



Deanu gielda – Tana kommune

Detaljregulering for Čorroguolbba boligområde



Planbestemmelser

Nasjonal arealplanID: 20252014001

Versjon: 18.04.2018

Dato for vedtak i kommunestyret:



FORMÅL

Detaljreguleringen for Čorrogolbba boligområde og gravlund 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 funksjonshemmede og innen psykiatri, samt skjerming mot andre utbyggingsområder
4. Sikre en god grønnstruktur som ivaretar attraktive tur- og friområder.
5. Sikre gode atkomstforhold, trafikksikkerhet 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)
Industri	(sosi-kode 1340)
Tekniske anlegg	
Energianlegg	(sosi-kode 1510)
Avløpsanlegg	(sosi-kode 1542)
Annen særskilt bebyggelse og anlegg (snødeponi)	(sosi-kode 1590)
Uteoppholdsareal	(sosi-kode 1600)
Grav- og urnelund	(sosi-kode 1700)
Kombinert formål bolig og tjenesteyting	(sosi-kode 1803)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjørvevei	(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)
Parkering	(sosi-kode 2019)

Grønnstruktur:

Naturområde	(sosi-kode 3020)
Turdrag	(sosi-kode 3030)
Vegetasjonsskjerm	(sosi-kode 3060)

Hensynssoner:

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

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. Fasade mot veier skal gis spesiell oppmerksomhet.

2.2 Opparbeiding

Ved utbygging og bruk av feltet skal eksisterende terrengform og vegetasjon bevares. Anlegg i grunnen skal bores gjennom de eksisterende vollene i området. 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. Vegetasjonsdekke skal fjernes skånsomt og legges tilbake som dekke over områder berørt av utbyggingen. Der inngrep i eksisterende, naturlige voller er nødvendig, skal bakkenivå etter utført arbeid ligge maksimum 1 m under tidligere bakkenivå.

Ved opparbeiding av boligområdet skal vollen mot Tine meieriet føres tilbake til opprinnelig høyde der traseen for avløpsledninga er gravd gjennom vollen.

Vegetasjonsdekke fra andre deler av feltet skal legges som topplag.

2.3 Den ubebygde delen av tomtene skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene.

2.4 Atkomst til tomtene

Alle tomtene ligger ut mot planlagte, kommunale veier, og skal ha atkomst fra disse veiene. Den nøyaktige atkomsten skal vises på situasjonsplanen ved *Søknad om tillatelse til tiltak*. Flere tomter kan etter avtale anlegges felles atkomst.

2.5 Parkering

All parkering skal skje innenfor egen tomt. Innenfor eneboligområdene skal det være 2 biloppstillingsplass pr boenhet. I tillegg skal det avsettes plass til garasje på hver enkelt tomt.

Innenfor flermannsboligområder skal det være 1,5 biloppstillingsplass pr boenhet. I tillegg skal det avsettes 1 garasjeplass pr boenhet.

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



BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Småhusbebyggelse

- 3.1.1 Tomtene skal benyttes til boligformål, samt tilhørende garasjer og uthus. Bolighusene skal oppføres som frittliggende småhusbebyggelse.
- 3.1.2 Ved plassering av bygg skal det tas hensyn til naturlig terrengform, vegetasjon, god utnytting av den enkelte tomt, samt tilpasning til eksisterende bebyggelse i området. Maksimal tillatt oppfylling av tomtene er 0,5 m over eksisterende bakkenivå.
- 3.1.3 I tomtegrenser mot grønnstrukturområdene, skal det settes opp gjerde med høyde inntil 1,6 m. Gjerdene skal være satt opp før ferdigattest gis.

Kommentar:

Kommunen vurderer å gi klare bestemmelser om høyder og utforming av bebyggelsen innenfor de ulike delene av området. Formuleringene nedenfor i punkt 3.1.4 - 3.1.6 er eksempler på mulige utforminger av bestemmelsene. Se for øvrig kap. 4.3.2. og 4.3.3 i planbeskrivelsen. Kommunen ønsker en drøfting av byggutforming og ev. krav i løpet av det offentlige ettersynet.

- 3.1.4 Byggegrenser mot vei og møneretning for byggene innenfor de enkelte feltene framgår av plankartet. Type bebyggelse, maksimal gesimshøyde og mønehøyde, samt takvinkel for de enkelte områdene, framgår av tabellen nedenfor. Krone på grunnmur skal ikke være mer enn 50 cm over oppfylt bakkenivå.

Boligområde	Type / bolig	Etasjetall (retningsgivende)	Møne (høyde)	Gesims (høyde)	Takvinkel
Boligfelt 1					
bolig	Enebolig	1- 1 ½ etg.	8 m	4 m	0 – 40°
garasje og uthus			5,3 m	2,7 m	0 – 40°
Boligfelt 2					
bolig	To- og flermannsbolig	1 etg.	6 m	4 m	0 – 40 °
garasje og uthus			5,3 m	2,7 m	0 – 40 °
Boligfelt 3					
Bolig	To- og flermannsbolig	1 etg.	6 m	4 m	0 – 40 °
garasje og uthus			5,3 m	2,7 m	0 – 40 °

- 3.1.5 For å skape brudd og variasjon i veggflatene skal flermannsboliger, ha boenheter som forskyves i forhold til hverandre.



Deanu gielda – Tana kommune: Detaljregulering for Čorroguolbba boligområde

- 3.1.6 Bebyggd areal (BYA) for de enkelte tomter skal ikke overstige 60 %, beregnet etter Byggeteknisk forskrift (TEK 10).
- 3.1.7 Plassering av garasje og parkeringsareal skal være vist på situasjonsplanen som følger *Søknad om tillatelse til tiltak* for boligen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med boligen.

3.2 Uteoppholdsareal

- 3.2.1 I områder avsatt til uteopphold, kan det etableres felles lekeapparater, bål-/grillplasser og sittegrupper. Det skal legges til rette for aking der terrenget gjør det mulig.

3.3 Tekniske anlegg

- 3.3.1 Nye nettstasjoner for strømforsyningen til feltet skal føres opp i områdene avsatt til energianlegg. Anleggene skal ha en plassering og form som gjør dem minst mulig skjemmende. Nettstasjoner som plasseres langs internveiene, skal være i byggegrensen mot vei, dvs. 8 m fra veimidte. Kabel-/fordelingsskap skal plasseres i tomtegrenser, ikke i friområder.
- 3.3.2 Avløpsspumpestasjon anlegges i området avsatt til avløpsanlegg, og skal om mulig bygges sammen med nettstasjonen. Anlegget skal være minst mulig skjemmende.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG

- 4.1 Arealene avsatt til offentlige trafikkområder skal benyttes til kjørevei, gang- og sykkelveier, 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*.
- 4.2 Veianleggene skal 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 området bygges ut med veilys som skal stå ferdig samtidig som tomtetildelingen tar til. Lyspunktene skal settes opp i tomtegrenser.

§ 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. Den opprinnelige vegetasjonen skal bevares, men små anlegg for lek kan oppføres.



Deanu gielda – Tana kommune: Detaljregulering for Čorrogolbba boligområde

- 5.2 Ved opparbeiding skal friområder og områder for lek få en atkomst og utforming som sikrer personer med nedsatt funksjonsevne tilgang til arealene på lik linje med andre beboere.
- 5.3 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.
- 5.4 Arealet mellom FV 98 og boligområdet skal opparbeides parkmessig. Dersom det blir nødvendig som følge av framtidig trafikkøkning på FV 98, kan det føres opp støyskjerm eller støyvoll langs FV 98.

§ 6

HENSYNSSONER

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

§ 7

OMRÅDE MED BESTEMMELSER

- 7.1 Skjermingsvoll (# 1 - # 3)
I plankartet er det angitt tre områder med bestemmelsesgrense, med angitt kotehøyde. På dette arealet skal det etableres skjermingsvoller på 3-4 m høyde, som skal skjerme boligområder fra støy og/eller innsyn. Vollene skal vegeteres med stedegen vegetasjon.

Byggetiltak i boligfelt 3 kan ikke gjennomføres før voll # 3 er etablert. Voll # 2 skal etableres, dersom det er aktuelt å bygge boliger på arealet for eksisterende voll bak flerbrukssenteret.