EGERSUND KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for: Eger stormarked m.m. gnr 47 bnr 503 m.fl.

Jfr. plan- og bygningslovens (pbl) § 26

Datert /revidert 14.02.07 – sist revidert 27.05.20

Planens formål og intensjon er å tilrettelegge for en videre utvikling og utbygging av Eger storsenter med omkringliggende områder. Det er også lagt vekt på at utviklingen av senteret også skal medvirke til at adkomstforhold og tilgjengeligheten skal bli både sikrere og bedre til så vel senteret som til sentrum for øvrig.

§ 1 - FELLES BESTEMMELSER

1.1 Utfyllende planer

1.1.1 Situasjonsplaner

1.1.1.1 1 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes en situasjonsplan i M=l:500 og en mer detaljert utomhusplan i M=l:200, samt en skriftlig redegjørelse, som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Illustrasjonsplan dat. 25.08.06. er retningsgivende.

1.1.2 Tilgjengelighet

1.1.2.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet.

1.1.3 Kulturminner

Dersom det under bygge- og gravearbeidene skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturmyndighetene varsles - jfr. kulturminneloven § 8.2.

1.2 Rekkefølge

1.2.1 Tiltak innenfor planområdet

1.2.1.1 Før ferdigattest for planlagt utbygging av Eger Stormarked kan utskrives, skal planlagt opprustning av Lindøyveien opparbeides på strekningen eiendomsgrense mellom gnr 47/ bnr 530 og gnr 47/bnr 503 mot nord til eiendomsgrense mellom gnr 47/ bnr 14 og gnr 47/ bnr 13 mot sør. Detaljplan for nevnte strekning skal godkjennes av Eigersund Kommune før det gis igangsettingstillatelse.

1.2.1.2 Detaljplan for nevnte strekning skal godkjennes av Eigersund Kommune før det gis igangsettingstillatelse.

1.3 Terrengbehandling

1.3.1 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

1.3.2 Dersom det blir gjort arkeologiske funn ved graving i grunnen, må tiltaket stanses og det må sendes melding til kulturvernmyndighetene. Jfr. Kulturminnelovens § 8.2

§ 2 BYGGEOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

2.1 Forretning

2.1.1 I byggeområdet tillates det oppført bygninger for forretninger/kjøpesenter. Bebyggelsen skal plasseres slik det fremgår av plankart og tilhørende illustrasjonsplan.
Felles parkeringsanlegg skal plasseres i underetasje.
I 2. etasje tillates kontor for inntil 600 m2 BRA.

2.1.2 Tillatt bebygd areal er angitt med byggelinje på plankartet.

2.1.3 Bygningen kan oppføres med maks gesimshøyde +17 moh. Det tillates underetasje min. cotehøyde som eksisterende gulv. Underetasje kan benyttes til lager/parkering etc. Underetasje kan ikke benyttes til varig opphold eller faste arbeidsplasser Det gjøres unntak for byggehøyde for ventilasjonssjakt og heishus. Rømningstrapp kan plasseres i strid med formålsgrense og byggelinje. Ved plassering av rømningstrapp mot elva, er det er ikke tillatt å fundamentere eller gjøre inngrep i elvebunnen.

2.1.4 Byggets fasader skal behandles/utformes på en helhetlig måte.

2.1.5 Navneskilt og reklame som evt. skal monteres på byggets fasader, skal behandles etter§ 93 i pbl. Evt. kan skilting behandles sammen med søknad om rammetillatelse/tiltak før andre meldingspliktige arbeider.

2.1.6 Alle butikker skal ha tilgjengelighet for alle brukergrupper og innredes med vekt på universell utforming. Alle butikker skal ha tilgang til heis som også betjener parkeringsanlegg i underetasje. Heis skal ha talesyntese og betjeningspanel tilpasset synshemmede.

2.2 Blandet bruk

2.2.1 I byggeområdet tillates oppført bygninger for forretninger, kontor og bolig.
Evt. boliger kan innredes i øverste etasje og evt. i loftsetasje ihht. gjeldende forskrift.

2.2.2 Tillatt bebygd areal er angitt med byggelinjer på plankartet.

2.2.3 Bygninger kan oppføres med maks gesimshøyde +16.5 moh. Det tillates underetasje min. cotehøyde som eksisterende gulv. Underetasje kan benyttes til lager/parkering etc. Underetasje kan ikke benyttes til varig opphold eller faste arbeidsplasser uten at sikkerhet er dokumentert av fagkyndig.

2.4 Parkering

2.4.1 Antallet parkeringsplasser skal innenfor hvert byggeområde oppfylle kravene i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Gjeldende norm er: 1 p.plass pr 100m2 butikk, 1 p.plass pr 50m2 for matbutikk/**kontor**.

2.4.2 5% av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede. Disse skal fortrinnsvis etableres i adkomstsonen eller i nærheten av heis etc.

2.4.3 Flat stein med innhugget navn som ligger i nabogrense mellom 47/14 og 47/13 må ikke ødelegges, men kan flyttes innad i friluftsområdet. Kanal gjennom planområdet må søkes ivaretatt.

§ 3 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

3.1 Kjørevei/fortau

3.1.1 Lindøyveien skal utformes med kjørevei- og fortauareal som vist på plankartet. Veien skal utformes etter prinsippet "stille gate" med nedsenkete kantsteiner og opphøyete gangfelt. Illustrasjonsplanen er retningsgivende.Detaljplan i 1:500 (evt. 1:200) skal godkjennes av Egersund kommune før tiltak kan iverksettes.

3.1.2 Kantparkering og lomme for varelevering, kan opparbeides som vist på plankartet.

§ 4 - FRIOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr. 4)

4.1 Friområde

5 Område Frl er friområde langs vassdrag. Tiltak i området som endrer områdets karakter, tillates ikke. Deler av området ved planlagt gangveg i sør kan beplantes. Dette gjelder også for områdene Fr2 og Fr3. Ved detaljplanlegging kan gang og sykkelveg gjennom friluftsområde legges langs veg, dersom dette ivaretar hensynet til kulturminner bedre. Vegetasjon i form av større trær i friluftsområde skal bevares, snauhogst er ikke tillatt, normal skjøtsel er tillatt.

§5 - SPESIALOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

5.1 Bevaring av kulturminne

Innenfor områdene avsatt til Spesialområde "friluftsområde på land/bevaringsområde" er det ikke tillatt med noe form for inngrep før det er innhentet tillatelse fra kulturmyndighet - Rogaland Fylkeskommune.

5.2 Frisiktsone

5.2.1 I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0.5 mover tilstøtende vegers plan.

§ 6 - FELLESOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

6.1 Felles avkjørsel

6.1.1 Felles avkjørsel Feler felles for eiendommene gnr. 47, bnr. 503 og bnr. 530