

# Reguleringsbestemmelser til områderegulering for Sande sentrum, inkl. ny områderegulering for Sande sentrum øst-planID 20140002

Bestemmelsene er datert 10.3.2015. Revidert 27.8.2015, og 05.10.2015.

Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret 09.09.2015.

Endringer vedtatt 13.06.2017.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Områdereguleringsplan er vedtatt av: Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø (RKM)	22.04.2020	032/20

## 1 HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for en bærekraftig sentrumsutvikling med lang horisont i tråd med mulighetsstudiet Sande sentrum «Den urbane landsBY» (2014). Samtidig skal også umiddelbare transformasjonsprosjekter kunne iverksettes. Bestemmelsene gir rammer for hvordan videre planlegging skal skje gjennom detaljreguleringer. For deler av området som omfattes av områdereguleringen gir denne planen tilstrekkelige rammer for fremtidig utbygging.

## 2 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 2.1 Plankrav

Delområder for bebyggelse skal inngå i detaljreguleringsplan før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor delområdene. Arealer avsatt til frittliggende småhusbebyggelse (BFS), feltene BBB1A, BBB1B, BBB2A og BBB2B, feltene BOP3, BFA, og BF er unntatt fra dette kravet. For disse kan det tillates tiltak i tråd med denne områdereguleringens og kommuneplanens bestemmelser. For Sandeelva er det utarbeidet en veiledende plan, som skal legges til grunn for opparbeiding av elvebredden.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

Alle forhold ved saken skal dokumenteres (eventuelt med henvisning) i en planbeskrivelse etter kommunens retningslinjer. Følgende forhold skal gis et spesielt fokus:

- Forholdet til områdereguleringen og mulighetsstudiet (jf. §1).
- Fellesbestemmelsene under punkt 3.
- Tiltak i henhold til områdereguleringens ROS-analyse.
- Generell illustrasjonsplan (innhold er eksempelvis bygninger, veier, plasser, beplantning, terreng, gjerder, belysning, innhold i friområder og fellesområder inkl. lekeplasser, renovasjon, siktlinjer) som viser sammenhengen med nærområdene og omfatter aktuelle arealer utenfor planområdet.
- 3D-visualisering, lett fattbare bilder fra datamodell. Både oversiktsbilder og fra bakkeplan (øyehøyde). Fra bakkeplan skal det også vises siktlinjer. 3D-dokumentasjonen skal leveres i et format som er direkte kompatibelt med kommunens 3D-modell.

- Sol/skyggeanalyser for 21. juni, mars/september og desember, når sola er oppe klokka 9- 12-15-18-21
- Utredning av planens brukere med fokus på hvilke offentlige tjenester de har behov for (skal blant annet benyttes ved planlegging av skole- og barnehagekapasitet samt helse- og sosialtjenester).
- Matjordplan

2.2.1 Følgende dokumentasjon skal foreligge til rammesøknad eller søknad om tiltak innenfor felt BBB1A, BBB1B, BBB2A, BBB2B, BOP3, BFA, o\_GP1, o\_GP2, o\_GP3 og o\_GTD1:

### Estetikk

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder bebyggelse og anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres skriftlig og ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader eller lignende. Dette gjelder også for synlig del av parkeringskjeller.

### Geoteknikk - skredsikringsplan

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor hensynssone for ras og skredfare, H310\_1 skal det utarbeides en skredsikringsplan. Tilfredstillende geoteknisk stabilitet og sikkerhet skal være ivaretatt.

Skredsikringsplanen skal dokumentere nødvendige sikringstiltak som må utføres før det igangsettes andre arbeider med bygg og infrastruktur innenfor hvert aktuelle byggeområde. For skredsikringsplan for BBB1A-B og BBB2A-B, skal grunnopparbeidelse o\_GP1 iht. områdemodellen inngå. I dette inngår bru/fundament for bru over til Wingejordet Nord i bestemmelsesområde #BG11 og bru/fundament tilknyttet Sentrumsrunden i #BG10 (tilhørende o\_SGS1).

Skredsikringsplanen skal også redegjøre for ivaretagelse av vegetasjon, alternativt revegetering i kombinasjon med overvannshåndtering og blå/grønne løsninger langs elvebredden. Det skal dokumenteres hvordan vannressursloven § 11 skal ivaretas, både i anleggsfase av tiltak og etter gjennomført tiltak.

Det skal være dokumentert at overvannsløsninger ikke medfører økt erosjon eller svekkelse på erosjonssikring.

### Vegetasjonsplan

Det skal foreligge plan for ivaretagelse av eksisterende og ny vegetasjon før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor feltene o\_GP1, o\_GP3 og o\_GTD1.

### Utomhusplan – felt BBB1A, BBB1B, BBB2A, BBB2B, BOP3 og BFA

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan, og takplan, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inkludere de områder som har krav til opparbeidelse ved søknad om brukstillatelse. Ved trinnvis utbygging av BBB1A, BBB1B, BBB2A og BBB2B skal midlertidig opparbeidelse og bruk av alle byggeområdene fremkomme av utomhusplanen.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. Ny prosjektert skråningstopp samt avstand til planlagt bebyggelse mot sandeelva skal fremgå i planen.

Planen skal dokumentere utforming og materialbruk knyttet til støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann, flomveier og snøopplag, stigningsforhold, belysning og plassering trafo. Prinsippet om lokal overvannshåndtering (LOD) i henhold til tre-tinnsprinsippet skal praktiseres innenfor området.

Utvendige støyskjermende tiltak skal også vises på utomhusplanen.

For boligfeltene og skolen (BBB1A, BBB1B, BBB2A, BBB2B og BOP3) skal planen også dokumentere utforming og materialbruk knyttet til møblerte oppholdsarealer, sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og belegg.

#### Utomhusplan o\_GP1 og o\_SGS2

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn i felt BBB1A, BBB1B, BBB2A eller BBB2B skal det foreligge utomhusplan iht. områdemodellen i målestokk 1:200 som grunnlag for tiltak i elveparken (o\_GP1). Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, forstøtningsmurer, trapper m.v. Planen skal også vise eksiterende og nytt terreng og håndtering av overvann. utomhusplanen skal også vise atkomst for anleggsperiode for og til o\_GP1.

#### Utomhusplan o\_GP2A og o\_GP2B

Sammen med søknad om rammetillatelse for BBB1A, BBB1B, BBB2A, BBB2B skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for o\_GP2A og o\_GP2B. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, forstøtningsmurer, trapper m.v. Planen skal også vise eksiterende og nytt terreng med påkobling og driftsatkomst til o\_GP1 (elveparken) og håndtering av overvann.

#### Anleggsplan

Det skal utarbeides en gjennomføringsplan for anleggsfasen som viser etappevis utbygging av de ulike byggeområdene og hvordan trafikksikkerheten skal ivaretas. Midlertidige trafikkløsninger (interimsløsninger) skal vises, og gående/syklende skal ivaretas spesielt.

#### Vann, avløp og overvann

Det skal foreligge ferdig utarbeidet VA-plan sammen med søknad om rammetillatelse. Forpliktelser og rettigheter som følge av VA-planen må være avklart før det gis igangsettingstillatelse. Godkjent VA-plan skal bl.a. dokumentere håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann. Det skal foreligge en gjennomføringsavtale vedrørende vann og avløp før det gis igangsettingstillatelse.

For feltene BBB1A, BBB1B, BBB2A, BBB2B, BOP3, BFA og BKB9 skal det i VA-planen fremgå at overvannshåndteringen fra feltene ikke medfører økt erosjon i elvebredden.

#### Brannvann

Dokumentasjon på oppfyllelse av brannvannskrav må foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Det skal også dokumenteres brannsikkerhet, tilgjengelighet og oppstillingsplasser for brannmannskaper, brannbiler og teknisk utstyr og godkjente brannvannskrav.

#### Veianlegg

Sammen med søknad om rammetillatelse for BOP3 skal det foreligge avklaring av utforming og opparbeidelse av Magna Ottersens vei (o\_SV2) og del av o\_SV1, o\_SGS og o\_SGT.

## Miljøteknisk grunnundersøkelse

Hvis tiltak innenfor BOP3 medfører terrenginngrep skal det før igangsettingstillatelse kan gis være gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse fase 2 og rapport foreligge.

### Støyvurdering

Til rammesøknad for BBB1A, BBB1B, BBB2A, BBB2B og BOP3 skal det foreligge støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan tilfredsstillende støyforhold oppnås, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Til rammesøknad for BFA skal det foreligge støyvurdering som dokumenterer eventuell støy fra tiltaket mot omkringliggende støyfølsom bebyggelse og eventuelle behov for støyskjermingstiltak.

## 2.3 Rekkefølgekrav

2.3.1 Områdemodell for finansiering av felles infrastruktur – krav til felles infrastruktur  
Følgende infrastrukturtiltak skal være sikret gjennomført, i henhold til områdemodell for felles infrastruktur, før det gis tillatelse til igangsetting av byggetiltak i Sande sentrum:

- Skredsikring av Sandeelva
- Omlegging av vegsystem rundt Klokkejordet
- Miljøgate i Hagaveien
- Grønnstruktur og offentlige rom, inklusive Elveparken
- Tiltak langs sentrumsrunde, inkludert gangbroer over Sandeelva

Kravet gjelder ikke arealer avsatt til frittliggende småhusbebyggelse eller mindre tiltak på eksisterende bygg som ikke omfattes av plankravet.

### 2.3.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være godkjent:

- VA-plan i henhold til kommunens VA-norm
- Utomhusplan
- For feltene BOP3, BFA, BKB9 og BF gjelder at detaljplan/byggeplan for omlegging av fv. 313 skal være ferdigstilt og godkjent av fylkeskommunen/vegeier før det gis igangsettingstillatelse for andre tiltak.
- For feltene BBB1A, BBB1B, BBB2A, BBB2B, BOP3, BFA, BKB9 og f\_SKV4 skal nødvendige sikringstiltak innenfor hensynssonen for ras og skred være utført i henhold til skredsikringsplan for angjeldende område, før det kan gis igangsettingstillatelse for andre tiltak enn grunn- og infrastrukturarbeider som kan skje som del av sikringstiltakene innenfor feltene.
- Matjord være håndtert i tråd med matjordplan

### 2.3.3 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for boliger skal følgende være ferdigstilt:

- Kvartalslekeplasser
- Nærlekeplasser og andre uteoppholdsarealer

- Arealer regulert til trafikkformål
- Nødvendige støybeskyttelsestiltak
- Teknisk infrastruktur og infrastruktur for fjernvarme
- Renovasjon

Før brukstillatelse gis innenfor felt BBB1A, BBB1B, BBB2A eller BBB2B skal følgende være ferdigstilt:

- Før brukstillatelse gis for første boenhet i siste byggetrinn i felt BBB1A, BBB1B, BBB2A eller BBB2B skal utomhusplanen for o\_GP1 være sikret opparbeidet iht. områdemodellen og driftsatkomst til o\_GP1 over BBB1A og BBB2B være sikret.
- Nærlekeplass BLK5 (for BBB1A), BLK6 og BLK7 (for BBB1B), BLK8 og BLK9 (for BBB2A) og BLK10 og BLK11 (for BBB2B) for den del av bebyggelse som grenser til aktuell nærlekeplass
- O\_SKV3 og f\_SKV4 skal opparbeides som anleggsvei for felt BBB1A-B og BBB2A-B. Felt f\_SKV4 skal ha brukstillatelse/ferdigattest før første brukstillatelse gis felt BBB1B. Felt o\_SKV3 skal ha brukstillatelse før første brukstillatelse gis felt BBB1B og ferdigattest før siste brukstillatelse gis felt BBB1A-B og BBB2A-B.
- Del av Strøket, f\_SGT2A (for BBB1A og BBB2A), f\_SGT2B (for BBB1B og BBB2B)
- Del av Elveakse, o\_GP2a (for BBB1A og BBB1B), o\_GP2b (for BBB2A og BBB2B)
- Nødvendige støybeskyttelsestiltak
- Teknisk infrastruktur og infrastruktur for fjernvarme
- Renovasjon

Ved brukstillatelse i vinterhalvåret gjelder det for lekeplasser, uteoppholdsareal og grønnstruktur at arealene skal være ferdigstilt innen førstkommande 1. juli.

Før brukstillatelse gis innenfor felt BOP3, BFA, BKB9, BF og o\_GP1, skal følgende være ferdigstilt:

- For feltene BOP3, BFA, BKB9 og BF gjelder at omlegging av fv. 313 skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for andre tiltak.
- For BFA skal o\_SKV3 være ferdig opparbeidet.
- For Elveparken (o\_GP1) skal o\_SGS2 være ferdig opparbeidet.
- For felt BOP3, skal varmesentral innenfor BFA være tatt i bruk senest innen to år fra brukstillatelse er gitt.
- For felt BOP3 skal Magna Ottersens vei (o\_SV2) og trafikkarealer inkludert gang- og sykkelvei frem til fotgjengerfelt i o\_SGT1 (Kirkesanger Pedersens vei) være opparbeidet
- For BOP3 skal uteoppholdsareal og parkering til skolen være ferdig opparbeidet
- For felt BOP3 skal skoletorget o\_ST være ferdig opparbeidet.

## 2.4 Tiltak som forvaltes av Bane NOR

Planbestemmelsens vilkår for gjennomføring gjelder ikke for tiltak som forvaltes av Bane NOR og er knyttet til jernbanens eksisterende infrastruktur og drift.

## 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

### 3.1 Utforming

Estetikk skal tillegges stor vekt. Bebyggelsen skal ha variasjon både i funksjon og form, jamfør mulighetsstudiet som illustrert under.



Gjerder, støyskjermingstiltak, skilting m.v. skal ha et helhetlig preg og høy kvalitet. Omfang, materialbruk og fargevalg skal kunne gjentas i hele sentrumsområdet.

Bebyggelsens takform, takvinkel og møneretning skal begrunnes. Det tillates inntrukne taketasjer der det ligger til rette for det med hensyn til gatebredde (forholdet 1:1) samt solforhold og fjernvirkning.

For hver detaljregulering må byggehøyder og volumer vurderes i forhold til fjernvirkning. Bebyggelsen bør i utgangspunktet ikke komme i konflikt med landskapets silhuettlinje. Bygninger som bryter silhuettlinjen og landskapets skala vil framstå som landemerker og må utformes spesielt med tanke på dette.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning ved plassering av bebyggelse, veier, avkjørsler og parkeringsarealer. Atkomster regulert med atkomstpil tillates justert dersom det kan vises en bedre helhetlig utforming.

### 3.2 Byggehøyder og utnyttelse

På plankartet er det angitt øvre og nedre grense for bebygget areal (BYA) og byggehøyder. Byggehøydene er i utgangspunktet angitt som gesimshøyde. I videre planlegging av feltene skal eksakt byggehøyde og utnyttelsesgrad avklares. Sol/skyggestudier skal brukes for å finne høyder på og avstander mellom bygningene som gir gode lysforhold og uteplasser. Se også bestemmelse om utforming.

Overflateparkering skal regnes med i utnyttelsesgrad.

Forholdet mellom fasadehøyde og hovedgater skal være 1:1. Som hovedgater regnes gatene i områdeplanen og sentrale gater i delområdene. Sistnevnte skal ivaretas i kommende detaljreguleringer.

### 3.3 Utearealers størrelse, tilgjengelighet og utforming

#### 3.3.1 Utforming

Det skal sikres universell utforming innenfor hele planområdet, slik at alle grupper får god tilgjengelighet til så vel inne- som utearealer. Tiltak som gir god tilgjengelighet skal integreres i utformingen av inne- og uteområder på en slik måte at de naturlig benyttes av alle. Bratt terreng på tomte må sikres, slik at det er trygt å ferdes der. Eventuelle usikre områder må sperres av. Skråning mot Sandeelva må sikres.

Ved nyplanting skal det plantes vekster med lite pollenutslipp. Bjørk, or og hassel skal ikke benyttes.

Fellesarealer og private arealer skal skjermes fra hverandre. Det skal dokumenteres at arealene får en god funksjon, herunder universelt utformet, skjermet, gode solforhold, lune plasser, attraktive

møteplasser, aktiviteter og opplevelser. Det skal vises hvordan ulike aldersgrupper og behov ivaretas, herunder barn, ungdom, voksne og pensjonister.

Fellesarealer som vender mot offentlige rom og gater skal ikke avskjermes på en måte som virker privatiserende, men invitere til bruk.

### 3.3.2 Krav til uteoppholdsareal

For blokkbebyggelse, herunder leiligheter i kombinasjonsbygg, skal hver boenhet minimum ha 20 m<sup>2</sup> egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold. 10 m<sup>2</sup> av balkong kan regnes med til uteopphold dersom den er minimum 10 m<sup>2</sup>. Takterrasser kan regnes inn i uteoppholdsarealet i sin helhet, dersom øvrige krav oppfylles. Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 m skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivaretatt.

For konsentrert småhusbebyggelse skal hver boenhet minimum ha hage med uteareal på 50 m<sup>2</sup> + terrasse /veranda på minimum 10 m<sup>2</sup>.

For frittliggende småhusbebyggelse er kravet 150 m<sup>2</sup> på egen tomt. Tomt for frittliggende småhusbebyggelse skal minimum være 600 m<sup>2</sup>.

Både felles og private arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold, skal ha sol ved jevndøgn klokka 15:00 på minst halvparten av arealet.

### 3.3.3 Krav til areal for lek

For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det opparbeides nærlekeplasser på minimum 200 m<sup>2</sup> maks 50 m fra inngangsdør, så fremt ikke annet fremgår av plankart og bestemmelser. Disse skal være minimum 10 meter brede.

Nærlekeplasser som har sol ved jevndøgn kl 1500 og tilfredsstillende kravet til bredde kan inngå ved beregning av krav om 20 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet.

I tillegg til arealkravene som nevnt ovenfor skal det opparbeides kvartalslekeplasser. For hvert delområde med boliger som vist i planbeskrivelsen for områdereguleringsplan for Sande sentrum (2015) kapittel 7.16 Planforslagets delområder, og hvor det ikke er avsatt areal til kvartalslekeplass på plankartet, skal det avsettes 1.500 m<sup>2</sup> til kvartalslekeplass. I Sande sør skal det avsettes en plass på hver side av Revåveien. Delområde Sande kirke er unntatt fra kravet. Kvartalslekeplassene skal være minimum 20 meter brede.

Bøplassen og skolegården til Haga skole med fremtidig elvepark og bade plass mot Sandeelva skal ivareta behovet for områdelekeplasser i Sande sentrum.

## 3.4 Trafikk og parkering

Krav til antall parkeringsplasser:

	<b>Bil</b>	<b>HC</b>	<b>Sykkel</b>
Blokkbebyggelse og Konsentrert småhusbebyggelse	1,2 plass pr. leilighet, hvorav 0,1 er gjesteparkering	5%	1,2 plass pr. leilighet
Frittliggende småhusbebyggelse	2 plasser pr. bolig	0%	2 plasser pr. bolig
Forretning, Kontor, tjenesteyting	1 plass pr. 50 m <sup>2</sup>	5%	1 plass pr. 50 m <sup>2</sup>

Skole og barnehage	0,6 plasser pr. ansatt	5%	1 plass pr. elev + 0,4 plasser pr. ansatt

Ved detaljregulering kan det åpnes for å redusere antall p-plasser for bil ved grunnlagt dokumentasjon. Det gjelder spesielt nær kollektivknutepunkt.

- Det skal dokumenteres hvordan trafikk- og parkeringsanlegg og renovasjon er utformet på en trafiksikker måte, iht. Statens vegvesens normaler. Det gjelder blant annet å angi kjøretøyenes svingebevegelser.
- Ved arealberegninger skal det benyttes 18 m<sup>2</sup> til en biloppstillingsplass eksklusive kjøreareal/manøvreringsareal.
- Det tillates ikke utendørs ramper til parkeringsanlegg i kjeller.
- Det tillates kun overflateparkering for gjesteparkering til boliger og kunder til butikker.
- Sykkeloppstillingsareal skal være ved inngangspartier eller innendørs.
- Ved kryss og avkjørsel skal det mellom frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.
- Det skal være minimum 5 meter mellom garasjeport og veg/gates reguleringsgrense.
- Det skal tilrettelegges med trekkerør for ladestasjoner for el-biler for samtlige biloppstillingsplasser.
- HC-plasseres skal legges nær heis. HC-plassene disponeres av sameiet.

### 3.5 Støy

Unødvendig sjenanse skal unngås og eventuelle hensiktsmessige og rimelige tiltak skal utføres. Det skal utarbeides en beregning av utendørs og innendørs støy som følge av tiltaket. Ved behov for tiltak skal disse skisseres og innarbeides i beregningen. Det skal utarbeides en gjennomføringsplan for anleggsfasen som angir konsekvenser for nærliggende bebyggelse (ramme for arbeidstider). Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal benyttes, for tiden T-1442/2016.

### 3.6 VA-løsninger og Overvann

Ved planlegging av nye tiltak skal det sikres VA-løsninger med tilstrekkelig kapasitet i tråd med Sande kommunes VA-norm. Normen skal legges til grunn for prosjektering av vann- og avløpsanlegg som skal være i kommunalt eie. For anlegg som skal tilknyttes kommunalt nett, gjelder de til enhver tid gjeldende avtalevilkår.

Overvann skal i utgangspunktet håndteres ved infiltrasjon og fordrøyning på egen grunn og i henhold til LOD-prinsippet. Nye tiltak som medfører endring av overflatematerialer skal ikke bidra til å øke flomtopper i tilstøtende vassdrag eller avrenning til naboeiendom. Nedbør med høy intensitet og lang varighet skal legges til grunn for prosjekteringen.

Kommunes VA-norm skal legges til grunn for prosjektering og dimensjonering. Ved avvik fra hovedregelen om lokal håndtering skal forholdet begrunnes og alternativ løsning dokumenteres med plan for overvannshåndteringen. Det vil da være aktuelt at uteområdet tilrettelegges slik at overskudd av overvann ved store nedbørsmengder ledes i planlagte flomløp, bort fra bygninger og bebyggelse og fortrinnsvis til Sandeelva. Krav til plan er også aktuelt dersom det er fare for at tiltaket bidrar til å øke flomtopper.

Tiltak for håndtering av overvann skal planlegges slik at økt erosjon i elvebredden unngås.



Det tillates ikke overvannsrør som eroderer lokalt med åpen avrenning i elveskråningen. Eksisterende overvannsrør langs planområdets elveskråning skal saneres suksessivt med utbygging av infrastruktur innenfor planområdet.

### 3.7 Renovasjon

Det skal tilstrebes felles plassering av renovasjonscontainere for hele delområder og lukkede, nedgravde løsninger. Plassering og utforming skal skje i samråd med renholdsverket.

### 3.8 Energiløsninger

Ved planlegging av områder skal muligheter for felles fornybar energiløsning for varme og kjøling til byggene (primært blokkbebyggelse og offentlig bebyggelse) innenfor området kartlegges.

Kartleggingen skal legges til grunn for valg av energiløsning. Energiløsning kan basere seg på bruk av bioenergi, solenergi, varmepumper eller annen fremtidig fornybar teknologi. Lokal produksjon av elektrisk strøm bør vurderes. Elektrisk kraft bør primært dekke elektrisk behov, men kan være et supplement i varmesystemet for å skape fleksibilitet. Energiløsningen skal ses i sammenheng med energiløsning for hele sentrum.

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for tilknytting til fjernvarme.

### 3.9 Kulturminner

Ved detaljregulering av områder skal verneverdier kartlegges og bevaringstiltak vurderes i samråd med kulturminnevernmyndighetene. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

Trerekene/alléen, samt rodesteinen i Prestegårdsalléen skal bevares. Gamle trær som må felles på bakgrunn av en sikkerhetsvurdering skal erstattes med tilsvarende.

### 3.10 Miljøteknisk undersøkelse

På grunn av fare for forurensing skal det utføres en miljøteknisk undersøkelse ved planlegging som omfatter eiendommene Revåveien 13, 29, 31, 32, 33 og 35, Sandebuktveien 2, Gallebergveien 2, 4 og 6, Wingejordet 5 og 7. Det gjelder også tidligere trasé for Vestfoldbanen og fylkesvei 313. For flere av eiendommene må det gjennomføres tiltak, jamfør kapittel 8.2 i konsekvensutredningen. Forurenset grunn i konsekvensutredning for områderegulering for Sande sentrum.

### 3.11 Bruk av matjord

Matjord som fjernes i forbindelse med omdisponering av jordbruksarealer, skal håndteres og flyttes i tråd med matjordplan datert 20.08.2019.

### 3.12 Buffersone mot landbruket

For å ivareta bolig-, uteoppholds- og landbruksinteressene skal det avsettes en buffersone på 10 meter mot landbruket. I buffersonen tillates ingen nye tiltak med rom for varig opphold. Det skal etableres vegetasjon som skal ivareta støy, støv og avdrift.

### 3.13 Byggegrense mot jernbanen

For byggegrense mot jernbane gjelder jernbaneloven §10. Ved en fremtidig detaljregulering av BAA3 og andre detaljreguleringsplaner som grenser mot jernbaneformål, skal byggegrense avklares og tegnes inn på plankartet i samsvar med jernbaneverkets veileder av 19.02.2015.

### 3.14 Gjennomføring/anleggsperioden

For støybegrensninger i bygg- og anleggsperioden gjelder T-1442/2016 avsnitt 4 eller gjeldende utgave. Ved trinnvis utbygging skal støy- og støvulemper inngå som en del av beslutningsgrunnlaget for valg av utbyggingsrekkefølge.

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendig støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset. Krav til lokal håndtering av overvann gjelder også i anleggsperioden.

Utbygger plikter til å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø.

Anleggstrafikk for gjennomføring av tiltak på BBB1A-B og BBB2A-B er kun tillatt over o\_SV1 og o\_SKV1.

Anleggstrafikk for gjennomføring av tiltak på BOP3 skal i hovedsak legges til innkjøring til feltet i nordøst. Ved behov for annen atkomst til feltet må dette vurderes særskilt med hensyn til trafiksikkerhet og helse for skole i drift.

## 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Arealbruk skal være i henhold til følgende definisjoner:

Bebyggelse og anlegg:

- BFS: Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse
- BKS: Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- BBB: Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- BS: Sentrumsformål
- BF: Forretninger
- BOP: Offentlig- eller privat tjenesteyting
- BFL: Forsamlingslokale
- BAT: Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- BN: Næringsbebyggelse
- BFA: Fjernvarmeanlegg
- BLK: Lekeplass
- BGU: Grav- og urnelund
- BKB: Bolig/tjenesteyting
- BKB: Forretning /kontor/industri
- BAA: Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- SV: Veg
- SKV: Kjøreveg
- SF: Fortau
- ST: Torg
- SGT: Gatetun/gågate
- SGS: Gang-/sykkelveg

- SVT: Annen veggrunn- tekniske anlegg
- SVG: Annen veggrunn – grøntareal
- SJT: Trasé for jernbane
- SBT: Annen banegrunn – tekniske anlegg
- SKT: Kollektivterminal
- SPP: Parkeringsplasser
- SPH: Parkeringshus-/anlegg
- SKF: Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- SAA: Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål

#### Grønnstruktur:

- G: Grønnstruktur
- GTD: Turdrag
- GB: Badeplass/-område
- GV: Vegetasjonsskjerm
- GP: Park

#### Landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift:

- L: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

VFV: Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Utnyttelsesgrad og byggehøyder er angitt på kartet.

### 4.1 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB1A, BBB1B, BBB2A, BBB2B)

#### 4.1.1 Bebyggelsens plassering/ utnyttelse

For felt BBB1A-B og BBB2A-B tillates blokkbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte utnyttelse som vist på plankart. Der byggegrenser ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrensen.

Byggegrenser mot GTD1 og GP1 tillates justert for å sikre minimum avstand 20 meter fra prosjektert skråningstopp.

Sykkelskur, boder, pergola, trafo, utvendige trapper, ramper og forstøtningsmurer tillates oppført utenfor byggegrenser med avstand på minst 2m fra regulert vei. Renovasjonsløsninger, gjesteparkering, parkeringskjeller og nedkjøring til parkeringskjeller tillates også plassert utenfor byggegrenser. Balkonger, karnapp og andre mindre bygningslementer tillates kraget ut over byggegrenser med en dybde på maksimalt 2 m, men innenfor gitt formålsgrense. Disse skal ikke utgjøre mer enn 1/3 av fasadelivets lengde. For fasader som henvender seg mot felt o\_SGS1 og o\_SV2 Magna Ottersens vei tillates en utkraging over byggegrense på maksimalt 1 m.

Sokkel som utnyttes til parkering og som er helt eller delvis nedfelt i terreng skal ikke medregnes i utnyttelsen av tomta.

#### 4.1.2 Terrengetilpasning

Det skal legges vekt på god terrengetilpasning ved plassering av bebyggelse, veier, avkjørsler og parkeringsarealer. Valg av utforming/plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv, og være i tråd med geoteknisk rapport.

#### 4.1.3 Utforming og høyder

Bebyggelsen skal ikke overstige maks gesimshøyde som vist på plankart. Feltene skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppstår variasjon gjennom sprang i høyder og fasadeløp, innenfor hvert byggefelt og ha en åpen tunstruktur mot felt o\_GP1 og o\_GTD1.

Byggene skal organiseres slik at en visuell kontakt fra felt o\_SV2 og ned til felt o\_GP1/o\_GTD1 sikres på minst ett sted innenfor hvert felt. For felt BBB2A-B skal bebyggelsen langs felt o\_SV2 legges parallelt med gateløp.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takoppbygg, for heis og trapp, tillates inntil 3,5 m over regulert maks gesims. Det tillates et fellesrom for hver takterrasse på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA plasseres i forbindelse med heis- og trappehus. Trukket 1 m inn fra fasadeliv tillates oppført rekkverk, skjermvegg, pergola og støyskjerm i inntil 3 m over regulert maks gesims.

Takene skal vurderes som del av Sandes taklandskap. Tekniske anlegg, takoppbygg og ventilasjonsanlegg skal innlemmes som del av tiltakets samlede arkitektoniske utforming.

Det tillates ikke svalganger mot felt o\_GP2A-B.

#### 4.1.4 Krav til uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsareal (FUA) som inngår i beregning av F\_MUA, skal ha sol ved jevndøgn klokka 15:00 på minst halvparten av arealet.

I tillegg til kravene som fremkommer av fellesbestemmelsene 3.3, gjelder følgende:

- Alle boenheter skal ha privat balkong, markterrasse eller tilgang til takterrasse.
- Ubebygde areal som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær.
- Boligene og deres uteområder skal utformes slik at de ikke privatiserer aktivitetsparken (o\_GP1) eller Elveaksen (o\_GP2A og o\_GP2B)
- Det tillates oppført støyskjerm eller andre støyskjermingstiltak mot Kirkesanger Pedersens vei med en avstand på minst 2m fra formålsgrænse til SGS. Denne skal utformes som en del av tiltakets samlede arkitektoniske utforming og i størst mulig grad være transparent

#### 4.1.5 Atkomst

Atkomst til boligene skal være via felles kjørevei (f\_SKV4). Nedkjøringsrampen for f\_SKV4 tillates oppført uten overdekning. Ved trinnavvis utbygging tillates det at BBB1A har veitilkomst over BBB1B og at BBB2A har veitilkomst over BBB2B.

#### 4.1.6 Parkering

Det skal legges til rette for bil- og sykkel-parkeringsplasser i henhold til fellesbestemmelser §3.4.

Parkeringsplasser skal anlegges i parkeringskjeller under terreng. Der parkeringskjeller får synlig fasade som følge av terrengetilpasning, skal sokkelen detaljprosjekteres med høy estetisk kvalitet i form av beplantning, god materialkvalitet og tillegges funksjoner/aktivitet.

Det tillates etablert parkeringskjeller under deler av felt o\_GP2A-B, som underordnes parkens funksjon og bruksverdi, trær og overvannshåndtering.

Vekstjordlag over garasjeanlegg skal være minimum 20 cm for plenarealer og minimum 60 cm for plantefelt.

Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge p-plasser for ladning av el-biler.

Sykkelparkeringen skal fortrinnsvis plasseres under tak og nær inngang. 10% av sykkelparkeringsplassene skal for hvert delfelt utstyres med ladepunkt for el.sykler.

#### 4.1.7 Renovasjon

Areal til felles renovasjonsanlegg må etableres med størrelse og dimensjoner i henhold til retningslinjer og føringer fra renovasjonsselskapet, og tillates plassert utenfor viste byggegrenser iht. utomhusplan. Avfallshåndtering skal løses som nedgravde containere eller avfallssug. Det tillates at renovasjonskjøretøy kan benytte f\_SGT2A og f\_SGT2B frem til felles oppsamlingspunkter. Gaten f\_SGT2A og f\_SGT2B skal utformes enveiskjørt med atkomst fra o\_SKV3 og utkjøring i Magna Ottersens vei. Utforming av renovasjonsanlegg skal være slik at rygging unngås.

#### 4.1.8 Støy

For ny bebyggelse med støyfølsomme bruksformål skal det sikres at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 tabell 3, eller gjeldene utgave og teknisk forskrift i plan- og bygningsloven NS 8175.

- Alle boenheter skal ha en stille side, jf. NS8175.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs areal som tilfredsstillende grenseverdien i tabell 3 i T-1442.
- Minimum soverom beregnet for parseng, og flertall av soverommene ved tre eller flere soverom, skal ligge mot stille side.
- Balkonger med grenseverdier for støy over retningslinjens krav kan innglasses helt eller delvis med tette balkongskjermer.

#### 4.2 Lekeplasser (f\_BLK 5-f\_BLK 11)

Nærlekeplass vises i plankartet og følger fellesbestemmelser i områdereguleringen.

Lekeplassene er felles lekeplasser for BBB1A, BBB1B, BBB2A og BBB2B. Uterom mellom boligbygg skal opparbeides og tilrettelegges for lek for barn og være attraktive felles møteplasser for beboerne. De skal tilknyttes Magna Ottersens vei o\_SV2, Strøket f\_SGT2A og f\_SGT2B samt Elveparken o\_GP1 gjennom gangforbindelse. Lekeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.

#### 4.3 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB4 - BBB8, BAA1 – BAA3, BS)

Avfallshåndtering skal innpasses i bygningen og skjermes mot omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy og innsyn.

Master, antenner, tekniske rom/heisoverbygg og andre installasjoner skal løses innen bygningsmassen og tillates ikke over maks høyder angitt for hvert enkelt felt.

#### 4.4 Sentrumsformål (BS)

Første etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, primært forretninger. Første etasje skal ha åpne fasader, dekket av vinduer og flere innganger.

Ved etablering av virksomheter som kan virke sjenerende for bomiljøet skal den lokale samfunnsnyttene være større enn ulempene. Tiltak som kan minimere konsekvensene skal vurderes.

#### 4.5 Forretning (BF)

Ny bebyggelse skal plasseres i formålsgrense mot tilgrensende fortau. Første etasje skal ha åpne fasader, dekket av vinduer og ha inngang både fra fortau og fra parkeringsplass. Det skal tilrettelegges for en forbindelse langs og forbi virksomheten(e) som skal fungere som en del av Sentrumsrunden.

#### 4.6 Offentlig eller privat tjenesteyting - skole og idrett (BOP3)

##### 4.6.1 Utnyttelse, plassering og høyder

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og maks kotehøyder som vist på plankartet. Utnyttelse skal være som angitt på plankartet.
- Utenfor regulerte byggegrensene tillates det oppført leskur for sykler og utstyr, paviljonger for opphold, og andre mindre byggverk som bidrar til å skape et variert og godt uteområde, samt trafo og renovasjonsanlegg. Mot Magna Ottersens vei (O\_SV2) kan skur/paviljong plasseres inntil 2 m fra formålsgrense. For fv. 313 kan ingen tiltak tillates nærmere regulert vegformål enn 4 meter.
- Trapper og eventuelle støttemurer tillates oppført utenfor regulert byggegrense, men minst 1 m fra regulert veiareal (intern atkomstvei).
- Støyskjerm mot fv. 313 tillates oppført inntil formålsgrense. Støyskjerm må oppføres på egen grunn.

##### 4.6.2 Krav til uteoppholdsareal

- Minste uteoppholdsareal (MUA) innenfor feltet skal være 22000 m<sup>2</sup>. I beregning av uteoppholdsareal inngår også areal innenfor o\_ST (torg).
- Leke- og uteoppholdsarealer skal tilpasses elevenes alderstrinn og deles inn i soner tilpasset trinnene.
- Utearealet skal tilby variasjon i program, materialer og romlighet. Det skal etableres terrengvariasjoner og tilrettelegges for et bredt utvalg ballaktiviteter og installasjoner for annen trening. Det skal være lekeapparater for alle aldersgrupper av skolebarn og det skal være installasjoner tilrettelagt for utendørs undervisning. Også harde overflater skal variere i materialer, strukturer og format.
- Det skal etableres vegetasjon basert på landskapsøkologiske prinsipper. Det inkluderer trær, busker og bunnvegetasjon som gir en gjennomgående grønn skolegård.
- Leke- og uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter skoletid.
- Utforming av terreng, vegetasjon samt plassering av møbler skal vurderes etter best mulig støyskjermende effekt.

##### 4.6.3 Støy

Kravene gitt i tabell 3 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne, gjøres gjeldende for planen.

- I samsvar med utomhusplan skal det etableres en støyskjerm for BOP 3 på 2,5 meter langs vei på egen grunn som vist på reguleringsplankart.
- Alle skolebyggheter skal ha tilgang til utendørs areal som tilfredsstillende grenseverdier i tabell 3 i T-1442.
- For skoleområdet (BOP 3) skal uteoppholdsarealet tilfredsstillende anbefalte grenseverdier. Terrengformasjoner som innarbeides på skoleområdet for å sikre et variert aktivitetstilbud tillates fravike anbefalt grenseverdi.

#### 4.6.4 Parkering

Innenfor BOP3 skal det legges til rette for bilparkeringsplasser i henhold til fellesbestemmelser §3.4.

Bilparkering skal primært foregå i p-kjeller under skolebebyggelsen. Det tillates utendørs rampe ned til parkeringsanlegg på nordsiden av bygget. Rampen skal integreres som en del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Det tillates korttidsparkering/gjesteparkering innenfor f\_SPP.

Antall sykkelparkeringsplasser skal være minimum 590.

#### 4.6.5 Atkomst

Atkomst for kjørende skal være fra Kirkesanger Pedersens vei (o\_SV1) i nord. Det tillates ikke kjøreatkomst til skolen fra o\_SV2.

#### 4.6.6 Renovasjon og trafo

Renovasjon og trafo skal plasseres mellom skolebygg og fylkesvei 313, så nært inntil vendehammer for f\_V1 som mulig.

#### 4.7 Bolig/tjenesteyting (BKB4)

Atkomst til området er sikret midlertidig gjennom #BG5. Ved detaljregulering av området skal ny permanent atkomst fra SKV1 til feltet avklares.

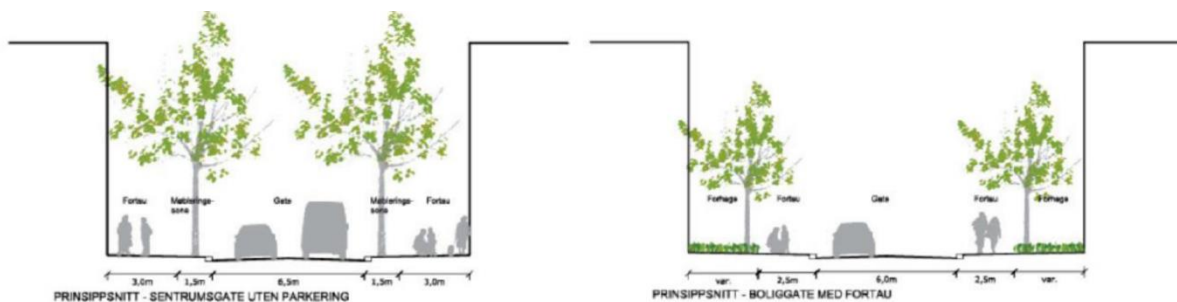
#### 4.8 Fjernvarmeanlegg (BFA)

##### 4.8.1 Nærvarmesentral

- Innenfor feltet tillates nærvarmesentral som plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. I tillegg tillates pipe med nødvendig høyde utover regulert byggehøyde.
- Det skal skilles tydelig mellom kjøre- og logistikkarealer og øvrige ubebygde arealer. De ubebygde deler av tomta som ikke nyttes til lagring eller kjøring/parkering skal opparbeides parkmessig.
- Det tillates opparbeidet 3 parkeringsplasser for varmesentralen. Parkeringsplassene tillates opparbeidet på terreng.
- Atkomst skal skje fra regulert vendehammer / o\_SKV3.
- Støyskjerm eller andre støyskjermingstiltak mot o\_SKV1 tillates med en avstand på minst 1 m fra formålsgrænse. Det tillates støyskjermingstiltak i grense mellom BKB9 og BFA.

## 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

A. Kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist i mulighetsstudiet, hvis ikke annet er angitt nedenfor.



*Eksempler på gateutforming*

B. Fotgjengerkryssinger skal ha universell utforming.

C. For torg kan det gis tillatelse til uteservering, gatemøblement, islagt bane, mv.

D. Inne i delområdene bør det vurderes detaljregulering av gatetun, med sambruksareal for kjøring og lek.

### 5.1 Nordre del av Kirkesanger Pedersens vei og søndre del av Magna Ottersens vei, fv. 313 (o\_SKV1 og o\_SKV2)

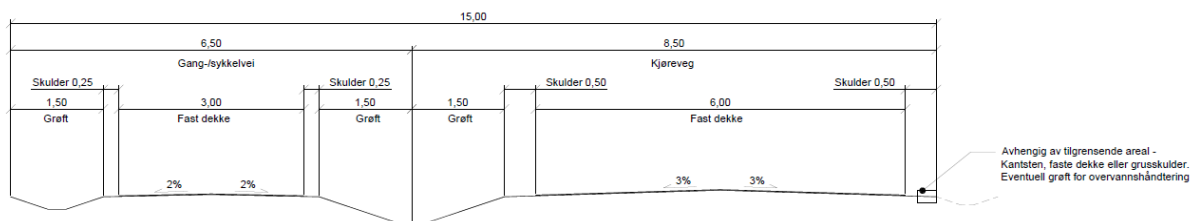
Arealene skal være offentlige.

Det skal etableres trafiksikker kryssing av Magna Ottersens vei i forlengelse av o\_SGS1.

### 5.2 Offentlig kjøreveg (o\_SKV3)

Arealene skal være offentlig og fungere som avslutning på offentlig vei samt del av felles atkomst til BFA, BKB9, BBB1A, BBB1B, BBB2A, BBB2B, Strøket (f\_SGT2B) og f\_SKV4. Veien o\_SKV3 opparbeides med en tydelig grense mot o\_SGS1, med en minste avstand på 2m mellom asfalterte flater/ kantstein avsatt til beplantning eller andre sikringstiltak som hindrer myke trafikanter i å bevege seg over på o\_SKV3. Tiltakene skal gis en god estetisk utforming med høy kvalitet på materialene.

Følgende snitt skal legges til grunn for o\_SKV3 og o\_SGS1:



### 5.3 Felles kjøreveg (f\_SKV4)

Arealene skal være felles for feltene BBB1A, BBB1B, BBB2A, BBB2B og BKB9. Veien skal gi atkomst til parkeringskjeller i BBB1A, BBB1B, BBB2A og BBB2B, og eventuelt til ny bebyggelse i BKB9. Veien tillates utformet som en nedkjøringsrampe i terreng.

Atkomst til parkeringskjeller i BBB1A, BBB1B, BBB2A og BBB2B skal ha planfri krysning under gangvei/-bro o\_SGS1. Veien f\_SKV4 opparbeides med en tydelig grense mot o\_SGS1, med en minste avstand på 2m mellom asfalterte flater/ kantstein avsatt til beplantning eller andre sikringstiltak som hindrer myke trafikanter i å bevege seg over på f\_SKV4. Tiltakene skal gis en god estetisk utforming med høy kvalitet på materialene.

F\_SKV4 skal utformes i tråd med snitt for o\_SKV3.

### 5.4 Vei (f\_SV1)

Veien utgjør intern atkomst til skolens gjesteparkering og atkomst til p-kjeller under skolebebyggelsen. Veiarealet skal ha en bredde på 5 meter. Plassering av vendehammer kan justeres etter nærmere detaljering av plassering trafo og renovasjon.

### 5.5 Magna Ottersens vei (o\_SV2)

Arealene skal være offentlige.

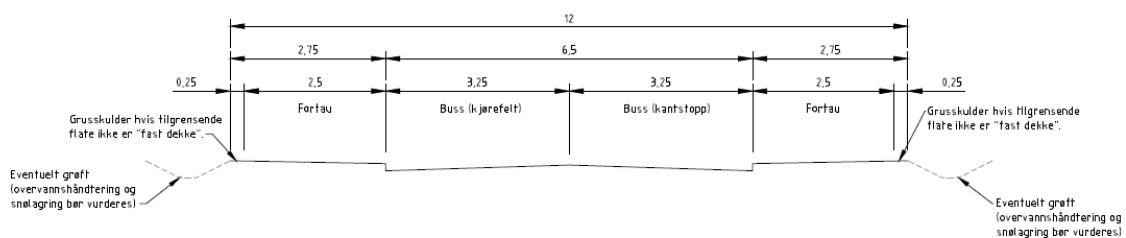


Gaten skal utformes som et sambruksareal og opparbeides som miljøgate med elementer og plassering som gir god funksjonell og estetisk virkning for skolen, boliger og som del av Sentrumsrunden.

Det tillates kun kjøring for busser, renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy samt midlertidig kjøreatkomst fra nord til BKB4 inntil denne får avklart permanent atkomst gjennom detaljregulering.

Gaten skal være enveiskjørt fra nord og stenges med bom iht. plankartet.

SV2 skal opparbeides med minste funksjonssnitt iht. figur. Det skal sikres tilfredsstillende holdeplass for buss nord for #BG6.



## 5.6 Magna Ottersens vei, Haga bru og del av Kirkesanger Pedersens vei - Gatetun (o\_SGT1)

Arealet skal være offentlig. Veianlegget skal utformes med fokus på trafiksikkerhet, tilgjengelighet, lav hastighet og sambruksarealer med prioritering av myke trafikanter. Det skal ikke tilrettelegges for unødvendig personbiltrafikk eller gjennomgangstrafikk.

Utformingen av veianleggene skal bidra til å lede hovedtrafikk av personbiler og varetransport utenom Haga bru, som skal opparbeides som miljøgate.

Krysset av Kirkesanger Pedersens vei/ Magna Ottersens vei skal tilrettelegges som en del Sentrumsrunden og markerer skille mellom anlegg som prioriterer biltrafikk og myke trafikanter. Gatelegemet kan utnyttes alternativt til opphold, aktivitet og opplevelse. Det skal etableres trafiksikker kryssing av Magna Ottersens vei nord for f\_SGT2A.

## 5.7 Strøket - Gatetun (f\_SGT2A, f\_SGT2B)

Arealene skal være felles for feltene BBB1A, BBB1B, BBB2A og BBB2B. Arealet skal utformes som en kjørbare gangvei/ gatetun som kan benyttes av renovasjonsbil og utrykningskjøretøy og er et sambruksareal for kjøring, opphold og lek. Atkomst for drift og service til o\_GP1 tillates over f\_SGT2A og f\_SGT2B, se bestemmelsessone #BG2.

Det skal sikres nødvendig oppstillingsareal for brannbil i direkte tilknytting til strøket. Dette skal fremgå av utomhusplan til tilgrensende boligfelt.

Strøket er underordnet Elveaksen o\_GP2A og o\_GP2B, men det tillates kryssing av den parkmessige opparbeidelsen av Elveaksen o\_GP2A og o\_GP2B, se bestemmelsessone #BG1 og #BG7. Strøket skal reguleres enveiskjørt med bom/ port og nødvendig skilting.

## 5.8 Skoletorget o\_ST

Skoletorget skal opparbeides som en del av skolens uteoppholdsareal, men også være et offentlig byrom. Det skal opparbeides med høy kvalitet på dekke og utstyres med sittemøbler.

## 5.9 Parkering f\_SPP

Parkeringen tilhører skolen og skal brukes som gjesteparkering/korttidsparkering. Det skal etableres minst to plasser for funksjonshemmede.

## 5.10 Fortau og gangveier (o\_SF)

Arealene skal være offentlige. Fortau og gangveier skal opparbeides i henhold til gjeldende vegnormer.

## 5.11 Gang- og sykkelveier (o\_SGS, o\_SGS1, f\_SGS2)

Samtlige areal med betegnelse o\_SGS, og o\_SGS1 skal være offentlige. O\_SGS 1 skal ha minste frie bredde på 3,5 m og opparbeides med separate felt for gående og syklende. Fra o\_SGS1 skal det etableres trapp som atkomst til o\_GTD1. Det stilles ikke krav til universell utforming på atkomsten.

O\_SGS1 skal etableres med minimum byggehøyde underkant bru over Sandeelva tilsvarende 200-års flomnivå + sikkerhetsmargin + 0,5m.

Det tillates at o\_SGS1 etableres på påler el.l. for å muliggjøre planfri krysning over atkomst til BBB1A, BBB1B, BBB2A og BBB2B fra f\_SKV4. o\_SGS2 skal opparbeides med fast dekke med minste bredde på 3,0 m. Maks stigning på o\_SGS1 og o\_SGS2 skal være 1:15.

O\_SGS2 tilpasses eksisterende terreng og kantvegetasjon langs elva. Utomhusplan for sti langs elv utarbeides i samarbeid med naturfaglig kompetanse og i samsvar med veiledende plan for Sandeelva.

# 6 GRØNNSTRUKTUR OG BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

## 6.1 Generelt

Veiledende plan for Sandeelva skal legges til grunn ved utforming og opparbeidelse av elvebredden. Tilgrensende utviklingsområder skal sikre nødvendige atkomster til elvebredden og grønnsstruktur langs elven skal inngå i planområdet samt i illustrasjonsplan/utomhusplan til det enkelte utviklingsprosjekt.

Det tillates gjennomført tiltak for sikring mot erosjon og skred, i tråd med skredsikringsplan. Sår i naturen skal istandsettes og revegeteres.

Båt- og fiskebrygger kan, etter søknad, tillates etablert innenfor o\_GP1, o\_GP3 og o\_GDT, samt tilliggende o\_VFV. Tilsvarende gjelder for etablering av elvesti, bålplasser og tilhørende/liknende tiltak i o\_GP1, o\_GP3 og o\_GTD. Geoteknisk stabilitet og sikring mot erosjon må være ivaretatt.

Sandevassdraget er infisert av parasitten Gyrodactylus salaris. All bruk og transport av teknisk utstyr som skal benyttes i forhold til arbeider i elva, og som kan komme i kontakt med vassdraget og parasitten, skal sikres mot smittespredning i samsvar med Mattilsynets retningslinjer og lovverkets krav.

## 6.2 Elveparken (o\_GP1)

### 6.2.1 Krav til utforming

Arealet skal være offentlig. Innenfor felt o\_GP1 skal elvebredden opparbeides som en aktivitetspark, tilrettelagt for allsidig lek og aktivitet. Opparbeidelse skal følge program/prinsipper vist i veiledende plan for Sandeelva, samt koordineres med innhold på skoleområdet. Skillet til privat areal (BBB1A og BBB1B) skal være tydelig lesbart i opparbeidelsen av aktivitetsparken.

Parken skal opparbeides med en variasjon i aktiviteter tilpasset både barn og voksne. Det skal tilrettelegges for aktiviteter som stimulerer til trening og god folkehelse. Parken skal også inneholde sittemøbler av høy kvalitet. Det skal sikres universell tilgjengelighet til vannflaten.

Gangbroer fra Wingejordet skal integreres i opparbeidelse av parken.

## 6.3 Elveakse (o\_GP2a og o\_GP2b)

### 6.3.1 Krav til utforming

Arealet skal opparbeides som et offentlig parkdrag, med arealer for opphold og lek. I parken skal det integreres areal som ivaretar kvartalslekeplassen for felt BBB1A-B og BBB2A-B.

Innenfor feltet skal det opparbeides en allment tilgjengelig og universelt utformet gangforbindelse som forbinder Magna Ottersens vei (o\_SV2) med Elveparken (o\_GP1). Gangforbindelsen skal være tilrettelagt for utrykningskjøretøy, med min. bredde 4m. Strøket (f\_SGT2A og f\_SGT2B) er underordnet elveaksen, men kryssing over parkdraget tillates, se bestemmelsessone #BG1. Atkomst for drift og service til o\_GP1 tillates over o\_GP2A, jf. §7.7 #BG2.

Det skal benyttes åpen overvannshåndtering innenfor feltet, og tilrettelegges for sikker flomvei.

Parken skal opparbeides etter godkjent utomhusplan, og ferdigstilles før det gis brukstillatelse for tilstøtende boligfelt jfr. 2.3.3.

## 6.4 Ungdomspark(o\_GP3)

Arealet skal være offentlig. Innenfor felt o\_GP3 skal elvebredden opparbeides som en ungdomspark, tilrettelagt for aktivitet og opphold. Opparbeidelse skal følge program/prinsipper vist i veiledende plan for Sandeelva. Skillet til privat areal (BKB5) skal være tydelig lesbart i opparbeidelsen av ungdomsparken.

## 6.5 Turdrag (o\_GTD1)

Arealet skal være offentlig. Innenfor felt o\_GTD1 skal det opparbeides turdrag, i tråd med Veiledende plan for Sandeelva. Skillet til private formål innenfor BKB9 skal være tydelig lesbart i opparbeidelsen av turdraget.

# 7 HENSYNSSONER

## 7.1 Sikrings-, støy og faresoner

Tiltak i soner med sikring av grunnforhold eller støysoner skal avklares i detaljreguleringsplan.

## 7.2 Sone med særlig angitte hensyn

Tiltak i berøring med soner for kulturmiljøer skal avklares med kulturminnevernmyndigheten.

Sande middelalderse kirke og kirkegård er et automatisk fredet kulturminne, jf. Kulturminneloven §4. Alle inngrep eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

### 7.3 Ras- og skredfare H310\_1

Innenfor faresone H310\_1 skal det etableres nødvendige sikringstiltak mot flomskred og andre former for skred/utglidning. Tiltak skal etableres i henhold til godkjent VA-plan, geoteknisk rapport og skredsikringsplan. For tiltak innenfor sonen skal det for fagområdet geoteknikk være gjennomført uavhengig tredjepartskontroll.

Geoteknisk rapport fra NGI, dok nr. 20200685-01-R, datert 11.12.2020 skal inngå i grunnlaget for geoteknisk prosjektering-

Erosjonstiltak langs elvebredden skal utføres med høy aktsomhet for vegetasjon og vannføring/vannkvalitet. Blå/grønne løsninger der vegetasjon brukes som erosjonssikring skal prioriteres.

### 7.4 Andre sikringssoner H190\_1

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor sonen skal bruk og utforming av arealet for å ivareta flomvei fra BOP3 til resipient være avklart.

### 7.5 Frisiktsone

Innenfor frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde over tilstøtende vei-ers plan. Det tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer frisikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.

### 7.6 Anlegg- og riggområde (#AR1, #AR2)

Anlegg- og riggområde #AR1 langs/ ved ny fv. 313 kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved etablering av veganlegg. Etter avsluttet anleggsperiode skal arealene tilbakestilles i sin opprinnelige eller planlagte form.

Anlegg- og riggområde #AR2 på BKB4 tillates benyttet som midlertidig anleggsområde ved etablering av skole BOP3, og for løsninger som hensyntar eksisterende barnehage frem til feltet BKB4 detaljreguleres eller andre løsninger er avklart. Området kan benyttes til erstatning av berørte parkeringsplasser for barnehagen, midlertidig busslomme, kiss and ride og parkering for skole. Løsninger skal fremkomme av søknad om rammetillatelse for BOP3.

Tiltak innen anleggs- og riggområde #AR1 og #AR2 skal vektlegge trafiksikkerhet og trygt skolemiljø.

### 7.7 Bestemmelsesområder (#BG1 - #BG11)

#### #BG1 Tillate kjøring gjennom o GP2b

Innenfor bestemmelsesområdet skal det sikres en forbindelse som knytter SGT2 og SGT3 sammen. Forbindelsen skal tilpasses øvrig utforming i Elveaksen. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og renovasjon må sikres.

#### #BG2 og #BG7 Tillate kjøring gjennom o GP2A og o GP2B til innganger boliger og driftsatkomst til o GP1

Det skal utformes gangforbindelse som ivaretar bredde for utrykningskjøretøy/ flyttebiler til innganger boliger som har adkomst fra o GP2A og o GP2B.

I #BG2 skal det etableres drifts- og serviceatkomst til o GP1.

#### #BG3 Kjøring til strøket over o SGS1

Det tillates kjøring for renovasjon, utrykningskjøretøy og flyttebil over gang/ sykkelvei i o\_SGS1 for ferdsel inn på f\_SGT2A og f\_SGT2B. Det skal etableres svingbom el.lign. for å hindre uønsket trafikk inn til området.

#### #BG4 Innkjøring til p-kjeller under g/s veg

Innkjøring til parkeringskjeller som betjener BBB1A, BBB1B, BBB2A og BBB2B skal ikke krysse gang-sykelvei o\_SGS1 i plan, men være anlagt med planfri kryssing under denne.

#### #BG5 Kjøring til boliger mm inntil detaljregulering/utbygging

Bestemmelsesområde angir plassering for midlertidig atkomst til eksisterende bebyggelse som erstatning for atkomst som forutsettes stengt ved gjennomføring av BOP3, frem til området BKB4 er detaljregulert.

#### #BG6 Overgangssone mellom torg foran skolen og Elveaksen i o\_SV2

I bestemmelsesområde #BG6 skal det opparbeides en overgangssone mellom torg foran skole og Elveaksen (o\_GP2B). Forbindelsen over Magna Ottersens vei skal markeres og tiltakene gis en god estetisk utforming med høy kvalitet på materialene som korresponderer med utformingen av skoletorget (o\_ST).

#### #BG8 Sikt/ visuell kontakt

Innenfor bestemmelsesgrensen skal visuell kontakt til elven ivaretas.

#### #BG9 Gangadkomst

Det skal sikres gangforbindelse mellom f\_SGT2A og o\_SGS2

#### #BG10 Trapp til o\_GTD1

Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres trapp til o\_GTD1. Det stilles ikke krav til universell utforming innenfor grensen.

#### #BG11 Gangbro

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert en gangbro over Sandeelva. Plassering av bro må koordineres med opparbeidelse av elveparken og veiledende plan for Sandeelva, samt reguleringsplan på motsatt side av elven. Plassering av bro kan ha justeringsrom på inntil 25 meter.

## 8 FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER

Bestemmelsene fra følgende planer gjelder fortsatt:

- Del av Gunnestad Søndre gnr 22 bnr 1 (19), datert 14.6.2010
- Detaljreguleringsplan for Bergbakken – planID 20150008
- Detaljreguleringsplan for Wingejordet nord – planID 20160002
- To reguleringsendringer (pbl §12-14) av veianlegget tilknyttet rundkjøring Klokkerjordet i syd, og Klokkerjordet nord. Implementert i områdeplankartet.

Gjeldende områdereguleringsplan for Sande sentrum

Bestemmelsene for denne områdereguleringsplanen for Sande sentrum øst – planID 20140002, erstatter fullt ut/i sin helhet planbestemmelsene for: Områdereguleringsplan for Sande sentrum – planID 20140002.