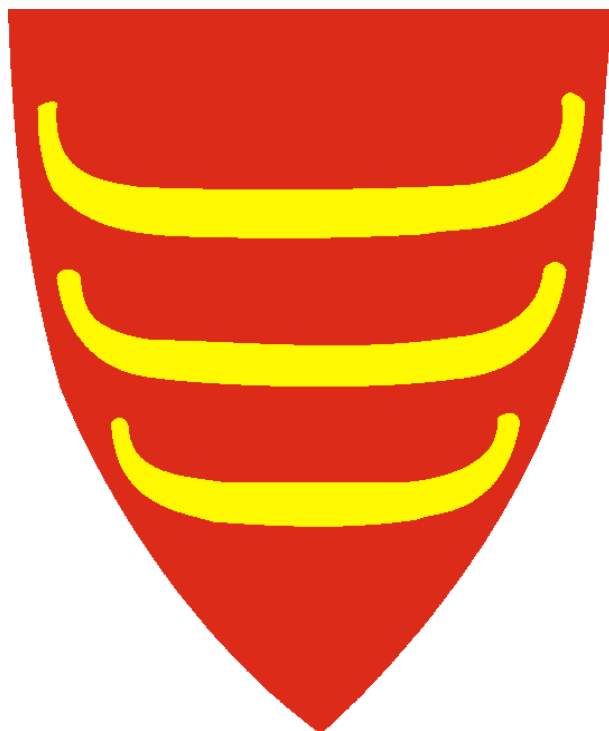


Deanu gielda – Tana kommune



REGULERINGSPLAN FOR STORLAKSEN BOLIGFELT, GNR. 36/15, I SEIDA

BESTEMMELSER OG BESKRIVELSE

28.04.2006

PLANBESTEMMELSER

§ 1 Generelt

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål iflg. plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

Bygeområder - § 25 nr. 1:	Frittliggende småhusbebyggelse
Offentlige trafikkområder - § 25 nr. 3:	Kjørevei Gang-/sykkelvei Annen veigrunn
Spesialområder - § 25 nr. 6:	Klimavernsone Frisiktsoner
Fellesområder - § 25 nr. 7:	Felles avkjørsel Felles gangareal Felles lekeareal (ballplass) Felles lekeareal (grøntanlegg) Annet fellesareal (vegkant)

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Skulle det under arbeid komme fram gjenstander eller spor fra eldre tid, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene, jf. KML § 8.

2.2 Tomt B1 –B8 tillates bebygd med et bolighus med tilhørende bygninger. Mønehøyde skal ikke overstige 9,0m (1 1/2 etasje). Bebyggelsen skal ha hovedmøneretning som vist på planen. Takvinkelen skal være fra 22°- 35°. Alle boligtomter tillates bebygd med inntil 20% BYA.

2.3 Bygg på tomtene skal plasseres slik at de ikke hindrer en eventuell senere fortetting. Det innebærer at alle bygg skal plasseres slik at de faller innenfor en av tomtene skissert i *Illustrasjonsplan for fortetting*.

2.4 Dersom det på sikt blir behov eller ønske om fortetting, kan tomtene i reguleringsplanen deles i tråd med *Illustrasjonsplan for fortetting* uten planendring. Det må gjennomføres støyvurderinger før bolig B12 til B16 bygges ut.

2.4 All parkering skal skje innenfor egen tomt, og parkeringsplasser skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Det skal være min. 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.

- 2.5 Bygningenes plassering og atkomst til boligtomtene skal fremgå av situasjonsplan ved byggemelding. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldinga for boligen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.
- 2.6 Frittliggende garasje/carport skal ha samme takvinkel som bolighuset og tilpasses bolighuset mht til materialvalg, form og farger.
- 2.7 All utbygging skal tilpasses terrenget på en ensartet og harmonisk måte, og arealer som er berørt av utbyggingen skal tilsåes.
- 2.8 Den ubebygde del av tomta skal holdes i god stand, og skal ikke virke skjemmende for omgivelsene.
- 2.9 Viste fellesarealer skal knyttes til eksisterende gnr. 36/15 og framtidige parseller av denne. Dette innebærer at boligtomtene B1 – B8, og evt. nye tomter som følger av fortetting, skal være deltakere i fellesarealene, når de bebygges og fradeles.

§3 Trafikkområder

- 3.1 Området avsatt til gang/sykkelvei utbygges i samsvar med helhetlig plan for gang/sykkelveier i området.
- 3.2 Gang/sykkelvei skal etableres mellom boligfeltet og Seida skole før utbygging ut over en bolig tillates.
- 3.3 Eksisterende atkomster fra RV 890 til gnr. 36/47 og 36/136 stenges. Nye atkomster til disse eiendommene etableres fra felles atkomstveier når vegvesenet krever det.

§ 4 Spesialområder

- 4.1 I planens klimavernesone, skal det etableres nye vegetasjonsbelter av bjørkeskog.
- 4.2 Frisiktsoner må ikke planeres høyere enn tilstøtende vei. Områdene må ikke beplantes eller utnyttes på en måte som hindrer fri sikt 0.5 meter over bakken. Disse forutsetningene må tinglyses som heftelse på evt. tomter som blir berørt.

§ 5 Fellesområder

- 5.1 Felles avkjørsel til boligfeltet skal være opparbeidet som vist på plankartet før boligbygging tillates. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 5.2 Felles lekeareal (ballplass og grøntanlegg) skal benyttes til lek og rekreasjon. Det tillates ikke satt opp bygninger i disse områdene, unntatt mindre bygninger og innhengninger som hører naturlig til aktivitetene.

PLANBESKRIVELSE

1. MÅLSETTING

Formålet med planen er å:

- Vise en helhetlig og detaljert utnytting av et areal som i kommuneplanens arealdel er lagt ut som byggeområde for boliger med krav om reguleringsplan før utbygging.
- Å skape et godt fysisk miljø for fremtidige boligsøkende, både barn og voksne.
- Å etablere trafikkikker og god atkomst inn i de nye utbyggingsområdene.

2. PLANSITUASJON/ BAKGRUNN

Planområdet er i kommuneplanens arealdel for Tana kommune 2002 – 13 lagt ut til byggeområde for boligbebyggelse. I denne planen er området benevnt BB 4. Arealet er på ca 35 daa. Kommuneplanens arealdel har en bestemmelse om at utbyggingen i Seida skal skje etter vedtatt utbyggingsrekkefølge, samt en retningslinje om at det bør være etablert gang-/sykkelsti mellom Mokeveaijohka og Seida skole før utbygging av BB 4 starter. Fast utvalg for plansaker dispenserte fra disse bestemmelsene i møtet 15.06.2004.

Tomtesituasjonen i Seida er relativt dårlig, og det er derfor behov for å bygge ut nye områder for boligbebyggelse. Det er ønskelig med en plan som gir relativt store tomter som bygges ut med lave investeringer. Samtidig er det viktig å sikre muligheten for en senere fortetting.

3. LOKALISERING OG TERRENGBESKRIVELSE

Planområdet består av én eiendom, gnr. 36/15, og ligger på østsiden av RV 890 i Seida, nord for elva Mokeveaijohka. Området er en åpen slette med noen høyere partier på østsiden av eiendommen. Terrengets hovedlinjer skråner svakt mot vest i hele feltets lengde. Den interne høydeforskjellen er på 2 meter.

Arealet har i all hovedsak vært oppdyrket tidligere, og vegetasjonen består i stor grad av grasarter med lyngvegetasjon på de høye partiene mot øst. Det er kun i randsonen at det er noe trevegetasjon. Området er utsatt for vindene fra nord og sør. Den til dels kalde og sterke austavinden sommerstid dempes av vegetasjonen på østsiden av reguleringsområdet.

4. PLANFORMÅLENE

Utbyggingsområdet skal i hovedsak dekke behovet for boligtomter, men det må også avsettes nødvendige arealer til fellesfunksjoner. Dette er fellesareal til atkomster, ballplass og lekeareal, gangsti, samt en klimavernsone.

4.1 Byggeområder

Byggeområdene omfatter kun boligtomter. Boligområdet dekker et areal på ca 23 daa, og gir plass til 8 boligtomter. Endel av disse kan sannsynligvis bebygges med mer enn en leilighet, og utbyggingspotensialet vil derved bli ca 10 - 15 boligenheter. Samtidig er det med enkle grep mulig å fortette boligområdet slik at det gir rom for ytterligere 8 boligtomter, jf. nedenfor.

Tomtene ligger i en rekke langs riksvegen og langs bakkeplatået på østsiden. Tomtene har relativt lite vegetasjon.

4.2 Offentlige trafikkområder

Det er i planen avsatt areal for gang- og sykkelvei langs hovedveien, RV 890. For å gi rom for evt. fyllinger/ skjæringer, er et belte på 2 meter mellom RV 890 og gang- og sykkelveien, samt et belte på 1 m mellom tomtene og gang- og sykkelveien, avsatt til formålet ”*annen veigrunn*”.

4.3 Spesialområde

Klimavernsone

Framherskende vindretning på vinteren er nedover elvedalen fra sør og det er derfor viktig med et vegetasjonsbelte som kan fungere som vindbremsere og dermed forbedre lokalklimaet. Spesialområdet ligger i sørenden av det regulerte området og skal beplantes med trær.

Den til dels kalde og sterke austavinden sommerstid dempes i det regulerte området av vegetasjonen på østsiden av reguleringsområdet. Vind fra nord dempes av eksisterende bebyggelse og vegetasjon.

Frisiktsoner

Frisiktsonene er markert med restriksjonskravur over formålsflatene. Det er gitt bestemmelser til frisiktsonene.

Frisiktsonene er fastsatt etter retningslinjene angitt i Vegnormalen utgitt av Statens vegvesen (håndbok 017). RV 890 er ansett som hovedveg i spredtbygd strøk (H1) med ÅDT på 1500 – 5000. Dette gir en stoppsikt på 109 m. Frisiktsonen får da en lengde på 168,5 m langs RV 890 og 10 m inn på atkomstveien til feltet.

4.4 Fellesområder

Atkomstveier

Det nye utbyggingsområdet får sin hovedatkomst fra riksveg 890. Hovedatkomsten inn i feltet er regulert med en banebredde på 5 m og med skulder på 1 m. Den langsgående veien i boligfeltet har banebredde på 4 m og skulder på 1 m.

Gangsti

Det er lagt ut areal til en gangsti fra boligfeltet og ut i friluftsområdene øst for eiendommen.

Lekeplass/ grøntanlegg

I reguleringsplanen er det avsatt et område til ballplass og et område til lekeplass/ grøntanlegg. Disse arealene opparbeides ved behov.

5. TILRETTELEGGING FOR BARN

Det er innenfor reguleringsplanen avsatt fellesområder til ballplass og lekeplass/ grøntanlegg. I tillegg er det store arealer i nær tilknytning til planen som kan benyttes til denne typen sport, lek og rekreasjon.

Avgjørende for barns bruk av uteområdene er at de føler seg trygge i området. Det er derfor gjort trafikkreduserende tiltak ved at vegen gjennom boligfeltet er brutt slik at gjennomkjøring blir umulig. Atkomstveien har ikke gang- og sykkelvei, men det vil bli foreslått fartsbegrensning til 30 km/t.

Langs riksvegen er det avsatt areal til gang- og sykkelvei, og det er stilt krav om at gang-/ sykkelvei mellom feltet og Seida skole må være opparbeidet før utbygging ut over én bolig

Det forutsettes at boligfeltet bygges ut med tilstrekkelig veibelysning. Dette vil trygge området for barn ytterligere.

6. VANNFORSYNING OG AVLØP

Feltet vil få vannforsyning gjennom den kommunale hovedvannledninga som ligger på vestsiden av området. Kostnadene ved vanntilknytning er relativt lave, men før boligtomtene B3 – B8 bygges ut, må hovedvannledningen flyttes på denne strekningen.

Boligfeltet skal knyttes til det kommunale avløpsnett og renseanlegget i Seida ved utbygging ut over én bolig.. Dette innebærer en forlengelse av avløpsledningen på om lag 300 m. Om det vil være behov for pumpestasjon avgjøres under detaljprosjekteringen. Den første boligen i feltet kan benytte enkeltanlegg med slamavskiller og infiltrasjon til grunnen, men når det kommunale avløpsnettet føres fram til feltet, vil det bli krevd tilknytning til dette også for den første boligen, jf. plan- og bygningsloven § 66 punkt 2.

7. ILLUSTRASJONSPLAN FOR FORTETTING

Tomtene i reguleringsplanen er alle nær 2,5 da, med en tomt på 5 da og en på 1,8 da. Dette er svært store tomter, som ikke gir noen effektiv arealutnyttelse. Planområdet har imidlertid potensial for fortetting ved enkle grep. Dette viser den vedlagte ”*Illustrasjonsplan for fortetting*”. Ved behov kan reguleringsområdet fortettes i tråd med denne illustrasjonsplanen. En forutsetning er at bygg på de regulerte tomtene plasseres med tanke på fortetting. Det er gitt bestemmelser som sikrer dette. For øvrig har ”*Illustrasjonsplan for fortetting*” ingen juridisk virkning. Dersom ”*Illustrasjonsplan for fortetting*” blir realisert på sikt, vil planområdet kunne gi rom for ytterligere 8 boligtomter. Før bolig B12 til B16 bygges ut må det gjennomføres støyvurderinger.