.

Offentlige trafikkområder omfatter arealer for kjøreveger og parkering, fortau, og småbåthavn.

Områdene P1 (fotballbane), P2 (park/gatetun), P3 (park) og P4 (turveg) er offentlige friområder. Disse arealene har en størrelse på hhv. 10,1, 1,1 og 0,6 daa.

Utover dette er det innregulert enkelte trafikkarealer som felles private anlegg for adkomst og parkering (FE1-FE8)

Trafikk og trafikksikkerhet

Det er lagt vekt på å legge til rette for trafikale løsninger som både ivaretar behovet for fremkommelighet, trafikksikkerhetshensyn og hensynet til bebyggelse og miljø på stedet. Reine har en steds karakter som ikke gjør det naturlig eller ønskelig f.eks. å presse inn tunge og arealkrevende veganlegg. Det har derfor vært en målsetting med planarbeidet så langt som mulig å sikre nødvendig fremkommelighet uten at dette skjer på bekostning av eksisterende bebyggelse og landskap/terreng

Det er planlagt fortau langs hele hovedvegstrækningen i planområdet. Fra krysset ved veg 11 og nordover til sentrum er det lagt inn dobbeltsidig fortau. Fortausbredden er satt til 2,25 meter, inkl. kantstein. Bredden på kjørebane fra kantstein til kantstein er 6 meter, men foreslås redusert enkelte steder på grunn av terrengforholdene og nærheten til bebyggelse. På strekningen mellom veg 4 og veg 8 er denne bredden innskrenket til 5,5 meter. Mellom veg 11 og veg 12 er bredden redusert til 4 meter, en bredde som forutsetter regulering av trafikken ved skilting siden større kjøretøyer her ikke kan passere hverandre.

Det er registrert relativt stor hastighet på trafikken langs hovedvegen (veg 1) i den sørlige delen av planområdet, noe som også gjør det naturlig å iverksette visse fartsdempende tiltak i tillegg til nødvendig skilting. Det er foreslått en innsnevring av kjørebane til ett felt ved P4, noe som vil tvinge kjørere til å sette ned farten og å vise større oppmerksomhet i forhold til møtende trafikk. Det kan være naturlig å kombinere denne innsnevringen med en hump i

kjørebanelen, eventuelt i kombinasjon med gangfelt, et tiltak som også bør iverksettes i området ved krysset veg 1/veg 11.

Trafikksikkerheten i området er også forbedret gjennom den opprydding i parkeringssituasjonen som foreslås i planen. Det er etablert særskilte offentlige parkeringsplasser ved Rådhuset, sykehjemmet, fotballbanen og gravlundene i tillegg til flere mindre parkeringsplasser i tilknytning til kommunale veger i planområdet. Parkeringsdekningen vurderes som tilfredsstillende, selv om kapasiteten i den sentrale del av tettstedet i turistsesongen kan være fullt utnyttet.

Atkomst og parkering mv. i tilknytning til området BL1 må løses mer i detalj når det foreligger konkrete behov for ny bebyggelse i området. En slik detaljregulering forutsettes gjennomført ved bruk av bebyggelsesplan i hht. plan- og bygningslovens bestemmelser.

Miljø.

Tettstedet Reine har mange miljøkvaliteter, både naturgitte og menneskeskapt, og det har vært viktig i planarbeidet å ta hensyn til disse. Stedets forhold til landskapet er unikt og anlegg og bygningsmiljøer er over tid formet av den tradisjonelle tilknytning til havet og fiskeriene. Dette har skjedd på en måte som har gitt særpreg og mangfold i bebyggelsen, egenskaper som ikke minst av turistene oppleves som attraktive og som i kombinasjon med den naturgitte rammen gir stedet en helt spesiell karakter. Disse kvalitetene er viktige, både som elementer i en voksende reiselivsnæring, men ikke minst som identitetsskapende faktorer i den opplevelse kommunens egne innbyggere har av stedet.

De miljømessige hensyn søkes ivaretatt bl.a. ved krav om byggeplaner som grunnlag for opparbeidelse eller omarbeidning av offentlige trafikkområder. Disse byggeplanene skal angi utforming, materialbruk og detaljering mv. Trafikkområdene skal i kantarealer og fyllinger mv. opparbeides parkmessig, og denne opparbeidningen skal ferdigstilles senest samtidig med trafikkanleggene for øvrig.

Reguleringsbestemmelsene fastsetter videre at bygninger og anlegg mhp utforming og materialvalg skal holde god kvalitetsmessig standard. Utomhusanlegg og uterom som vurderes som viktige deler av det offentlige miljø skal også tilfredsstillende visse estetiske kvalitetskrav som fastsettes av kommunen.

For å sikre nødvendig kvalitet er det stilt krav om bebyggelsesplan i viktige utbyggingsområder. Dette gjelder både boligområdene B3, B7, B11 og B13, park-/gatetunområdet P2, blandingsområdene BL1 og BL2 og trafikkområdet T1 (småbåthavn). Det forutsettes i tillegg at utforming og beplantning av utomhusarealene i F2, O1, O4 og P1 skal skje i hht særskilte planer som kommunen skal godkjenne.

For en stor del innebærer planen en reguleringsmessig stadfesting og videreføring av dagens situasjon i tettstedet. Dette gjelder i stor grad også for barns fysiske miljø. Mulighetene for lek og fysisk utfoldelse for barn er mange og spennende både i skolens og barnehagens uteområder, på fotballbanen og ikke minst på de store og varierte strandområdene med fiskehjeller og rorbuanlegg. Det forutsettes imidlertid at det også tilrettelegges for barns behov i de nyere utbyggingsområdene og at bebyggelsesplanene ivaretar disse hensyn på en

tilfredsstillende måte. Både innenfor BL1 og P2 er det i bestemmelsene åpnet for utbygging av anlegg for lek.

De sentrale områdene BL1 og P2 er av spesiell betydning for stedet og utgjør i anvendelse i dag de viktigste offentlige uterom og "vrangleareal" i kommunesenteret. Det er derfor viktig å sikre en god utnyttelse også ved en eventuell fremtidig oppføring av ny bebyggelse i disse områdene. Forbindelsen og overgangssonene mellom BL1 og T1 blir også viktig fordi det er ønskelig at småbåthavna kan fungere som en integrert del av byrommet BL1/P2. Det forutsettes derfor at særskilte bebyggelsesplaner skal ivareta videre utbygging og bearbeiding av disse områdene når konkrete utbyggingsoppgaver blir aktuelle.

Moskenes kommune:
REGULERINGSPLAN FOR REINE

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde.

Det regulerte området er vist med begrensningslinje mot sør og for øvrig med formålsgrense mot sjøarealer på reguleringsplanen for Reine.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål: PBL § 25 1. ledd nr. 1 Bygeområder

- Boliger
- Forretning
- Industri/lager
- Områder for offentlig bebyggelse
- Områder for naustbebyggelse/rorbuanlegg

PBL § 25 1. ledd nr. 3 Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg/bilparkering
- Fortau
- Småbåthavn

PBL § 25 1. ledd nr. 4 Offentlige friområder

- Park/turveg/lek
- Idrettsanlegg

PBL § 25 1. ledd nr. 6 Spesialområder

- Hjellgrunn
- Gravlund
- Friluftsområde
- Frisiktsone ved veg

PBL § 25 1. ledd nr. 7 Fellesområder

- Felles avkjørsel/parkering

PBL § 25 2. ledd Blandet formål

- Gatetun/forretning/offentlige bygninger
- Havneanlegg/industri/lager/hjellgrunn
- Verksted/lager/kai

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Områder for boliger

I boligområdene B1-21 tillates åpen småhusbebyggelse eller rekke-/kjedehusbebyggelse.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m (to etasjer). Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være underetasje.

Videre utbygging av områdene B3, B7, B11 og B13 skal skje i hht. særskilt bebyggelsesplan som skal godkjennes av kommunen.

Det skal på hver enkelt tomt avsettes plass til minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

Områdene S2, S3, S4 og S6

Områdene kan disponeres til fiskehjeller. Det kan opparbeides enkle veganlegg i området for nødvendig adkomst til fiskehjellene.

Område S5

Område S5 kan disponeres til friluftsområde.

Mindre bygninger og anlegg som har til hensikt å bedre området anvendelse til formålet kan oppføres/etableres i området.

§ 6 FELLESOMRÅDER

Området FE1 er felles adkomst og parkering for tilstøtende eiendommer innenfor boligområdet B5

Området FE2 er felles adkomst og parkering for eiendommene gnr 13, bnr 252 og gnr 13, bnr 263

Området FE3 er felles adkomst og parkering for tilstøtende eiendommer innenfor områdene B8, N4 og B16

Området FE4 er felles parkering for områdene N1 og F3

Området FE5 er felles adkomst for tilstøtende eiendommer innenfor området N4

Området FE6 er felles adkomst for tilstøtende eiendommer innenfor området N3

Området FE7 er felles adkomst og parkering for tilstøtende eiendommer innenfor områdene N4 og B8

Området FE8 er felles adkomst for tilstøtende eiendommer innenfor N3, BL3-2 og N4

Området FE9 er felles adkomst for tilstøtende eiendommer innenfor B6 og O3-1/O3-2

§ 7 BLANDET FORMÅL**Område BL1**

Innenfor område BL1 tillates oppført/etablert bygninger/anlegg for forretning, offentlige bygninger og offentlige trafikkanlegg/gatetun inkl. parkeringsplasser og grøntanlegg.

Deler av området kan disponeres til lekeinnretninger for barn.

Området skal utbygges i hht. særskilt bebyggelsesplan som skal godkjennes av kommunen.

Utforming og bruk av området BL1 skal vurderes i sammenheng med utnyttelsen av T1 og

bebyggelsesplanen skal bl.a. angi adkomst og parkeringsløsninger for småbåthavna.

Bebyggelsesplanen skal gi oversikt over både utforming av bebyggelse/anlegg og materialbruk, så som gatebelegg, kantstein, skilt, belysning og beplantning.

Beholdere/containere for oppsamling av avfall skal enten plasseres i bygg eller avskjermes ved leveg, beplantning eller tilsvarende. Plassering og avskjerming skal godkjennes av kommunen.

Område BL2

Området BL2 tillates disponert til havneanlegg, bygninger for industri/lager og fiskehjeller.

Området skal utbygges i samsvar med særskilt(e) bebyggelsesplan(er) i hht. plan- og bygningsloven som hver for seg skal vise sammenhenger mellom enkeltanlegg og adkomst/trafikkløsninger for området som helhet.

Område BL3 (Områdene BL3-1 og BL3-2)

Området BL3 tillates disponert til bygninger for mindre verksted/lager og til kaianlegg.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter.

§ 8 FELLES BESTEMMELSER

Bygninger og anlegg i planområdet skal mhp. utforming og materialvalg holde god kvalitetsmessig standard. Utomhusanlegg og uterom som vurderes som viktige deler av det offentlige miljø skal også mhp. beplantning, møblering, detaljering, skilting og belysning tilfredsstillende estetiske kvalitetskrav som vurderes og fastsettes av kommunen.