

# Reguleringsbestemmelser for Sande – skoleområdet, planid. 20210101

Forslag til 1 gangs behandling

## 1. FELLESBESTEMMELSER

- a) Tiltak som bygninger, tilbygg, levegger, støyskjermer og lignende må plasseres bak byggegrensen som vist på planen. Unntatt er søppelskur som kan plasseres inntil 1 meter fra grensen mot veg og fortau forutsatt at siktlinjer ved kryss og avkjørsler ivaretas.
- b) Ved veg eller gatekryss tillates ikke tiltak, terrengbehandling, gjerde, beplantning eller annet som kan hindre fri sikt innenfor frisisiktlinjer på planen og ifølge vegnormalene. Innenfor frisisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende vegers planum.
- c) Eventuell innhegning mot kommunal veg skal være åpne, enkle og lette konstruksjoner som flettverksgjerde og andre gjerder som ikke er tette, maks høyde 1,2 meter.
- d) Busker og hekker må plantes i god avstand fra offentlig vegareal. Planteavstand og vedlikehold må utføres slik at greiner ikke skal komme ut i fortau, veg og siktlinjer.
- e) Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling og bygninger i samme strøk skal ha en harmonisk utførelse med hensyn til høyde, takvinkel og materialer.
- f) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlige og trafikksikre.
- g) Ved eventuell bygging av kjeller skal det dokumenteres at kjeller er tilstrekkelig sikker mot fare for høy grunnvannstand. Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig avrenning ivaretas slik at risikoen for overvannsflom innenfor området og for nærliggende områder unngås. Overvann på private tomter inklusiv taknedløp skal føres i terreng og infiltreres lokalt og skal ikke knyttes til offentlig overvannsledning. Det skal sikres tilstrekkelig areal og løsninger for dette som også tar høyde for ekstremnedbør og klimaendringer.
- h) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og risikoen for overvannsflom reduseres. Åpne strekninger for elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes. Overvann skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen eller ledes til vassdrag i åpne og flerfunksjonelle løsninger.
- i) Det er tilknytningsplikt for fjernvarme i området og nye bygg for opphold skal installeres for og tilknyttes fjernvarme.

## 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 2.1 Bolig

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1 ½ etasjer, i spesielle tilfeller opptil 2 etasjer. Grunnmurshøyde fastsettes av bygningsmyndighetene.
- b) For hver enkelt boenhet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. For leiligheter under 70m<sup>2</sup> er det krav om minimum 1 parkeringsplass. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c) Utnyttelsesgrad for hver enkelt tomt skal være maksimalt bebyggt areal (BYA) 40%

- d) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 30% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være tilgjengelig, sikkert og egnet til lek og opphold ute.
- e) Nybygg og tilbygg plasseres slik at det blir tilgjengelig og gode uteområder for de som skal bo der.
- f) For å øke antall boliger i området kan tomter deles så lenge øvrige reguleringsbestemmelser innfris.

## 2.2 Område for offentlige bygninger

- a) Bygninger kan oppføres i inntil 4 etasjer.

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Samferdselsanlegg skal utformes med geometrisk utforming, frisikt og stigningsforhold i henhold til vegnormalene.
- b) Samferdselsanlegg skal være universelt utformet slik at det er tilgjengelig for alle.
- c) Gangarealer, fortau osv. skal være fri for hindringer og ha klare linjer å følge. Der naturlige linjer mangler etableres kunstige ledelinjer. Ved kryssing av gate skal særskilte krav til oppmerking ivaretas. Av hensyn til personer med rullestol skal tverrfall på gangareal være maksimalt 2 %.
- d) Før hente/bringelommer langs gata syd for videregående skole kan anlegges skal den regulerte gang- sykkeltraseen langs skoleplassen være opparbeidet.
- e) Ved etablering av gangfelt må det sikres at disse merkes og skiltes godt. Det må også sikres god sikt til alle gangfelt. I forbindelse med etablering anlegges fartsreducerende tiltak som fartshumper og/eller at gangfeltet blir opphøyd dersom farten er for høy.

## 4. GRØNNSTRUKTUR

- a) Det tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene og som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

## 5. HENSYNSSONER

### 5.1 Faresone skred 1/100, signaturen H310\_1

- a) Områdene ligger innenfor faresone skred 1/100 kartlagt av NVE 2015. Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S1, S2 eller S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

### 5.2 Faresone skred 1/1000, signaturen H310\_2

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/1000 kartlagt av NVE 2015. Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

### 5.3 Faresone skred 1/5000, signaturen H310\_3

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/5000 kartlagt av NVE 2015. Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

### 5.5 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt jfr. vegnormalene.

