

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering Gruset, Gnr./ bnr. 46 / 372 m.fl.

Plan id.

§ 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

- Hotell og overnatting
- Sentrumsområde – midlertidig småbåthavn

Samferdsel og teknisk infrastruktur pbl § 12-5.2

- Kjøreveg/gate
- Torg – plass
- Gangareal/ gangvei/ fortau
- Annen veggrunn – teknisk
- Annen veggrunn- grønt
- Holdeplass/ plattform - buss
- Kai/ brygge
- Anlegg for kollektivtrafikk/ terminal
- Parkering
- Parkeringshus/ garasje

Bruk og vern av sjø og vassdrag pbl. § 12-5.6

- Ferdsel i sjø og vassdrag

Hensynssoner i reguleringsplan § 12-6

- Frisiktsone vei
- Støy – rød sone iht. T-1442
- Støy – gul sone iht. T-1442

Rekkefølgebestemmelser pbl. § 12

Områdebestemmelser pbl. § 12 -7

- byggelinje parkeringshus
- byggelinje anleggsbelte/midlertidig anlegg

§ 2.0 Felles bestemmelser

- 2.1 Ved alle bygge- og anleggsarbeid skal det tas mest mulig hensyn til terreng.
- 2.2 Bygninger og omgivelser skal gis en tiltalende utforming. Utvendige anlegg på den ubebygde delen av tomta, så som dekke, kanter, møblering og utsmykking, skal gis en høyverdig utforming og 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 dokumenteres ved søknad om tiltak ved plantegninger og utomhusplan. For kollektivterminal, holdeplass for buss, parkeringshus og promenader og gangareal skal vegnormalene 017 legges til grunn for universell utforming. **Det skal anordnes HC plasser tilsvarende 5 % av p plassene i nytt parkeringshus. Plassene skal opparbeides slik at de kan nyttes som 2 - to vanlige p plasser når det ikke er behov for så mange HC plasser i anlegget.**
- 2.4 Dersom det i forbindelse med gravearbeid blir gjort funn av gjenstander eller konstruksjoner som kan antas å være førhistoriske, må alt arbeid straks stanses, og fylkeskonservatoren skal omgående varsles for om mulige videre undersøkelse på stedet. jf. Kulturminneloven § 8, 2.ledd.
- 2.5 I forbindelse med søknad om rammeløyve 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.
- 2.6 I forbindelse med søknad om rammeløyve/tiltak, skal det legges frem til godkjenning en detaljert situasjonsplan i M = 1:200 som viser kotehøyde på ferdig planert / nåværende terreng, de aktuelle bygningers og anleggs plassering med avstandsmål samt tekniske anlegg/ ledningsnett og kabler.
- 2.7 I forbindelse med søknad om tiltak skal det legges frem for godkjenning forslag til utomhusplan som angir utforming av den ubebygde del av tomten, så som tilkomst og andre utvendige flater med dekkemateriale, trapper, ramper og belysning. Videre skal vises parkering, gangveier og beplantning og utemøblering. Detaljer og snitt som i nødvendig grad illustrerer tiltakets beliggenhet skal legges ved.
- 2.8 I forbindelse med søknad om rammetillatelse for tiltak som berører grunnen skal det legges frem planer som viser hvordan forurenset masse i grunnen er tenkt behandlet, transportert og deponert. Slike tiltak skal i sin helhet godkjennes etter forurensningsloven.
- 2.9 Bygninger med varig opphold skal på grunn av ventet havstigning i størst mulig grad legges til kt.3,0 som laveste nivå. Løsninger på lavere nivå krever en fagkyndig vurdering.
- 2.10 Planer for tekniske anlegg VA, skal være godkjent av Eigersund kommune før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak.
- 2.11 **Rystelser ved anleggsarbeidet**
Det skal sikres at anleggsarbeidet ikke medfører skade på omkringliggende infrastruktur. Rystelsesmåler skal utplasseres for å kontrollere at arbeidet utføres innenfor akseptable grenseverdier.

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr 1)

- 3.1 Område for hotell H
Tillatt bebygd areal er 10 000 m² BRA. BYA settes til maks 70 % av tomten og begrenses av byggelinjer. Hotellets fotavtrykk er veiledende for utbyggingen. Området skal nyttes til hotell med tilhørende virksomhet. På grunnplanet kan det etableres annen tilknyttet næring som serveringsvirksomhet og mindre forretninger. I hotellet kan det etableres restauranter og konferansefasiliteter. Maks byggehøyde settes til kt. 22,0 (5 etg) for midtre og nordre lamell og kt.18,5 (4 etg) for søndre lamell. Sokkeletasje skal ha fri høyde over kt.3,0 på > 4,5m.
- 3.2 Langs kaiområdet skal det bygges gangareal/promenade med ulik og tilpasset bredde > 3,0 m. Arealet skal sikres tilgjengelig for allmennheten. Promenaden kan stedvis overbygges der dette grunnis som en god og hensiktsmessig løsning. Gangarealet skal være gjennomgående og sammenkoplet med gangvei nord for planområdet. Til gangarealet kan det legges uterom/ oppholdsromer med møblering og det kan legges til rette for uteservering. For å beholde kontakten med vann og sjø, kan gang- og oppholdsarealet legges på min. kote 1,2. Gang og oppholdsarealet forbindes med et tilsvarende areal på øvre nivå (ca kote 3,0) De to områdene skal forbindes utvendig med trapper og rampe og ha lik utforming og materialbruk.
- 3.3 Ventilasjonsbygg og heishus med tilhørende anlegg skal ikke dominere takflaten. Maks høyde på slike anlegg settes til 3,0 m over kote 22. Samlet areal skal ikke overstige 2 % av hotellets samlede takflate.
- 3.4 Innen område for hotell kan de ikke fylles i sjø. Konstruksjoner forutsettes bygd på søyler forankret og fundamentert til fast fjell. Fyllingsutslag langs eksisterende kanter skal sikres og plastres ned til 1,0 m under kt.0 før området lukkes.
- 3.5 Hotellbyggets grunnform og lamellstruktur skal legges til grunn for videre prosjektering slik det er utformet i skisseprosjekt i vedlagt detalj- regulering / KU, men mindre variasjoner tillates. Slike avvik skal godkjennes ved rammetillatelse.
- 3.6 Som del av hotellet kan det bygges parkeringsgarasje. Innkjørsel til garasjekjeller skal være lagt til hotells nordside. Dersom det blir aktuelt å bygge dette parkeringsanlegget, skal det foreligge fagkyndig rapport som dokumenterer en forsvarlig og gjennomførbar løsning.
- 3.7 Innen formålet kan det legges til rette for et mindre antall båtplasser. Båtplassene skal ikke overskride 80 m² BYA. Bryggekant skal ha samme utforming som bryggekant for øvrig.
- 3.8 Promenade og uterom på kai nivå må når det gjelder utforming, ses i sammenheng med promenade langs småbåthavn. Kaikjørt langs kaikant skal ikke være lavere enn til 0,9 m over kt.0. Kaifront skal kles med nødvendig dimensjonert vertikalt stående trevirke montert på en slik måte at det sikrer nødvendig gjennomstrømning ved høy vannstand. Promenade og uterom skal sikres god belysning. Kanter skal i nødvendig grad sikres med rekkverk og være utstyrt med leider og livredningsutstyr.
- 3.9 Parkering skal enten legges til egen tomt eller til inntil liggende parkeringsanlegg og sikres gjennom utbyggingsavtale jfr. Pbl § 17 jfr. bestemmelsene § 8.
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 fler-sengs rom ut over 2 er sett til 1,0

Det skal avsettes plass til sykkelparkering for min 20 enheter.

- 3.10 Parkeringsbehovet i område H kan dekkes ved frikjøp av plasser av Eigersund kommune inntil 40 %. Plassene kan frikjøpes til markedspris. (bygge kost for tilsvarende parkeringshus i Rogaland den dag hotellet blir realisert) Eigersund kommune sin normalpris for frikjøp av parkeringsplasser kan ikke nyttes i denne plan.
- 3.11 Det er ikke tillatt å etablere aktivitet i strid med planens formålet, herunder etablering av leiligheter, boliger m.m. Det er ikke tillatt å seksjonere deler av hotellet.
- 3.12 Sentrumsområde S.
Innenfor område S kan det anlegges midlertidig småbåthavn i sjø, uten noen form for annen bebyggelse i området. Småbåthavnen er midlertidig og kan sies opp med 12 måneders varsel fra Eigersund kommune dersom området skal benyttes til annet formål slik planen viser. Denne planen legger ikke opp til noen form for bebyggelse innen dette området.

§ 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. Rabatter kan forsynes med belysning og skilt. Midtsone i rundkjøring kan gjøres overkjørbar og kjøresterk. Høyre avsvingningsfelt mot sentrum ved rundkjøring fv. 44 sør, gjøres overkjørbar og kjøresterk. **Der det måtte passe, kan det innen formålet bygges tilkomst fra parkeringshuset mot tiliggende gang og sykkelveier.**
- 4.3 Kollektivterminal -K1 og K2
Områder avsatt til kollektivterminal (K1) og holdeplasser skal nyttes til **av og påstigning** av buss og **drosjer**. Anlegg skal opparbeides og utrustes med venteskur, ledelinjer og belysning i samsvar med gjeldende veinormaler og i overensstemmelse med forskrift om universell utforming.

Innenfor området K2 kan det føres opp bygning med BYA maks 100 m2. Maks byggehøyde til gesims er sett til 3,3 m. Bygningen kan inneholde venterom for publikum, sosiale rom for sjåførere, toalettavdeling og kiosk/informasjonsvirksomhet.
- 4.4 Før permanente kryssløsninger, busslommer og kollektivterminal eller andre veiflater som berører offentlig vei bygges ut skal slike anlegg prosjekteres i samsvar med krav i veinormalene og godkjennes av Eigersund kommune og Statens veivesen.
- 4.5 **Parkeringsanlegg o_P-1**
I område kan det kan føres opp parkeringsanlegg i 3 plan. Merket **med eget areal pr parkeringsetasje på plankart. Dette** angir mulig omfang av parkeringskjeller mellom kt. -2,0 og kt.+3,5 for topp dekke. Innkjørsel skal tilrettelegges innen område P1. Antall HC plasser skal være som i § 2.3. Rekkverk skal være transparent og ha en enkel form. Anlegget skal gis en god arkitektonisk utforming. Det skal legges vekt på en god parkmessig opparbeiding av tiliggende arealer. Anlegget skal sikres god belysning og forskriftsmessig ventilasjon. **Det skal monteres heis og trapp i henhold til forskrifter. Anlegget skal prosjekteres i klasse F2 Jf. § 7**

- 4.5 (B) **Parkeringsanlegg o_P-1 (Alternativ 2 i høringen sak 178/12)**
I området kan det føres opp parkeringsanlegg i 3 plan. (1 under bakken, 1 på bakkeplan og 1 over bakken) Merket med eget areal pr parkeringsetasje på plankart, dette angir mulig omfang av parkeringskjeller mellom kt. + 0,6 og kt. + 6,2 for topp dekke. Innkjørsel skal tilrettelegges innen område P1. Antall HC plasser skal være som i § 2.3. Rekkverk skal være transparent og ha en enkel form. Anlegget skal gis en god arkitektonisk utforming. Det skal legges vekt på en god parkmessig opparbeiding av tilliggende arealer. Anlegget skal sikres god belysning og forskriftsmessig ventilasjon. Det skal monteres heis og trapp i henhold til forskrifter.
Område P-2 innarbeides i P-1. Anlegget skal prosjekteres i klasse F2 Jf. § 7
- 4.6 **Gang og sykkelvei o_GS1 og o_GS2**
Det skal etableres offentlig gang- og sykkelvei med minimums bredde på 3 meter som vist på plankart. Det opparbeides GS (gang/sykkelvei) kun mot Rv44.
- 4.7 **Gangareal – promenade G1 og G2**
Gang- og oppholdsarealet består av et øvre og et nedre nivå som forbindes med sittetrapp, trapper og ramper. Nedre nivå legges til kt.+1,6. Øvre nivå tilpasses oppgitt nivå vei jfr. reguleringsplan. Området skal sikres en varig og god arkitektonisk utforming der det legges vekt både på form og materialbruk. Området forbindes med hotellets uterom på kai nivå. Områdene skal derfor ses i en formmessig sammenheng. Gang- og oppholdsarealet kan møbleres og det skal gis god belysning. Kanter skal i nødvendig grad sikres og være utstyrt med leider og livredningsutstyr. Landfeste for brygge/ utriggere til småbåthavn skal inngå som del av detaljutformingen og være av samme materiale som området forøvrig.
- 4.8 **Småbåthavn/marina**
Innen området kan det ankres og festes konstruksjoner og anlegg for småbåthavn. Før nye tiltak kan iverksettes må det utarbeides og godkjennes en byggeplan i min M = 1:500 for området. Planen skal vise plassering av brygger og utriggere samt vise hvordan disse er forankret i land og i sjø. Videre skal planen vise belysning og redningsutstyr og hvordan parkeringsbehovet er tenkt løst. Parkeringsbehovet settes 0,25p / båt plasser. Området kan omdisponeres i tråd med § 6.6.
- 4.9 **Ferdelsområde i sjø F**
Område for ferdsel. Det kan ikke etableres tiltak eller ankres opp installasjoner som hindrer fri ferdsel.
- 5.0 **Hensynssoner § 12-6**
- 5.1 **Område for frisiktsoner veg**
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens plan. Areal innafor frisiktssonene må ikke nyttes slik at sikten blir hindret.
- 5.2 **Støykrav sonene H210-1 og H220-1**
Overnattingssteder plassert i støysoner gul (55L_{den} - 70L_{5AF}) kommer inn under forskriftskaret etter NS 8175 med tiltaksklasse for overnattingsrom påvirket av utendørs støy utløser krav om avbøtende tiltak i vegg -konstruksjoner etter kl. C (sentrumsnært område) I forbindelse med tiltak skal det gjennomføres støymålinger.
- 6.0 **Rekkefølgebestemmelser**
- 6.1 **Tilrådd kjøretning via Gruset med utkjøring i søndre rundkjøring kan ikke gjennomføres før nåværende terminalbygg (venterom buss) er fjernet fra siktlinjen.**
- 6.2 **Igangsettingstillatelse for hotell i område H kan ikke gis før det er inngått en skriftlig avtale med Eigersund kommune om hvorledes kostnadene til opparbeidelse av Veg-01 og annen infrastruktur som gang- og sykkelvei o_GS1 og o_GS2, gangvei, promenade m.m. skal finansieres.**

- 6.3 Dersom parkeringsdekning for hotellet skal inngå i P1 skal det foreligge søknad om tiltak for etablering av parkeringsanlegg for o_P1 samtidig med søknad om tiltak for hotell/overnatting som skal godkjennes av kommunen. Det forutsettes av utbygging av parkering og hotell skjer parallelt.
- 6.4 Brukstillatelse til hotell i område H kan ikke gis før forsvarlig parkeringsdekning er løst i henhold til bestemmelsene § 3.9. Parkeringsanlegg skal enten legges til hotelltomten eller til område P-1.
- 6.5 Før midlertidige avkjørslar, busslommer og kollektivterminal eller andre veiflater som berører offentlig vei bygges ut, skal slike anlegg prosjekteres i samsvar med krav i veinormalene og godkjennes av Eigersund kommune og Statens vegvesen. Hvor lenge den midlertidige situasjonen vil vare, skal angis i søknad og det kan settes betingelser for istandsettingen.
- 6.6 Alle tiltak som berører eller omfatter fylkesvei skal godkjennes av Statens Vegvesen før igangsettningstillatelse til hotell i område H og til parkeringsanlegg P-1 kan gis.
- 6.7 Anleggsarbeidet i sjø kan på grunn av oppvandring av laksefisk og utgang av smolt ikke gjennomføres i perioden mai til oktober. Det skal benyttes siltskjørt/muddergardin i sjøområdet rundt anlegget som forhindrer spredninga av sediment og finkornet svevemasse til omliggende vannmasser.

7.0 Områdebestemmelser pbl. § 12 -7

- 7.1 Parkeringshus skal plasseres og bygges i medhold av § 4.5 innenfor den avgrensning som detaljreguleringen viser ved begrensingslinje i område P-1. I tillegg kan det bygges parkeringshus under bakken fra kt. -1,9 til kt.- 0,7 ferdig gulv nedre plan, jf. bestemmelseområde #1 og detaljreguleringen vertikalnivå -1 nedre. Konstruksjon under bakkenivå være dimensjonert kjøresterk for en punktlast/aksellast på 8 tonn. Over topp dekke kan det etableres tiltak i samsvar med detaljreguleringen.
- 7.2 Innen område som i detaljreguleringen er angitt som bestemmelseområde #2 kan det etableres midlertidig parkeringsordning, midlertidig veisystem og midlertidig oppstilling for buss og taxi. Når den midlertidige bruksperioden er over, skal anlegget fjernes og området istandsettes, ev. bygges ut videre i samsvar med detaljreguleringen. Ved søknad om midlertidig tiltak etter ordningen skal det fastsettes en frist for når den midlertidige bruksperioden er omme.
- 7.2 B (Alternativ 2 i høringen sak 178/12)
Innen område som i detaljreguleringen er angitt som bestemmelseområde #2 kan det etableres midlertidig parkeringsordning, midlertidig veisystem med avkjørsel fra fv. 44. samt midlertidig oppstilling for buss og taxi. Når den midlertidige bruksperioden er over, skal anlegget fjernes og området istandsettes, ev. bygges ut videre i samsvar med detaljreguleringen. Ved søknad om midlertidig tiltak etter ordningen skal det fastsettes en frist for når den midlertidige bruksperioden er omme.

Plan Vest As Dato 30.05.12

Godkjent med revisjon for kommunestyret Eigersund sak PTU 178/12 dato. 20.11.2012.

Plan Vest As Dato sist rev. 07.03.13.