

Reguleringsbestemmelser til områderegulering for Sande sentrum

Bestemmelsene er datert 10.3.2015. Revidert 27.8.2015, 05.10.2015 og 13.06.2017.
Planen med bestemmelser er opprinnelig vedtatt av kommunestyret 09.09.2015 og endret 13.06.2017.

Kun utdrag av bestemmelser (der endringer foreslås)

.....

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. For Sandeelva skal planarbeidet løses gjennom en veiledende plan for Sandeelva, og ved behov også løses gjennom detaljregulering(er).

.....

2.3 Rekkefølgekrav

2.3.1 Krav til felles infrastruktur

Følgende infrastrukturtiltak skal være *sikret gjennomført* før det gis tillatelse til igangsetting av byggetiltak i Sande sentrum:

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

Det vises til områdemodell for felles infrastruktur i planbeskrivelsen punkt 7.14 Utbygging / Gjennomføring, der tiltak i felles infrastruktur er beskrevet.

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 igangsettings-tillatelse for andre tiltak.

2.3.3 Brukstillatelse

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

- Kwartalslekeplasser
- Nærlekeplasser og andre uteoppholdsarealer
- Arealene regulert til trafikkformål
- Støybeskyttelsestiltak
- Teknisk infrastruktur og infrastruktur for fornybar energi eller 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 felles infrastruktur for sentrumsområdet skal være *sikret gjennomført*, som definert i planbeskrivelsen punkt 7.14 Utbygging / Gjennomføring, før det gis brukstillatelser. Kravet gjelder ikke arealer avsatt til frittliggende småhusbebyggelse eller mindre tiltak på eksisterende bygg som ikke omfattes av plankravet.

.....

6. GRØNNSTRUKTUR OG BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Det skal utarbeides *veiledende plan* for delområdet Sandeelva, for å aktivisere bruken av arealene ved elva. Arbeidet kan ved behov også løses gjennom detaljregulering(er). For utbyggingsområder langs Sandeelva stilles krav om detaljregulering som også omfatter elvearealet. Nødvendige geotekniske vurdering skal foretas. For deler av Sandeelva innebærer planen en senkning av elvebredden. 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 sjørret) 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).