



Deanu gielda – Tana kommune

Detaljregulering for Čorroguolbba boligområde



Planbestemmelser

Nasjonal arealplanID: 20252014001

Versjon: 12.07.2018

Revisjon: 07.10.2019

Dato for vedtak i kommunestyret: 14.06.2018



Deanu giielda – Tana kommune: Detaljregulering for Čorroguolbba boligområde
FORMÅL

Detaljreguleringen for Čorroguolbba boligområde har som mål å:

1. Sikre nye, attraktive boligtomter i kommunesenteret, Tanabru.
2. Sikre arealer til framtidig gravlund ved Tanabru.
3. Sikre arealer til framtidige boligbehov for brukere av kommunens helsetjenester for mennesker med nedsatt funksjonsevne
4. Sikre en god grønnstruktur som ivaretar attraktive tur- og friområder.
5. Sikre gode atkomstforhold, trafikkikkerhet og gangårer som kan redusere transportbehovet.

§ 1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet er inndelt i følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

Frittliggende småhusbebyggelse	(sosi-kode 1111)
Konsentrert småhusbebyggelse	(sosi-kode 1112)
Industri	(sosi-kode 1340)
Tekniske anlegg	
Energianlegg	(sosi-kode 1510)
Avløpsanlegg	(sosi-kode 1542)
Annen særskilt bebyggelse og anlegg (snødeponi)	(sosi-kode 1590)
Kombinert beb. og anl. (el- og avløpsanlegg)	(sosi-kode 1800)
Uteoppholdsareal	(sosi-kode 1600)
Grav- og urnelund	(sosi-kode 1700)
Nødvendige bygg og anlegg for gravlund	(sosi-kode 1730)
Kombinert formål bolig og tjenesteyting	(sosi-kode 1803)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjørevei	(sosi-kode 2011)
Fortau	(sosi-kode 2012)
Gang- og sykkelvei	(sosi-kode 2015)
Annen veigrunn – tekniske anlegg	(sosi-kode 2018)
Annen veigrunn – grøntareal	(sosi-kode 2019)
Leskur/plattformtak	(sosi-kode 2026)
Kollektivholdeplass	(sosi-kode 2073)
Parkering	(sosi-kode 2082)

Grønnstruktur:

Naturområde	(sosi-kode 3020)
Turdrag	(sosi-kode 3030)
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)

Område med bestemmelse:

Skjermingsvoll	(sosi-kode 1235)
----------------	------------------



§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Estetikk

Bygninger og anlegg skal gis en estetisk, tiltalende utforming og harmonere med både de bygde og naturgitte omgivelsene. Tiltakshavere må være særlig oppmerksomme på hvordan bygningene ser ut fra veiene i området.

2.2 Opparbeiding

2.2.1 Ved utbygging og bruk av feltet skal eksisterende terrengform og vegetasjon bevares. Anlegg i grunnen som må legges gjennom de eksisterende vollene, skal bores gjennom vollene, ikke graves gjennom dem. All utbygging skal tilpasses terrenget på en ensartet og harmonisk måte, og arealer som er berørt av utbygging skal tilføres stedegne masser og revegeteres naturlig. Det opprinnelige vegetasjonsdekket skal fjernes skånsomt og legges tilbake som dekke over områder berørt av utbyggingen.

2.2.2 Den ubebygde delen av tomtene skal opparbeides og holdes ryddige, slik at de ikke er skjemmende for omgivelsene.

2.2.3 Maksimal tillatt kotehøyde på opparbeidet bakkenivå på tomtene er

- 32 m i de 2 vestligste feltene
- 31,5 m i det østligste feltet (inkluderer de 2 østligste tomtene i BFS 4)

2.3 Atkomst til tomtene

Atkomsten til tomtene skal avgrenses. Det kan ikke være atkomst i full tomtelengde mot de kommunale veiene, men hver boenhet kan ha egen avkjørsel om nødvendig. Den nøyaktige atkomsten skal vises på situasjonsplanen ved *Søknad om tillatelse til tiltak*. Flere tomter kan etter avtale anlegges felles atkomst.

2.4 Parkering

All parkering skal skje innenfor egen tomt. Innenfor områdene for frittliggende småhusbebyggelse (BFS) skal det være 2 biloppstillingsplasser pr boenhet. I tillegg skal det avsettes plass til garasje på hver enkelt tomt.

Innenfor områdene for konsentrert småhusbebyggelse (BKS) skal det være 1,5 biloppstillingsplass pr boenhet. I tillegg skal det avsettes 1 garasjeplass pr boenhet.

For hver boenhet som er universelt utformet, skal det være minst én parkeringsplass tilpasset forflytningshemmede.

For området avsatt til gravlund skal det anlegges parkering på eget, regulert område før gravlunden tas i bruk. Parkeringen skal ha plass til minimum 60 biler. Fire av disse plassene skal være tilpasset forflytningshemmede.



§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Småhusbebyggelse

- 3.1.1 Tomtene skal benyttes til boligformål, samt tilhørende garasjer og uthus. Bolighusene skal oppføres som småhusbebyggelse som angitt på plankartet og i bestemmelsene.
- 3.1.2 Ved plassering av bygg skal det tas hensyn til vegetasjon, god utnyttning av den enkelte tomt, samt tilpasning til eksisterende bebyggelse i området.
- 3.1.3 I felt BFS3 kan eksisterende terreng beholdes uberørt, eller massene kan brukes til å skape ulike nivå på ubebygde områder. Ved oppføring av bygninger skal § 2.2.3 og § 3.1.4 følges.
- 3.1.4 I tomtgrenser mot uteoppholdsareal og grønnstrukturområder, skal det settes opp gjerde med høyde inntil 1,6 m. Gjerdene skal være satt opp før ferdigattest gis. I grensene langs felt BFS1, BFS4, BFS6 og BKS2 kan høyden på gjerdet være opptil 2,2 m, slik at det kan fungere som støyskjerm mot trafikken på E6 og Deatnodearbmi og Grenveien industriområder.
- 3.1.5 Byggegrense mot vei framgår av plankartet. Type bebyggelse, maksimal gesimshøyde og mønehøyde, samt takvinkel for de enkelte områdene, framgår av tabellen nedenfor. Møneretningen er valgfri. Krone på grunnmur skal ikke være høyere enn 32,5 m.o.h. i de 2 vestligste feltene. Unntatt fra dette er BFS2, der det skal være mulig å bygge full kjeller. Her kan krone på grunnmur være 60 cm over bakkenivået. I det østligste feltet skal krone på grunnmur ikke være høyere enn 32 m.o.h (BFS8 og 10, BKS2, og de 2 østligste tomtene i BFS 4).

Boligområde	Type bolig	Etasjetall (retnings-givende)	Møne (høyde)	Gesims (høyde)	Takvinkel
BFS1					
bolig	Enebolig	1-2 etg.	8 m	6 m	0 – 38°
garasje og uthus			6 m	4 m	0 – 38°
BFS2					
bolig m/kjeller	Enebolig	1-2 etg.	8 m	4 m	0 – 38°
garasje og uthus			6 m	4 m	0 – 38°
BFS3-BFS5 og BFS 10.					
bolig	Enebolig	1-1 ½ etg.	7 m	4 m	0 – 38°
garasje og uthus			5,3 m	2,7 m	0 – 38°
BFS6 og BFS9					
bolig	Vertikaldelt tomannsbolig	1-1 ½ etg.	7 m	4 m	0 – 38°
garasje og uthus			5,3 m	2,7 m	0 – 38°
BFS7 og BFS8					
bolig	Minihus (20 - 60 m ²)	1- 1 ½ etg.	5 m	4 m	0 – 22°
garasje og uthus			4 m	2,7 m	0 – 22°



Deanu gieldda – Tana kommune: Detaljregulering for Čorroguolbba boligområde

BKS 1 – BKS 2					
bolig	Vertikaldelt flermanns-bolig	1 etg.	7 m	4 m	0 – 38 °
garasje og uthus			5,3 m	2,7 m	0 – 38 °

- 3.1.5 Når alle tomtene til én type bebyggelse er tildelt, og 80% av dem bebygde, vil tomter som ikke er benyttet til den boligtypen de er regulert til, kunne benyttes til andre hustyper det er etterspørsel etter. Formannskapet avgjør dette spørsmålet.
- 3.1.6 I området BFS7 og BFS8 kan det føres opp minihus for permanent beboelse i størrelsesintervallet 20 – 60 m². Bebyggelsen kan føres opp inntil 2 m fra nabogrense, men det må tas høyde for avstandskravene i TEK 17 for å unngå brann. Atkomsten til områdene skal være fellesareal og eies av de tilstøtende eiendommene i fellesskap.
- 3.1.7 For å skape brudd og variasjon i veggflatene, skal områdene for konsentrert småhusbebyggelse, BKS, ha boenheter som forskyves i forhold til hverandre.
- 3.1.7 Tunbebyggelse kan etableres innenfor BKS1, BKS2, BFS2 eller BFS3, om det skulle være etterspørsel etter dette. Arealet som inngår i tunet og nærområdene må da detaljplanlegges. Detaljplanen skal beskrive utformingen av bebyggelsen, fellesareal, atkomster og hvordan kvalitetene ved det å bo i tun skal sikres. Planen skal godkjennes av formannskapet.
- 3.1.8 Bebygd areal (BYA) for hver enkelt tomt skal ikke overstige 60 %, beregnet etter Byggeteknisk forskrift (TEK 17).
- 3.1.9 Plassering av garasje og parkeringsareal skal være vist på situasjonsplanen som følger *Søknad om tillatelse til tiltak* for boligen, selv om garasjen ikke skal føres opp samtidig med boligen.
- 3.1.10 Arealer innenfor alle feltene kan benyttes til fellesgarasjer, eller felles parkering, dersom det er etterspørsel etter dette. Ev. slike anlegg skal etableres i tråd med disse reguleringsbestemmelsene.
- ### 3.2 Uteoppholdsareal
- 3.2.1 Ved opparbeiding skal områder for lek og opphold få en atkomst og utforming som sikrer lik tilgang til arealene for alle beboere og besøkende.
- 3.2.2 I områder avsatt til uteopphold, kan det etableres felles lekeapparater, balløkker, bål-/grillplasser og sittegrupper. Det skal legges til rette for aking der terrenget gjør det mulig. Det kan etableres ballbinge i ett av uteoppholdsområdene, fortrinnsvis i BUT3.



3.3 Tekniske anlegg

- 3.3.1 Bygg innenfor formålene BE og BKB skal føres opp i byggegrensen mot vei.
- 3.3.2 I områdene regulert til kombinert bebyggelse og anlegg (BKB), skal det føres opp nettstasjoner for strømforsyningen sammen med avløpsspumpestasjoner. Anleggene skal bygges sammen til ett bygg etter modell av anlegget ved flerbrukshallen.
- 3.3.3 Kabel-/ fordelingsskap skal plasseres i tomtegrenser, ikke i friområder.
- 3.3.4 Lokalisering av nettstasjoner til områder som ikke er regulert til formålet, krever ”Søknad om tiltak uten ansvarsrett” med ordinær nabovarsling.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

- 4.1 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.
- 4.2 Langs tomtegrenser skal veianleggene ikke legges høyere enn 0,5 m over eksisterende terrengnivå. Grøfter skal sikre god drenering. Ved utbygging skal terreng og vegetasjon utenfor veilinja behandles skånsomt.
- 4.3 Av hensyn til trafiksikkerheten skal gang-/sykkelveiene fra boligområdet til Ringveien bygges samtidig med kjøreveiene. Gang-/sykkelveiene skal være universelt utformet. Veilys skal etableres samtidig med kjøreveiene. Lyspunktene skal settes opp i tomtegrenser.
- 4.4 Formålene kjørevei og fortau fra Moseveien/Ringveien mot gravlund tillates midlertidig benyttet til gang-/sykkelvei med bredde 4 meter inntil kjøreveien til gravlund opparbeides.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

- 5.1 Grøntområdene skal benyttes til lek og rekreasjon, samt bidra til skjerming mellom boligfeltene. Eksisterende og nye stier kan gis en enkel opparbeiding, f.eks. slik at de dekker kravene til universell utforming.
- 5.2 Bygninger tillates ikke satt opp i grøntområdene. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som har en funksjon i forhold til arealformålet, eks. felles grillhytter og lekehytter. Små anlegg for lek kan oppføres.
- 5.3 Dersom det blir nødvendig som følge av framtidig trafikkøkning på FV 98, kan det føres opp støyskjerm eller støyvoll langs FV 98 i områder regulert til grønnstruktur.



§ 6 HENSYNSSONER

- 6.1 Fareområde – høyspenningsanlegg (H370):
Innenfor disse områdene skal det ikke plasseres innretninger ut over anlegg til elektrisitetsforsyningen og kommunaltekniske anlegg.
- 6.2 Frisiktsoner (H140):
I frisiktsonene skal det ikke plasseres innretninger, og vegetasjonen skal holdes under 0,5 m høyde.
- 6.3 Støysoner (H220)
Innenfor gul støysoner skal tiltak følge kravene i TEK10 kap.13 IV.

§ 7 OMRÅDER MED BESTEMMELSER

7.1 Skjermingsvoller (# 1 - # 4)

- 7.1.1 I plankartet er det angitt 4 bestemmelsesområder med angitt kotehøyde. På dette arealet skal det etableres skjermingsvoller, som skal skjerme boligområder fra støy og/eller innsyn. Vollene skal vegeteres med stedegen vegetasjon. Regulert høyde er angitt på plankartet.
- 7.1.2 Voll # 2 skal etableres, dersom det er aktuelt å bygge boliger på arealet for eksisterende voll nord for flerbrukssenteret og omsorgsboligene der.
- 7.1.3 Byggetiltak i det østligste feltet kan ikke gjennomføres før voll # 3 er etablert.
- 7.1.4 Ved opparbeiding av det østligste boligfeltet skal vollen mot Grenveien industriområde føres tilbake til opprinnelig høyde, kotehøyde 36 m, der traseen for avløpsledninga er gravd gjennom vollen (#4). Vegetasjonsdekke fra andre deler av feltet skal legges som topplag.