

Reguleringsbestemmelser til områderegulering for Sande sentrum

Bestemmelsene er datert 10.3.2015 og revidert 27.8.2015
Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret

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.

2. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

2.1 Plankrav

Delområder skal inngå i detaljreguleringsplan før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor delområdene. Sande kommune kan bestemme at detaljreguleringsplanen skal omfatte hele eller deler av arealet som er angitt i denne områdeplanen (f.eks. BBB4). Arealer avsatt til frittliggende småhusbebyggelse (BFS) og feltene BBB1, BKB4 og BF er unntatt fra dette kravet. For disse kan det tillates tiltak i tråd med denne områdereguleringens og kommuneplanens bestemmelser.

2.2 Dokumentasjonskrav

Alle forhold ved saken skal dokumenteres (eventuelt med henvisning) i en planbeskrivelse etter Sande kommunes 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).

2.3 **Rekkefølgekrav**

2.3.1 Områdemodell for finansiering av felles infrastruktur

Opparbeidelse av fellesområder og anlegg i hele sentrumsområdet skal pålegges alle utbyggingsprosjekter innen områdeplanen gjennom en *Områdemodell for finansiering av felles infrastruktur*. Dette rekkefølgekravet kan anses oppfylt ved at hver utbygger innbetaler et kostnadsbidrag til felles infrastruktur før det gis brukstillatelse i sentrumsområdet.

Kravene til opparbeidelse av felles infrastruktur skal følges opp ved at det i alle detaljreguleringsplaner stilles rekkefølgekrav knyttet til sikring eller ferdigstilling og/eller konkrete bidrag til felles infrastruktur for Sande sentrum, før det gis brukstillatelse. Dette følger også av punkt 2.3.2 under. Videre har Sande kommune til hensikt å inngå utbyggingsavtaler med utbyggere i sentrumsområdet, hvor det spesifiseres hvordan relevante rekkefølgekrav skal løses for hvert utbyggingsområde, jf. plan- og bygningsloven kapittel 17.

I forhandlinger om utbyggingsavtaler skal bidragene til felles infrastruktur fastsettes for hvert utbyggingsområde i henhold til områdemodell for Sande sentrum (kr pr m² BRA for bolig og øvrige formål). Det vil bli fastsatt et minimumsnivå på kostnadsbidragene, slik at alle utbyggingsområder bidrar til utviklingen av felles infrastruktur. Minimumsbidraget skal indeksreguleres etter SSBs byggekostnadsindeks.

Kostnadsbidragene skal innbetales til bundet fond. Gjennom utbyggingsavtaler vil kommunen og utbyggerne kunne avtale nærmere innbetalingsplaner.

Kommunen er ansvarlig for prioritering og gjennomføring av felles infrastruktur i henhold til områdemodellen.

2.3.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være godkjent:

- VA-plan i henhold til kommunens VA-norm
- Utomhusplan i tråd med kommunens retningslinjer.
- For feltene BBB1, BBB2, BKB4 og BF gjelder at detaljplan/byggeplan for omlegging av fv. 313 skal være ferdigstilt og godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for andre tiltak.

2.3.3 Brukstillatelse

Før brukstillatelse for boliger gis skal følgende være ferdigstilt og ha fått ferdigattest:

- Kvartalslekeplasser
- Nærlekeplasser og andre uteoppholdsarealer
- Arealene regulert til trafikkformål
- Støybeskyttelsestiltak
- Teknisk infrastruktur og infrastruktur for fjernvarme
- Renovasjon
- For feltene BBB1, BBB2, BKB4 og BF gjelder at omlegging av fv. 313 skal være ferdigstilt og ha fått ferdigattest før det gis brukstillatelse for andre tiltak.

For alle felt som omfattes av planen gjelder at det skal sikres eller gjennomføres opparbeidelse av all felles infrastruktur for sentrumsområdet, som definert i planbeskrivelsen punkt 7.14 Utbygging / Gjennomføring, før det gis brukstillatelser.

2.4 Tiltak som forvaltes av Jernbaneverket

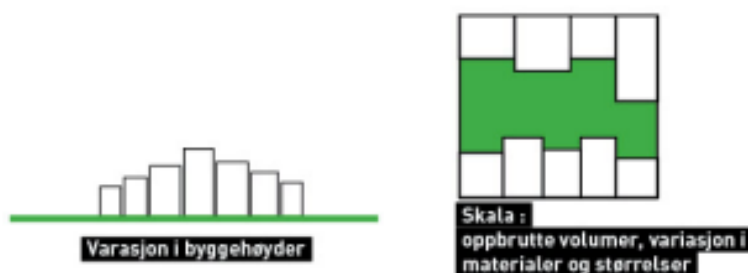
Planbestemmelsens vilkår for gjennomføring gjelder ikke for tiltak som forvaltes av Jernbaneverket og er knyttet til Jernbanens eksisterende infrastruktur og drift.

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.

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 m² egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold. 10 m² av balkong kan regnes med til uteopphold dersom den er minimum 10 m². Taktterrasser 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 m² + terrasse /veranda på minimum 10 m².

For frittliggende småhusbebyggelse er kravet 150 m² på egen tomt. Tomt for frittliggende småhusbebyggelse skal minimum være 600 m².

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 m² 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 m² uteoppholdsareal pr boenhet.

I tillegg til arealkravene som nevnt ovenfor skal det opparbeides kvartalslekeplasser. For hvert delområde med boliger som vist i planbeskrivelsen kapittel 7.16 Planforslagets delområder, og

hvor det ikke er avsatt areal til kvartalslekeplass på plankartet, skal det avsettes 1.500 m² 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 badeplass mot Sandeelva skal ivareta behovet for områdelekeplasser i Sande sentrum.

3.4 Trafikk og parkering

Krav til antall parkeringsplasser:

	Bil	HC	Sykkel
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 ²	5%	1 plass pr. 50 m ²
Skole	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 grunngitt dokumentasjon. Det gjelder spesielt nær kollektivknutepunkt.

- Det skal dokumenteres hvordan trafikk- og parkeringsanlegg og renovasjon er utformet på en trafikksikker måte, iht. Statens vegvesens normaler. Det gjelder blant annet å angi kjøretøyenes svingebevegelser.
- Ved arealberegninger skal det benyttes 18 m² 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 frisiktlinje 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-1442/2012.

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. 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.

Felles hovedplan for vannforsyning og avløp i Drammensregionen er retningsgivende for tiltak som påvirker overvann. Sande 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.

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.

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, jmfør kapittel 8.2 i konsekvensutredningen. Forurenset grunn i konsekvensutredning for områderegulering for Sande sentrum.

3.11 **Grunnforhold**

Tiltak skal ikke oppføres på ustabil grunn. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering i tråd med de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer, for tiden gitt i kommuneplanens bestemmelse A.7.4 og kommunal norm revidert 17.6.2013. I vurderingen skal eventuelle tiltak avklares. Vurderingen skal samstemmes med Norges vassdrags- og energidirektorat.

3.12 **Bruk av matjord**

Eventuell matjord som fjernes i forbindelse med omdisponering av jordbruksarealer, skal brukes til erstatning for eller forbedring av matjorda på nærliggende jorder eller andre steder i kommunen.

3.13 **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.

3.14 **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.

4. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Arealbruk følger definisjonene i gjeldende veileder, T-1490 og gjengis ikke i bestemmelsene. Utnyttelsesgrad og byggehøyder er angitt på kartet.

Det er gitt spesifikke bestemmelser for følgende delområder i planen:

4.1 **Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB1- BBB2, 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.

4.2 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 samfunnsnyttens være større enn ulempene. Tiltak som kan minimere konsekvensene skal vurderes.

4.3 Forretning (BF)

Ny bebyggelse skal plasseres i formålsgrænse 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.

4.4 Lekeplass (BLK5 – BLK7)

Feltene BLK5 og BLK7 skal opparbeides som kvartalslekeplasser.

Felt BLK6 skal opparbeides som uteoppholdsareal og nærlekeplass for feltet BBB1.

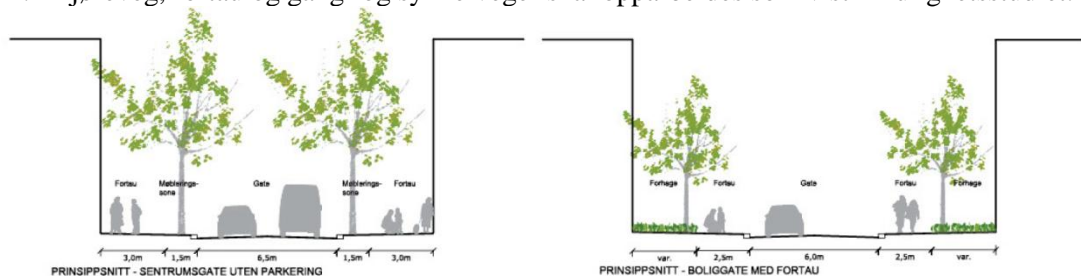
4.5 Bolig/tjenesteyting (BKB4)

På felt BKB4 skal første etasje benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting. Ny bebyggelse skal plasseres i formålsgrænse mot tilgrensende fortau.

Første etasje skal ha åpne fasader, dekket av vinduer og flere innganger ut mot fortau. Der hvor rampe føres ned til undergang mot fv. 313 må det etableres alternativt gangareal mot bygningens første etasje.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

A. Kjørveveg, fortau og gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist i mulighetsstudiet.



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 **Skolegata, Haga bru og deler av Hagaveien**

Veianleggene skal utformes med fokus på trafikksikkerhet, tilgjengelighet, lav hastighet og sambruksarealer med prioritering av myke trafikanter. Veianlegget skal bidra positivt til utemiljøet rundt skolen. Det skal ikke tilrettelegges for unødvendig personbiltrafikk eller gjennomgangstrafikk. Utformingen skal bidra til å lede hovedtrafikk av personbiler og varetransport utenom Haga bru. Kryssingen av Hagaveien ved BF 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.

6. **GRØNNSTRUKTUR OG BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

Det skal utarbeides egen detaljregulering for delområdet Sandeelva, for å aktivisere bruken av arealene ved elva. Dette inkluderer senking av elvebredden på deler av strekningen. Det skal fastslås hvordan trær behandles, hvilke som felles og hvilke som sikres, dette gjelder også for anleggsperioden. Det er en målsetting å ivareta naturverdier og biologisk mangfold. Kantvegetasjon skal sikres i henhold til vannressursloven § 11. Anadrome arters (laks og sjøørret) gytemuligheter skal sikres. Planen skal inneholde sikringstiltak mot elveerosjon som reduserer risiko for utrasing og utslipp av sedimenter i Sandeelva. Planen skal omfatte Bøplassen og utearealene ved Haga skole ned mot Sandeelva (badeplassen).

7. **HENSYNSSONER**

7.1 **Sikrings-, støy og faresoner**

Tiltak i soner med sikring av grunnforhold eller støysoner må 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.

8. **FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER**

Bestemmelsene fra følgende planer gjelder fortsatt:

- Del av Gunnestad Søndre gnr 22 bnr 1 (19), datert 14.6.2010