



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Plan 20050004-01

Detaljregulering Amfi Eikunda

Bestemmelsene er datert: 29.04.2022

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for Kommunestyrets vedtak:

§1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter eiendommen gnr./bnr. 43/446.

§2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

Formålet med planen er å utvide eksisterende næringsareal i kjøpesenteret Amfi Eikunda. Nye arealer utvides på eksisterende parkeringsareal. Hensikten er å knytte senteret nærmere Eigersund sentrum, samt etablere aktive fasader og utadrettet virksomhet mot elva og sentrum. I planen inngår også opparbeiding av areal langs elvebredden for å øke kvalitet og brukbarhet av områdene. Planen inneholder følgende formål:

2.1 Bebyggelse og anlegg

Forretning/kontor (BKB1, BKB2)

Bolig/Forretning/Kontor/Parkering (BAA1 og BAA2)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 2)

Veg (o_SV1, o_SV2, f_SV)

Torg (f_ST1, f_ST2, f_ST3)

Gang/sykkelveg (o_SGS1-4, f_SGS)

Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-9)

Parkering (f_SPA1)

2.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 6)

Småbåthavn (o_VS)

§3 Rekkefølgebestemmelser

3.1

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, jf. forurensningsforskriften kap. 2. Avfall sorteres ut av løsmasser og leveres til godkjent mottak. Det skal foreligge godkjent tiltaksplan for forurenset grunn før det gis igangsettingstillatelse. Tiltaksplan skal være godkjent av Eigersund kommune.

3.2

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt BKB2 skal torg f_ST1, f_ST2 og gang- og sykkelveg f_SGS, samt sykkelparkering innenfor planområdet være ferdig opparbeidet.

§4 Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser

4.1 Inngrep i terreng

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god terreng- og landskapstilpasning, med spesiell vekt på å unngå unødige landskapsinngrep. Alle tiltak innenfor planområdet skal ta hensyn til verneverdig bebyggelse i området og tilstøtende områder.

Trygge forbindelser for gående og syklende må sikres gjennom anleggsperioden. Anbefalinger for anleggsperioden som er angitt i Geoteknisk vurdering datert 06.04.2022, skal legges til grunn for arbeider i planområdet.

4.2 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres i tråd med godkjent VA-rammeplan. Det skal legges til rette for bevaring av eksisterende trær og vegetasjon, permeable flater, evt. regnbed, samt planting av nye trær og frodig vegetasjon på bakkeplan.

Eksisterende vegetasjon i planområdet som vurderes å ha økologisk verdi skal bevares i så stort omfang som det er mulig og praktisk hensiktsmessig.

4.3 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for utforming av de nye utearealene og i de nye bygningsvolumene. Nye tiltak på eksisterende tomt skal opparbeides iht. TEK17. Det skal sikres universell utforming i alle nye samferdselsarealer.

4.4 Arkitektur og estetikk

Illustrasjonsheftet skal legges til grunn for arkitektur og estetikk i planområdet. Bebyggelse, paviljonger og andre installasjoner skal gis en god arkitektonisk og estetisk utforming som vil bidra til å heve områdets karakter og kvalitet. Arkitektur og fasadeutforming skal bidra til at bebyggelsen fremstår som en integrert del av

eksisterende bylandskap. Det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Det tillates møblering i gatetun og ved inngangsparti.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse i området skal hensyntas ved utviklingen av planområdet. Områdets særpregede miljø, med hensyn til arkitektonisk uttrykk, materialitet samt historiske4 identitetsbærende elementer fra industritiden og tidligere fabrikkvirksomhet skal bevares og styrkes ifbm. med nye tiltak.

4.6 Nettstasjon, kabelanlegg og energiforsyning

Det skal redegjøres for forholdet til eksisterende kabelanlegg og nettstasjoner.

Flytting, endring og tilknytning til eksisterende infrastruktur må avklares med Enida. Før det gis rammetillatelse skal løsningen godkjennes av Enida.

4.7 Parkering

Bilparkering - Det etableres 25 bilparkeringsplasser for besøkende til arealformål BKB1 og BKB2 innenfor felt f_SPA1. Minimum 2 av plassene skal legges til rette for HC-parkering i nær tilknytning til hovedinngang.

Det tillates bilparkeringsplasser med ladepunkt for elbil innenfor felt f_SPA1.

Eksisterende parkering for BKB1 og BAA i eksisterende parkeringshus videreføres.

Sykkelparkering - Eksisterende sykkelparkering for ansatte og besøkende til BKB1 videreføres i ny plan. Det etableres 2 nye sykkelparkeringsplasser per 100m² næring for felt BKB2.

Eksisterende sykkelparkering som tas bort ifm. nytt tiltak, erstattes innenfor felt f_ST2, f_SPA1 og BAA2.

Det tillates sykkelparkering ved inngangspartier i felt f_ST2, f_SPA1 og BAA2.

4.8 Varelevering og renovasjon

Varelevering og renovasjon foregår hovedsakelig i området f_SPA1. Det tillates varelevering øst på området i f_ST2. Det vil være tillatt å kjøre over f_ST2 og f_SGS i forbindelse med varelevering og renovasjon.

4.9 Brannsikkerhet

Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og sløkkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og sløkkeinnsats. Det skal være kjørbar atkomst for brannvesenet til hovedangrepsvei.

4.10 Tiltak som berører fv. 44 (o_SV1)

Alle tiltak som berører offentlig veg (o_SV1) skal godkjennes av vegmyndigheten før det blir gitt rammetillatelse.

§5 Bebyggelse og anlegg – BKB, BAA

5.1 Forretning/kontor, BKB1

Innenfor felt BKB tillates formål forretning, kontor og tjenesteyting. Felt BKB1 er eksisterende bebyggelse og inngår i planen. Området er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

5.2 Forretning/kontor, BKB2

Innenfor felt BKB tillates formål forretning, kontor og tjenesteyting. Felt BKB2 er planlagt bebyggelse. Tillat utnyttelse er 2200 m² BRA. Ny bebyggelse innenfor BKB2 skal oppføres med fasader i tegl og/eller en pusset fasade, med mulighet for innslag av platekledning i metall på mindre mellombygg og mindre utstikk. Bebyggelsen tar opp fargekoloritten i planområdet og i nærområdet. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse, og hensynta og videreføre de kvaliteter og verdier som allerede finnes i planområdet.

5.2.1 Geoteknisk vurdering for planområdet, datert 06.04.2022 skal legges til grunn for arbeider innenfor planområdet, og rapportens anbefalinger for fundamentering følges opp.

Ved prosjektering av nytt tilbygg må det foreligge fagkyndig rapport som dokumenterer at hensynet til flom og flomsikring er ivaretatt.

5.3 Bolig/Forretning/Kontor/Parkering (BAA1 og BAA2)

Felt BAA1 og BAA2 er ferdig utbygd og inngår i planen. Området er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Veg (SV), Torg (ST), Gang/sykkelveg (SGS), Parkering (SPA)

6.1 Generelt

Offentlig og felles samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides som angitt i plankart. Det skal benyttes materialer av høy kvalitet eller materialer som er typisk for området. Asfaltdekke skal unngås så langt det er mulig, eventuelle alternativ til asfalt skal vises i byggesøknad. Samferdselsanlegg skal gis et grønt preg og beplantes med trær, busker eller annen vegetasjon. Utforming av gatetun og sykkel- og gangveg skal prioritere fremkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter, og skal bidra til at kjøretøy holder lav fart.

6.2 Veg (SV) o_SV1, o_SV2, f_SV

Arealformålet skal sikre eksisterende offentlig kjøreveg innenfor planområdet, samt adkomst til felles parkeringsareal i f_SPA1 og adkomst til eksisterende parkeringshus.

6.3 Torg (ST) f_ST1, f_ST2, f_ST3

Torget skal fremstå som et sammenhengende og attraktivt byrom, med gode og naturlige overganger til tilstøtende arealer. Arealene tillates innredet med beplantning og møblering som inviterer til lek og opphold, så langt disse ikke kommer til hinder for manøvrering av utrykningskjøretøy, eller reduserer

framkommelighet for gående og syklende. Det skal sikres universell tilgjengelighet gjennom gatetun.

Eksisterende trær skal bevares så langt det lar seg gjøre. Trær som er i konflikt med ny plan kan erstattes med nye trær innenfor planområdet.

Det tillates etablert sykkelparkering for besøkende på torg og ved innganger.

Det tillates ikke gjennomkjøring gjennom torget, annet enn for nødvendig varelevering og utrykningskjøretøy innenfor f_SGT2.

Innenfor arealformålet tillates det å opparbeide utkragende brygge understøttet av søyler. Arealene tillates innredet med beplantning og møblering som inviterer til opphold. Det kan tillates uteservering innenfor formålsområdet f_ST1.

6.4 Gang/sykkelveg (o_SGS) o_SGS1-4

Arealformålet skal sikre offentlig gang- og sykkelveg innenfor planområdet, og skal opparbeides som vist på plankart. Arealet skal være universelt utformet.

Gang/sykkelveg skal markeres ved bruk av belegning, eller tilsvarende kontrast til øvrig kjørebane/veg.

6.5 Gang/sykkelveg (f_SGS) f_SGS

Arealformålet skal sikre felles gang- og sykkelveg innenfor og gjennom planområdet, og skal opparbeides som vist på plankart. Arealet skal være universelt utformet. Gang/sykkelveg skal markeres ved bruk av belegning, eller tilsvarende kontrast til øvrig kjørebane/veg.

6.6 Parkering (SPA) f_SPA1

Arealformålet skal sikre offentlig parkering innenfor planområdet og skal opparbeides som vist i plankart. Parkeringsplasser og oppstillingsplasser skal ikke komme i konflikt med inn-/utkjørsler til parkeringsområde og offentlig og felles gang og sykkelveg o_SGS, f_SGS.

6.7 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG2 – o_SVG4)

For å sikre sporingskurver for større kjøretøy som utrykning og varelevering må o_SVG2 – o_SVG4 være overkjørbare.

§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.1 Småbåthavn (VS) o_VS

Videreføres fra eksisterende plan.

§8 Hensynssoner

8.1 Frisiktsone

Fra avkjørsel mot Fv44 skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner. Enkeltstående, høystammede trær tillates.

8.2 H320_1 Hensynsone Flom

For tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynsone flom, H320, må det foreligge fagkyndig rapport som dokumenterer at hensynet til flom er ivarettatt.

§9 Bestemmelsesområder

9.1 Overbygd konstruksjon (#1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert en overbygd konstruksjon med mulighet for uteservering, i tilknytning til forretning- og serveringsdrift i første etasje. Konstruksjon skal underordne seg eksisterende bygning, og videreføre kvalitetene som gir bygget særpreg.

9.2 Overbygg (#2)

Det tillates overbygg ifbm. varelevering innenfor bestemmelsesområdet.

9.3 Drive-through (#3)

Det tillates å etablere «Drive-through» innenfor bestemmelsesområdet.

9.4 Felles lekeområde (#4 og #5)

Felles lekeområde for boligbebyggelse videreføres innenfor bestemmelsesområdet.

Eigersund kommune xx.xx.20xx

Rev.:

Siste rev.:

Utarbeidet av: