



# Deanu gielda – Tana kommune

## Detaljregulering for

# Tanabru sentrum



## Planbestemmelser

**Nasjonal arealplanID: 20252013003**

**Saksnummer: 2012/1800**

**Versjon: 21.01.2020**

**Dato for vedtak i kommunestyret: 12.12.2019**



## 1. PLANENS HENSIKT

Hovedmålsettingene for utviklingen av Tanabru sentrum er:

- Å utvikle sentrum som et møtested med aktivitet og folkeliv.
- Å få en attraktiv og trivelig utforming av bebyggelse og uterom.
- At Tana bru skal framstå på en attraktiv og entydig måte mot E6.
- Å tilrettelegge for utviklingsmuligheter for sentrumsnæringene
- Å utvikle Tanabru som trafikknutepunkt med vekst innen regional service og handel.
- At sentrum skal gjenspeile kommunens kulturelle identitet.

(Sentrumsplanen 1998 s, 3)

Målene for denne reguleringsplanen er å

1. utvikle Tanabru som kommunesenter med særpreg og identitet.
2. sikre areal til etablering av nasjonalt vill-lakssenter, *Joddu*
3. sikre areal for næringsutvikling.
4. etablere et nett av fortau og gang-/sykkelveier i Tanabru
5. heve den estetiske kvaliteten på sentrumsområdet

### 1.1 Plankartet.

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i følgende formål:

#### **Bebyggelse og anlegg:**

Frittliggende småhusbebyggelse	(sosi-kode 1111)
Konsentrert småhusbebyggelse	(sosi-kode 1112)
Offentlig eller privat tjenesteyting	(sosi-kode 1160)
Barnehage	(sosi-kode 1161)
Kirke/ religionsutøvelse	(sosi-kode 1164)
Administrasjon	(sosi-kode 1166)
Nærmiljøanlegg	
Tekniske anlegg	
Energianlegg	(sosi-kode 1510)
Avløpsanlegg	(sosi-kode 1542)
Annen særskilt bebyggelse og anlegg (snødeponi)	(sosi-kode 1590)
Kombinert bebyggelse og anlegg	
Kombinert formål bolig, forretning, kontor og tjeneste	(sosi-kode 1800)
Kombinert formål hotell, camping, forretning, kontor og tj	(sosi-kode 1800)
Kombinert formål bolig og forretning	(sosi-kode 1801)
Kombinert formål bolig, forretning og kontor	(sosi-kode 1802)
Kombinert formål forretning og kontor	(sosi-kode 1810)
Kombinert formål forretning, kontor og tjenesteyting	(sosi-kode 1813)
Kombinert formål næring og tjenesteyting	(sosi-kode 1824)
Kombinert formål kontor og tjenesteyting	(sosi-kode 1831)



**Deanu gieldda – Tana kommune: Detaljregulering for Tanabru sentrum – planbestemmelser**

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

Kjørevei	(sosi-kode 2011)
Fortau	(sosi-kode 2012)
Gang- og sykkelvei	(sosi-kode 2015)
Gangvei/gangareal	(sosi-kode 2016)
Annen veigrunn – tekniske anlegg	(sosi-kode 2018)
Annen veigrunn – grøntareal	(sosi-kode 2019)
Parkering	(sosi-kode 2082)

**Grønnstruktur:**

Naturområde	(sosi-kode 3020)
Turdrag	(sosi-kode 3030)
Friområde	(sosi-kode 3040)
Park	(sosi-kode 3050)
Vegetasjonsskjerm	(sosi-kode 3060)

**Hensynssoner:**

Fareområde: Høyspenningsanlegg	(sosi-kode 1223, 370)
Sikringssone: Frisikt	(sosi-kode 1226, 140)
Støysone: Gul sone iht. T-1442	(sosi-kode 1227, 220)



## 2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

(plan- og bygningsloven § § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 12)

### 2.1 Universell utforming i sentrum

Trafikkarealer, gangveier og utearealer skal utformes ihht prinsippene om universell utforming. Ved alle tiltak i sentrumsområdet skal hensynet til bevegelseshemmede og deres behov innarbeides.

Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Langs alle forretningsfasader skal det være gangareal.

### 2.2 Utearealer

Fellesarealer og ubebygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming. Trafikkarealer skal avgrenses og parkeringsplasser merkes. Uteområder som ikke er i aktiv bruk skal tilsås/ tilplantes. Grøntområder skal avgrenses. Utearealene skal være ferdigstilte i henhold til utomhusplanen innen et år etter at bygningene er tatt i bruk.

#### Retningslinje:

Der det skal plantes trær, skal fortrinnsvis rogn benyttes av hensyn til allergikere.

### 2.3 Utformings- og kvalitetskrav på lekearealer

I områder der det skal bygges boliger skal det settes av areal til lekeplasser jf. Rekkfølgebestemmelser §5. Lekeplassene skal kunne benyttes av alle aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. Områdene skal også være sikret mot luftforurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Plassene skal anlegges på de arealene i feltet som har best solforhold og lokalklima for øvrig. Parkeringsareal, annet trafikkareal og areal brattere enn 1:3 medregnes ikke. Arealene skal inneholde minst tre ulike lekeapparater som skal opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med de første boligene.

### 2.4 Materialbruk på utearealer

Ved opparbeiding av utearealer, skal det benyttes kantstein av granitt og belegningsstein tilsvarende det som er benyttet på eksisterende utearealer i sentrum, eller materialer av høyere kvalitet.

### 2.5 Torghandel

Torghandel skal kun skje på avmerkete plasser innenfor områdene vist i eget kart i planbeskrivelsen til *Detaljregulering for Tanabru sentrum* s. 13.

Torghandleren er selv ansvarlig for nødvendig renhold på stedet i salgstiden, samt opprydding etter avsluttet salg. Salgsboder må være i god stand og varer presenteres ordentlig (Banankasser, poser og lignende skal tildekkes).

Salg av mat er tillatt når næringsmiddelkontrollens tillatelse er innhentet.

Alle som selger mat, skal ha egen søppelkasse tilgjengelig, som tømmes hver dag.

Gatetunet kan kun benyttes til midlertidig salg i inntil en uke. I dette området skal varene kun selges fra bord med ev. tak over. Biler, tilhengere o.l. er kun tillatt i dette området fra 10.nov – 5.februar.

Salgsboder som skal stå i mer enn en uke, kan kun plasseres i området ved Rådhusveien 2.

Salgsbiler/-vogner som ikke skal benyttes på en uke, skal fjernes fra salgsstedet.



Større biler som for eksempel matbusser kan kun stå på parkeringsplassen foran hotellet.

### 2.6 Støy

Anbefalte støygrenser i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) kapittel 4.2 gjøres gjeldende for bygge- og anleggsvirksomhet i området.

### 2.7 Overvann

Alle tiltak i Tanabru sentrum skal håndtere overvann innenfor egen eiendom.

### 2.7 Forurensing i grunnen

Dersom det er aktuelt å grave i grunnen på områder der det kan være forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal sikre at helse og miljø blir ivaretatt, jf. forurensningsforskriften kapittel 2 om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. Dette gjelder bl.a. bensinstasjonsområdet og områder der det har vært brann.

### 2.8 Snørydding

Snøryddingen skal gjennomføres slik at det aldri er mer enn 5 cm løs snø på fortau og gang-/sykkelstier, 10 cm på kommunale veier. Snø som legges igjen i innkjørsler, skal fjernes. Snø over 0,5 meters høyde skal fjernes fra frisisiksonene i veikryss.

### 2.9 Retningslinje aktsomhetsplikt kulturminner

Skulle det under arbeid i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet.

## 3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § § 12-7 nr. 1 - 4)

#### 3.1.1 Estetikk og byggeskikk

Nye bygg skal tegnes av arkitekt. Bygninger og anlegg skal gis en estetisk, tiltalende utforming med gode visuelle kvaliteter, og harmonere med både de bygde og naturgitte omgivelsene. Tana næringspark og miljøbygget er forbildebygg. Nye bygg skal hente elementer fra disse byggene, når det gjelder takform, materialvalg og vindusutforming. Alternativt skal nye bygg representere med en særegen, estetisk samtidsarkitektur, som eks. tingretten. Dette innebærer at bygget skal være et helhetlig konsept der det brukes materialer av høy kvalitet som f.eks. glass, skifer, marmor eller metall.

Takform skal være pulttak, saltak, eller annen skrå takflate, med vinkel mellom 22 grader og 35 grader. Lange veggflater over 8 m skal brytes opp med vinduer, bygningselement, eller gjennom variert farge- eller materialvalg, for å skape brudd og variasjon.

All på-, til- og ombygging skal heve den estetiske kvaliteten på eksisterende bygg gjennom å hente elementer fra forbildebyggene Tana næringspark og miljøbygget. Bygg i Tanabru sentrum skal ha jordfarger eller nyanser av hvitt. Gesimshøyden skal være maksimalt 8 meter. Unntatt fra dette er området regulert til de kombinerte formålene hotell/camping m.fl. Her skal maksimal gesimshøyde være 16 m.



### Deanu gieldda – Tana kommune: Detaljregulering for Tanabru sentrum – planbestemmelser

Ved om-, på- eller tilbygging av forretninger med flate tak og bensinstasjonen, skal det vurderes å bryte taket opp med skrå takflater.

#### 3.1.2 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt. Søknader om tiltak skal inneholde plan for den ubebygde delen av tomte i målestokk 1:200 (utomhusplan). Utomhusplanen skal vise

- Utfordringer og avveininger med å få til gode løsninger med hensyn til universell utforming
- Vurderinger av avbøtende tiltak der hensyn til universell utforming ikke er oppfylt
- Tiltakets lokalisering i forhold til annen viktig infrastruktur som gang og sykkelveg og HC parkering
- Plassering av bygg
- Terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter)
- Eksisterende og framtidig vegetasjon
- Atkomster for både gående og kjørende
- Lokalisering og utforming av lekearealer
- Parkering
- Varelevering
- Høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.
- Eventuelle utelagringsplasser, herunder plassering av avfallsdunker/ containere
- Skilt, reklame, flaggstenger m.m.

#### Støy

Ved søknad om rammetillatelse for boliger og overnattingssteder skal det dokumenteres at innvendig støynivå er i henhold til Retningslinje T-1442 om støy i arealplanleggingen.

Det innebærer at følgende skal dokumenteres:

- a) Boligheter skal ha minst ett soverom eller oppholdsrom med vindu der utendørs støynivå er høyst  $L_{den}=55$  dB.
- b) Boliger skal ha terrasse eller balkong med støynivå høyst  $L_{den}=55$  dB
- c) Soverom og oppholdsrom i boliger skal ha innendørs støynivå høyst  $LA_{ekv}24h=30$  dB
- d) Gjesterom på overnattingssteder skal ha innendørs støynivå høyst  $LA_{ekv}24h=30$  dB
- e) Uteareal for lek og opphold skal ha støynivå høyst  $L_{den}=55$  dB
- f) Solavskjerming eller tilsvarende for soverom med høyere utendørs støynivå enn  $L_{den}=55$  dB
- g) Balansert ventilasjon eller tilsvarende for boligbebyggelse med høyere utendørs støynivå enn  $L_{den}=55$  dB.

#### 3.1.3 Boligformål i 2.etg.

I forretningsområdene langs Røbergveien (BKB<sub>11-13</sub>) og i Rådhusveien/Ringveien (BKB<sub>09</sub> og BKB<sub>14</sub>) kan det tillates at 2. etasje i forretninger og kontorlokaler innredes til boligformål. I BKB<sub>04</sub> tillates bolig i 2. etasje over kontorlokaler eller tjenesteytende virksomhet. Boenhetene skal være gjennomgående, slik at alle får en side som ikke er støyutsatt. Byggfasadene på ev. boligheter skal utformes slik at det hever kvaliteten på bygget jf. § 3.1.1. I søknad om tillatelse til utbygging av boliger, skal det fremgå hvordan kravene til lekeareal for barn og unge skal oppfylles jf. §§ 2.3 og 5.

Røbergveien 2 og den potensielle tomte i Ringveien 20 (BKB<sub>22</sub>) kan bygges ut til ren, konsentrert boligbebyggelse.



## Deanu gieldda – Tana kommune: Detaljregulering for Tanabru sentrum – planbestemmelser

### 3.1.4 Handelssentrum

Området langs Rådhusveien og nedre del av Ringveien, defineres som detaljhandelssentrum, jf. kartskisse 4 i planbeskrivelsen s 11. Her skal arealene benyttes til privat og offentlig service- og detaljhandel, dvs. forretninger med ev. bolig i 2.etg., kontorer, serverings- og overnattingssteder. Detaljhandel skal ikke lokaliseres til andre områder i Tanabru sentrum. I de øvrige delene av sentrum kan tyngre handelsvirksomhet som byggevareforretninger, skuter- og bilforhandlere o.l., tillates.

### 3.1.5 Heandrat Hánssa geaidnu: Forretning/kontor/tjenesteyting, BKB<sub>03</sub> og BKB<sub>06</sub>

I områdene BKB<sub>03</sub> og BKB<sub>06</sub> kan tyngre handelsvirksomhet, offentlige og private kontorvirksomheter og tjenesteyting tillates. Området skal ikke benyttes til detaljhandel, da dette skal lokaliseres i nedre del av Ringveien og Rådhusveien Jf. § 3.1.4. Formåls grensene mot grønnstrukturområdene skal ligge fast. Inntil området blir utbygd, kan sirkus og tivoli fortsatt holde til på grusbanen.

### 3.1.6 Kombinerte formål bolig, kontor og tjenesteyting, BKB<sub>04</sub>

Den østre siden av Heandrat Hánssa geaidnu, i området BKB<sub>04</sub>, kan bolig, offentlige og private kontorvirksomheter og tjenesteytende bedrifter tillates, dvs. kontorlokaler eller tjenesteytende virksomhet med ev. bolig i 2.etg. Det tillates kun boliger i 2. etasje over kontorlokaler eller tjenesteytende virksomhet jf. § 3.1.3.

### 3.1.7 Kombinerte formål bolig, forretning, kontor og tjenesteyting, BKB<sub>05</sub>

I området BKB<sub>05</sub> kan boliger, forretninger, kontorvirksomheter og tjenesteytende virksomheter tillates.

### 3.1.8 Kombinerte formål hotell, campingplass, forretning, kontor og tjenesteyting, BKB<sub>18</sub> og BKB<sub>19</sub>

Det nasjonale vill-lakssenteret, *Joddu*, skal lokaliseres til området avsatt til formålet, BKB<sub>19</sub>. Innenfor dette området kan det også etableres andre bygg for offentlig tjenesteyting eller administrasjon, f.eks. undervisningsformål. Det må utarbeides et forprosjekt før bygging av det nasjonale vill-lakssenteret, *Joddu*. Forprosjektet må også vise hvordan hotellområdet, BKB<sub>18</sub>, og *Joddu* kan utvikles som en helhet med bygninger, atkomstvei, parkeringsplasser og lekeareal/parkanlegg.

3.1.9 Det stilles krav om skiltplan for alle nye forretninger i sentrum. Reklameskilt er søknadspiktige etter plan- og bygningslovens § 20-1 i). Plassering og størrelsen på skilt skal angis på fasadetegningene.

3.1.10 Utendørs lagring tillates ikke. Sjøppelholdere og -containere skal skjermes fra publikumsområder, slik at de ikke virker skjemmende.

#### *Retningslinje:*

*Med utendørs lagring menes tilfeldig oppbevaring/oppstilling av salgsvarer, avfall mv i det offentlige uterommet. Å skjerme søppelholdere og -containere fra publikumsområder vil bidra til å heve inntrykket av sentrumsområdet. Det kan bygges gjerder eller egne rom rundt søppelholdere og -containere.*

### 3.1.11 Tekniske anlegg

#### 3.1.11.1 Energianlegg

Alle anlegg for elektrisitetsforsyning skal utføres som jordkabelanlegg. I områdene regulert til energianlegg kan det føres opp nettstasjoner for strømforsyningen. Dersom det skal settes opp mer enn 1 nettstasjon i disse områdene, skal de bygges som et bygg og kles tilsvarende nettstasjonen og pumpehuset ved flerbrukshallen/svømmehallen.



### **Deanu gielda – Tana kommune: Detaljregulering for Tanabru sentrum – planbestemmelser**

Dersom det er nødvendig å etablere nettstasjoner i andre deler av sentrum, skal de så langt det er mulig bygges inne i bygget de skal forsyne. Dersom de etableres som frittstående anlegg, skal de kles tilsvarende nettstasjonen og pumpehuset ved flerbrukshallen/svømmehallen.

Lokalisering av nettstasjoner i områder som ikke er regulert til formålet, krever *Søknad om tiltak uten ansvarsrett* med ordinær nabovarsling. Dette forestås av utbygger/kraftselskap.

#### **3.1.11.2 Avløpsanlegg**

Avløpsanlegget BAV i Heandrat Hánssa geaidnu skal bygges og kles etter modell av anlegget ved flerbrukshallen/svømmehallen.

#### **3.1.12 Atkomst**

Atkomsten til tomtene skal avgrenses med kantstein. Det kan ikke være atkomst i full tomtelengde mot de kommunale veiene. Utbyggere av tilstøtende tomter kan avtale å anlegge felles atkomst og parkering.

#### **3.1.13 Parkering**

All parkering skal skje innenfor egen tomt. Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsareal og 1 biloppstillingsplass pr 100 m<sup>2</sup> kontorareal.

Fem prosent av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede.

Det tillates etablering av ladestasjoner for el-biler på alle parkeringsplasser til hver enkelt virksomhet, samt på arealet regulert til bensinstasjon.

Det skal være 1 overbygd sykkeloppstillingsplass per 200 m<sup>2</sup>

#### **3.1.14 Bebygd areal (BYA)**

Bebygd areal (BYA) for hver enkelt tomt skal ikke overstige 95 %.

### **3.2 Samferdselsanlegg (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1 og 7)**

3.2.1 Arealene avsatt til offentlige trafikkområder skal benyttes til kjørevei, gang- og sykkelveier, fortau, parkering og annet vegareal som vist på plankartet. Alle kjøreveger og avkjørsler/kryss skal utformes i henhold til Statens vegvesens *Håndbok N100: Veg- og gateutforming*, og være universelt utformet.

3.2.2 I Ringveien, skal eksisterende gatetun videreutvikles slik at det fanger opp alle gangårene på strekningen fra Rådhusveien til Fosseveien.

3.2.3 På strekningen fra E6 – Grenveien skal FV 98 opparbeides som en *miljøgate*.

#### *Retningslinje:*

*Hastigheten på strekningen skal reduseres til 40 km/t. Det skal etableres nye fotgjengerfelt over FV 98 ved Kathrine Johnsen geaidnu og ved Grenveien. Fotgjengerovergangene skal opphøyres og avgrenses med belegningsstein.*





### **Deanu gieldda – Tana kommune: Detaljregulering for Tanabru sentrum – planbestemmelser**

- 3.2.4 Offentlig parkeringsplass er etablert ved Rådhuset og ved hotellet. Det kan også opparbeides offentlig parkeringsplass i Heandrat Hánssa geaidnu, innenfor områdene avsatt til forretning/kontor/tjenesteyting. SPA<sub>1</sub> er avlastingsparkering for Sis-Finnmárkku Diggegoddi/Indre Finnmark Tingrett.
- 3.2.5 Området avsatt til helikopterlandingsplass skal kun benyttes i forbindelse med ambulanse-, transport- og redningstjeneste.
- 3.2.6 Ladestasjoner for el-biler  
Ladestasjoner for el-biler kan etableres innenfor alt av parkeringsareal og på bensinstasjonsområdet.
- 3.2.7 Skuterløyper  
På arealene regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntareal langs FV 98, kan det vinterstid etableres skuterløype. Det kan også etableres skuterløype gjennom grøntområdet GV1 mellom Grenveien industriområde og Heandrat Hánssa geaidnu, og over hotellområdet til bensinstasjonen.

### **3.3 Grønnstruktur** (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1 og 2)

- 3.3.1 Grøntområdene skal bidra til å gi Tanabru sentrum et grønt preg sommerstid, og skal benyttes til lek og rekreasjon. Bygninger tillates ikke satt opp i grøntområdene, men trimapparater og mindre anlegg for lek er tillatt.
- 3.3.2 Turdrag  
I området skal det etableres en trase for atkomst til og langs Tanaelva.

### **4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER** (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1, 2 og 4)

- 4.1 Frisiktsoner (H140):  
I frisiktsonene skal det ikke plasseres innretninger, og vegetasjonen og brøytekanter skal holdes under 0,5 m høyde. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innen sikttrekanten.
- 4.2 Støysoner (H220)  
Innenfor gul støysoner skal tiltak følge kravene i TEK17 § 13-6.
- 4.3 Faresone skred (H310)  
Innenfor denne hensynssonen tillates ingen tiltak utover vedlikehold og videreutvikling av eksisterende stinett, f.eks. utsetting av benker, bål plass mm. Erosjonssikring kan utføres dersom det er nødvendig for å sikre eksisterende bygg og anlegg.
- 4.4 Fareområde – høyspenningsanlegg (H370):  
Innenfor disse områdene skal det ikke plasseres innretninger ut over anlegg til elektrisitetsforsyningen og kommunaltekniske anlegg.



## 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1, 2 og 4)

### 5.1 Reservevannforsyning

Før det etableres nye, større forretninger, kontorlokaler eller boligbygg i sentrum skal reservevannforsyningen sikres.

### 5.2 Lekeareal

Før det gis brukstillatelse for første boenhet innenfor BKB04 skal området GP opparbeides som lekeareal.

Før det gis brukstillatelse for første boenhet innenfor BKB05 skal det være opparbeidet et lekeareal på 0,1 daa.

Før det gis brukstillatelse for første boenhet innenfor BKB07 og BKB08 skal det være opparbeidet et lekeareal på 0,1 daa.

Før det gis brukstillatelse for første boenhet innenfor BKB09 og BKB14 skal det være opparbeides et lekeareal innenfor området BAD på minimum 0,1 daa.