

REGULERINGSBESTEMMELSER

for detaljreguleringsplan Gruset, Gnr 46 bnr. 372 m.fl.
Plannummer

Godkjent den Bystyret sak

§ 1 Reguleringsformål

Det regulerte området er på planen (plankart M=1:1000) vist med planbegrensningslinjer. Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven med vedtekter for Egersund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider i mot disse bestemmelsene.

Arealet innenfor planens begrensningslinjer er regulert til:

- 1.1 Område for bygg og anlegg pbl § 12-5.1
- Næring/ - områder for overnatting/ hotell
 - Torg/ byrom
 - Kai/brygge

Samferdsel og teknisk infrastruktur pbl § 12-5.2

- Kjøreveg/gate
- Garasjeanlegg/ parkering -
- Annen veggrunn
- Gangveg/ fortau
- Anlegg for kollektivtrafikk
- Gjestehavn
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner i reguleringsplan § 12-6

- Område for frisiktsone veg

Rekkefølgebestemmelser § 12-7

- Rekkefølge for privat småbåthavn

§ 2.0 Felles bestemmelser

- 2.1 Ved alle bygge- og anleggsarbeid skal det tas mest mulig hensyn til terreng og vegetasjon.
- 2.2 Bygninger og omgivelser skal gis en tiltalende utforming som er tilpasset tiliggende bebyggelse og anlegg der det tas hensyn til eksisterende bygninger og materialbruk i området. Utvendige anlegg på den ubebygde delen av tomta, så som dekke, kanter, møblering og utsmykking, skal gis en høyverdig utførelse sammen med ikke bebygd areal.
- 2.3 Universell utforming skal legges til grunn ved opparbeidelse av bygninger, utomhusanlegg, adkomst og parkering innenfor planområdet. For hotell skal omfang av universell utforming utgjøre en naturlig andel av romløsningen, mens alle fellespublikumsarealer skal være tilrettelagt. Universell utforming skal dokumenterast ved søknad om tiltak ved planteikningar og utomhusplan. 2 % av (Her har bystyret vedtatt at det skal være 5 % ?? slik retningslinjene sier, jeg selv mener også at det er alt for mye.) parkeringsplassene skal være dimensjonert/reservert for bevegelseshemmede.

- 2.4 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar som kan vere førhistoriske, må arbeidet straks stansast, og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminneloven § 8, 2.ledd.
- 2.5 I forbindelse med søknad om rammeløyve/tiltak skal det legges frem en vurdering av byggets energibruk og metodevalg med målsetting om en best mulig energieffektivitet ved bygget, basert på en miljøvennlig energiforsyning. Bruk av varmepumpe for kjøling / varme skal utredes som energikilde, i tillegg til el. forsyning og gassforsyning.
- 2.6 Før søknad om igangsetting av tiltak innen planområdet, skal det legges fram til godkjenning en detaljert situasjonsplan i M = 1:200 som viser kotehøyde på ferdig planert / nåværende terreng, bygningene sin plassering, utforming av tilkomst og av andre utvendige flater. Situasjonsplanen skal også vise tekniske anlegg/ ledningsnett og kabler. Videre skal den vise utforming av parkeringsarealer. Parkeringsdekning skal dokumenteres ved byggemelding.
- 2.7 Før rammetillatelse kan gis, skal det gjennomføres en faglig utredning i forhold til flom og vannstand. Det må også gjennomføres grunnundersøkelser inkl. vurdering av forurensning. Løsningsprinsipp for byggets - og andre tilhørende anleggs -fundamentering skal grunngis. Dersom elveløp innsnevres eller på annen måte berøres skal det gjennomføres vurderinger av vannstrømmer og andre hydrologiske og geotekniske forhold som viser hvordan dette påvirker elven. Inngrep som vesentlig påvirker vannføring i elven tillates ikke.
- 2.8 Før rammetillatelse kan gis, skal det gjennomføres en fagkyndig utredning av fyllmassene ved området. Denne vurderingen skal også inkludere i hvilken grad forurensede bunnsedimenter om de finnes kan spres i tilliggende vannmasser. Tiltak for unngå forurensning fastsettes av forurensningsmyndigheten når resultatet av undersøkelser er gjennomført.

§ 3 Område for bygninger og anlegg

- 3.1 Område for hotell og annen tilknyttet næringsvirksomhet – HB-1
Tillatt bebygd areal er 45 % - BYA.
Området skal nyttes til hotellvirksomhet og eller annen tilknyttet næringsvirksomhet.
Samlet BRA er satt til 10 000 m².
Gulv grunnplan første etg. skal ligge på min. kt.2,5. Byggeliv og atkomst til bygget skal for øvrig ved universell utforming tilpasses et lågere nivå, jf. § XXX. Innen formålet kan det føres opp bygg inntil en gesimshøyde på kt 33, dvs 8 etasjer. Sokkeletasje skal gjøres høy med gesimshøyde kt. 9,6.
Bygningsflaten trekkes inn etasjevis slik at toppetasjen utgjør maks 20 % av grunnplanetets tillatte areal.
- 3.2 Langs områdets ytre kant mot elven skal det på kainivå etableres promenade allment tilgjengelig med ulik og tilpasset bredde, likevel min. bredde 3,0 m. Promenade kan stedvis overbygges der dette kan forsvares som en god arkitektonisk løsning.
- 3.3 Ventilasjonsbygg og heissjakt med tilhørende anlegg skal ikke dominere takflaten. Maks høyde settes til 3,0 m.
- 3.4 Det kan tillates å etablere forretninger og annen næringsvirksomhet i bygget. Areal til slike formål skal likevel ikke utgjøre mer enn 15 % av samlet BRA
- 3.5 Parkering skal enten legges til egen tomt eller til inntil liggende parkeringsanlegg
Parkeringsbehovet er sett til følgende:
- Parkeringsfaktor pr. rom overnatting er sett til 0,6
 - Parkeringsfaktor pr tilsett til stede (vakt) er sett til 0,5
 - Parkeringsfaktor pr flersengs rom ut over 2 er sett til 1,0

Det skal avsettes plass til sykkelparkering for min 20 enheter.

§ 4 Samferdsel og teknisk infrastruktur

4.1 Kjørevei - gate

Langs kjøreveier/ gater skal nye avkjørsler godkjennes av Eigersund kommune v/ FUP. Parkering kan bare forekomme der det tilrettelegges for dette. Gjerde, tilplantning eller andre faste eller løse installasjoner må ikke plasseres eller lagres innenfor område regulert til formålet.

4.2 Annen veggrunn

Område regulert til annen veigrunn skal opparbeides på en tiltalende måte. Installasjoner må ikke være til hinder for at kjøretøy kan passere, eller være til hinder for sikten.

4.3 Torg-1, 2 og 3 / byrom

Områdene Torg-1 og Torg-2 skal benyttes til byrom. Områdene skal utformes på kvalitativ god måte og gis en urban form med høyverdig materialbruk. Områdene kan møbleres .

4.3.1

Innen området Torg-3 kan det føres opp bygg i inn til 1 etg med gesimshøyde lagt til kote 5,8. Bygget skal ha en god arkitektur tilpasset bytorget. Bygget kan inneholde venterom for drosjer, kafe'- kiosk, off. toalettanlegg ol. Ute - servering i avgrenset omfang kan tillates. Området kan periodevis nyttes til parkering. Innen området kan det settes av plass for oppstilling av drosjer

4.4 A-P-1 Garasjeanlegg - parkering

I område kan det kan føres opp parkeringsanlegg i 2 plan. Rampe skal legges hvor dette er fastsatt i reguleringsplan. Dekket skal ikke bygges høyere enn kote 3,7. Antall HC plasser skal være som fastsatt i § 2.5. Utførelse skal sikres etter § 2.0

4.5 Kai/brygge

Området sideordnes torget når det gjelder utforming. Området kan senkes og formes med tanke på tilkomst til småbåter. Det kan ikke anlegges faste båtplasser langs området. Området skal sikres med belysning og redningsutstyr.

4.6 Område for gjestehavn

Innen området kan det ankres og festes konstruksjoner og anlegg for gjestehavn. Før tiltak skal det utarbeides og godkjennes plan i min M=500 som viser havnens anlegg med belysning redningutstyr og hvordan parkeringsbehovet er tenkt løst.

4.7 Trafikkområde i sjø

Område for ferdsel i tilknytning til marina. Det kan ikke etableres tiltak eller installasjoner som hindrer fri ferdsel.

5.0 Hensynssoner i reguleringsplan § 12-6

5.1 Område for frisiktsone veg

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiervers plan. Areal innafor frisiktssonene må ikke nyttes slik at sikten blir hindret.

6.0 Krav om rekkefølge pbl. § 12-7.10

6.1

Privat småbåthavn i området kan ligge inntil områdene Torg-1, Torg-2 samt gjeldende deler av området HB-1 og gjestehavn bygges ut. Slik utnytting i rekkefølge kan sikres ved avtale.