|  |  |
| --- | --- |
|  | **Hemnes kommune****Planavdelingen****Detaljregulering for Torget på Hemnesberget****PlanID 1832 2014 002** |
| **Planbestemmelser** – til første gangs behandling |
| Tiltakshaver: Hemnes kommune |
| Utredning og saksbehandling: Karl-Johan Lenningsvik, tlf. 75 19 71 03, karl-johan.lenningsvik@hemnes.kommune.no |
| Oppstartvedtak: TMU-sak 18/16, arkiv 14/00966, kunngjort i AH 28.04.16Første gangs behandling 03.04.17, arkiv 14/00966, off. ettersyn til xx.xx.xxAndre gangs behandling KS-sak xx/xx, arkiv 14 /00966, planen kunngjort xx.xx.xx |

**§ 1 Planbeskrivelse**

Detaljregulering for Torget på Hemnesberget har som formål å legge til rette for bedre trafikkavvikling på torget og skape et attraktivt sentrum. Planen regulerer dessuten et større, bebygd område rundt fergekaia og en viktig hensikt er å vise trygge trafikkforhold når fergetrafikken er avsluttet.

**§ 2 Generelt**

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet. Avgrensningen til planen er gjort for å gi den en ordnet avslutning og knytte den sammen med andre planer.

Hvis det under arbeid i planområdet blir avdekket kulturminner eller sannsynlighet for kulturminner skal kulturminnemyndigheten varsles, jf. kulturminnelovens § 8.

Det skal legges til rette for å følge opp kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger. Oppsamlingsplass for avfall skal gis en god estetisk utforming.

**§ 3 Fellesbestemmelser**

Nytt forsyningsnett for el og data skal legges som jordkabel. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Dersom takplanet over bensinstasjonen skal brukes til parkering, tyngre installasjoner eller bygg, må det gjøres undersøkelser som viser at konstruksjonen ha r tilstrekkelig bæreevne.

**§4 Rekkefølgebestemmelser**

Dersom det skal gjøres tiltak på fergekaia, skal ikke disse komme i konflikt med eventuell transport til- og fra kai. Bestemmelsen gjelder ikke dersom transport til andre siden av fjorden uteblir.

Før etablering av parkeringsplasser SPA9-SPA10 og gangveg SGG kan etableres, skal undersøkelser vise at steinmuren mot havet tåler belastningen.

Planen tar ikke stilling til hvor det skal være opphøyde kantsteiner og hvor det skal være nedfelt gatestein. Sammen med logistikk for lagring av snø på vinteren, skal dette prosjekteres før realisering av planen og legges fram for teknisk- og miljøutvalget for godkjenning.

**§ 5 Arealbruksformål**

Følgende arealbruksformål inngår i planen:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bebyggelse og anlegg:****Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:****Grønnstruktur:****Bruk og vern i sjø og vassdrag:****Hensynssoner:** | BOPBFTBVBKBBKBBKBSVSFSGTSGSSGGSVGSKHSPASAAGFVKAH570 | 1160 Tjenesteyting1170 Fritids- og turistformål1360 Bensinstasjon/vegserviceanlegg1801 Bolig/forretning1802 Bolig/forretning/kontor1814 Forretning/tjenesteyting2010 Veg2012 Fortau2014 Gatetun2015 Gang/sykkelveg2016 Gangveg/gangareal/gågate2019 Annen veggrunn – grøntareal2073 Kollektivholdeplass2080 Parkering2900 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål3040 Friområde6800 Kombinerte formål i sjø og vassdragRpAngittHensynSone – Båndlegging etter lov om kulturminner |

* **Tjenesteyting** (BOP) – Bygget omtales som «dykkerbrygga». Omfatter i dag forsamlingslokale. Kan benyttes til bevertning, forsamlingslokale med utstillinger, salg av tjenester o.l.
* **Fritids- og turistformål** (BFT) – området kan benyttes til formål knyttet til fritids- og turistformål. Dette kan være overnattingsplasser, aktiviteter og installasjoner. Atkomstveg ligger i vestre kant av planområdet – mot Åsfjæra.
* **Bensinstasjon/vegserviceanlegg** (BV) – Formålet dekker to vertikalnivå. Arealbruken kan være lager, salg og service. I området inngår en trafostasjon. Bygget på nivået over bensinstasjonen kan ha trappeatkomst på formålet. Parkering og garasjebygg tillates på takplanet.
* **Bolig/forretning** (BKB)– Arealbruken kan være bolig og forretninger. På område BKB1finnes det bunker med overbygg fra okkupasjonstiden 1940-1945.
* **Bolig/forretning/kontor** (BKB) – arealet omfatter det gamle hotellbygget. Etasjene i bygget benyttes i dag til ulike formål og det skal også være rom for at framtidig bruk ikke begrenses av formålet. Arealbruken kan også være overnatting og tjenesteyting.
* **Forretning/tjenesteyting** (BKB) - arealbruken kan være forsamlingslokale med museum, konserter, utstillinger ol. Ranheimbrygga på BKB3 sikres mot riving. Opparbeidet uteareal er tillatt.
* **Veg** (SV) – offentlig veg - Kjørebanen vil normalt være 5,5 m brei pluss en 0,25 m asfaltert skulder på hver side. Gjennomkjøring forbudt i Torggata fra Sørlandsvegen til krysset mellom Lorentsenbakken og Torggata. Denne strekningen er utformet for atkomst med vogntog for varelevering o.l.
* **Fortau** (FT) omfatter syv areal.
* **Gatetun** (SGT) - Arealbruken er hovedsakelig oppholdsareal og areal for myke trafikanter. Biltrafikk for atkomst og service er tillatt. Installasjoner er tillatt. Det kan også opparbeides grøntanlegg med beplantning og areal for opphold og lek. Formålet kan benyttes til torghandel.
* **Gang/sykkelveg** (SGS) omfatter 127 m² og reguleres med 4,0 m bredde. Gang- og sykkelvegen tilfredsstiller ikke kravene til universell utforming.
* **Gangveg** (SGG) – areal som kan benyttes for å frigjøre parkering og andre formål. Regulert gangveg er på utsiden av dagens opparbeidede areal. Gangvegen skal ikke hindre bruken av småbåthavna ei heller være til estetisk belastning for steinmuren mot havet.
* **Annen veggrunn – grøntareal** (VG) omfatter syv areal. Arealbruken kan være rabatt, grøft, skjæring, støttemur ol. Områdene kan også benyttes til beplantning og grønnstruktur.
* **Kollektivholdeplass** (SKH) - arealbruken er holdeplass for rutegående buss. Arealet kan også benyttes som snuplass for andre kjøretøy.
* **Parkering** (SPA) - offentlige parkeringsplasser.
* **Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål** (SAA) – arealbruken vil i hovedsak være parkeringsareal. Arealet kan også benyttes til gatetun. I de tilfeller der SAA skal benyttes i sammenheng med SGT3, skal funksjonen som gatetun ha første prioritet.
* **Friområde** (GF) – omfatter to areal. På GF1 er Christian-kiosken tillatt.
* **Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål** (VKA) – Omfatter småbåthavn og brukes til formålet. Arealbruken kan også være ferdsel. Østre del av arealbruksformålet kan benyttes til utvidelse av uteareal på BOP. Det er også anledning å anlegge trapp ned i sjø i østre del. VKA innbefatter også fergebru med fenderverk og maskinhus. Arealbruken kan være ferdsel og fiskeplass med lettere installasjoner. Fiskeplass og oppholdsareal bør være universelt utformet der dette er mulig. Det er tillatt å etablere flytebrygge i området.

**§ 6 Utforming av bygninger og anlegg**

Nybygg og tilbygg eller endring av fasade og tak skal i hele planområdet gjøres slik at områdets karakter opprettholdes. Det kan gjelde ytre kledning, taktekke, vindussetting, vindskier, belisting, fargevalg og annen ytre dekor. Garasje og uthus skal ha størrelse, form, kledning og farge tilpasset hovedbygget.

Det skal legges vekt på universell utforming av bygg og uteområder i planområdet.

Private eiendommer kan etablere parkeringsplasser på tilhørende areal. Det kan etableres parkeringsplass for handikappede nord for eiendommen 65/1/116 ved inngangsparti, dersom takpilarer fjernes og det tilrettelegges for parkering. Dersom varemottak for daglivarebutikk flyttes til Torggata, bør parkering for ansatte være på eiendommen 65/1/450.

Bunkerens ytre skal bevares uendret. Uthus/garasje med bunkeren som fundament, kan restaureres etter behov.

På BKB3 skal det ikke gjennomføres fasadeendringer som strider med byggets karakter som gammel handelsbrygge og museum. Eventuelle utbygginger/tilføyelser skal skje i samråd med kulturminneansvarlig i Nordland fylkeskommune, og skal være begrunnet i utvikling av Helgeland museums virksomhet i forbindelse med etablering av nytt båtmuseum i området.

**§ 7 Byggehøyder, utnyttelse**

Gesims- og mønehøyder slik de er på reguleringstidspunktet skal ikke overskrides med mindre tiltakets utforming er faglig begrunnet.

På BKB4 skal byggets maksimale høyde være kote 17,5. Byggets karakter skal videreføres med flatt tak. Det kan anlegges takterrasse.

Der byggegrense i planområdet ikke er angitt i plankartet, faller denne sammen med formålsgrense.

**§ 8 Utomhus areal**

Utearealene skal gi et godt estetisk inntrykk og ha en parkmessig standard. Trær og busker skal ikke skjerme for utsikten fra bolighus ut over det beboerne aksepterer. Takplanet på bygningen i BV kan utformes som en del av utomhusarealet på sitt plan.

Utvendig belysning skal i hensiktsmessig grad følge områdets estetikk. Skilt og reklame på bygg eller utomhus skal utformes med utgangspunkt i byggets proporsjoner og former.

<>