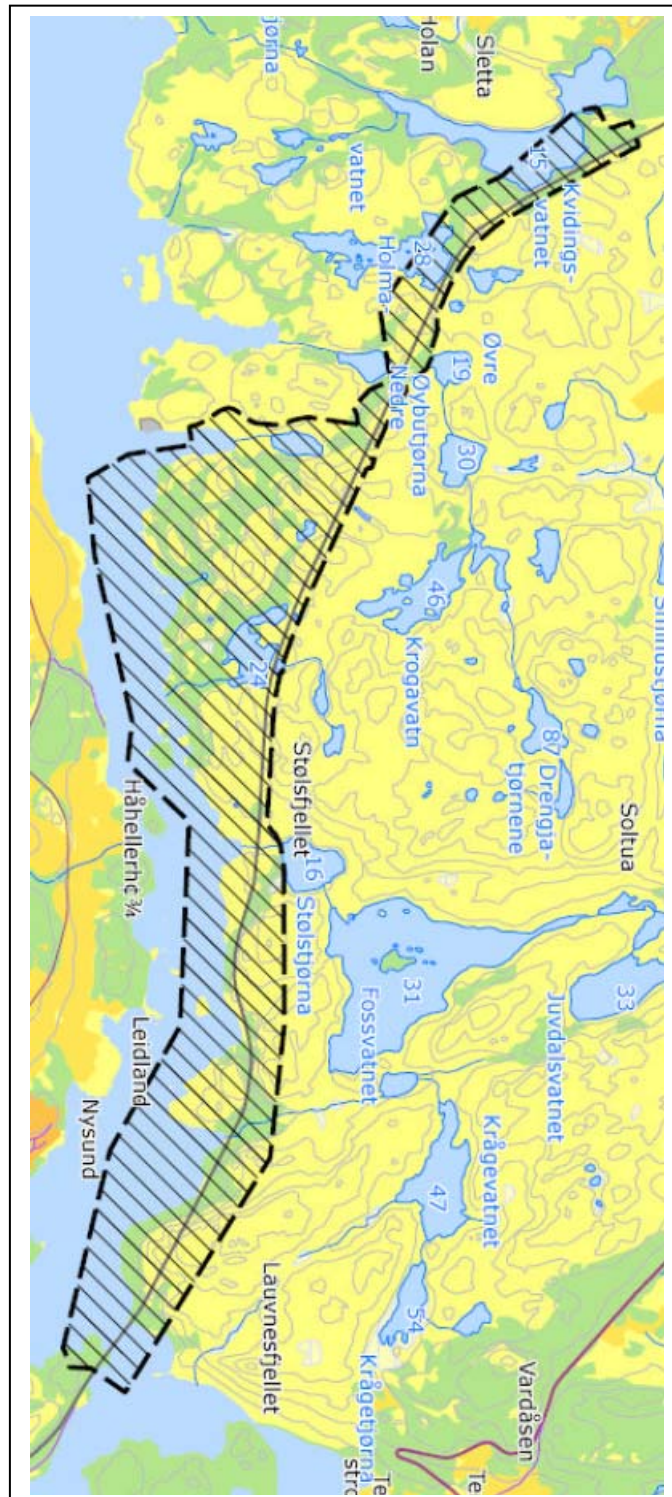


PLANBESKRIVELSE FOR REGULERINGSPLAN FOR EIDE – MAURHOLEN – HELLVIK, TURVEI LANGS DEN GAMLE JÆRBANETRASEEN M.M.

Planområdet



SAKEN GJELDER

I henhold til plan- og bygningsloven 2008 kan det utarbeides områderegulering der det er stilt krav om dette i kommuneplanen eller dersom kommunen selv finner behov for å gi mer detaljerte avklaringer av arealbruken på et område. Områderegulering skal utarbeides av kommunen, men kommunen kan overlate til andre myndigheter eller private å utarbeide planforslag.

Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige i henhold til § 12-3 i plan- og bygningsloven.

Det kan videre utarbeides detaljregulering for et mindre område for å følge opp kommuneplanens arealdel eller etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering.

Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Eigersund kommune har utarbeidet reguleringsplan / -endring for et område på strekningen fra Eide til Hellvik, langs den gamle Jærbanetraseen, for å få en reguleringsplan som er i tråd med ny plan- og bygningslov og dagens / framtidig bruk av området.

Formålet med reguleringsplanen er å regulere inn hensynssone bevaring av bygg og anlegg, 5 nye fritidsboliger, samt erstatte deler av eldre reguleringsplaner med en detaljregulering og få et felles sett bestemmelser i tråd med ny plan- og bygningslov. Detaljreguleringen følger for øvrig arealbruken i kommuneplanen.

GJELDENE PLANER

Det er 5 gjeldende reguleringsplaner som dekker deler av det området som nå foreslås regulert / omregulert.

- Reguleringsplanen for Maurholen, gnr. 5, bnr. 10 m.fl., som ble vedtatt i Kommunestyret 18.02.91 og seinere endret flere ganger.
- Reguleringsplan for Gang- og sykkelveg på gammel jernbanelinje Hellvik – Launes m.m., som ble vedtatt av Kommunestyret 30.08.93 og seinere endret.
- Reguleringsplan for Øvre Maurholen, vedtatt av Kommunestyret 25.11.96, og seinere endret.
- Reguleringsplan for Lauåsen med tilhørende arealer, vedtatt av Kommunestyret 11.10.99.
- Reguleringsplan for gnr. 59, bnr. 4 Maurholen, vedtatt av Kommunestyret 26.02.07, revidert 07.11.07.

TILGRESENDE REGULERINGSPLANER / BEBYGGELSESPLEANER

Ingen ut over de som er listet opp under «Gjeldende planer».

KUNNGJØRING AV PLANOPPSTART

Planoppstart har vært varslet tidligere, men 21.09.10 ble det ved brev til aktuelle parter og til offentlige myndigheter varslet at planområdet ble noe utvidet. 24.09.10 ble det trykket annonse i Dalane Tidende, med frist for merknader satt til 21.10.10. Merknadene er oppsummert og kommentert.

Nr	Fra	Innhold / tema
OFFENTLIGE MERKNADER		
1.	Rogaland fylkeskommune, regionplan	Merknader / kommentar
2.	Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen	Merknader / kommentar
3.	Kystverket	Merknader / kommentar
4.	Fiskeridirektoratet	Merknader / kommentar
5.	Felles brukerutvalg	Ingen merknader
6.	Jernbaneverket	Merknader / kommentar
7.	Statens Vegvesen	Ingen merknader
PRIVATE MERKNADER		
9.	Rune Gåsland	Merknader / kommentar
10.	Petter E. Seglem	Merknader / kommentar
11.	Jostein Klippen	Merknader / kommentar
12.	Otto Klippen	Merknader / kommentar
13.	Torvald Torgersen	Merknader / kommentar
14.	Friområdet Maurholen Sameie	Merknader / kommentar
15.	Sekse & Co Advokatfirma AS	Merknader / kommentar
16.	Prosjektil Areal AS	Merknader / kommentar

Nr	Fra	Innhold /tema	Vurdering
OFFENTLIGE MERKNADER			
1.	Rogaland fylkeskommune, Regionplan	<ul style="list-style-type: none"> Fylkesrådmannen oppfatter at man planlegger å fastsette og evt. oppgradere eksisterende tiltak, i tråd med gjeldende regulering, ved den varslede reguleringsendringen. De forutsetter at retningslinjene og føringene i Fylkesdelplan for friluftsliv, idrett, naturvern og kulturvern (FINK) legges til grunn for planarbeidet. Dersom man planlegger nye tiltak i området, som er i strid med gjeldende regulering eller FINK, vil dette utløse krav om ytterligere saksopplysninger og evt. begrunnelser for hvorvidt planen omfattes av konsekvensutredningsforskriften. Videre vil dette utløse vern og krav knyttet til bruken av områder i sjø og vassdrag, strandsone landbruksområder, friluftsliv, friområder, allmenn ferdsel, gang- og sykkel-tilgjengelighet, estetikk, landskapstilpasning, forurensning, sårbarhets- og risikoanalyser og universell utforming. Understreker at et nytt planarbeid skal ivareta friluftinteressene i området. Det viderefremmes informasjon fra staten ved DN som er nabo i saken. Når det gjelder området rundt Maurholen vokterbolig som skal reguleres til spesialområde bevaring / hensynsone, henvises det til Forvaltningsplan for del av Jærbanen Maurholen vokterbolig, utarbeidet av NIKU for Jernbaneverket. Der det er vist på kart hvilket 	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Ingen slike områder planlegges.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p>

		<p>område som foreslås vernet for å sikre kulturminneinteressene til Maurholen vokterbolig og tilstøtende anlegg. Dette omfatter bl.a. den store muren, fjellskjæringer og tunnelen, veien ned til sjøen og båtstøene.</p>	
2.	Rogaland fylkeskommune, Kulturseksjonen	<ul style="list-style-type: none"> Når det gjelder nyere tids kulturminner i området, viser de til tidligere uttalelse. De nevner så de automatiske fredede kulturminnene i form av to åpne steinalderboplasser og en heller. Den ene steinalderboplassen og helleren er regulert til Spesialområde i gjeldende plan for området, mens det er noe usikkert om den andre åpne boplassen som ligger ved et tjern like nord for Myklebustvågen, er vernet i en reguleringsplan. For å sikre de tre automatisk fredede kulturminnene et varig vern i den nye planen, ber de om at disse blir regulert til hensynssone, kulturminne. Reguleringsbestemmelsene for hensynssonen bør formuleres som sitert i uttalelsen. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Det ble ikke påvist synlige automatisk fredede kulturminner. Deler av planområdet har imidlertid et potensial for boplassspor fra steinalder. Dette gjelder særlig rundt en vik, sentralt innenfor planområdet. Ut fra beskrivelsen i varslingsbrevet vil reguleringsplanen omfatte flere formål. Disse er imidlertid ikke beskrevet i detalj eller nærmere kartfestet. Når det gjelder verneformål i reguleringsplaner, altså formål der bestemmelsene i praksis sikrer et "graveforbud", vil det som oftest ikke være nødvendig eller hensiktsmessig med omfattende registreringer for å få godkjent en reguleringsplan. Det vesentlige i slike saker er at formål og bestemmelser sikrer at det kreves en omregulering for å sette i gang tiltak som kan være skadelig for mulige uregistrerte kulturminner. En områderegulering vil dermed utløse krav om arkeologiske registreringer. Hvis formålet med plan er å verne f.eks. landskap, vil alle tiltak som er i samsvar med vern kreve ny plan og gjennomføring av registreringer. Kulturseksjonen har ikke informasjon om hvordan / hvor arealformålene vil være innenfor planområdet og hvor strenge reguleringsbestemmelsene vil bli. Men dersom det er aktuelt for kommunen å ha et strengt vern som sikrer "graveforbud" og krav om omregulering dersom man ønsker å utføre tiltak som avviker fra planen i de delene av planområdet hvor det er potensial for steinalderbosetning, mener kulturseksjonen at 	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Fredede områder i planområdet er vist som hensynssone, kulturminne.</p> <p>Er tatt med i § 11-1. Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Eigersund kommune ønsker strengt vern.</p>

		<p>det ikke er nødvendig med arkeologiske registreringer av hele planområdet. Dersom kommunen ønsker å ha mulighet for å opparbeide stier, rasteplasser o.l. i disse områdene vil kulturseksjonen kreve nærmere arkeologiske registreringer for å se om evt. tiltak kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kulturseksjonen vil avvente med å lage et kostnadsoverslag for arkeologiske registreringer til de får mer detaljer omkring planen. De vil gi endelig uttalelse til planen når resultatet av evt. registreringer foreligger. 	<p>Se § 3-1.</p> <p>Uttalelsen fra kulturseksjonen må foreligge før 2. gangs behandling av planen.</p>
3.	Kystverket	<ul style="list-style-type: none"> • Kystverket har ingen innvendinger til at det igangsettes reguleringsarbeid. • Nordresundet har status som biled, og det er derfor viktig at det ikke legges til rette for utbygging i sjø som kan komme i konflikt med fremkommeligheten og merkesystemet i farvannet. • De gjør oppmerksom på at det kan påregnes bølgeslag fra skipstrafikk i farvannet. Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten. 	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Ingen slike tiltak er foreslått.</p> <p>Er tatt med i reg.bestemmelsene § 4.</p>
4.	Fiskeridirektoratet	<ul style="list-style-type: none"> • De har innhentet uttalelse fra Fiskarlaget Vest i saken. Fiskarlaget legger til grunn at det skal være mulig å drive fiske i område regulert til "friluftstrafikkområde i sjø". • De har merket seg at kommunen i det forestående arbeidet legger opp til å fjerne nødhavn for akvakulturanlegg. Fiskeridirektoratet kjenner ikke til at fjerning av denne nødhavna vil få negative konsekvenser for akvakultur-næringen. • Fiskeridirektoratet er ikke kjent med at det i det aktuelle området er spesielle fiskeriinteresser som skulle kunne bli skadelidende som følge av endring av reguleringsplanen all den tid denne følger arealbruken i kommuneplanen. • De forutsetter at arbeidet med reguleringsplanen vil ta hensyn til evt. kaste- og låssettingsplasser i området. • Det forutsettes videre at de vil bli orientert / konsultert hvis planen medfører betydelige inngrep i strandsonen. 	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p>
5.	Felles brukerutvalg	<ul style="list-style-type: none"> • De har ingen merknader til saken. 	<p>Tas til etterretning.</p>
6.	Jernbaneverket	<ul style="list-style-type: none"> • Det fremgår av oppstartmeldingen at det skal reguleres inn fem nye fritidsboliger. De minner i den forbindelse om at dersom atkomst til disse 	<p>Tas til</p>

		<p>krever kryssing av jernbanen, må dette skje som planfri kryssing, da etablering av nye planoverganger er forbudt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jernbaneverket vil heller ikke akseptere en øket bruk av eksisterende planoverganger. • De minner om jernbanelovens § 10 med 30 m grense. De anbefaler at denne bestemmelsen blir innarbeidet i planforslaget. Det generelle 30 – metersforbudet langs jernbanen (målt fra nærmeste spormidte) helst bør vises direkte på plankartet, men som et minimum fanges opp i den skriftlige delen, f.eks. som en felles bestemmelse. • De minner de om at generelle sikkerhetshensyn må tillegges vekt ved vurdering av planformål som bidrar til økt ferdsel langs jernbanen, herunder nevner de bl.a. areal til fritidsboliger, lek- og rekreasjonsformål, gang- og sykkelveier samt turstier. Slike areal forutsettes å bli pålagt utvidet sikringstiltak, f.eks. i form av krav om oppsetting av 1,8 m høyt flettverksgjerde i deres eiendomsgrense. 	<p>etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Er innarbeidet i reg.bestem. § 4.</p> <p>Ingen slike områder er regulert i nærheten av jernbanelinja</p>
7.	Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> • De har ingen merknader til oppstartvarselet. 	Tas til etterretning.

PRIVATE MERKNADER

8.	Rune Gåsland	<ul style="list-style-type: none"> • Han ser at ut fra kartet som var vedlagt oppstartvarselet, så kommer planen delvis inn på gnr. 5, bnr. 99 og 135 som han representerer, samt båtplasser i vågen, som er en del av dagens reguleringsplan med bestemmelser. • Dersom gjeldende forutsetninger endres, ber han om fortløpende informasjon, da endring av plan og bestemmelser kan ha stor betydning for området, da det i dag allerede er uklare forhold i området. • Dessverre ser ut for at planområdet kommer delvis inn på den reguleringsplanen som i dag gjelder for område. Det kan da bli uklare linjer i et eksisterende felt. 	<p>Det omtalte området kommer nå, etter justering av plangrensen, utenfor planområdet.</p> <p>Gnr. 5, bnr. 135 og 99 kommer utenfor planområdet.</p> <p>Gåsland kan sende inn merknader i høringsrunden.</p>
9.	Petter E. Seglem	<ul style="list-style-type: none"> • Ønsker at hans fritidsbolig på Nesodden, gnr. 7, bnr. 3, påføres gul farge. Dette gjelder hele tomten inkl. brygge. • Ønsker at det skal bli tillatt med en viss utvidelse, tilbygg / påbygg, for eksempel av bad / vaskerom 	<p>Området er på gjeldende plan vist som friluftsområde. Ikke aktuelt å behandle denne tomten annerledes enn de øvrige. Det anbefales ikke mulighet for</p>

		dersom det i framtiden skulle bli aktuelt med kommunalt vann / avløp.	utvidelse her, ut over 60 m ² BYA /BRA.
10.	Jostein Klippen	<ul style="list-style-type: none"> Av planavgrensningen fremgår det at deres hytteeiendom gnr. 5, bnr. 115 inngår i planområdet, og at arealbruken skal være som i gjeldende reguleringsplaner. 26.11.09 søkte han om å få anlegge kjørevei fra Maurholsveien og ned til hytta, og vil derfor be om at denne veien blir tatt inn i revidert reguleringsplan. 	Etter justering av plangrensen, kommer denne eiendommen nå utenfor planområdet.
11.	Otto Klippen	<ul style="list-style-type: none"> Påpeker at deres hytteeiendom, gnr. 5, bnr. 134, inngår i planområdet. De forutsetter at eiendommen fortsatt blir regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse. 	Etter justering av plangrensen, kommer denne eiendommen nå utenfor planområdet.
12.	Torvald Torgersen	<ul style="list-style-type: none"> Skriver om vei som er bygget fra Maurholen stasjon til 5 hytter som ligger i hyttefelt. I forbindelse med ny reguleringsplan for Maurholen søkes det om å få regulert inn veien som atkomst for nåværende 5 hytter og evt. nye hyttetomter som det blir søkt om. Søknaden sendes på vegne av grunneiere og hytteeiere. Veien ligger fint i terrenget, men den er ikke fin ettersom den har dekke av kvitstein. De søker om at traseen kan beholdes og at den kan få den standarden som Eigersund kommune kan akseptere. Det er ønskelig at veien skal kunne brukes til å frakte fram tyngre ting. 	<p>Det anbefales at denne veien ikke vises på plankartet.</p> <p>Det er regulert inn en 1,5 m bred gangvei her, inkl. skuldre.</p>
13.	Friområdet Maurholen Sameie	<ul style="list-style-type: none"> De ser av kartet som er vedlagt oppstartvarselet at planområdet omfatter del av småbåthavna samt 5 av hytteeiendommene i deres hytteområde. Styret ser et stort behov for at planen også bør omfatte hele småbåthavna for deres hytter, på samme måte som båthavna på østsiden av Myklebust-vågen inngår i planområdet. Årsmøtet for Sameiet har tidligere vedtatt at det skal utarbeides en plan for hele småbåthavna som skal omfatte både opprydding og opprusting. For å kunne utarbeide en slik plan for småbåthavna er det av plansjefen påvist at det er nødvendig med en revisjon av gjeldende reguleringsplan. Etter befaring i august 2010 tilskrev byggesaksjefen flere av deres hytteeiere og viste til atkomstveier og parkeringsplasser som det ikke er søkt om tillatelse til å anlegge. Styret for Sameiet ser behov for at alle disse 	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Det anbefales at planområdet får vis avgrensning.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Det anbefales at</p>

		sakene kommer inn i lovlige former og styret er da innstilt på å sende felles søknad for alle anlegg på Sameiet. Dersom disse sakene vil fremtvinge en reguleringsendring, er det et ytterligere argument for at planområdet ikke bare bør omfatte 5 hytter, men hele hytteområdet som er omfattet av gnr. 5, bnr. 226.	planavgrensningen blir som foreslått.
14.	Sekse & Co Advokatfirma AS	<ul style="list-style-type: none"> • Sekse & Co Advokatfirma AS representerer Bjørnå som er eiere av gnr. 7, bnr. 168 og 66. Førstnevnte er en bebygd fritidseiendom. På sistnevnte er det etablert båtstø / brygge med tilhørende atkomstvei. Ellers er ikke denne eiendommen bebygget. Begge eiendommene, som ligger ved siden av hverandre, har strandlinje. • Slik advokaten forstår gjeldende kommuneplan, er begge eiendommene utlagt til areal båndlagt etter frilufsloven. Rent faktisk er dette imidlertid en fritidseiendom. Begrunnelsen for reguleringsarbeidet tilsier det at eiendommene utlegges til område for fritidsbebyggelse. Også andre grunner taler for dette ifølge advokaten. • Det vises til at begge eiendommene fremstår som meget lite egnet til allmenn bruk. Terrenget er stort sett meget kupert. Også strandlinjen er ifølge advokaten lite egnet for turgåing o.l. Advokaten skriver videre at eiendommens utmarksdel opp gjennom årene bare i meget begrenset grad er blitt benyttet av allmennheten, dette selv om tilkomsten til området de siste årene har vært god. • Advokaten påpeker at klientens eiendommer ligger nær annen fritidsbebyggelse. Dette taler ifølge advokaten for at eiendommene reguleres til fritidsbebyggelse. Det bør videre åpnes for nyoppføring av fritidsbebyggelse ut over dagens hytte på bnr. 168. Det vil i tilfelle bedre allmennhetens tilgang til strandsonen ifølge advokaten. En fellesbrygge vil kunne være en aktuell løsning. De ønsker altså ikke å forverre allmennhetens tilgang. Målet er å få til sammen 2-3 fritidsboliger på disse eiendommene. Det bes om et møte med kommunen, der de kan redegjøre nærmere for sitt syn. • Advokaten mener at dersom det nektes omdisponering, vil det innebære en forskjellsbehandling i forhold til det som er praksis i nærliggende områder. 	<p>Tas til orientering.</p> <p>Det anbefales at det ikke blir tatt inn nye bygninger her.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Området er vist som frilufs-område i kommuneplanen. Foreslått tiltak vil være i strid med 100-meters regelen.</p> <p>Det er ikke usaklig forskjellsbehandling, ettersom sakene ikke er like.</p>
15	Prosjektil Areal AS	<ul style="list-style-type: none"> • Representerer hytteeiere i planområdet. • Viser til tidligere brev der det blir bedt om at også frittliggende uthus, boder m.v. kan tillates. 	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Fylkesmannen har varslet innsigelse mot denne endringen. • Kan vanskelig se at frittliggende uthus / boder vil bidra til ytterligere privatisering. • Foreslår følgende formulering i reguleringsbestemmelsene: "Uthus, boder og lignende på inntil 15 m² BRA skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til hytta, men kan også tillates oppført frittliggende ved en god arkitektonisk helhetsløsning. • Det er rikelig med regulerte friluftsområder i reguleringsplanen for Maurholen / Myklebustvågen. Området egner seg dårlig for friluftsliv for allmennheten, da store deler av området er brattlendt og lite framkommelig. Det kan evt. reguleres inn stier mellom hyttegruppene. • Fristen for fjerning av ulovlig oppført bebyggelse er 30.06.12. Ber om forlenget frist dersom reguleringsspørsmålet ikke er avklart innen dette tidspunktet. 	<p>Tas til orientering.</p> <p>Det legges opp til mulighet for små frittliggende boder / uthus.</p> <p>Det foreslås inntil 10 m² boder / uthus.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Det anbefales at fristen forlenges til 31.12.12.</p>
--	--	---	---

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS FORHOLD

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet strekker seg fra ytterst på Launes i øst og nesten til Hellyvik jernbanestasjon.

Planområdet omfatter på strekningen fra Launes til Myklebustvågen, også deler av Norda Sundet.

Eierforhold

LEIDLAND TRON STEINAR, Ergaveien 155, 4343 Orre
 BJØRNÅ JENS KRISTIAN, Lyngvegen 6,5563 Førresfjorden
 OLSEN ROLF DAGFINN, Skeibakken 21, 4306 Sandnes
 Hydro Aluminium AS, Drammensveien 260 Vækerø,
 VEMMESTAD NILS, Overlege Cappelens gate 25, 4011 Stavanger
 JERNBANEVERKET, Postboks 4350,2308 Hamar
 VASSBØ FRODE, Jørgen Moes gate 4, 4011 Stavanger
 FJETLAND ELLA, Stenebytoppen 16c, 4054 Tjelta
 HAGEDORN OLAUG, v/ Odd Knut Hagedorn, Lindebergåsen 50 d, 1068 Oslo
 SIVERTSEN ANNE BRIT OLSEN, Dalsetveien 24, 4018 Stavanger
 SKJELBRED LOYD ANFINN, Ytstebrødveien 140, 4370 Egersund
 ASKE ELSE KARIN, Høystemveien 5, 4026 Stavanger
 SKADBERG PER H., 553 Heatherdale Land, Victoria BC, V82 OA 4,
 REFSNES EGIL KARLEIF, Beryllveien 3, 4070 Randaberg
 WAALAND ROLF, Rosevegen 5, 4352 Kleppe
 SIMENSEN PER OTTO, Saudagata 18, 4012 Stavanger
 GÅSLAND RUNE SVERRE, Vikesdalslia 63, 4389 Vikeså
 VEMMESTAD STIAN, Storabergarmen 8, 4050 Sola
 OPSTAD ARNE, Planetvegen 9, 4362 Vigrestad
 SKÅRA MARIANNE NETLAND, Netlandsveien 89, 4375 Hellyvik
 ORRE JANE BRIT RIMESTAD, Nordsjøvegen 1082, 4343 Orre
 ORRE KJETIL, Nordsjøvegen 1082, 4343 Orre
 KLIPPEN JOSTEIN, Askeveien 7, 4314 Sandnes
 SKÅRA LEIF EIRIK, Netlandsveien 89, 4375 Hellyvik
 KLIPPEN VIKTOR, Knatten 10, 4355 Kverneland

KLIPPEN ARILD, Stokkelandlia 13, 4324 Sandnes
AL-KASIM FAROUK ABDUL A, Nedre Tastasjøen 26,4029 Stavanger
RUSDAL IVAR, Fredrik Stangs gate 7, 4317 Sandnes
Edelsplitt KS, Postboks 96, 4375 Hellvik
FRIOMRÅDET MAURHOLEN SAMEIE, Aurbanen 1, 4362 Vigrestad
HELLVIK HUS AS, Jærveien 1250, 4375 Hellvik
OPSTAD INGER SKRETTING, Planetvegen 9, 4362 Hellvik
GÅSLAND TOR OLAV, Solheim Terrasse, 4389 Vikeså
LYSSAND TORBJØRN, Vikingveien 24c, 4043 Hafrsfjord
ØIUMSHAUGEN ROLV, Maurholen, 4375 Hellvik
IVERSEN ROGER, Bokfinkveien 21 b, 4022 Stavanger
LARSEN RUNE, Gauselvågen 26, 4032 Stavanger
RØDLAND LEIF, Welhavens vei 26, 4319 Sandnes
BERGE OLE DAGFINN, Klokkarvegen 13, 4360 Varhaug
RITLAND KJELL OLAV, Sørsjøvegen 12, 4052 Røyneberg
OLIVERSEN TOR ØYVIND, Eikeset 11 a, 4032 Stavanger
MELING SISSEL, Bokfinkveien 21 b, 4022 Stavanger
HELLAND TORBJØRN INGOLF, Ytstebrødveien 256, 4370 Egersund
PETTERSON MARIT, Strandgaten 52, 4370 Egersund
KLIPPEN OTTO, Tømmerveien 3, 4325 Sandnes
REVE MIKAL ARVID, Skråvegen 11, 4352 Kleppe
HODNE HANNE MARIE, Nordsjøvegen 433, 4352 Kleppe
REE NILS T., Vestre Ring 1, 4340 Bryne
MYKLEBUST ALF HENNING, Ytstebrødveien 240, 4370 Egersund
SEGLEM LIV AGNETE, Klipperveien 3, 4370 Egersund
HÅLAND SØLVI, Østre Hamravei 9, 4315 Sandnes
EIDE EGIL, Jønningsheiveien 16 a, 4316 Sandnes
ENGELSVOLL ERLING, Tjønnevegen 6, 4353 Klepp stasjon
MYKLEBUST TORFINN, Vierveien 7, 4370 Egersund
SEGLEM SVEIN, Skårabrekka 16, 4370 Egersund
HANSEN HILDE MARIE, Ytstebrødveien 278, 4370 Egersund
DIREKTORATET FOR NATURFORVALTNING, Postboks 5672 Sluppen, 7485 Trondheim
VEMMESTAD JOHN, Per Sivles vei 16, 4009 Stavanger
SKJELBRED JANE, Ytstebrødveien 167, 4370 Egersund
VEMMESTAD CARL, Solskinnsveien 22,
MYKLEBUST JAN NORALF, Ytstebrødveien 267, 4370 Egersund
BUCK LAILA, Ackerstrasse 41, Duisburg 14,
FORMO GRETE JOHANNE, Solhøgda 3, 4017 Stavanger
SKJELBRED ODDRUN K E, Ytstebrødveien 161, 4370 Egersund
SKJELBRED REINERT, Ytstebrødveien 161, 4370 Egersund
STAPNES GUNVOR I S., Skjevollsveien 6, 4370 Egersund
SKJELBRED JOHANNE LOUISE, Ytstebrødveien 153, 4370 Egersund
JENSEN JOSTEIN, Ytstebrødveien 151, 4370 Egersund
STAPNES KARIN, Ytstebrødveien 312, 4370 Egersund
MILJØVERNDEPARTEMENT, Postboks 8013 Dep. 0030 Oslo
TORGERSEN INGOLF ARTHUR, Ytstebrødveien 298, 4370 Egersund
WILHELMSSEN INGER KARIN, Ytstebrødveien 165, 4370 Egersund
VESHOVDE HERDIS HELENE, Sandbakkveien 20, 4370 Egersund
AAKRE RICHARD NICOLAI, Krossvikveien 6, 4370 Egersund
LEIDLAND HARALD MAGNE, Ytstebrødveien 81, 4370 Egersund
LEIDLAND THORBJØRN M., Lasteinveien 13, 4370 Egersund
TUNHEIM JAN TORE, Lasteinveien 27, 4370 Egersund
TORGERSEN TORVALD, Ytstebrødveien 324, 4370 Egersund
HÅLAND REIDAR, Østre Hamravei 9, 4315 Sandnes
MYKLEBUST SIGURD BERNT, Rødstrupeveien 20, 4626 Kristiansand

FUNKSJONÆRFOR V/KVERNEL,
AL-KASIM FERID TORE, Friheim 13b, 4047 Hafrsfjord
HÅLAND PAUL , Kvernevikveien 168, 4070 Randaberg
SOMA JOSTEIN, Røyskattveien 43, 4329 Sandnes
THENGs SAMUEL, Tengsveien 11, 4370 Egersund
MYKLEBUST DAGFINN N., Ytstebrødveien 229, 4370 Egersund
SEGLEM EDITH T.,
SKJELBRED KRISTINA, Ytstebrødveien 153, 4370 Egersund
JENSEN JUDITH SEGLEM, Ytstebrødveien 151, 4370 Egersund
LEIDLAND PER INGVE, Ytstebrødveien 143, 4370 Egersund
LEIDLAND KARL LUDVIG, Ytstebrødveien 69, 4370 Egersund
SEGLEM PETTER EGIL, Basthaugveien 10, 4370 Egersund
LEIDLAND LUDVIG, Basthaugveien 22, 4370 Egersund
LEIDLAND SEVERIN, Ytstebrødveien 120, 4370 Egersund
LEIDLAND NORA MAGNHILD, Ytstebrødveien 98, 4370 Egersund
MYKLEBUST EMMY, Storgaten 4c, 4370 Egersund
MYKLEBUST HARRY, Ytstebrødveien 293, 4370 Egersund
LEIDLAND GUNN MERETE, Krossvikveien 6, 4370 Egersund
HAUGSTAD MALBORG, Lagård sjukeheim, 4370 Egersund
JOHANSEN JOHAN, Norheimsvegen 2, 4340 Bryne
LEIDLAND THOR INGARD, Hafsøyveien 72, 4370 Egersund
MYKLEBUST MARGARET E., Ytstebrødveien 293, 4370 Egersund
STOKKELAND INGRID PETRA, c/o Ove W. Stokkeland, Einerbakken 15, 4370 Egersund
TENGEDDAL GUNNAR, Jærveien 251, 4370 Egersund
NORGES STATS BANER AS, Prinsens gate 7-9,
ASSERSEN MARGITH I.,
ERGA BJØRN INGHJARD
IDLAND GRO
JOHANSEN TOVE BRIT
LEIDLAND ANDREW
LEIDLAND KRISTINE
LEIDLAND OLGA ALFIVA
ERIKSEN IRENE MAGNA JANE, Sandbakkveien 3, 4370 Egersund
LEIDLAND ALF TORE, Ytstebrødveien 97, 4370 Egersund
ERIKSEN ODDBJØRG SOFIE, v/ Arne Johan Eriksen, Elvegata 4a, 4340 Bryne
MYKLEBUST DAGNY J. v/ Herdis Veshovde, Sandbakkveien 20, 4370 Egersund
ERGA JOHN TERJE, Åseveien 143, 4370 Egersund
MYKLEBUST THORVALD,
WEBER MARIE
HERLAND THORILL BEATE, Launesveien 33, 4370 Egersund
STVG DISTR LINJEPERSONELL
MYKLEBUST NORVALD, Ytstebrødveien 273, 4370 Egersund
MYKLEBUST HJØRDIS,
EIGERSUND KOMMUNE, Postboks 580, 4379 Egersund
LEIDLAND NORLEIF ,
MYKLEBUST HARRIET,
ANFINNES THOR-ERLING, Launesveien 35, 4370 Egersund
SANDBECK INGEBORG,
THOMSEN OLGA
LEIDLAND BIRGER
LEIDLAND NIKOLAI
PEDERSEN RANDI
EIE ASTRID BJØRG, Eideveien 19, 4370 Egersund
MYKLEBUST INGRID,
OLIVERSEN TORUNN VATNE, Eikeset 11a, 4032 Stavanger

JOHANNESSEN JOSTEIN, Traktebergveien 6, 4032 Stavanger
THORSEN THOR MICHAEL, Strandgaten 43, 4370 Egersund

Topografi/vegetasjon

Den delen av planområdet som ligger på land, ligger hovedsakelig i et småkupert kystlandskap. Den høyeste koten innenfor planområdet er kote 100. Dette punktet ligger på Launesfjellet, langt øst i planområdet. Det er flere vann som helt eller delvis dekkes av reguleringsplanen.

Vegetasjonen er variert med for det meste einer og diverse lauvskog, samt en del barskog.

Sol- og skyggeforhold

De delene av planområdet som er bebygget med fritidsbebyggelse eller planlegges bygget med fritidsbebyggelse, har bra solforhold.

Vind og lokalklima

De framherskende vindretningene for regionen er vind fra nordvest eller sørøst. Planområdet ligger for en stor del langs Norda Sundet. De delene av planområdet som er bebygget med fritidsboliger eller der det foreslås fritidsboliger, ligger for det meste ganske lunt til, med unntak av en del fritidsboliger som ligger langs Norda Sundet eller på holmer i sundet.

Kulturminner

Den gamle jernbanestasjonen i Maurholen og deler av den gamle traseen for Jærbanen er fredede kulturminner.

Barns og unges forhold

Området har ingen større tilrettelagte tilbud spesielt for barn og unge.

Friområder og friluftsliv i nærmiljøet

Innenfor planområdet ligger det store friluftsområder. Det er etablert en turvei helt fra Eide til Hellvik stasjon, som på store deler av strekningen ligger på den gamle traseen for Jærbanen. Denne turveien er mye brukt både til å gå tur og til sykling. Årlig går det store turrittet mellom Egersund og Sandnes på denne turveien.

Gang- og sykkelvegtilknytning til viktige målpunkt

Det er en god turvei som egner seg til både fottur og sykling på strekningen fra Eide til Hellvik stasjon. Dette gjør at de som benytter fritidsboligene lett kan komme seg både til Hellvik og Egersund uten å benytte bil.

Atkomst og parkering

Atkomst til planområdet skjer fra Fv 44, enten ved Hellvik stasjon eller via vegen til Maurholen. Det er etablert offentlige parkeringsplasser både på Eide i Egersund, like vest for Maurholen stasjon og ved Hellvik stasjon. I tillegg er det private parkeringsplasser i planområdet.

Trafikkforhold / kollektivdekning

Hovedfartsåren til planområdet skjer via Fv 44. Det er rutebusser mellom Hellvik og Egersund. Krav til parkering er innarbeidet i bestemmelsene.

Spesielle miljøforhold

Det går en høyspentlinje i nord-sør-retning like vest for Myklebustvågen. I henhold til gjeldende norm for grenseverdier fra Statens strålevern er 0,4 µT satt som utredningsnivå for mulige tiltak og beregninger som viser merkostnader og andre ulemper. Det er ingen bygninger for varig opphold som ligger så nær høyspentlinja at videre utredning av elektromagnetisk felt anses som nødvendig.

Radon

Det er ikke kjente store forekomster av radon i grunnen i området.

Flomsonekart

Ikke aktuelt for denne planen.

Kommunalteknisk infrastruktur (vann og avløp, renovasjonsløsning, energiløsning)

Det er offentlig vannledninger og avløp kun i vestlige deler av planområdet, fra Hellvik stasjon til der Maurholsveien krysser gang- og sykkelveien. Det er etablert ordning med hytterrenovasjon i de aktuelle delene av planområdet.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Formålet med planforslaget

Formålet med reguleringsplanen er å sikre eksisterende offentlige anlegg med tilhørende funksjoner, de gamle stasjonsbygningene ved Maurholen stasjon, samt få regulerte områder for fritidsbebyggelse inn i reguleringsplan som er etter dagens standard.

Det er i tråd med kommuneplanen vist mulighet for en forsiktig fortetting på 4 fritidsboliger i FF12.

Forslagets forhold til overordnede og andre gjeldende planer

Forslaget er i tråd med kommuneplanen og endrer ikke formål som vil være i strid med denne eller vil ha noen virkning på tilgrensede planer.

Ny og eksisterende bebyggelse

Det er i tråd med kommuneplanen vist mulighet for en forsiktig fortetting på 4 fritidsboliger i FF12. Det er ikke foreslått ytterligere fritidsbebyggelse i planområdet.

Det er åpnet opp for at eksisterende fritidsbebyggelse kan utvides enten til 60m² eller 75 m² avhengig om de ligger i et BF eller HF område. BF-områdene omfatter FF1 – FF7 og HF-områdene omfatter FF 8 – FF 22. I tillegg kan den enkelte fritidsboligutvides i tillegg med inntil 10m² for å kunne etablere toalett/bad.

Det er i tråd med kommuneplanen åpnet opp for mulighet for å kunne etablere bod på inntil 10 m².

Kulturminner/stasjon med tilliggende områder

Dette er regulert til bevaring i tråd med verneplan for jernbanen. Dette inkluderer Maurholen stasjon med areal til sjøen, samt en bygning med tilhørende areal ved Lauvnes bru.

Kjente automatiske fredede kulturminner er vist i planen.

Friluftsområder/friområder/ute og oppholdsarealer

Er i all hovedsak videreført som i gjeldende reguleringsplan, men en har vist området rundt eksisterende fritidsbebyggelse som "uteoppholdsareal", mens de andre områdene er vist som henholdsvis grøntstruktur, friluftsmål og vern av kulturmiljø.

Nødhavn for akvakulturanlegg

Dette arealet er tatt vekk og en viser her til at dette er en del av en nasjonal laksefjord.

Jernbane

Eksisterende jernbanespor med byggelinje er regulert inn i tråd med føringer fra Jernbaneverket.

Sjøområdene i planen

Sjøområdene er regulert til farled samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.

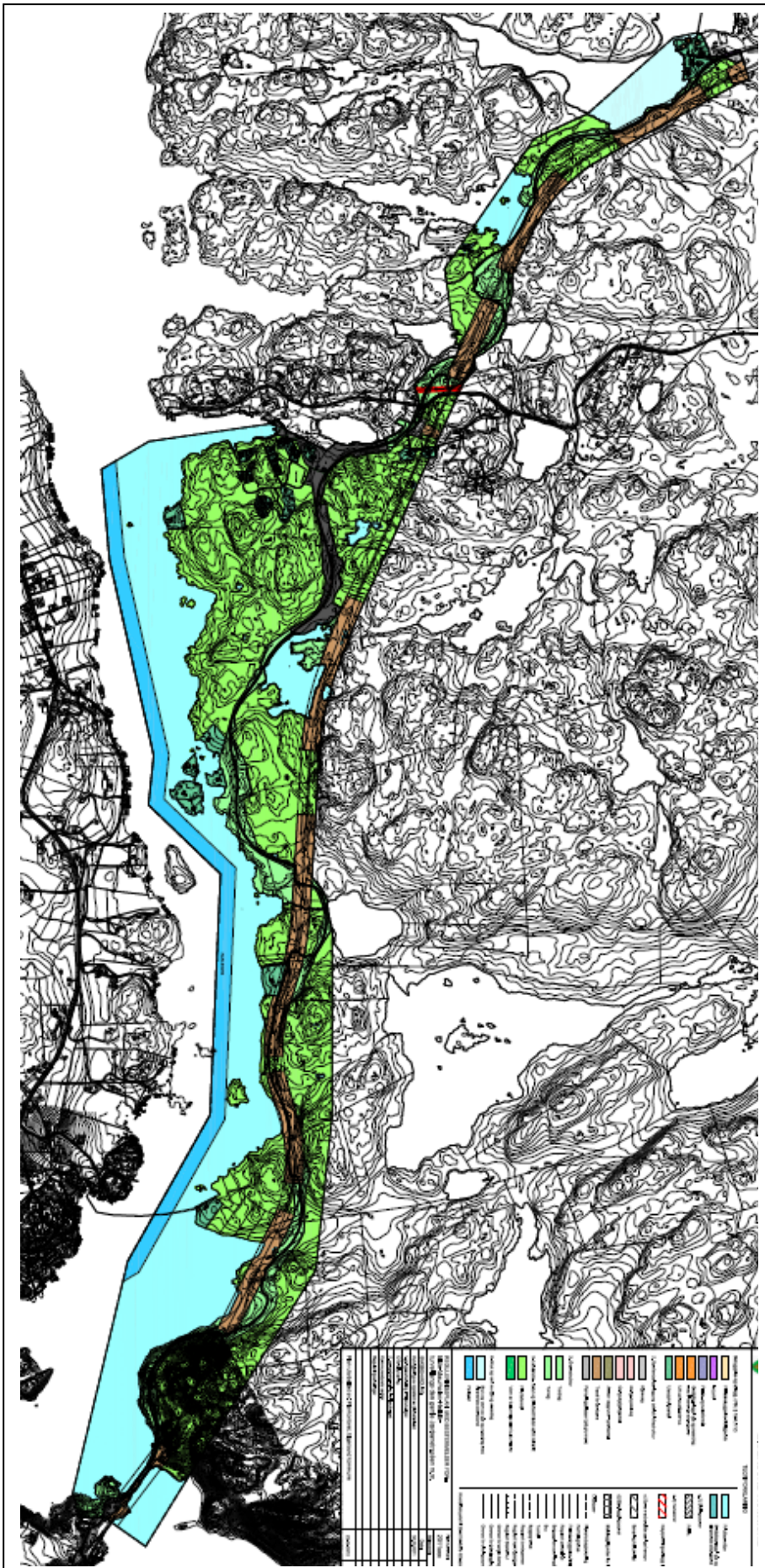
Turveg/gang- og sykkelveg

Er regulert inn i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Brygger, naust m.m

Eksisterende brygger, naust og uthus er tildels vist som bygninger som inngår i planen.

Forslag til ny reguleringsplan



Eksisterende reguleringsplan



Arealoversikt

Annen veggrunn- grøntareal, 2 områder	AVG	0,237 daa
Bevaring av kulturmiljø		49,441 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag	V	46,374 daa
Farleder	FAR	144,969 daa
Friluftsmål, 37 områder	LNFRF 1 - 63	952.552 daa
Friluftsområde (i sjø og vassdrag), 25 områder	F0	683,365 daa
Fritidsbebyggelse – frittliggende, 37 områder	FF 1 - 22	5.351 daa
Fritids / turistformål	FT 1 – FT 2	0,143 daa
Uteoppholdsareal, 20 områder		59.911 daa
Uthus / naust / badehus, 4 områder		0,119 daa
Gang- / sykkelveg, 3 områder	GS 1 – GS 3	19,606 daa
Gangveg / gangareal / gågate, 2 områder	G	0,450 daa
Høyspenningsanlegg		2,288 daa
Industri	IND	0,437 daa
Kjøreveg, 7 områder	KV	2,397 daa
Parkeringsplasser, 2 områder	PP	2,821 daa
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende områder, 16 områder	SAL	0,927 daa
Trasé for jernbane, 17 områder	J	185.204 daa
Turdrag, 27 områder	TD	184,614 daa
Turveg, 2 områder	TV	1,472 daa
Vern av kulturmiljø og kulturminne, 7 områder	LNFRVK	46,539 daa
Sum		2.335,681 daa

Oppsummering og konklusjon.

Regulering av det aktuelle området skal ivareta mange hensyn som til dels er kryssende, og planarbeidet må foreta mange avveininger i forhold til vern og utvikling.

Det vurderes som nødvendig å ha differensiert vurdering av de ulike områdene. Samtidig som planen skal bidra til å ivareta historien til den gamle jernbanen, skal den åpne opp for at vår egen historie også skal sette spor. Det er foretatt avveininger som ivaretar både vern og utvikling.

Estetikk

Utbyggingsmønsteret bør tilpasses landskap og naturmiljø, tomtestruktur, bebyggelsesstruktur og historiske elementer.

Bebyggelsens forhold til terreng og uteareal som plassering på tomten, tilpasning til tomten, takform, fundamentering forholdet til terreng, uteareal og terrasser er viktige momenter. Dette bidrar til at stedet får en visuell gode opplevelser i den større sammenheng.

Selve utforming av bygninger og anlegg blir bestemt av tiltak på eksisterende bygg, oppføring av nye bygg og anlegg, dimensjonering, form og stil, materialbruk og fargebruk.

Universell utforming

De områdene som er tiltenkt allmennheten, skal så langt som det er mulig å få til gis en universell utforming.

Sol- og skyggeforhold

Det legges ikke opp til å oppføre ny bebyggelse eller foretas inngrep i landskapet som vil forringe sol- og skyggeforholdene i området.

Forhold til barn og unge

Det blir ikke foreslått formålendringer som vil få negative konsekvenser for denne gruppen.

Forhold til natur og miljø

Det foreslås ingen formål som vil påvirke natur- eller miljøforhold i området.

Atkomst / parkering

Eksisterende parkeringsplasser innenfor planområdet blir opprettholdt som i dag.

Trafikkforhold / kollektivdekning (Vei, kollektiv tilknytning, gang- og sykkelveger, fortau, trafikkskille m.m.)

Ingen endring i forhold til dagens situasjon.

Kommunaltekniske

Det foreslås ingen endringer med hensyn til vann- og avløp samt renovasjon.

Rekkefølgetiltak

Ikke aktuelt.

Miljø, forurensning og støyforhold

Det foreslås ingen formål som åpner opp for tiltak som vil ha noen konsekvenser for miljø, forurensning eller økt støy.

Ved oppføring av nye fritidsboliger, må det beregnes litt økt trafikk til området.

Beredskap, risiko, sikkerhet, sårbarhet

Planforslaget vil ikke medføre endringer som vil påvirke risiko, sikkerhet eller sårbarhet innenfor området. En er ikke kjent med forhold som vil være av betydning.

ROS-analyse

Det vises til egen sjekkliste som belyser forhold vedrørende risiko, sårbarhet og sikkerhet.