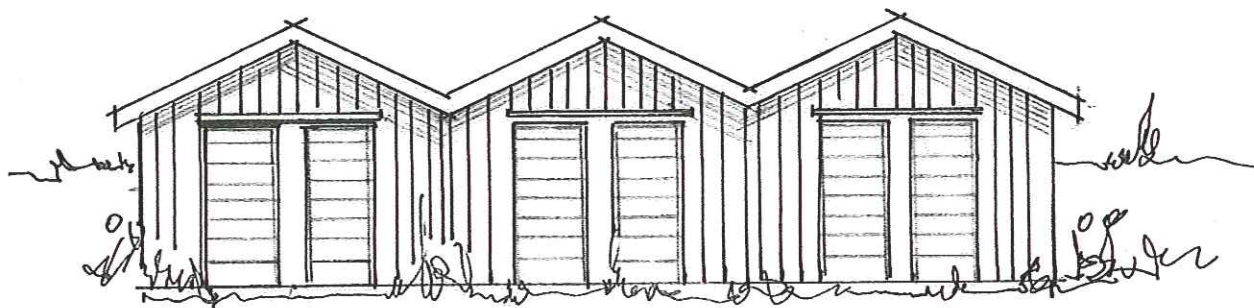
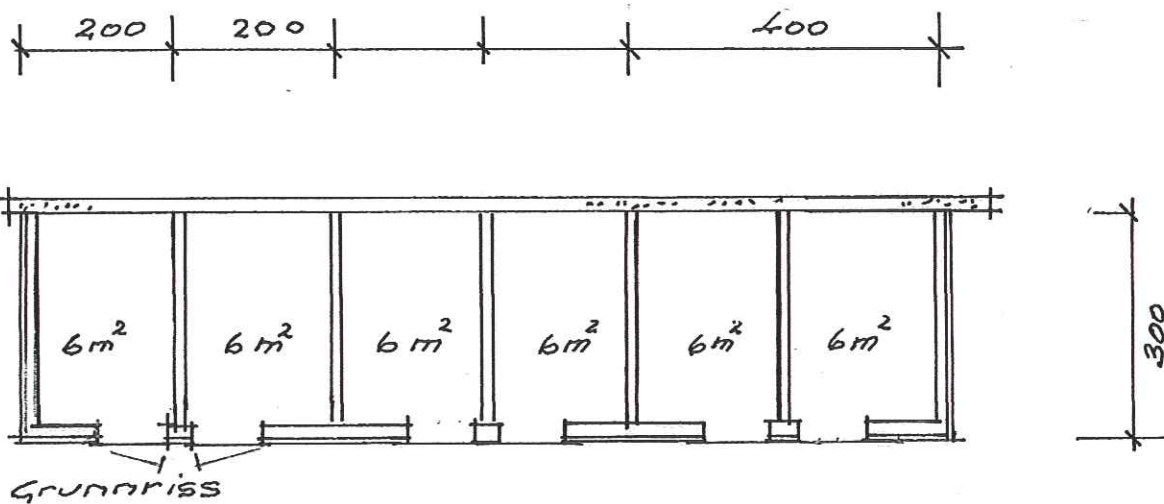
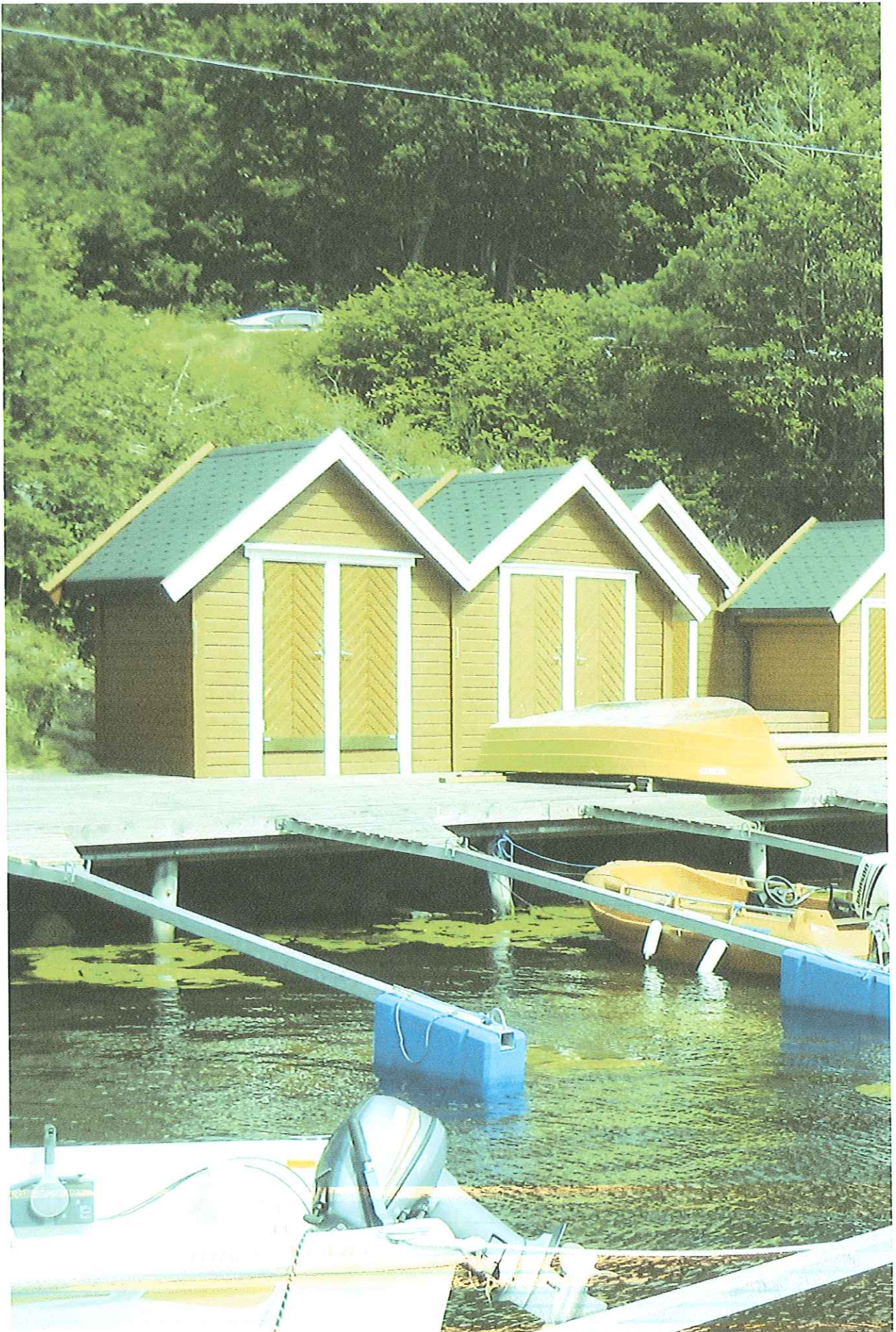


Forslag til Gapahuk
på Maurholen.

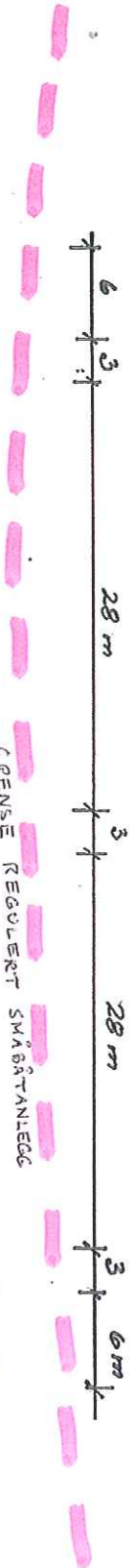
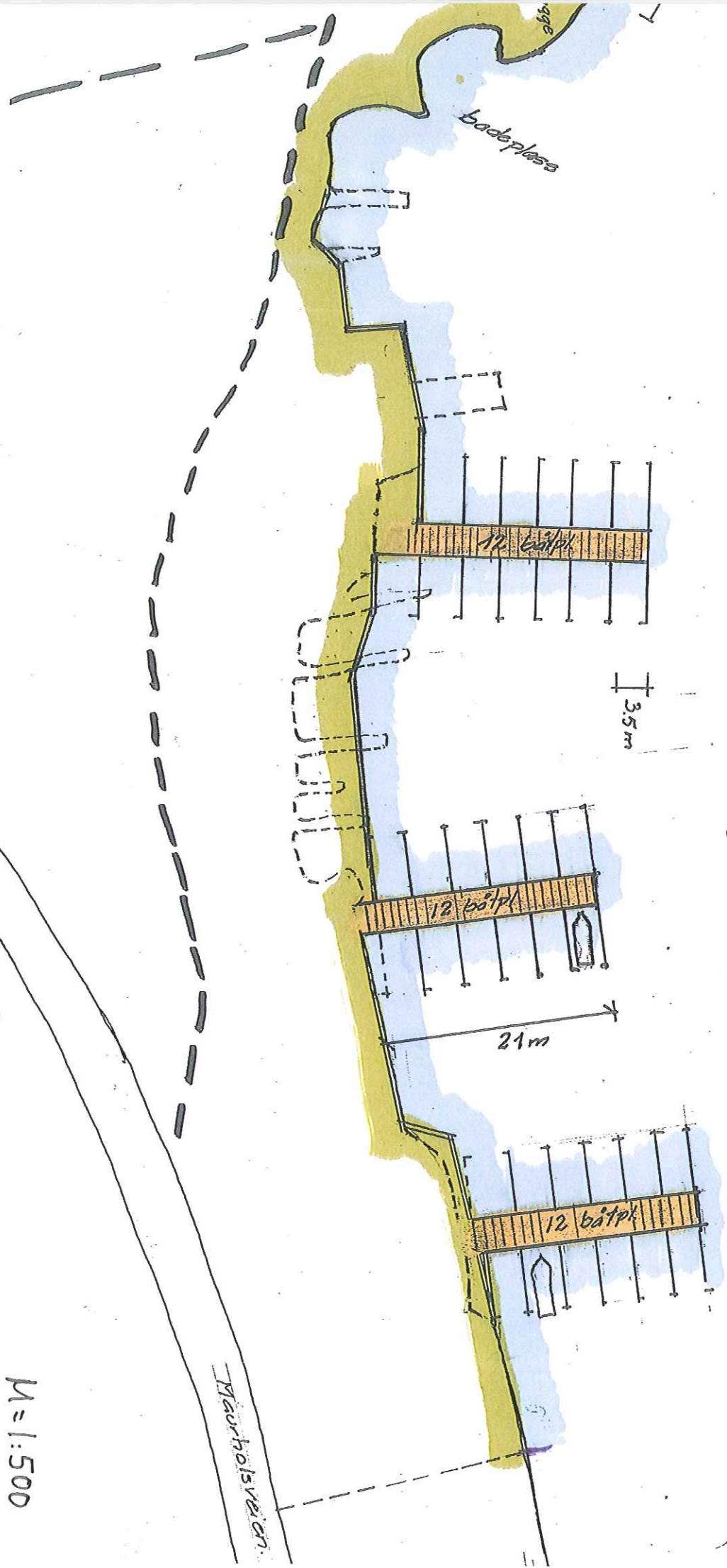


Fasade mot sjøen.

Prinnsippskisse for planlagte sjøboder.



EKSEMPEL FRA SØRLANDET



N
A
H

M = 1:500

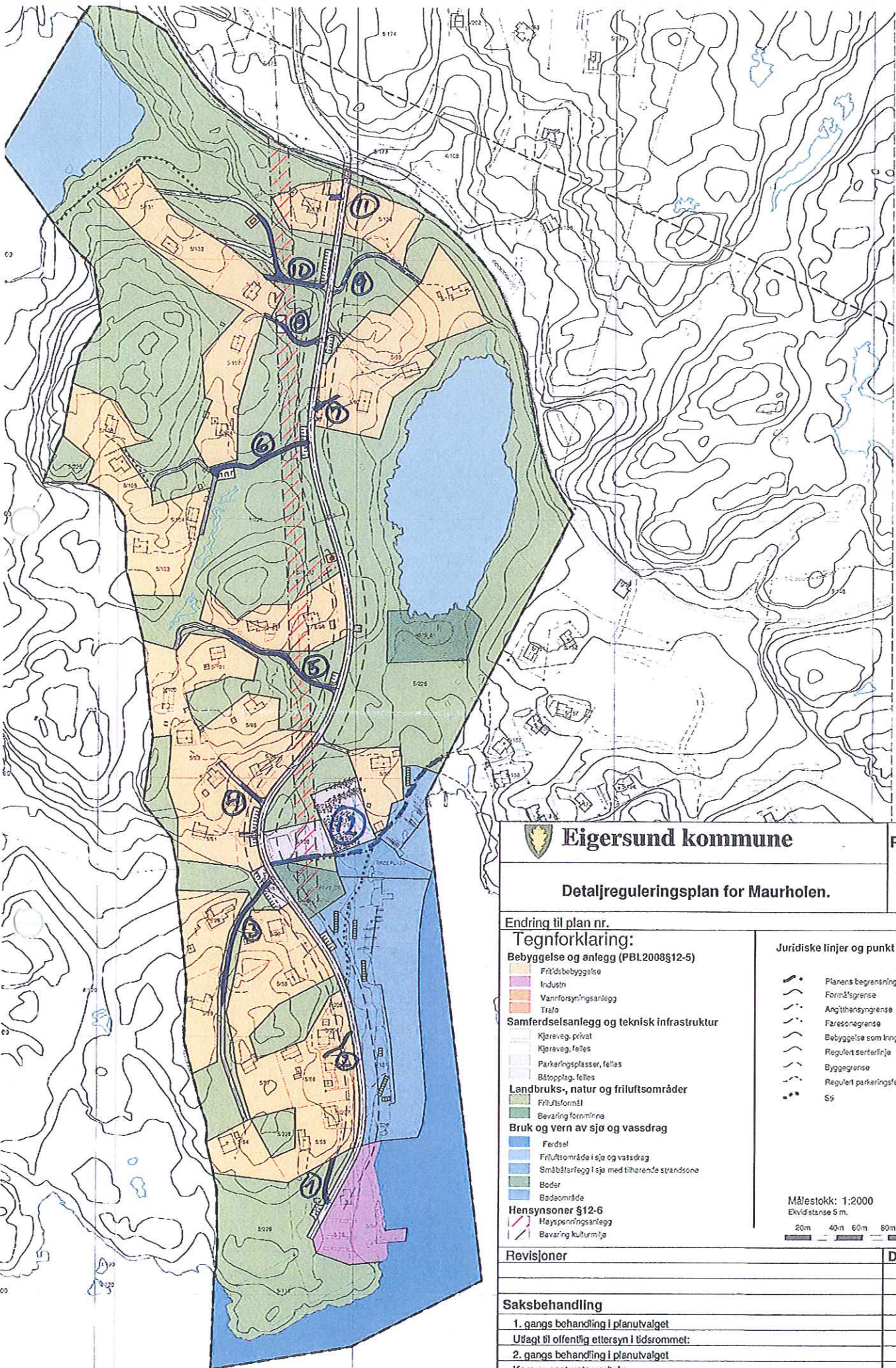
Detailreguleringsplan Maurholen
Etablerte veier i området

Veinr.	Går til Gnr/Bnr	Merknad	Terrenginngrep, etc.
1	5/85 og 5/207	Miljøutvalget, sak 72/11. Søknad om opparbeiding av vei og parkeringsplass ble avslått i henhold til bestemmelser i nåværende reguleringsplan vedtatt i 1986.	Moderat
2	5/86, 5/204 og 5/205	Godkjent vei 1999 uten endring av gjeldende reguleringsplan.	Middels
3	5/84, 5/87, 5/88, 5/89, 5/90 og 5/99		Middels terrenginngrep, noe sterk stigning på eksisterende vei.
4	5/92 og 5/93		Vanskelig stigningsforhold
5	5/101, 5/102, 5/100 og 5/95		Middels terrenginngrep, noe sterk stigning på eksisterende vei.
6	5/103, 5/104, 5/105, 5/106 og 5/108	Anleggsvei i forbindelse med adkomst for kommunalt vann og avløp	Moderat terrenginngrep på eksisterende vei fram til 5/106.
7	5/97	Avkjøring fra Maurholsveien til fritidsbolig	Moderat
8	5/107	Tinglyst veirett og parkering (søknad 2000)	Moderat
9	5/115	Omsøkt vei (Miljøutvalget, sak 71/11)	Moderat
10		Kommunalt anlagt vei i forbindelse med framføring av vann og avløp. I gjeldende plan fra 1986 er det vist videreføring av denne veien (stiplet linje).	Betydelig inngrep er allerede foretatt, blant annet deponering av masse fra anleggsvirksomheten.
11	5/131, 5/132, 5/133	Avkjøring til fritidsbolig	Moderat
12	5/10 m.fl.	Veier til regulert parkeringsplass for hyttefelt Maurholen/Myklebustvågen, videreført som sti til hyttefeltet. Kommunalt anlagt vei i forbindelse med framføring av vann og avløp til dette hyttefeltet (stiplet linje).	Middels

Eksisterende private veier er markert med mørk blå farge på kartet. Videreføring av veier: Følger i hovedsak eksisterende gangveier.

Veibredde: ca. 3 m

Materialbruk: Primært skal det benyttes veidekke av mørk grus



Eigersund kommune

Plan nr.:

Detaljreguleringsplan for Maurholen.

Endring til plan nr.

Tegnforklaring:

Bygging og anlegg (PBL2008§12-5)

- Fritidsbebyggelse
- Industri
- Vannforsyningsanlegg
- Trafikk

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, privat
- Kjøreveg, felles
- Parkeringsplasser, felles
- Båtopplegg, felles

Landbruks-, natur og friluftsområder

- Friluftformål
- Bevaring formørnne

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Færdsel
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone
- Boder
- Badeområde

Hensynsoner §12-6

- Høy spenningsanlegg
- Bevaring kulturminne

Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Angitt hensynsgrense
- Faresonergrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert arterterrije
- Byggegrense
- Regulert parkeringsfelt
- Sjø

Målestokk: 1:2000
Ekkvidtansse 5 m.



Revisjoner	Dato	S

Saksbehandling

- 1. gangs behandling i planutvalget
- Uttaqt til offentlig ettersyn i tidsrommet:
- 2. gangs behandling i planutvalget
- Kommunestyrets vedtak:

Planlegger:

Saksbeh.: T.H

Detaljreguleringsplan for Maurholen – oversikt over foreslåtte endring av gjeldende plan

Gjeldende plan er framstilt analogt etter gammelt lovverk. Denne oversikten vil derfor ikke være utfyllende til minste detalj verken i reguleringsbestemmelser eller på plankart.

Endringer på plankartet:

1. 3 tomter som er blitt godkjent/fradelt uten reguleringsendring (5/204, 5/205, 5/207) er inntatt på plankartet.
2. Det er foretatt mindre justeringer av planavgrensningen i øst og nord mot gammel jernbanetrase.
3. Industriområde er utvidet for bedre samsvar med eiendomsgrenser.
4. 2 arealer på til sammen ca. 2,5 daa fra 5/226 i søndre del er omregulert fra fritidsbebyggelse til friluftsmål.
5. Det er regulert inn flere veger enn i gjeldende reguleringsplan, hovedsakelig der gjeldende reguleringsplan viser gangstier. Det vises til egen oversikt som vedlegges.
6. Sjøområder er vist til småbåthavn i samsvar med nyere tegneregler for reguleringsplaner.
7. Flere hyttetomter er arrondert for tilpasning til etablerte eiendomsgrenser.
8. Parkeringsområde er regulert inn på 5/150.
9. Område for båttopplag er arrondert i samsvar med etablerte grenser.
10. Parkeringsplasser langs Maurholvegen er tilpasset etablerte forhold.
11. Det er lagt inn 3 nye områder for bevaring i samsvar med krav fra fylkeskommunen.
12. Høgspenlinje er lagt inn med hensynssone.
13. Det er lagt inn områder for trafo og vannforsyningsanlegg.
14. Maurholvegen har fått utvidet reguleringsbredde fra 3 til 5 meter.

Konsekvenser av endringene i forhold til gjeldende reguleringsplan:

1. Dette er en ren ajourføring uten konsekvens.
2. Dette er ikke viktig for planforslaget, men synes arronderingsmessig mer naturlig.
3. Positiv konsekvens.
4. Økt andel grønt areal er meget positivt.
5. Kjøreatomst til hytter bidrar til at færre biler parkerer langs Maurholvegen der det går en god del tungtrafikk. De fleste hyttene er så gamle at mange eiere nå er pensjonister eller nærmer seg pensjonsalderen. For at de skal kunne ha glede av hyttene lengst mulig er kjøreatomst viktig. Det vises også til det økte fokus på universell tilgjengelighet og tidens krav til økt komfort også i fritidsbebyggelse. Det er viktig å framføre veger med god terrenntilpasning og minimale inngrep i naturen.
6. Utvidelsen i sjø gir mulighet for utlegging av flytebrygger/utliggerer for bedre plassutnyttelse.
7. Det viser seg at flere av hyttetomtene er fradelt med grenser som avviker fra gjeldende reguleringsplan, men som er bedre tilpasset terrenget. Positiv konsekvens at dette blir ajourført i planen.
8. Dette representerer en ajourføring av plankartet.
9. Nødvendig ajourføring av plankartet.
10. Nødvendig ajourføring av plankartet.
11. Positiv konsekvens at fornminner og kulturmiljø blir ivaretatt i reguleringsplanen.
12. Nødvendig bestemmelse.
13. Nødvendig ajourføring av reguleringsplanen.
14. Nødvendig ajourføring av reguleringsplanen og nødvendig for å oppnå passeringmuligheter.

Endringer i reguleringsbestemmelsene:

1. Oppsettet er nytt pga. ny planlov.
2. Kravet om båtplass til hver fritidsbolig er tatt bort da det er kommet til 3 fritidsboliger som ikke har båtplass.
3. Det er innført begrensning i areal for fritidsboligene (BYA=90 m²). I gjeldende bestemmelser er det ikke lagt inn arealbegrensninger.

4. Det er innført høgdebegrensninger. Finnes ikke i gjeldende plan.
5. Det er innført begrensninger i areal terrasse. Finnes ikke i gjeldende plan.
6. Det er gitt mulighet for å bygge i 2 meters avstand fra friluftsområde.
7. Parkeringskravet er økt fra 1 til 2 plasser per fritidsbolig.
8. Anledning til grovknusing i industriområdet er tatt bort.
9. Det er innført bestemmelser som stiller krav til anleggelse av veger.
10. Det er innført bestemmelse om anledning til å oppføre boder i område for båtopplag.
11. Det er innført bestemmelser tilknyttet LNF-områder.
12. Det er innført bestemmelser tilknyttet småbåtanlegg med anledning til oppføring av gapahuk.
13. Det er innført bestemmelse med anledning til oppføring av boder i område for småbåtanlegg.
14. Det er gitt bestemmelser tilknyttet badeplass.
15. Det er gitt bestemmelser om at tiltak i sjø skal godkjennes etter bestemmelsene i havne- og farvannsloven.
16. Det er gitt bestemmelser til hensynssone høgspent.
17. Det er gitt bestemmelser til hensynssone frisikt.
18. Det er gitt bestemmelser til hensynssone kulturmiljø.

Konsekvenser av endringene i forhold til gjeldende reguleringsplan:

1. Ingen reell konsekvens
2. Har ingen konsekvens da området er utbygd.
3. Dette innebærer en skjerpelse i forhold til gjeldende plan
4. Dette innebærer en skjerpelse i forhold til gjeldende plan
5. Dette innebærer en skjerpelse i forhold til gjeldende plan
6. Dette gir økt fleksibilitet i forhold til plassering av bebyggelse og tilbygg. Har imidlertid liten betydning da området er utbygd.
7. Også dette får liten praktisk betydning da området er utbygd.
8. Miljømessig er det en stor fordel for hele området at grovknusing ikke kan finne sted.
9. Positiv konsekvens at man oppnår best mulig tilpasning av veger til terreng/landskap.
10. Her er allerede oppført 3 store boder.
11. Positiv konsekvens.
12. Positiv konsekvens med bestemmelser som kan styre etablering av båtplasser/båthavn. Gapahuk vil kunne bli et sosialt og miljøskapende element i strandsonen og vil være et positivt tilskudd for hyttefolket. Det må legges vekt på utforming og plassering slik at gapahuken innordner seg strandsonen.
13. For brukerne av båthavnen vil det være en stor fordel å ha tilgang til boder for oppbevaring av båtutstyr/fiskeutstyr. Det må legges vekt på utforming og plassering av bodene slik at de ikke virker skjemmende i strandsonen.
14. Positiv konsekvens at badeplass blir gjort tilgjengelig for allmennheten.
15. Nødvendig bestemmelse for å ivareta gjeldende lovverk.
16. Nødvendig bestemmelse.
17. Nødvendig bestemmelse.
18. Nødvendig bestemmelse i forhold til kulturminnevernet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse tilknyttet reguleringsplan for Friområdet Maurholen Sameie.

Sannsynlighet	Vekting	Definisjon
Høg/kontinuerlig	5	En eller flere hendelser pr. år
Moderat sannsynlighet	4	En hendelse pr. 1-5 år
Sannsynlig	3	En hendelse pr. 5-10 år
Lite sannsynlig	2	En hendelse pr. 10-100 år
Usannsynlig	1	Mindre enn en hendelse pr. 100 år

Definisjon av sannsynlighet

Konsekvens	Vekting	Liv & helse	Miljø	Økonomi
Katastrofalt	5	Mer enn 5 døde, eller 15 alvorlig skadd/syke	Varig skade på miljø	Skader for mer enn 50 mill.kr.
Kritisk	4	Inntil 5 døde, eller fare for inntil 15 alvorlig skadde personer	Omfattende og langvarige miljøskader som krever større tiltak	Skader mellom 5 og 50 mill.kr.
Alvorlig	3	Inntil 1 død eller fare for alvorlige personskader, flere mindre personskader	Moderate skader på miljø, eller skader som krever mindre tiltak	Skader mellom 0,5 og 5 mill.kr.
En viss fare	2	Mindre skader med behov for medisinsk behandling	Mindre skader på miljø, men som naturen selv utbedrer på kort tid	Skader mellom kr.50.000 og kr.500.000
Ufarlig	1	Ingen eller små personskader	Ingen eller ubetydelig skade på miljø	Skader for inntil kr.50.000

Definisjon av konsekvens

Risikomatrise

Sannsynlighet	5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5
	4	1.4	2.4	3.4	4.4	5.4
	3	1.3	2.3	3.3	4.3	5.3
	2	1.2	2.2	3.2	4.2	5.2
	1	1.1	2.1	3.1	4.1	5.1
		1	2	3	4	5
Konsekvens						

Risikomatrix der første tall angir konsekvens og andre tall sannsynlighet

Naturbasert sårbarhet				
Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Liv/helse	Miljø	Økonomi	
Ekstremvær www.met.no				
Sterk vind		1.3	1.3	Området er ikke spesielt vindutsatt, men sterk vind kan forekomme år om annet.
Store nedbørmengder		1.3	1.3	Kan forekomme, men er i seg selv ikke noen stor risiko.
Store snømengder		1.2	1.2	Er lite problematisk på dette stedet.
Annet				
Flomfare www.nve.no				
Flom i elver/bekker				Uaktuelt
Flom i vassdrag/innsjøer				Uaktuelt
Overvannshåndtering				Uaktuelt
Springflo/stormflo		2.2	2.2	Bygg/anlegg forutsettes tilstrekkelig dimensjonert og plassert på sikkert kotenivå.
Historisk flomnivå				Er ikke registrert i dette området.
Annet				
Skredfare www.skrednett.no				
Kvikkleireskred				Uaktuelt.
Løsmasseskred				Uaktuelt.
Is- og snøskred				Uaktuelt.
Steinras/steinsprang				Uaktuelt.
Historiske hendelser				Er ikke registrert.
Annet				
Byggegrunn www.ngu.no				
Setninger				Uaktuelt. Grunnen består av fast fjell, delvis dekket av tynt lag løsmasser.
Utglidninger				Uaktuelt, fjellgrunn.
Radon				Det er ikke registrert problemer med radon i dette området.
Annet				
Plante- og dyreliv www.dirnat.no				
Planter				Ingen sårbare arter registrert.
Dyr				Ingen sårbare arter registrert.
Fugler				Ingen sårbare arter registrert.
Annet				
Andre uønskede hendelser				
Skog- og vegetasjonsbrann				Området har lite brennbart materiale. Området gir god tilkomst for brannbil.
Jordskjelv				Lite aktuelt i dette området.

Virksomhetbasert sårbarhet				
Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Liv/helse	Miljø	Økonomi	
Brann/eksplosjon				
Brannfare				Ingen spesiell brannfare. God tilkomst for brannbil.
Eksplisjonsfare				Ingen spesiell eksplosjonsfare.
Annet				

Energitransport				
Høgspent				Uaktuelt.
Lågspent				Uaktuelt.
Gass				Uaktuelt.
Annet				
Forurenset vann				
Drikkevannskilde				Ingen drikkevannskilder berøres.
Badevann, fiskevann, vassdrag o.l.		2.2	2.2	Båthavn innebærer risiko for utslipp av oljeprodukter.
Nedbørsfelt				Ikke klausulerte nedbørsfelt i området.
Grunnvannsnivå				Uaktuelt.
Annet				
Forurensning – grunn www.klif.no				
Kjemikalieutslipp				Ikke aktuelle bedrifter i området.
Annet				
Forurensning – luft				
Støv/partikler/røyk				Noe røyk fra båtmotorer vil forekomme i båthavn.
Støy				Støy fra båtmotorer.
Lukt				Noe eksoslukt vil forekomme.
Annet				
Friluftsliv og tilgjengelighet til sjø kart.fmro.no				
Fri ferdsel langs sjø				Er ivaretatt i planforslaget.
Friluftsliv				Ikke registrert spesielle friluftinteresser.
Annet				

Sårbarhet knyttet til infrastruktur				
Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Liv/helse	Miljø	Økonomi	
Trafikkfare www.vegvesen.no				
Trafikkulykker på veg	2.2		2.2	Privat vei (Maurholsveien) må krysses for tilkomst fra hytteområder ned til båthavn.
Annet				
Forurensning www.klif.no				
Støv/partikler				Problemet er av begrenset omfang da virksomheten i planområdet, med unntak av eksisterende fritidsboliger, er lite ømfintlig for støv/partikler fra trafikken på privat vei og kaiområde.
Støy				Trafikkstøy fra Maurholsveien kan forekomme. Med unntak av eksisterende fritidsboliger, finnes det ikke støyømfintlig bebyggelse/virksomhet i planområdet.
Lukt				Uaktuelt.
Utslipp/kjemikalier				Uaktuelt.
Annet				

