



Deanu gielda – Tana kommune

REGULERINGSPLAN FOR SIEIDDÁJOHGUOLBBA VEST PLANBESKRIVELSE

1. PLANSITUASJON/ MÅLSETTING

Planområdet er i kommunedelplanen for Tana bru avsatt til boligbebyggelse med betegnelsen B 5 - B 7. Området er på totalt 150 daa, og kommer som tillegg til den første utbyggingen på Sieiddájohguolbba gjennom feltene B 3 - B 4, Luossa- og Diddigeaidnu. Delplanen har bestemmelser som sier at utbygging bare kan skje etter vedtatt **bebyggelsesplan**, men størrelsen på området og kompleksiteten av planleggingen, gjør at utnyttingen av området fastsettes gjennom en ordinær reguleringsplan.

Det er i dag kun 4 ledige tomter igjen i Sieiddájohguolbba Øst, og det er viktig at kommunen skaffer nye boligområder til veie. Opparbeidingen av det nye boligområdet vil begynne i løpet av 2009.

Planen er utarbeidet med målsetting om :

- å vise en helhetlig og detaljert utnytting av areal som i kommunedelplanen for Tana bru sentrum er avsatt til utbyggingsområde for boliger.
- Å skape et godt fysisk miljø for fremtidige boligsøkende, både barn og voksne.

2. PROSESSEN

Reguleringsplanen har blitt utarbeidet av Tana kommune med bistand fra Schjetlein og Tønseth arkitektkontor. Oppstartsannonse ble satt inn i lokalavisene 26.08.1999. Det kom ingen merknader til denne. Et forslag til plan var til forhåndshøring høsten 2000, og det kom da inn mindre merknader fra 6 instanser. Merknadene framgår av vedlegg 1, og er innarbeidet i plandokumentene slik det framgår av feltet *Merknad*.

På grunn av lav tomteetterspørsel i eksisterende boligfelt på Sieiddájohguolbba stoppet planprosessen opp i 2002. Nå er situasjonen endret, og det er stort behov for boligtomter ved Tana bru, noe som gjør at reguleringsarbeidet har høy prioritet.

3. LOKALISERING

Planområdet ligger på sørsida av Sieiddájohka ved foten av Máskevarri, og avgrenses av det første boligfeltet på Sieiddájohguolbba i øst, gnr. 12/110 i sør, lysløypa i vest og elva Sieiddájohka i nord. Utenfor utbyggingsområdet, ligger store LNF- områder med lysløype og alpinanlegg. Planområdet er utvidet mot nord i forhold til avgrensingen av planområdet som ble sendt på forhåndshøring i 2000. Dette er gjort fordi de omkringliggende arealene nord til Sieiddájohka vil få stor betydning for kvalitetene i utbyggingsområdet. Sammenhengen mellom boligområdet og friluftsområdene i nord synliggjøres best ved å integrere dette arealet i planen.

4. TERRENGBESKRIVELSE OG LOKALKLIMA

4.1 Topografiske forhold

Utbyggingsområdet ligger på en kupert løsmasseavsetning, der den nordre delen skråner kraftig ned mot Sieiddájohka. Den nordlige tredjedelen av området er en relativt flat, skogbevokst slette, med høydeforskjeller på kun en meter. Denne nordlige delen av reguleringsområdet avgrenses i sør av et høydedrag som strekker seg i øst-vestlig retning tvers over området. Den øvre delen av dette høydedraget ligger om lag 5 meter over sletta i nord. Høydedraget krysses av en anleggsvei som fører til høydebassenget for drikkevannsforsyningen til Tana bru.

Området sør for høydedraget er kupert med to markerte rygger. Den ene strekker seg i sørvestlig-nordøstlig retning. Den andre ryggen ligger i sørvest og strekker seg nord-sør opp til høydedraget som grenser mot den nordlige sletta. Øst for ryggen som strekker seg i nord-sør retning, er det et sammenhengende område som skråner svakt ned til E6.

4.2 Vegetasjon

Vegetasjonen i området består av bjørkeskog med bunnsjikt av lav og lyng. På den nordlige sletta er det lav som dominerer, og her er bjørkeskogen relativt åpen og glissen. I dette området er humusdekket forholdsvis tynt, og dermed slitasjesvakt. Helt i nord, mot Sieiddájohka, er det imidlertid lyng som utgjør bunnvegetasjonen. I den sørlige delen av feltet er det også lyng som dominerer bunnsjiktet, og her er humusdekket noe tykkere og bjørkeskogen tettere.

Bjørketrærne i området er generelt lavvokste med en gjennomsnittshøyde på 3-4 m. De vokser i all hovedsak i små klynger med noen einer innimellom som tyder på tidligere beiteaktivitet. Grunnen består av sand, og vegetasjonsdekket er såpass tynt at en må være oppmerksom på erosjonsfaren. For å hindre vinderosjon må så mye som mulig av eksisterende vegetasjon bevares. Samtidig er det viktig at alle graveskader og andre skader på vegetasjonsdekket tilsås.

4.3 Lokalklima

Området ligger åpent til med god solinnstråling og gode lysforhold. Det er ingen spesielle lokale klimaforhold som krever særlig oppmerksomhet, men området er sommerstid utsatt for de samme sørlige og østlige vindene som Tana bru for øvrig, og de mer sporadiske nordvestlige vindene. De dominerende vindretningene fra sør og vest gjør at bygningsmassen på tomtene er søkt plassert mot nord og øst på tomtene, slik at utearealet på tomtene kommer mot sør og vest. Dette sikrer også mest le mot de dominerende østlige og sørlige vindene sommerstid.

5. ATKOMST TIL FELTET

I forbindelse med reguleringen av Sieiddájohguolbba Øst ble atkomsten til området inngående drøftet. I kommunedelplanen var det lagt opp til at området skulle få en avkjøring fra E6 ca 1 km sør for Tana bru. Under arbeidet med reguleringsplanen ble det imidlertid pekt på behovet for å knytte området sammen med det øvrige av Tana bru. Dette kunne bare oppnås gjennom

å legge atkomstveien til feltet over Sieiddájohka. Vegvesenet satte for øvrig som vilkår for å godkjenne atkomst fra E6, at det samtidig ble bygd gang- og sykkelveg langs riksvegen. Dette ville fordyre utbyggingen kraftig. Planutvalget har imidlertid sagt at det skal sikres areal til en evt. framtidig direkte tilknytning til E6.

Det har vært mye debatt om atkomstveien, og mange har kritisert det forholdet at veien går i en sving og smalner i det den krysser Sieiddájohka. Hastigheten på veien er imidlertid kun 30 km/t, og med en slik hastighetsgrense utgjør ikke veiutformingen noen ulykkesrisiko. Det som kan sies å være et problem er at den øvrige delen av veien er utformet slik at den tilfredsstillende kravene til langt høyere hastigheter enn 30 km/t. Dermed er det mange som kjører langs veiene med høyere fart enn det fartsgrensen tilsier.

6. ANALYSER OG VURDERINGER

6.1 Behov for konsekvensutredning

Reguleringsarbeidet startet opp lenge før tilføyelsen i plan- og bygningslovens § 16-2 om konsekvensutredninger trådte i kraft i 2005. Kommunen har allikevel funnet grunn til å vurdere forholdet til konsekvensutredning.

Reguleringsplanen omfatter et område som i delplanen fra 1993 er lagt ut til boligformål. Utbyggingen av nabofeltene B3 og B4 er allerede foretatt. De største naturverdiene i området knytter seg til Sieiddájohka som ikke vil bli berørt av denne utbyggingen. Kommunen mener planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn. De virkningene reguleringen vil føre til er allerede forutsatt i tidligere planer. Dette har tidligere vært klarert med berørte parter, og det er foretatt store grunnlagsinvesteringer i kommunale anlegg og el-anlegg med tanke på utbygging av feltet under regulering. Kommunen mener derfor det ikke er grunnlag for å konsekvensutrede reguleringsplanen i denne fasen av planleggingen, jf. plan – og bygningslovens kap VII-a om konsekvensutredninger.

6.2 Barn og unge

Ved planlegging etter plan- og bygningsloven skal *det spesielt legges til rette for å sikre barn gode oppvekstvilkår* (plan- og bygningslovens § 2). For Tana kommune er det svært viktig å ha syn for barn og unges interesser og behov ved reguleringer i sentrumsområdet. Kommunen ønsker at Tana bru skal være et godt og trygt sted for barn og unge.

Det er i reguleringsplanen avsatt store arealer til friområder, friluftsområder og fellesområder. I tillegg er det store arealer i nær tilknytning til planen som kan benyttes til denne typen sport, lek og rekreasjon, bl.a. områder avsatt i reguleringsplanen for Sieiddájohguolbba Øst. Det skal opparbeides en balløkke i friområdet avsatt i reguleringsplanen for Sieiddájohguolbba Øst, og dette arealet kan også betjene mange av beboerne i feltet under regulering.

Kommunen har i planleggingen av feltet lagt vekt på at de ulike arealene skal ha en funksjon for barn og unge, ikke kun bestå av ”restarealer”. Barn i dag bruker i liten grad opparbeidete lekeplasser med apparater. En forklaring kan være at svært mange har avanserte lekeapparater på sine private tomter. Naturområder er derimot mer attraktive med de naturgitte forutsetningene de gir for kreativ lek og fysisk utfoldelse. Samtidig krever arealkrevende

aktiviteter som eks. ballspill egne områder. Kommunen har som generell målsetting å opparbeide friområdene i minst mulig grad, men beholde dem med opprinnelig vegetasjon. Det er ønskelig at det kun legges et toppdekke med duk/grus på de naturlige ganglinjene, for å bevare eksisterende vegetasjon.

Kommunen vil regulere følgende områder spesielt med tanke på barn, unge, fysisk aktivitet og rekreasjon:

a) Friluftsområde 1:

Dette er et stort friluftsområde som strekker seg mot Sieiddájohka nord for den planlagte boligbebyggelsen. Området strekker seg fra Maskevarreveien og til lysløypa i en bredde av minimum 15 meter langs elvemælen og gir rom for en attraktiv turvei for de framtidige beboerne i feltet. Samtidig gir et stort areal på en form for halvøy nordover gode muligheter for nærfriluftsliv for beboerne. Området ligger attraktivt til med gode utsikts- og lysforhold. Det skal opparbeides akebakker med utgangspunkt i dette friluftsområdet. Disse akebakkene er regulert til friområder.

b) Friområde 1, på sletta nord i reguleringsområdet

Dette arealet skal ikke opparbeides, men den opprinnelige vegetasjonen skal beholdes i størst mulig grad. Det skal anlegges enkle sykkelstier i området med slitasjesterkt toppdekke.

c) Friområde 2, i nordvest ut mot lysløypa

Dette området opparbeides med balløkke, sklie og bål plass m/ benker for å skape en sosial møteplass for beboerne.

d) Friområde 3, midt i reguleringsområdet

Her er det avsatt et stort, kupert areal til friområde med tanke på bl.a. aking vinterstid. Samtidig gir topografien store muligheter for kreativ lek på andre tider av året. Ved behov opparbeides akebakker.

e) Friområde 4, sørvestre del av reguleringsområdet

Dette arealet gir mulighet for etablering av en liten balløkke om det skulle bli behov. For øvrig er det beregnet å være en møteplass for beboerne i den sørligste delen av feltet.

f) Gangforbindelser internt i feltet

Det er lagt vekt på å sikre gjennomgående gangforbindelser internt i feltet og korridorer ut mot de store friluftsområdene. Kommunen mener dette bidrar til å sikre gode oppvekstvilkår for barn.

g) Gangåre/ skiløype gjennom feltet med atkomst til lysløypa

Det er avsatt areal til en gangåre gjennom feltet med atkomst til lysløypa og til boligfeltet Sieiddájohguolbba Øst som kan benyttes som skiløype vinterstid.

h) Øvrige friområder og friluftsområder. Det er i planen noen mindre arealer som er regulert til friområde eller friluftsområde. Dette er arealer med opprinnelig vegetasjon som kan benyttes som lekeareal med "100 meterskog" for de nærmeste husgruppene. Disse arealene kan framstå som "restarealer", og ved opparbeiding av feltet er det særlig viktig at vegetasjonen på disse arealene ikke blir berørt.

Kommunen er av den oppfatning at de ovenfor nevnte arealene vil skape trivsel for alle beboerne i området og gi barn og unge gode oppvekstvilkår.

Sikring mot vegtrafikk og forurensing

For at barn skal bruke uteområdene, må barna og foreldre/foresatte være sikre på at området er trygt. Fartsbegrensningen på både samleiveien (Máskevarreveien) og internveiene er satt til 30 km/t. Det er derfor ikke lagt opp til gang-/ sykkelveg langs boligveiene. Langs

Máskevarreveien ble det imidlertid etablert gang-/ sykkelvei som et ledd i utbyggingen av Sieiddájohguolbba Øst.

6.3 Funksjonshemmede og tilgjengelighet

Regjeringen arbeider med å utforme rikspolitiske retningslinjer (RPR) for universell utforming. Disse vil ligge til grunn for all framtidig planlegging. Tana kommune har valgt å vurdere planarbeidet på bakgrunn av det høringsutkastet til RPR som foreligger.

I utkastet slås det fast at: ”Alle mennesker i hele landet skal ha like muligheter til å utvikle sine evner og leve gode og meningsfulle liv. Universell utforming innebærer en inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser. Universell utforming legger til grunn mangfoldet av mennesker og tilstreber løsninger som kan brukes av alle.”

De framtidige retningslinjene stiller krav til de kommunale planprosessene og til fysisk utforming av tiltak. Kommunen skal bl.a. vurdere a) tilgjengelighetssituasjonen i planområdet, b) behovet for å utforme særskilte retningslinjer og/eller bestemmelser om universell utforming, og c) sørge for at relevante organisasjoner, brukergrupper og enkeltpersoner får anledning til å delta i planprosessen.

Tana kommune har en lang vei å gå for å sikre en universell utforming av steder, bygg og anlegg. Dette er forhold som må løses på et overordnet nivå, og ikke i en enkelt reguleringsplan. I denne reguleringsplanen er det gitt en bestemmelse om at alle friområder ved opparbeiding skal få en atkomst og utforming som sikrer personer med nedsatt funksjonsevne tilgang til arealene på lik linje med andre beboere. Ut over dette er det ikke aktuelt å stille særskilte krav til tilgjengelighet. Planen sendes på høring til det kommunale rådet for funksjonshemmede.

6.4 Energispørsmål

Tana kommune ønsker å ta i bruk nye og mer miljøvennlige energiformer, og på den måten bidra til å redusere klimagassutslippene. Planverket til Tana kommune har derfor retningslinjer som skal sikre at energispørsmål blir vurdert i forbindelse med alle reguleringsplaner. Det har vært planer om utnyttning av gass fra avfallsanlegget på Gassanjárga med tanke på å betjene deler av feltet under regulering, men disse har tidligere vært lagt på is. ØFAS vil gjennomføre nye vurderinger i løpet av 2009. Evt. konsesjon vil ikke kunne foreligge før tidligst i 2010.

Kommunen har også vurdert muligheten for å gjennomføre et pilotprosjekt ved å etablere et mindre fjern-/ jordvarmeanlegg i feltet for eks. 4 – 6 boliger. Forholdet vil bli vurdert i forbindelse med rulleringen av kommunens klima- og energiplan som ventes å være avsluttet i løpet av 2009.

Kommunen anbefaler alle boligbyggere i feltet å etablere vannbårne varmesystemer, fordi det gir større fleksibilitet mht. valg av energiløsning på sikt. Dersom et fjernvarmeanlegg blir etablert, vil det bli gitt vedtekt om tilknytning for alle nybygg etter plan- og bygningslovens § 66a.

6.5 Forholdet til avfallsplassen

Nærheten til avfallsplassen på Gassanjárga gjorde at kommunen ved oppstart bestemte at det skal legges mest tyngde i regulering til boligformål i den nordlige delen av reguleringsområdet. I tiden rundt år 2000 var det svært lav etterspørsel etter boligtomter i Sieiddájohguolbba boligfelt på grunn av luktproblemer fra avfallsplassen. Dette var den direkte årsaken til at reguleringsarbeidet stoppet opp.

Det har vært luktproblemer i eksisterende boligområde, og kommunen gjennomførte relativt omfattende registreringer i perioden 2000 – 2002, for å avdekke om luktproblemer fra avfallsplassen kunne være et problem for en framtidig utbygging. Samtidig ble fylkesmannen oppfordret til å sørge for at konsesjonsvilkåret ”Luktproblemer skal ikke forekomme”, ble overholdt.

Situasjonen er i dag endret, i og med at forbudet mot deponering av nedbrytbart avfall trer i kraft 1. juli 2009. Dette forbudet tilsier at luktproblemer og flygeavfall i tilknytning til avfallsanlegget på Gassanjárga vil bli minimert, i og med at det vil bli slutt på all deponering av usortert husholdningsavfall ved anlegget. Sorterte avfallsfraksjoner vil fortsatt bli behandlet ved anlegget, men dette vil ikke gi tilsvarende luktproblemer som deponering av usortert avfall.

6.6 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har gitt retningslinjer for vurdering av risiko og sårbarhet i plansaker. Disse krever at det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse som viser de sikkerhets- og beredskapsmessige konsekvensene som reguleringsplanen kan medføre. Analysen skal rette fokus mot risikoegenskaper ved arealet og om planen fører til endringer i risikoforholdene.

Det vises til vedlagte risikovurderingsskjema. I forhold til følgende punkter mener kommunen det ikke foreligger noen risiko:

- Naturbasert sårbarhet, med unntak av flom og radon, jf. nedenfor.
- Virksomhetsbasert sårbarhet, punkt b) nærhet til veitrafikk/transportnett, og punkt c) brann/eksplosjon, kjemikalieutslipp og andre forurensninger.

Det er gitt bestemmelser til planforslaget i forhold til følgende punkter:

- Naturbasert sårbarhet, punkt d) flom/ erosjon:
 - Fareområde 10 m fra toppen av erosjonsskråningen og formålsgranse (utbyggingsformål) 25 m fra toppen av erosjonsskråningen.
- Naturbasert sårbarhet, punkt punkt e) radon:
 - Det stilles krav om radonsperre i alle nybygg med såle mot grunn i reguleringsområdet.
- Virksomhetsbasert sårbarhet, punkt a) risiko i forbindelse med elektromagnetisk felt fra kraftledninger:
 - Byggegrense på 20 meter fra nærmeste ledningstråd.

På bakgrunn av risiko- og sårbarhetsanalysen kan ikke Tana kommune se at forslaget til reguleringsplan innebærer noen arealbruksendringer som fører til sikkerhets- og beredskapsmessige konsekvenser.

7. BYGGEOMRÅDER

7.1 Eneboliger

Det viktigste formålet med reguleringsplanen har vært å dekke den framtidige etterspørselen etter eneboligtomter ved Tana bru. Det har derfor vært lagt vekt på å utarbeide en plan med varierte tomter som kan tilfredsstillende ulike utbyggerønsker.

Eneboligområdet dekker et areal på om lag 70 daa, og planforslaget gir fullt utbygd rom for 74 boligtomter. En del av disse kan bebygges med mer enn en leilighet, det gjelder spesielt de 19 tomtene der det tillates sokkel, og utbyggingspotensialet er derfor 80 – 90 boligenheter.

Tomtene er inndelt i småfelt som følger terrengnivåene. Følgende prinsipper er søkt fulgt ved tomteutformingen:

- én side uten gjenboer, unntatt ved nivåkanter der nabo på et annet terrengnivå vil være mindre merkbar.
- 35 – 45 m tomtelengde langs vei
- tomtene skal være brede framfor dype, fordi mange ønsker å plassere garasjen ved siden av boligen samtidig som det er behov for parkering av snøskuter med slede, campingvogn o.l.
- Tomtestørrelser på 1,0 – 1,8 da med hovedvekt på tomter mellom 1,1 og 1,3 da.
- Tomtene i den sørøstre delen av feltet kan utvides/ justeres for kombinasjonsformål (bolig/ næringsvirksomhet).
- Husene er plassert mot nord og øst på tomtene, slik at utearealet på tomtene kommer mot sør og vest. Dette sikrer også mest le mot østlige og sørlige vinder som er de dominerende sommerstid.

Det er foreslått 55 tomter for hus på tilnærmet flat tomt, og 19 tomter for hus med sokkelløsning i nivåkanter. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at sokkelhus skal kles med fasadepanel til bakkenivå, for å unngå høye sokkelmurer. Der det tillates sokkelhus, skal mønet ikke bryte over vegetasjonen på nivåkantene.

7.2 Rekkehus/konsentrert boligbebyggelse

I Tana kommune er det ingen tradisjon for å bo i rekkehus. De fleste ønsker eneboligtomter, og da gjerne så store som mulig. I det regulerte området Sieiddajohguolbba Øst, er det avsatt et område på om lag 9,5 da til rekkehus/ konsentrert bebyggelse. Foreløpig er det kun ført opp ett bygg på dette arealet, og det er rom for 5 nye, tilsvarende bygg før området er fullt utbygd. Kommunen mener dette er nok til å dekke den framtidige etterspørselen etter denne typen boliger.

7.3 Offentlige og andre formål

Utgangspunktet for reguleringen var å skaffe tomter som kunne dekke den framtidige etterspørselen etter eneboligtomter ved Tana bru. Etter forhåndshøringen kom det imidlertid forslag om etablering av et barnehageområde i reguleringsområdet. Forholdet har vært drøftet i *fast utvalg for plansaker* flere ganger, og det ble under behandlingen 04.12.2009 konkludert

med at det ikke settes av areal for framtidig barnehage i reguleringsområdet. Evt. behov for framtidige barnehager avgjøres i arbeidet med kommunedelplanen for sentrumsområdet Luftjok – Tana bru – Skiippagurra.

Kommunen mener det ikke er behov for arealer til øvrige offentlige funksjoner, da boligfeltet ligger så nær Tana bru at beboerne vil kunne betjenes av tilbudene der. I reguleringsplanen for Sieiddájohguolbba Øst ble det avsatt et område til nærbutikk/kiosk, og behovet for arealer til slike formål anses for å være dekket gjennom dette.

Det kan åpnes for at det i deler av området i den sørøstre delen av feltet skal være mulig å kombinere bolig- og enkle næringsformål som frisør, duodji, garasjeverksted e.l.. I dette området må tomtegrensene forstås som veiledende. De kan justeres etter evt. søkeres ønsker og behov.

8. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Ved utarbeidingen av reguleringsplanen for boligfeltet Sieiddájohguolbba Øst ble hovedveien inn i feltet regulert med en banebredde på 5 m og med skulder på 1,5m, jf. ovenfor. Langs denne veien ble det avsatt plass til gang og sykkelvei, et anlegg som nå er etablert. På vestsiden av hovedveien er det i forslag til reguleringsplan lagt ut et 3 meter bredt vegetasjonsbelte mellom veiarealet og tomtegrensene. Dette har vært ansett som nødvendig for å få tilstrekkelig avstand til Máskevarreveien som ligger noe høyere enn de aktuelle tomtene. Arealet har fått formålet annet friområde, da det vil være kommunen som står ansvarlig for arealet. Veiene inne i feltet har en banebredde på 4 m og skulder på 1m.

Utformingen av internveiene i det nye feltet har vært drøftet inngående. I forslaget som ble sendt på forhåndshøring i år 2000, var det foreslått 4 blindveier med dråpesnuplass. Dette alternativet ble valgt av hensyn til kriminalitetsforebygging og for å unngå gjennomgangstrafikk/ ”fornøyleskjøring”.

I forslaget som sendes til offentlig ettersyn er veiene utformet som ringer. Kommunen har lagt vekt på at ringer er enklere å betjene i forbindelse med postlevering, søppeltømming og snøbrøyting. Veiene har kun én inn- og utkjøring, og kommunen mener dette vil bidra til å hindre unødig ”fornøyleskjøring”.

Avsetting av særskilte snødeponi er vurdert i planarbeidet, men det er ikke funnet behov for å avsette områder spesifikt til dette formålet. Det er ønskelig at snødeponering foregår i friområdene der snøen kan brukes til lek. Dette ordnes rent praktisk med brøytesjåførene i forbindelse med kontraktsinngåelse.

Det ble avsatt areal til busslommer ved regulering av Sieiddájohguolbba Øst. Disse lommene vil også betjene det nye feltet. Boligfeltet vil bli bygd ut med tilstrekkelig vegbelysning, i form av et kabelanlegg med stålmaster. Dette er et viktig trafikksikkerhetstiltak.

For øvrig er følgende prinsipper lagt til grunn for ferdelsårene i reguleringsområdet:

- Bussholdeplassen i østre kant av reguleringsområdet er tilknyttet gangveier inn i feltet.
- Åpninger til friluftsområder/ lysløype langs alle naturlige gangtraseer
- Gjennomgående turvei/ skiløype med videre forbindelse til Sieiddájohguolbba Øst.

9. FRIOMRÅDER

9.1 Anlegg for lek, idrett og sport

Det vises til punkt 6.2 *Barn og unge* ovenfor.

Kommunen har valgt å legge store arealer ut som friområde for å binde det opp mot offentlig tilrettelegging. Dette innebærer at kommunen vil stå ansvarlig for at arealet får det utstyret og den behandlingen som er nødvendig for å oppfylle formålet. Alternativet, som også er vurdert, er å benytte begrepet "felles friområde". I et slikt tilfelle vil beboerne få ansvaret for tilretteleggingen.

Terrenget i området kan være noe slitasjesvakt, og den delen av området som blir hardest belastet må opparbeides spesielt. Dette gjelder spesielt ballplasser. Det er gitt bestemmelser som skal forebygge slitasje og erosjon.

9.2 Turveger

Det er lagt vekt på et sammenhengende nett av gangpassasjer og grønnkorridorer fra feltet og ut til lysløypa og friluftsområdene i vest. Passasjene har fått en bredde på minimum 3 meter. Det gjør det mulig å kjøre med tråkkemaskin slik at skiløypene kan føres helt inn i feltet.

Reguleringsgrensene er trukket 15 m fra elvemælen slik at det er rom for en turvei/-sti på elvebrinken langs Sieiddájohka, jf. nedenfor under friluftsområder. Deler av eksisterende anleggsveien skal benyttes om turvei og som utgangspunkt for nye internveier. I den sørlige delen av området, vil veien bli stengt for innkjøring fra E6 og tilsådd.

10. FAREOMRÅDER

Arealet for ny nettstasjon er lagt ut som fareområde i planen. Det samme gjelder høyspenttraseen som krysser reguleringsområdet i det nordøstre hjørnet. Linja følger østsiden av Måskevarreveien og er regulert inn i reguleringsplanen for Sieiddájohguolbba Øst. Byggegrensene på de østligste tomtene langs Måskevarreveien er satt 20 meter fra nærmeste ledningstråd for å ta høyde for evt. oppgradering av linja og evt. framtidige avstandskrav mellom høyspentlinjer og bebyggelse. Traseen får ingen andre følger for reguleringsområdet.

I en elveskråning nordvest i reguleringsområdet foregår det en viss utgraving. I planen er området inntil 10 m fra toppen av erosjonsskråningen regulert til fareområde, og formåls grensen for utbyggingsformål er satt 25 m fra toppen av erosjonsskråningen, jf. punkt 6.5 ovenfor.

11. SPESIALOMRÅDER

11.1 Friluftsområde

Det er regulert et stort friluftsområde mot Sieiddájohka i nord, jf. punkt 6.2 ovenfor. I dette friluftsområdet kan det etableres en tursti langs elvemælen. I den sørlige delen av reguleringsområdet er det avsatt et friluftsområde som utenfor reguleringsgrensen strekker seg sørover mot Gassanjarga. Området er kupert og egner seg godt som nærlekeområde. I tillegg er det store arealer vest for det regulerte området med lysløype, alpinanlegg og store friluftsområder. Disse områdene vil være viktige for sport, lek og rekreasjon.

11.2 Tekniske anlegg

Det er avsatt et lite areal til pumpestasjon og nettstasjon for elektrisitetsforsyningen om lag midt i feltet. Byggene er relativt store med ytre mål på 2,5 x 2,5 m for pumpestasjonen og maksimalt 3 x 4 m for nettstasjonen. Høyden vil være om lag 3,5 – 4 m. I tillegg vil det komme kabelskap og stolper i reguleringsområdet. Disse vil bli lokalisert til områder avsatt til vegareal eller til tomtegrenser. Varanger Kraftnett har bedt om at deres anlegg etableres nærmere vei enn 10 m som er satt som generell byggegrense langs internveiene for å lette atkomsten til anleggene. Dette vil kommunen akseptere.

Feltet vil få vannforsyning gjennom den kommunale hovedvannledningen som ligger på vestsida av området, og fra forgreiningen til Sieiddájohguolbba Øst som allerede er etablert. Kostnadene ved vanntilknytning vil være relativt lave, selv om vannledningstraseen vil måtte flyttes i deler av området for å gi en best mulig utnytting av området til boligformål.

Avløpsvannet føres ved selvføll fra den sørlige delen av reguleringsområdet til en ny pumpestasjon midt i det regulerte området. Derfra pumpes den over til pumpestasjonen ved Sieiddájohka, som ble etablert ved utbyggingen av Sieiddájohguolbba Øst. Avløpsvannet fra den nordlige delen av reguleringsområdet føres ved selvføll til pumpestasjonen ved Sieiddájohka. Fra denne pumpestasjonen pumpes avløpsvannet over til kommunens hovednett ved Ringvegen, som er tilknyttet kommunens renseanlegg.

Elektrisitetsforsyningen vil bli hentet fra trafoen i den sørlige delen av Sieiddájohguolbba Øst, og ført i kabel til den nye nettstasjonen som blir lokalisert midt i feltet i nærheten av pumpestasjonen. Feltet vil bli utbygd som et 400 V anlegg.

12. ANLEGGSPHASEN, UTBYGGINGSTRINN OG FRAMTIDIGE UTVIDELSER

Utbyggingen av det regulerte området vil skje i to trinn. Den nordligste ringen som kan gi rom for 35 eneboliger, vil bli bygd ut først. Anleggsstart er satt til sommeren 2009. Den sørlige ringen, som vil gi rom for 28 eneboliger, bygges ut etter at den nordlige delen av feltet er utbygd. Dette er gjort for å redusere den kapitalen som bindes ved utbyggingen.

Den sørøstre delen av feltet kan opparbeides som et kombinert bolig-/næringsområde ved behov, eller opparbeides som et ordinært boligfelt. Ved opparbeiding vil det være behov for etablering av en ny pumpestasjon lokalisert som vist på plankartet.

Ved opparbeiding av boligområdet skal jordlag og uskadd vegetasjondekke fortrinnsvis brukes til tildekking av eksisterende anleggsvei i området nær E6. Overskuddsmasse skal deponeres i lysløpetraseen eller på den delen av anleggsveien som går ut av bruk.

I et langt tidsperspektiv, 20 – 50 år fram i tid, kan det bli aktuelt å etablere et nytt boligfelt vest for Sieiddájohguolbba, på plataået inne i dagens lysløype. Et slikt boligfelt vil kunne knyttes til den nordligste ringen i reguleringsområdet. Det er satt av areal for en evt. framtidig veitrasé i dette området langs eksisterende anleggsvei til høydebassenget.

13. VEINAVN I REGULERINGSOMRÅDET

Kommunestyret vedtok den 12.02.2009 nye retningslinjer for saksbehandlingsprosedyrer i navnesaker, der det i punkt 1 står følgende: ”Som hovedregel skal navn på nye veier / plasser fastsettes som ledd i reguleringssaker etter plan- og bygningsloven (pbl).” I prosessen så langt har kommunen ikke vurdert navn på de nye veiene. Forslaget behandles av fast utvalg for plansaker før utlegging av planen til offentlig ettersyn, og sendes navnekonsulentene for uttalelse før sluttbehandling av reguleringsplanen i kommunestyret.

Kommunen ser behov for en enhetlig navnsetting innenfor et gitt geografisk område. Navnene som er valgt for Sieiddájohguolbba Øst, *Luossa-* og *Diddigeaidnu* (laks og smålaks), tilsier at de nye veiene i reguleringsområdet bør få samiske navn knyttet til fisk eller fiske i Tanaelva eller Tana kommune. Veinavn vekker alltid engasjement, og en grundig vurdering er derfor påkrevd. Alternativer kan være:

- a) Navn knyttet til fisk:
 - Vuorrugeaidnu (Vinterstøing)
 - Čuončageaidnu (Feit vinterstøing)
 - Šoarangeaidnu (Vinterstøing som har hatt et kort opphold i sjøen)
 - Gudjurgeaidnu (Overvintret sjørret)

- b) Drivgarns- og stengselsfisket:
 - Bođđugeaidnu (stengselsveien)
 - Golgadatgeadnu (drivgarnveien)
 - Fierbmi (garnveien)

- c) Ordinære navn på fiskeslag:
 - Rávdugeaidnu (røyeveien)
 - Dápmutgeaidnu (ørretveien)
 - Guvžágeaidnu (sjørretveien)
 - Hávgageaidnu (gjeddeveien)

Vedlegg 1:

Tana kommune

RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnssikkerhet og beredskap

– Sjekkliste arealplanlegging og byggesak

Prosjekt/plan/sak: **Reguleringsplan for Sieiddájohguolbba Vest boligområde**

Naturbasert sårbarhet	Kontroll	Dato	Sign.
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred? (www.skrednett.no)	IA	16.03.09	LS
b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskred? (www.skrednett.no)	OK	16.03.09	LS
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? (www.skrednett.no)	OK	16.03.09	LS
d) Er det i planområdet fare mht. flom? (http://www.nve.no/)	SK	16.03.09	LS
e) Er det i planområdet fare mht. radon? (http://radon.nrpa.no/)	SK	16.03.09	LS
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)	IA	16.03.09	LS

Virksomhetsbasert sårbarhet			
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? (http://www.stralevernet.no/)	SK	16.03.09	LS
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	OK	16.03.09	LS
c) Er det i planområdet fare mht. industrianlegg - brann/eksplosjon, virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme, lagringsplasser (industrianlegg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres?	OK	16.03.09	LS

Følgende koder er brukt i kontrollfeltet:

- OK= sjekket og i orden.
- UN= utredes nærmere i byggeprosessen
- IA= ikke aktuell i denne saken
- SK= se kommentar i vedlegg til sjekklista

Vedlegg til RISIKOVURDERINGSSKJEMA: Kommentarer

Naturbasert sårbarhet, punkt d) flom:

Reguleringsområdet ligger så høyt at feltet ikke er utsatt for flomfare. Området strekker seg imidlertid nord til Sieiddájohka, og i en meandersving i elveløpet om lag 60 m fra den nordvestlige reguleringsgrensa, foregår det noe erosjon. Elvemælen er 10 m høy på stedet, og det er etablert erosjonsskråning uten vegetasjon fra mælen og ned til elveløpet. Det er relativt lite masse som graves ut hvert år, hovedsakelig i forbindelse med vårflommen, men kommunen mener forholdet krever oppmerksomhet og bevissthet.

Kommunen mener det i utgangspunktet ikke er ønskelig å gjennomføre erosjonssikring i Sieiddájohka, som er en del av det verna Tanavassdraget. Selve skråningen og et område på 10 m fra elvemælen er regulert som fareområde. Tomtegrensene er satt i en avstand av 25 meter fra den aktuelle erosjonsskråningen. Kommunen, ved utviklingsavdelingen, vil overvåke det aktuelle området gjennom årlige befaringer. Det settes ned 3 pinner i en avstand av 5 m fra toppen av skråningen i løpet av sommeren 2009. Dersom det blir en tydelig økning i utgravingen, vil kommunen kontakte NVE for et samarbeid om evt. erosjonstiltak.

Naturbasert sårbarhet, punkt e) radon:

I enkelte boliger ved Tana bru, bl.a. i Sieiddájohguolbba Øst, er det funnet konsentrasjoner av radon som overstiger grenseverdiene. Det er sannsynlig at det også er radon i grunnen i reguleringsområdet. Kommunen mener derfor det er påkrevd å stille krav om radonsperre i alle boligbygg i reguleringsområdet som har såle mot bakken. Etter kommunens mening er dette det mest effektive tiltaket, og det er gitt en bestemmelse om dette forholdet. Trykksenking av byggegrunnen og ventilasjon er ikke vurdert som aktuelle tiltak i reguleringsplanen.

Virksomhetsbasert sårbarhet, punkt a) risiko i forbindelse med elektromagnetisk felt fra kraftledninger

Det går en høyspenttrasé som forsyner bebyggelsen i Tanadalen sør for reguleringsområdet langs Máskevarreveien. Traseen har lavt spenningsnivå og et magnetfelt på 0,4 µT (mikrotesla) oppnås mindre enn 15 meter fra linja. Kommunen har imidlertid satt en byggegrense 20 meter fra nærmeste ledningstråd for å ta høyde for evt. oppgradering av linja og evt. framtidige avstandskrav mellom høyspentlinjer og bebyggelse. Høyspentlinjene som går langs Sieiddájohka nord for reguleringsområdet, ligger i en avstand av over 100 m fra framtidig bebyggelse, og innebærer derfor ingen helsemessig risiko ved utbygging som planlagt.

Virksomhetsbasert sårbarhet, punkt b) risiko i forbindelse med nærhet til veitrafikk

Framtidig bebyggelse i reguleringsområdet ligger i en avstand av minimum 100 m fra senterlinja på E6. Dette er tilstrekkelig avstand til at støynivåene innendørs og utendørs kommer under tiltaksgrensa på 42 dB slik den er angitt i forurensingsforskriftens kap. 5.

Vedlegg 2: OVERSIKT OVER INNSPILLENE FRA FORHÅNDSHØRINGEN

Høringsinstans	Forslag/merknad	Vurdering	Merknad
Fylkesmannen	Medvirkn. fra interesseorg. til funksjonshemmede og eldre		Tas inn i planbeskrivelsen
	Vanskelig å skille de ulike veiformålene p.g.a. like gråfarger		Gis ulike SOSI-koder i planen
	Konkretisering av utbyggingsrekkefølge for lekearealene i forhold til de enkelte boligfeltene	En slik konkretisering bør tas inn i planen	Tas inn i planbeskrivelsen og -bestemmelsene
	Vurdering av støy fra E 6	Vil bli foretatt	Tas inn i planbeskrivelsen
Fylkeskommunen	Tekniske merknader: <ul style="list-style-type: none"> • Kartbladnr. må angis • Hjemmel for bestemmelsene må angis (pbl § 26) • Sikkerhetssone langs høyspenttraseer må angis • Ny bestemmelse om kulturminner tas inn. • Høyde, takvinkel og - retning må angis spesifikt • Lekeplass og friområde må skilles med formålsgranse 	Merknadene vil bli tatt til følge	Tas inn i planen
	Vegetasjonsbelte mellom boligtomtene og veien øst i feltet	Vegetasjonsbeltet overføres til boligtomtene	Endres på kartet
	Snuplasser i enden av atkomstveier samler mye snø	Vurdert som den mest hensiktsmessige løsningen	Opprettholdes
	Tomtestørrelsen - bør det legges ut større tomter?	Vurderes	Omtales i planbeskrivelsen
Husbanken	Terreng og vegetasjon	Må omtales i planen for å kunne få tilskudd	Tas inn i planbeskrivelsen og -bestemmelsene
	Byggeskikk	Må omtales i planen for å kunne få tilskudd	Tas inn i planbeskrivelsen og -bestemmelsene
Varanger Kraft	Nettstasjon må tas med i planen	Valg av plassering må drøftes nærmere	
	Plassering av kabelskap el. lavspentstolper er nødvendig.	Ingen betydning for planutkastet.	
	Valg av veibelysning - kabel/ lavspenstforsyning	Kabel er å foretrekke av estetiske hensyn, men høyere pris	FUP/ KST avgjør Tas med i reg.best.
Tana bru vel/ Skiskytterlaget	Fysiske sperringer i enden av veier/ snuplasser som ender ut mot lysløypa og friområder.	Viktig for å unngå motorisert ferdsel i friområdene	Løsning vurderes ved utbygging
	Sammenhengende turvei-/ løypenett m/ tilstrekkelig bredde inne i feltet med lett atkomst til lysløypa.	Viktig for fotgjengere/ atkomst til friområdene	Integreres i planen
	Friområdene må ikke få installasjoner til el-forsyningen.	Trafo- og pumpestasjoner tas inn som spesialområde	Integreres i planen

	Avstanden til søppelplassen	Tilstrekkelig	Omtales i planbeskrivelsen
Tana Montessori-forening	Etablering av barnehageland	Under vurdering	Avgjøres av FUP

Oversikt utarbeidet 08.05.2001 av Lars Smeland