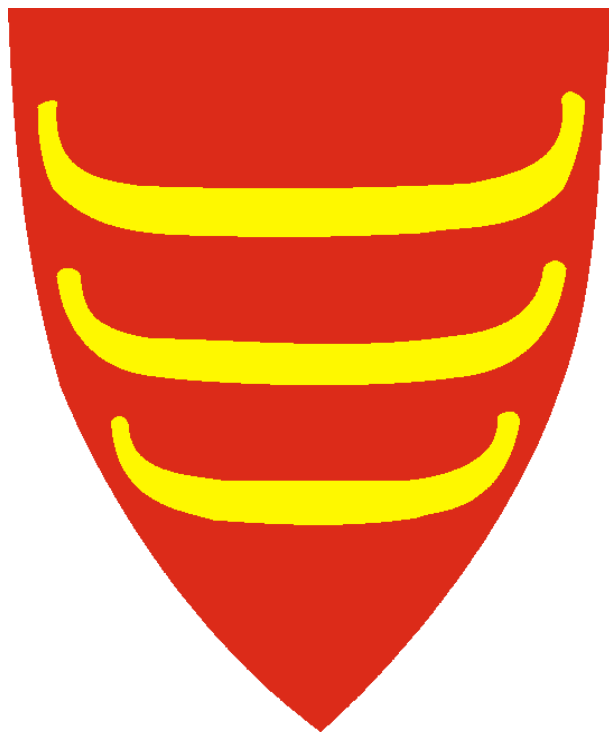


Deanu gielda – Tana kommune



REGULERINGSPLAN FOR TANA BRU SENTRUM PLANBESTEMMELSER

Vedtatt av kommunestyret 22.05.2003

FORMÅL

Reguleringsplanen for Tana bru sentrum har som mål å:

1. legge forholdene til rette for at Tana bru sentrum utvikler seg til et tettsted med særpreget og identitet.
2. legge til rette for utvikling av næringslivet i sentrum.
3. legge forholdene til rette for fotgjengere, for å gi hele befolkningen, også barn og funksjonshemmede, mulighet til å ferdes trygt.
4. sikre forskjønning av sentrumsområdet og en ordnet og planmessig utnyttning og utbygging i sentrum.

PLANBESTEMMELSER

§ 1 Fellesbestemmelser

1. Søknad om tiltak

Søknader om tiltak skal i tillegg til dokumentasjonskravene stilt i *Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker* inneholde plan for den ubebygde delen av tomte i målestokk 1:500 (utomhusplan). Utomhusplanen skal vise eksisterende og framtidig vegetasjon, parkering og atkomst. Kommunen kan kreve at det utarbeides tegninger som viser tilpasningen av bebyggelsen (også m.h.t. høyde) til de omkringliggende bygningene og vegetasjonen, før byggesøknaden godkjennes. Det kan kreves at disse tegningene skal være utarbeidet av arkitekt.

RETNINGSLINJER

1. God planlegging og oppfølging i saksbehandlingen skal bidra til å utvikle sentrum til et mer trivelig sted. *Tana bru sentrumsutvikling* (Sentrumsplanen) og *Illustrasjonsplanen for oppgradering av Tana bru Sentrum* konkretiserer prinsippene og angir retningslinjene for utviklingen av Tana bru som senter. Ved alle tiltak i sentrum skal forhåndskonferanse mellom tiltakshaver og plan- og bygningsmyndigheten benyttes. Illustrasjonsplanene skal i denne forhåndskonferansen bli presentert for tiltakshaver.

Underveis i et byggeprosjekt i sentrumsområdet, vil plan- og bygningsmyndighetene ha en aktiv og løpende oppfølging av tiltakshaver, for å sikre at sentrumsområdet utvikler seg i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanene. Utbyggerne vil bli bedt om å ta kontakt med nettselskapet (pr. dato Varanger Kraft) for å avklare behov for nettutbygging

Utnyttingsgraden for alle formålsområdene er angitt som tillatt bebygd areal (i %), dvs. bebygd areal (grunnflate) i prosent av netto tomteareal.

PLANBESTEMMELSER (forts.)

2. Utbyggingsrekkefølge

Rådhusvn. og nederste del av Ringvn., FK₁, BF₁-BF₂ skal fortrinnsvis fortettes med service- og detaljhandel før utbygging til slike formål tillates utenfor dette området.

3. Tilgjengelighet i sentrum

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder barn og funksjonshemmede. Alle uteoppholdsarealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av hele befolkningen. Ved alle tiltak i sentrumsområdet skal hensynet til bevegelseshemmede og deres behov innarbeides. Ved ombygging av eksisterende bygg og oppføring av nye bygninger, skal anlegget og alle dets fasiliteter bli tilgjengelig for alle, uavhengig av grad av funksjonsdyktighet.

4. Utearealer

Utearealer skal opparbeides i tråd med *Illustrasjonsplan for Tana bru sentrum*. Fellesarealer og ubebygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming. Trafikkarealer skal avgrenses og parkeringsplasser merkes. Den eksisterende vegetasjonen skal beholdes i størst mulig grad. Spesielt gjelder det trær. 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.

5. Forholdet til gatetunet

Ved ny-, på-, til- og ombygging av bygg som ligger inntil gatetunet i Ringveien, skal det fortrinnsvis etableres vinduer i fasadene ut mot dette gatetunet, for å sikre kontakt mellom byggene og gatetunet.

RETNINGSLINJER (forts.)

2. Målet med utbyggingsrekkefølgen er å etablere et sentrum ved Tana bru som kan fungere som møtested. Kommunen vil derfor ikke tillate publikumsrettete foretak lokalisert til randsonen før sentrumsområdet er ferdig fortettet. Dette kan styres gjennom både reguleringsplanen og eiendomsforvaltningen. Forretningsområde FK₃ – FK₅ tillates ikke utbygd til service- og detaljhandel før arealene langs Rådhusvn. og nederste del av Ringveien er fortettet i tråd med Sentrumsplanen.

4. Utearealene er viktige oppholdsrom, og ved å gi dem en tiltalende utforming kan de bidra til å gjøre sentrum triveligere. P-plasser tilstrekkelig til daglig bruk skal sikres på tomtas areal. Så mye som mulig av den opprinnelige vegetasjonen skal beholdes. Forholdet til utomhusplanen vil bli fulgt opp i saksbehandlingen.

5. Dersom gatetunet skal bli et trivelig uteoppholdsrom, kan det ikke ligge på baksiden av bygg, men ha kontakt med det som foregår i byggene gjennom vindusfasader.

PLANBESTEMMELSER (forts.)

6. Byggeskikk

All ny-, på-, til- og ombygging skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen når det gjelder dimensjonering, byggelinje, materialvalg, takform og farge. Utvendige farger skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene. Bygg i Tana bru sentrum skal fortrinnsvis ha jordfarger og/ eller nyanser av hvitt. Bygningene skal ha saltak eller annen skrå takflate med vinkel mellom 22° og 35° . Gesimshøyden skal være maksimalt 8 meter. Det tillates ikke bygd mer enn 2 fulle etasjer over bakken.

7. Elektrisitetsforsyning

Alle anlegg for elektrisitetsforsyning skal utføres som jordkabelanlegg. Trafoer skal som hovedregel bygges inne, ikke føres opp som frittstående bygg.

§ 2 Byggeområder

1. Tilgjengelighet i sentrum

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. Utearealene forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle typer fotgjengere.

RETNINGSLINJER (forts.)

6. Tana kommune vil arbeide for at det etableres en lokal byggeskikk med utgangspunkt i Miljøbygget, Banken og kontorfløyen av Tanatorget. Disse byggene angir en sentrumsbyggeskikk med særpreg som kommunen ønsker skal gjenspeile seg i flere bygg i sentrumsområdet. Dette kan bidra til å gi Tana bru sentrum en identitetsskapende byggeskikk. Kommunen ønsker ikke at noen bygg i sentrum skal bli for dominerende, derfor er gesimshøyden satt til maksimalt 8 meter, og det tillates ikke bygd i mer enn 2 etasjer, kjeller/underetasje og loft unntatt. For å skape et helhetlig sentrum ønsker kommunen at alle bygg får jordfarger og nyanser i hvitt. Kun signalbygg som rådhuset, bør være ensfarget hvite.

7. Bestemmelsen skal hindre skjemmende el-forsyningsanlegg som gir sentrumsområdet bakgårdspreget.

1. De funksjonshemmede/ bevegelseshemmende er en gruppe av Tanas befolkning det må tas større hensyn til. Om de skal kunne ta seg fram på egen hånd, noe samfunnet ønsker, må de fysiske forholdene legges til rette. Dette vil følges opp i saksbehandlingen.

PLANBESTEMMELSER (forts.)

2. Bebyggelsesplan

For forretningsområdet FK 3, avgrenset av Ringveien, vei 1 og vei 2, kan byggearbeid ikke ta til før området inngår i godkjent bebyggelsesplan. Ved planleggingen skal det legges inn tilstrekkelig med gangårer.

3. I forretningsområdene BF₁ -BF₂, og BFK₁, kan det tillates at 2. etasje i forretninger innredes for beboelse. Boenhetene skal være gjennomgående, slik at alle får en side som ikke er støyutsatt. Byggene skal ikke ha boligpreg. Før tillatelse gis, må tiltakshaver gjennomføre målinger av radonnivået for å sikre at grenseverdiene ikke overskrides. I søknad om tillatelse til utbygging av boliger, skal det vises hvor det finnes/ skal avsettes areal til lek og opphold for barn, og hvordan disse skal sikres mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.*

4. I området mellom RV 98 og vei 2 skal arealene benyttes til privat og offentlig service- og detaljhandel, dvs. forretninger med bolig i 2.etg., offentlige kontorer og serverings- og overnattingssteder. I de øvrige områdene av sentrum kan tyngre handelsvirksomhet tillates.

5. Ved om-, på- eller tilbygging av forretningene i områdene FK₁, BF₁-BF₂ og bensinstasjonen, skal det vurderes å bryte taket opp med skrå takflater.

6. Alle nybygg i forretningsområde 4, nordøstre del av Rådhusveien, skal føres opp i 2 etasjer i harmoni med eksisterende bebyggelse. Ved om-, på- eller tilbygging av det nordligste bygget i BF₂ (CC Lavpris), skal det vurderes om bygget kan få saltak og utvides med en 2.etg.

RETNINGSLINJER (forts.)

2. Gjennom kravet om bebyggelsesplan vil kommunen sikre en effektiv og planmessig utnyttning av det aktuelle sentrumsarealet. Gangårene skal sikre fotgjengere god tilgang til de øvrige delene av sentrum.

3. Boligleiligheter i 2. etg. i forretningsbygg gir økt bruk av sentrumsområdet og folkeliv utenom de faste åpningstidene. Det er viktig at byggene får forretningspreg, ikke boligpreg, og at hensynet til barn og unge vektlegges. Det er bakgrunnen for kravet om å vise areal til lek og opphold for barn i søknad om tiltak. Det er allerede tre forretningsbygg som er innredet som bolig i 2. etg. i BFK₁. Når det gjelder støytiltak må retningslinjene i *NS 8175 Lydforhold i bygninger – lydklasser for ulike bygningstyper* følges. Dette vil følges opp i evt. byggesaksbehandling.

4. Området mellom RV 98 og vei 2 utgjør sentrumskjernen, og må forbeholdes publikumsrettet virksomhet. Kommunen ønsker at de øvrige områdene også skal utbygges med slik virksomhet, men dersom sterke hensyn taler for det, kan en tillate at det etableres tyngre handelsvirksomhet, f.eks. bilutsalg og materialutsalg, i de øvrige delene av sentrum.

5. De nevnte byggene har helt eller delvis flate tak som bryter med ønsket byggeskikk med skrå takflater. Dersom det allikevel skal gjøres utbedringer/ endringer ved disse byggene, bør det vurderes å også gjøre noe med takflatene.

6. Det er ønskelig med en enhetlig bebyggelse i denne delen av sentrum. For å få et tydeligere sentrumspreg bør bebyggelsen være i to etasjer.

PLANBESTEMMELSER (forts.)

7. Kompetansesenter for laksefiske og elvesamisk kultur, *Joddu*, kan lokaliseres til området avsatt til offentlig virksomhet/ camping.

8. Det stilles krav om skiltplan for alle nye forretninger i sentrum. Reklameskilt er søknadspliktige etter plan- og bygningslovens § 93 b. Ved byggemelding av nybygg eller ombygging, skal plassering og størrelsen på skilt angis på fasadetegningen. Senere skiltendringer vil da kun kreve melding. Montering av skilt på annen måte eller på bygg der skilt ikke har vært omsøkt, krever byggemelding.

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

10. I industriområdet I₁ kan det oppføres industrianlegg, lager og kontor for administrasjon av virksomheten. Bebyggelsen i dette området skal maksimalt være 6 meter til gesims og ha saltak med helningsvinkel 22⁰.

§ 3 Offentlige trafikkområder

1. Arealene avsatt til offentlige trafikkområder skal benyttes til kjørevei, fortau, gang-/ sykkelsti, gatetun, ”miljøgate”, parkeringsplasser og annen veigrunn. Forholdene skal legges spesielt til rette for fotgjengere.

Innkjøringen til hver enkelt forretning/ bygg skal avgrenses ved bruk av kantstein eller opparbeidet grøntområde.

RETNINGSLINJER (forts.)

8. Forretninger skal ha innbydende fasader mot publikumsarealene med utstillingsvinduer, forseggjorte inngangspartier og skilt tilpasset fasaden. Reklameskilt er en viktig del av førsteinntrykket av et bygg/område, og det krever derfor at plan- og bygningsmyndighetene har styring med dette. Det vil bli utarbeidet klare retningslinjer for utformingen og plasseringen av skilt.

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

1. Kommunen vil arbeide for å utvikle Tana bru som trafikknutepunkt. Kontakten mellom Tanaelva og Tana bru sentrum må forbedres slik at denne attraksjonen blir en viktig stoppeeffekt for gjennomreisende som bidrar til at de oppsøker Tana bru sentrum. Kommunen vil arbeide for en omlegging av krysset E6/ RV 98 ved at det etableres en rundkjøring som gjør at bilreisende kan komme i rett linje inn på brua. Bygging av ny Tana bru, vil føre til behov for omlegging av E6 traseen. På plankartet er det avmerket et areal som kommunen ser for seg at vil utgjøre grensene for den nye traseen.

PLANBESTEMMELSER (forts.)

2. I Ringveien, mellom Tanatorget og Mega/ S-laget skal det etableres et gatetun som skal fungere som offentlig uterom.

3. Den delen av RV 98 som omfattes av reguleringsplanen, skal opparbeides som en *miljøgate*.

4. Private virksomheter må etablere parkeringsplasser på egen grunn. Det skal være minimum 2 parkeringsplasser pr. 100 m² forretningsareal, og 1 plass pr. 100 m² kontorareal. Offentlig parkeringsplass skal etableres innenfor O₁, ved Rådhuset og Miljøbygget. Langtidsparkering for ansatte i sentrum skal fortrinnsvis skje på det som i dag er Rådhusplassen.

5. Det skal etableres avlastingsparkering for Indre Finnmark Tingrett på arealet PA₂. Det skal etableres trailerparkering med plass til 6 vogntog mellom bussterminalen og industriområdet I₁.

6. Området avsatt til helikopterlandingsplass skal kun benyttes i forbindelse med ambulanse-, transport- og redningstjeneste.

RETNINGSLINJER (forts.)

2. Gatetunet skal knytte handelsområdene langs Ringveien sammen ved å skape et funksjonelt uterom der biltrafikken må underordne seg de myke trafikantene. Det skal opparbeides i tråd med detaljplaner.

3. Den delen av RV 98 som omfattes av reguleringsplanen, skal opparbeides som en *miljøgate* i tråd med *Illustrasjonsplanen for Tana bru sentrum*. Hastigheten på denne strekningen skal reduseres til 40 km/t. Det skal etableres fotgjengerfelt over RV 98 ved O₂, avsatt til tingrett, og fra nordsiden av Ringveien til område H1, avsatt til hotell/camping. Fotgjengerovergangene skal opphøydes og avgrenses med belegningsstein.

Områdene langs kjøreveier avsatt til annen veigrunn, skal opparbeides som grøntområder i tråd med *Illustrasjonsplanen for Tana bru sentrum*.

PLANBESTEMMELSER (forts.)

§ 4 Friområder

Friområdene skal gis en parkmessig behandling med utgangspunkt i den naturlige vegetasjonen og opparbeides i tråd med *Illustrasjonsplanen for Tana bru sentrum*. Der det er praktisk mulig, skal den naturlige vegetasjonen bevares. I friområdene kan det oppføres kunstverk og anlegg for lek.

§ 5 Spesialområder

1. Friluftsområder

I friluftsområdene skal landskap og vegetasjon bevares. Det tillates ikke virksomhet eller oppføring av bygninger eller anlegg som er til hinder for bruk av området til formålet.

2. Område med rekkefølgebestemmelse

Området PI/ O₃ vest for FFR, skal fungere som parkbelte i industriområde, men kan ved lokalisering av ny, offentlig virksomhet til Tana, gå over til byggeområde for offentlig virksomhet, og få betegnelsen O₃.

3. Kommunalteknisk anlegg

Området skal benyttes til renseanlegg med tilhørende funksjoner. I den sørøstlige delen av området skal det fortrinnsvis etableres anlegg i grunnen.

RETNINGSLINJER (forts.)

Friområder:

I reguleringsplanen er det tre områder som har fått betegnelsen park. Områdene ligger i kryssområdet E6/ RV 98. Disse områdene skal få en særlig høy opparbeidingsgrad. De øvrige friområdene skal tydelig avgrenses fra øvrig areal. For område P₂ innebærer oppgradering i tråd med *Illustrasjonsplanen for Tana bru sentrum* at det etableres en gang-/sykkelsti gjennom området.

1. Friluftsområdene er opprettet som en buffer mot Tanaelva og skal ivareta natur- og friluftsverdiene i området. Eksisterende stinett kan videreutvikles, samt at nødvendig vedlikehold og evt. nyetablering av ledningsnett knyttet til renseanlegget, kan tillates. Det tillates ikke bygging i området annet enn det som måtte være nødvendig for å tilrettelegge for friluftsliv. Erosjonssikring kan utføres dersom det anses som nødvendig. Skogen kan tynnes noe, men ikke så mye at vegetasjonsskjermen mellom stinettet og E6 ødelegges.

PLANBESTEMMELSER (forts.)

§ 6 Forhold til tidligere vedtatte planer

Tana bru sentrumsutvikling datert 21.01.1998 og *Illustrasjonsplan for oppgradering av Tana bru sentrum* datert 24.03.2003 godkjennes som illustrasjonsplaner. Disse planene skal legges til grunn for bygging og for opparbeiding av uterommene ved Tana bru.

Reguleringsplanen for Tana bru sentrum går foran kommunedelplanen for Tana bru vedtatt i kommunestyret (KST) 18.02.93 og 11.11.93 (rev.), og reguleringsplanen for industriområdet nord for FFR vedtatt i KST 12.12.90, der det er motsetninger mellom planene. Arealet regulert til idrettsformål i *Reguleringsplan for et område ved Tana bru*, stadfestet av MD 04.09.1974, blir ikke berørt av denne reguleringsplanen, og opprettholdes derfor.

Reguleringsplanen for Tana bru sentrum erstatter de tidligere reguleringsplanene

- for Tana bru sentrum vedtatt i KST 21.06.89, med unntak av arealet regulert til arbeidskirke/ barnehage og arealet regulert til offentlig bebyggelse og lekeplass sør for Ringveien.
- for Tana bru, sølvsmie og motell vedtatt i KST 03.07.86
- for buss- og godsterminal, sølvsmie, kafe/campingplass m.m. vedtatt i KST 19.12.78