



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Plan 20050004-01

Detaljregulering Amfi Eikunda

Bestemmelsene er datert:	23.05.2023
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	23.05.2023
Dato for Kommunestyrets vedtak:	19.06.2023

§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 transparente fasader og utadrettet virksomhet ut mot elva og sentrum. I planen inngår også opparbeiding av areal langs elvebredden for å øke de estetiske kvalitetene og tilgjengeligheten til arealene. 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)
Fortau (o_SF1-2)
Gang/sykkelveg (o_SGS1-2, 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 Inngrep i grunnen

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 Infrastruktur for gående og syklende

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.

3.3 Teknisk infrastruktur

Før eksisterende VA-ledninger tas ut av drift skal nye VA-ledninger i være anlagt. Det skal foreligge en gjennomføringsavtale mellom utbygger og kommunen for de anlegg som skal overtas av kommunen senest i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer. Tekniske planer for vann og avløp skal være godkjent av Eigersund kommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

§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.

4.2 Anleggsperioden

Anbefalinger for anleggsperioden som er angitt i Geoteknisk vurdering datert 06.04.2022, skal legges til grunn for arbeider i planområdet. Bruk av anleggsutstyr i anleggsperioden må være begrenset for å unngå å belaste terrenget utover dagens situasjon, jf. notat om områdestabilitet datert 04.05.2023. Arbeid for nybygg bør utføres med så lett utstyr som mulig. Arbeid for utvidelse av brygge bør utføres fra flåte.

Før det kan gis tillatelse til tiltak i grunnen må avrenning mot vassdraget i anleggsperioden være gjort rede for. Ved risiko for avrenning må tilstrekkelige avbøtende tiltak være etablert slik at partikler og/eller forurenset vann ikke ledes til elva. Vilkår og avbøtende tiltak må gjøres kjent for utførende entreprenør slik at avrenning til vassdraget

ikke forekommer. Masser må ikke mellomlagres i en slik nærhet til vassdraget at det kan medføre fare for avrenning.

Trygge forbindelser for gående og syklende skal sikres gjennom anleggsperioden.

4.3 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 trær og vegetasjon i planområdet som vurderes å ha økologisk verdi skal bevares. Trær som er i konflikt med ny plan skal erstattes med nye trær, eller omplasseres innenfor planområdet.

I anleggsperioden skal det ikke føres forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett, eller til sjø og vassdrag. Tiltak i elven krever søknad etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og evt. inngrep i kantvegetasjon krever dispensasjon fra vannressursloven §11.

4.4 Universell utforming

Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp 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.

4.5 Arkitektur og estetikk

Illustrasjonsheftet skal legges til grunn for arkitektur og estetikk i planområdet. Bebyggelse, paviljonger og andre installasjoner skal sikre 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 helhetlig del av eksisterende bylandskap i nærområdet. Det skal benyttes materialer av høy kvalitet med lang varighet. Materialene skal ta opp fargepaletten i nærområdet. Det tillates møblering i gatetun og ved inngangsparti.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

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

4.7 Nettstasjon, kabelanlegg og energiforsyning

Det skal redegjøres for forholdet til eksisterende kabelanlegg og nettstasjoner.

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

4.8 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 100 m² 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.

4.9 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.

4.10 Brannsikkerhet

Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har tilgjengelighet for rednings- og slokkeinnsats til og i byggverket. Det skal være kjørbart atkomst for brannvesenet til hovedangrepsvei.

4.11 Tiltak som berører fv. 44 (o_SV1)

Alle tiltak som berører offentlig veg (o_SV1) skal godkjennes av vegmyndigheten før det kan gis rammetillatelse. Gjennomføringsavtale for infrastrukturiltakene skal være inngått før det kan gis igangsettingstillatelse.

4.12 Radon

I forbindelse med utbygging innenfor planområdet skal det gjennomføres radonmåling i den delen av bygningsmassen som skal bevares/videreføres, og evt. nødvendige tiltak iverksettes.

§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 primært oppføres med fasader i tegl og/eller en pusset fasade. Det tillates innslag av glass og platekledning i metall for fasader på mellombygg og mindre utstikk/tilbygg. 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 skal iverksettes.

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), Annen veggrunn-grøntareal (SVG), Parkering (SPA)

6.1 Generelt

Offentlig og felles samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides som angitt i plankart. Det skal benyttes varige 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_SV1-2, 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_ST1-3

Torget skal være allmenn tilgjengelig og fremstå som et sammenhengende, helhetlig og offentlig 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 torgarealet.

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 uteservering innenfor f_ST1-2.

6.3.1 Kaianlegg f_ST1

Innenfor f_ST1 tillates det å opparbeide utkragende brygge. Arealene tillates innredet med beplantning og møblering som inviterer til opphold. Ved rehabilitering av eksisterende kaianlegg skal tiltaket detaljprosjekteres. Nytt kaianlegg fundamenteres på peler direkte til berg.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor arealet skal det gjøres en nærmere undersøkelse av erosjonsforholdene under eksisterende kaianlegg. Evt. nødvendig tiltak for å sikre elvebunnen og strandlinjen må dokumenteres.

6.4 Fortau (SF) o_SF1-2

Eksisterende, offentlige fortau innenfor planområdet skal videreføres. Arealet skal være universelt utformet.

6.5 Gang/sykkelveg (SGS) o_SGS1-2, f_SGS

Offentlig gang- og sykkelveg innenfor planområdet skal videreføres.

Felles gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankart, og skal sikre allmenn ferdsel for gående og syklende og gjennom planområdet. Arealet skal være universelt utformet. Gang- og sykkelveg skal markeres ved bruk av belegning, eller tilsvarende kontrast til øvrig kjørebane/veg/parkering.

Det tillates ikke gjennomkjøring gjennom f_SGS, annet enn for nødvendig varelevering og utrykningskjøretøy.

6.6 Parkering (SPA) f_SPA1

Arealformålet skal sikre allmenn tilgjengelige parkeringsplasser på bakkeplan innenfor planområdet og skal opparbeides som vist i plankart. Parkeringsplasser og oppstillingsplasser skal ikke komme i konflikt med inn-/utkjørsler til parkeringsområdet, o_SGS1 og f_SGS.

6.7 Annen veggrunn – grøntareal (SVG) o_SVG1-9

For å sikre sporingskurver for større kjøretøy som utrykning og varelevering må o_SVG2-4 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 Ras- og skredfare (H310_1)

Innenfor den angitte hensynssonen nr. H310_1 indikerer utførte grunnundersøkelser forekomst av sprøbruddmateriale i enkelte borpunkter.

Den søndre/midtre delen av hensynssonen/parkeringsplassen ligger innenfor løsneområdet for rotasjonsskred for sprøbruddmateriale. Det henvises generelt til notat nr. 10244304-RIG[1]NOT-002 – Figur 6-3 (utarbeidet av Multiconsult, datert 04.05.23).

Tiltak innenfor H310_1 må ikke forringe stabilitetsforholdene og terrenglast må ikke overskride dagens trafikklaster. Tiltak innenfor H310_1 må vurderes av en geotekniker.

8.3 Flomfare (H320_1)

Tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås, jf. pbl § 28-1. Det skal etableres flomsikring av dører, innkjøring og andre åpninger på bakkeplan innenfor hensynssonen. Det skal anlegges terskler ved inngang slik at åpninger ligger over kote +1,76.

Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor hensynssonen skal det foreligge en fagkyndig rapport som dokumenterer at hensynet til flom og flomsikring er ivaretatt. Det skal dokumenteres tilstrekkelig sikker byggegrunn, jf. krav i TEK17 §7-2.

§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 være i beslektet materiale og fargepallett som hovedbygget og videreføre kvalitetene som gir bygget særpreg.

9.2 Overbygd varelevering (#2)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det overbygg ifbm. varelevering.

9.3 Drive-through (#3)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert en «Drive-through». Konstruksjoner tilhørende funksjonen skal underordne seg eksisterende bygning. Det tillates innslag av glass og platekledning i metall.

9.4 Felles lekeområde (#4 og #5)

Felles lekeområde for boligbebyggelse videreføres innenfor bestemmelsesområdet.

Eigersund kommune 23.05.2023

Rev.: 1

Siste rev.: 23.05.2023

Utarbeidet av: Mad Vest AS