



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 02.01.2013
Arkiv: :PL-, FA-L12,
GBR-5/226
Arkivsaksnr.:
11/454
Journalpostløpenr.:
12/30410

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
006/13	Planteknisk utvalg	15.01.2013

Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse Maurholen gnr. 5 bnr. 226 mfl - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til reguleringsendring for del av Maurholen som omfatter endringer både i plankart og bestemmelser. Endringene er til dels en oppdatering i forhold til den faktiske situasjonen samt tilpassninger i forhold til plassering av parkeringsplasser, innregulering av adkomstveger m.m. Videre er det fastsatt størrelse på fritidsbebyggelse m.m. Rådmannen viser til at dette er en relativt omfattende endring, men der en har hatt et konstruktivt samarbeid med tiltakshaver. Rådmannen anbefaler derfor at planen legges ut til offentlig ettersyn i tråd med de endringene som fremkommer i rådmannens forslag til vedtak.

Saksgang:

PTU fatter vedtak om saken sakl legges ut til offentlig ettersyn eller ei.

Rådmannens forslag til vedtak 02.01.2013:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse del av Maurholen gnr. 5 bnr. 226 mfl. - legges ut til offentlig ettersyn med følgende endring i:

Bestemmelser

1. *Ny §8.2 - "Før det gis tillatelse til nye adkomstveier/parkeringsplasser samt utvidelse av fritidsboliger skal tilhørende frisisiktsoner opparbeides i tråd med reguleringsplanen."*
2. *Ny bestemmelse - "Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel."*
3. *Ny bestemmelse - "Før det kan gis byggetillatelse til tiltak i sjø i form av brygger, småbåthavn og lignende skal det fremlegges fagkyndig rapport i forhold til bølgeslag, isgang og lignende med ev. avbøtende tiltak."*

Andre forhold

4. Arkeologiske registreringer av planområdet jfr. krav fra kulturmyndighetene må gjennomføres og bekostes av tiltakshaver og ev. endringer innarbeides i planen før den legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10

15.01.2013 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

Det ble foretatt befarings i saken.

---- 0 ----

- Rådmannen endret sin innstilling ved følgende tillegg til punkt 4:
"Alternativt at tiltakshaver må levere skriftlig bekreftelse på at de tar kostnadene ved arkeologiske undersøkelser før planen legges ut til offentlig ettersyn."

BJØRN CARLSEN (H) foreslo nytt punkt (kart og bestemmelser):

"Området for småbåtanlegg i sjø deles i to områder: S1, og S2. For område S2 som gjelder hytter i planområdet tillates det ikke parkering nede ved båthavnområdet. Parkering skal fortrinnsvis foregå på områder avsatt til dette i planen.

For område S2 skal eksisterende båtplasser saneres når nye båtplasser etableres.

Alle nye boder til båtplassene skal lokaliseres på land innenfor området S2 og skal begrenses til en bod pr. hyttetomt i planområdet."

Votering:

Rådmannens endrede innstilling (tillegg) med Carlsens tillegg enstemmig vedtatt.

PTU-006/13 Vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse del av Maurholen gnr. 5 bnr. 226 mfl. - legges ut til offentlig ettersyn med følgende endring i:

Bestemmelser

- 1. Ny § 8.2 - "Før det gis tillatelse til nye adkomstveier/parkeringsplasser samt utvidelse av fritidsboliger skal tilhørende frisiktsoner opparbeides i tråd med reguleringsplanen."*
- 2. Ny bestemmelse - "Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel."*
- 3. Ny bestemmelse - "Før det kan gis byggetillatelse til tiltak i sjø i form av brygger, småbåthavn og lignende skal det fremlegges fagkyndig rapport i forhold til bølgeslag, isgang og lignende med ev. avbøtende tiltak."*

Andre forhold

- 4. Arkeologiske registreringer av planområdet jfr. krav fra kulturmyndighetene må gjennomføres og bekostes av tiltakshaver og ev. endringer innarbeides i planen før den legges ut til offentlig ettersyn.
Alternativt at tiltakshaver må levere skriftlig bekreftelse på at de tar kostnadene ved arkeologiske undersøkelser før planen legges ut til offentlig ettersyn.*

Kart og bestemmelser:

Området for småbåtanlegg i sjø deles i to områder: S1, og S2. For område S2 som gjelder hytter i planområdet tillates det ikke parkering nede ved båthavnområdet. Parkering skal fortrinnsvis foregå på områder avsatt til dette i planen.

For område S2 skal eksisterende båtplasser saneres når nye båtplasser etableres.

Alle nye boder til båtplassene skal lokaliseres på land innenfor området S2 og skal begrenses til en bod pr. hyttetomt i planområdet.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10

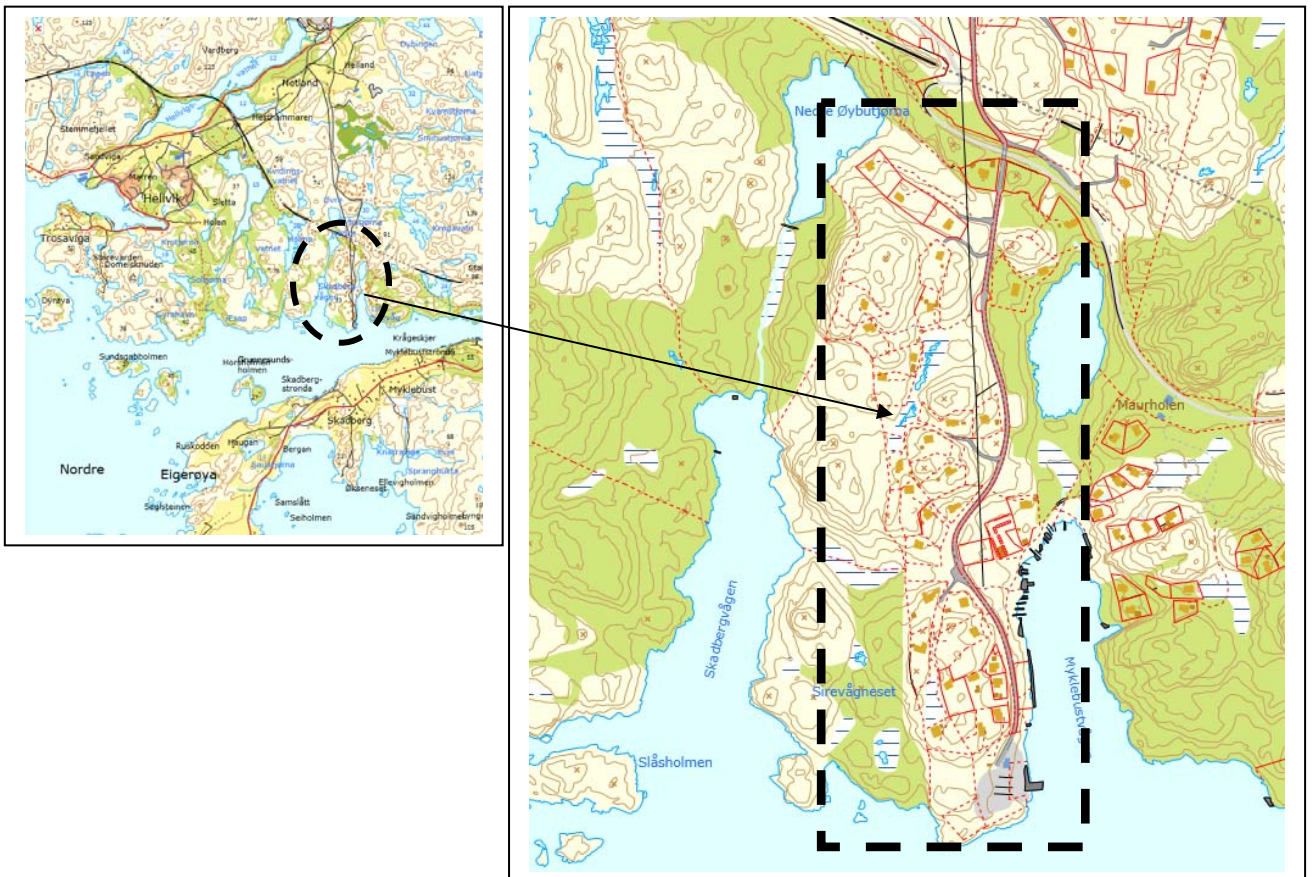
Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse Maurholen gnr. 5 bnr. 226 mfl - 1. gangsbehandling

1. Innledning og bakgrunn

En har mottatt forslag til reguleringsendring for detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 5 bnr. 226 mfl. I Maurholen hvor en ønsker å foreta relativt omfattende endringer og tilpassninger i plankart og bestemmelser. Planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



2. PLANSTATUS FOR OMRÅDET

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er avsatt til eksisterende byggeområde for fritidsbolig og industri/havn i gjeldende kommuneplan for Eigersund vedtatt i 2011.

2.2 Reguleringsplan

Området omfattes av reguleringsplan for Maurholen som ble godkjent av kommunestyret 4. februar 1985 og stadfestet av Fylkesmannen senere samme år. Denne planen omfattet industriområdet på Sirevågneset og 32 fritidsboliger sør for den gamle Jærbanen.

I tilknytning til reguleringsplan for bebyggelse av fritidsboliger på nabofelt øst for Myklebustvågen er det innenfor ovenfor nevnte planområde regulert en større parkeringsplass. Denne planen omfatter også småbåthavn tilhørende Sameiet Maurholen Friområde, kfr. kommunestyresak 13/91.

3. VARSEL OM REGULERING

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende m.m. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med PBL.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Fylkesmannen i Rogaland	<input type="checkbox"/> Merknad	E
2.	Rogaland Fylkeskommune - kultur	<input type="checkbox"/> Merknad	E
3.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	O
4.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
5.	Kystverket	<input type="checkbox"/> Merknad	E
6.	Jernbaneverket	<input type="checkbox"/> Merknad	O
7.	Fiskeridirektoratet	<input type="checkbox"/> Merknad	E
Private merknader			
8.	KS Edelsplitt	<input type="checkbox"/> Merknad	D

INNSENDTE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
1. Fylkesmannen i Rogaland	<input type="checkbox"/> Man kan akseptere en viss utvidelse av hyttestørrelse, men det er viktig at dette skjer innenfor rammen av gjeldende kommuneplan. <input type="checkbox"/> Etablering av fellesanlegg kan vurderes, men det forutsetter at det skjer innenfor areal i strandsonen som allerede er bygd ut. Fylkesmannen mener at innlegging av boder innenfor planområdet vil gi økt nedbygging av strandsonen.	<p>E Gjeldende reguleringsplan setter ikke noen arealgrense for hyttene. Ifølge kommuneplanen er området et HF-område der øvre grense for BYA er satt til 75 m² og maks. størrelse på terrasse 20 m². De fleste hyttene er imidlertid tillatt utvidet til omkring 90 m², bl.a. pga. at det generelt er blitt tillatt en arealøkning på 10 m² da området ble tilrettelagt med offentlig vann og avløp. Det samme gjelder for terrasser der det i flere tilfeller er oppført terrasser på 30 m² og vel så det. Hytteforeningen ønsker likebehandling i området og forstår derfor hytter med inntil BYA=90 m².</p> <p>E Det legges i planforslaget opp til boder og gapahuk i strandbeltet. Bodene utgjør etter vår oppfatning en integrert del av innregulerte områder for småbåtanlegg og forventes ikke å komme i konflikt med fylkesmannens interesser. Gapahuk inngår som en del av aktivitetsområdet i tilknytning til badeplass som nyttes både av hyttefolket og turgåere. Som fellesanlegg i strandsonen er det foreslått gapahuk og boder på</p>

		<ul style="list-style-type: none"> □ Man vil ikke anbefale at det blir lagt kjøreveiatkomst til alle hyttene, siden dette vil medføre omfattende inngrep samlet sett for planområdet. Det er viktig at det blir utformet samlende løsninger både for veisystem og parkering. □ Fylkesmannen vil vurdere innsigelse til en plan som gir økt utbygging i strandsonen, og som legger til rette for vei til hver enkelt hytte. 	<p>steder som bærer preg av menneskelig aktivitet. Bodplasseringer er etter befaring med representant for fylkesmannen, foreslått endret og lagt mer samlet. Gapahuk og bodplasseringer framgår av illustrasjonsplan.</p> <p>E Rådmannen viser til at et av hovedgrepene i planen er å flytte parkeringsplasser vekk ifra Maurholsveien og dette medfører at deler av tidligere gangveger omgjøres til kjøreveg. Disse er så langt som mulig søkt lagt som felles parkeringsplasser og adkomst til disse. Det er i liten grad åpnet opp for adkomst frem til enkelthytter utover der de vil ligge langs adkomstveg som går frem til felles parkeringsplass. En vurderer at dette i hovedsak er ivaretatt i planen.</p> <p>E Rådmannen tar uttalen til etterretning og vil måtte avvente høringen.</p>
2.	Rogaland Fylkeskommune - kultur	<ul style="list-style-type: none"> □ Det settes fram krav om at strandsonen innerst i Myklebustvågen inkl. eldre båtstøer og gammel sti, innenfor planområdet, skal reguleres til hensynssone bevaring. I tillegg skal deler av området på vestsiden av den gamle jernbanetraseen inn mot vatnet innenfor planområdet reguleres med formål bevaring. □ Flytebrygger bør etableres i god avstand til området med gamle båtstøer. □ Boder må sikres en helhetlig utforming og estetisk kvalitet i reguleringsbestemmelsene. □ To steinalderboplasser må reguleres til hensynssone fornminne. □ Det er behov for nærmere arkeologiske registreringer i deler av planområdet. 	<p>E Rådmannen viser til at dette har en forsøkt vist i samsvar med Forvaltningsplanen for Jærbanen. En vil ev. komme tilbake til endelig avgresning etter at planen har vært til offentlig ettersyn.</p> <p>E Dette skal så langt en kan se være ivaretatt i planforslaget.</p> <p>E Dette skal så langt en kan se være ivaretatt i planforslaget.</p> <p>E Dette skal så langt en kan se være ivaretatt i planforslaget.</p> <p>J Rådmannen tar dette til etterretning og viser til at dette er innarbeidet i fremlegg til vedtak;</p>

		<p>Kostnadsoverslag på kr.97000 var vedlagt. Dette er senere redusert til kr.58000. Endelig uttalelse kan gis når undersøkelsene er foretatt.</p>	<p><i>”Arkeologiske registreringer av planområdet jfr. krav fra kulturmyndighetene må gjennomføres og bekostes av tiltakshaver og ev. endringer innarbeides i planen før den legges ut til offentlig ettersyn.”</i></p> <p>Rådmannen legger til grunn at dette må gjøres før planen legges ut til offentlig ettersyn jfr. at en må forsikre seg om at det er forslagsstiller som tar kostnadene ved disse undersøkelsene. En har tatt dette opp med kulturmyndighetene og de opplyser at dersom kommunen legger planen ut til offentlig ettersyn uten at dette er gjennomført er det i utgangspunktet kommunen som må ta kostnadene. Samtidig vil dette også innebære at det fremmes innsigelse til planen frem til disse undersøkelsene er gjort. Dersom det blir gjort funn, må planen uansett endres og ev. må til ny høring.</p> <p>Rådmannen vurderer derfor at det er mest ryddig og effektivt at disse undersøkelsene gjennomføres og ev. endringer innarbeides i planen før den legges ut til offentlig ettersyn.</p>
3.	Statens Vegvesen	<p>□ Planområdets tilknytning til fv.44 må vurderes dersom det legges opp til utvidet bruk. Det må komme fram hvordan parkeringen for småbåthavn er tenkt løst. Det må sikres trygge gangforbindelser mellom fritidsboligene og båthavnen.</p>	<p>○ Tiltakshaver opplyser følgende; <i>”Da det i planforslaget ikke legges opp til utvidet aktivitet i området, antas krav til kryss med fv.44 ikke å være relevante. Det er tungtransporten med vogntog til utskipningskaia i Maurholen som vil være dimensjonerende for kryssutformingen. Det er ikke foreslått endringer fra gjeldende reguleringsplan når det gjelder forholdet parkering/ småbåthavn. Hytteforeningen i Øvre Maurholen har ønsket parkeringsplass i tilknytning til sine båtplasser, men dette er blitt avvist av kommunen. Hyttene innenfor planområdet har grei gangavstand til båtplassene. I helger og ferier når folk bruker hyttene sine,</i></p>

			<i>kommer man seg trygt fram mellom hytte og båtplass. På dagtid i arbeidsuker er situasjonen noe vanskeligere pga. tungtransporten til utskipningskaiaen."</i>
4.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
5.	Kystverket	<input type="checkbox"/> Ved eventuell planlegging i sjø, må det tas hensyn til sjøverts ferdsel, og det er derfor viktig at det ikke legges til rette for tiltak/aktivitet i sjø som kan komme i konflikt med framkommeligheten i farvannet. Det må reguleres inn areal til ferdsel innenfor varslet planområde i sjø for å sikre manøvreringsareal for skipstrafikken til eksisterende havneanlegg. Man gjør oppmerksom på at det må påregnes bølgeslag fra skipstrafikken i området. Det må tas med i reguleringsbestemmelsen e at tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighet.	E Det er lagt inn en reguleringsbestemmelse om godkjenning fra havnemyndighetene. Sjøområdet utenfor småbåtanlegg og utskipningskai er regulert til område for ferdsel i sjø. Det er lagt inn rekkefølgekrav i forhold til fagkyndig uttale når det gjelder dimensjonering av tiltak og ev. avbøtende tiltak i forhold til bølgeslag, isgang m.m.
6.	Jernbaneverket	<input type="checkbox"/> Dersom jernbaneareal medtas i planen, skal dette reguleres til jernbaneformål. Planen må ikke legge opp til økt ferdsel i plan over jernbanesporet. Dersom planen legger til rette for tiltak med nærhet til jernbanen, må 30-meters byggegrense avmerkes på plankartet. Man anbefaler at 30-metersforbudet fanges opp i den skriftlige delen, for eksempel som en reguleringsbestemmelse. Det kan bli krav om ekstra sikkerhetstiltak dersom planen legger grunnlag for større ferdsel langs jernbanelinjen.	O Rådmannen tar uttalen til orientering. Tiltakshaver uttaler; <i>"Vi foreslår uendret arealbruk i forhold til gjeldende reguleringsplan i området nærmest den nedlagte jernbanetraseen. I forhold til varslingskartet der noe av Jernbaneverkets areal var medtatt, er nå plangrensen justert slik at jernbane areal ikke lenger inngår. Vi legger ikke inn nye fritidsboliger som kunne bidra til økt ferdsel i området. Da det ikke kan bygges i friluftsområder, ser vi ingen grunn til å legge inn 30 meters byggegrense."</i>

7.	Fiskeridirektoratet	<input type="checkbox"/> Man kan på grunnlag av tilgjengelig informasjon ikke se at planarbeidet kommer i konflikt med fiskeriinteresser.	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
Private merknader			
8.	KS Edelsplitt	<input type="checkbox"/> Ingen permanente parkeringsplasser bør ligge nærmere vår anleggsvei enn 20 meter.	D En viser til at en har gjort flere grep i reguleringsplanen for å bedre trafikksikkerheten herunder flytting av deler av parkeringsplassene vekk ifra Maurholsveien, klarere skille mellom kjøreveg og adkomstveg, mulighet for å snu innforbi parkeringsarealene, avmerking av frisiktsoner, rekkefølgekrav og lignende. En vurderer at dette vil bidra til å ivareta de hensynene som fremkommer i brevet fra Edelsplitt.

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn i tråd med fremlegg til vedtak.

Bestemmelser

1. Ny §8.2 - "Før det gis tillatelse til etablering av eller utbedring av adkomstveier/parkeringsplasser samt utvidelse av fritidsboliger skal tilhørende frisiktsoner opparbeides i tråd med reguleringsplanen."
2. Ny bestemmelse - "Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel."
3. Ny bestemmelse - "Før det kan gis byggetillatelse til tiltak i sjø i form av brygger, småbåthavn og lignende skal det fremlegges fagkyndig rapport i forhold til bølgeslag, isgang og lignende med ev. avbøtende tiltak."

Andre forhold

4. Arkeologiske registreringer av planområdet jfr. krav fra kulturmyndighetene må gjennomføres og bekostes av tiltakshaver og ev. endringer innarbeides i planen før den legges ut til offentlig ettersyn.

4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter et areal på ca. 250 daa, og var opprinnelig en del av utmarka for gårdsbrukene på gnr. 5 på Myklebust. Med unntak av industriområdet og Maurholsveien eies den største delen av området av eierne av fritidsbebyggelsen gjennom Sameiet. Dessuten eier Hellvik Hus AS et areal for båttopplag, og Øvre Maurholen Hytteforening eier et areal der det er anlagt småbåtbrygge.

Området ligger langs Maurholsveien som fører fram til utskipingshavn for kvitstein ved Nora Sundet. Det er småkupert, men med flere bratte og utilgjengelige fjellskrenter. Største kotehøyde er ca. 60 m.

Da området ble lagt ut til fritidsbebyggelse i 1970, var det på grunn av beiting snaut for trevegetasjon, men det er senere plantet en god del trær og vegetasjonen for øvrig har også tatt seg opp. Med unntak av snaue bergknatter framstår området som delvis skogkledd med gran, furu og bjørk.

I området er det fornminner som er innregulert i så vel eksisterende planer som i forslag til revidert plan.

5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Planen begrenser seg til å omfatte et område på ca. 240 daa. Plankartet viser hvor planområdet befinner seg.

OMRÅDER	Formål	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse	68,01
	Industri	3,55
	Vannforsyningsanlegg	0,06
	Trafo	0,05
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg, privat	4,36
	Kjøreveg, felles	2,13
	Parkeringsplasser, felles	2,72
	Båtopplag, felles	1,76
LNF-områder	Friluftsmål	98,69
	Bevaring fornminne	5,17
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Ferdsl i sjø	20,39
	Friluftsområde i vassdrag	22,27
	Småbåtanlegg	6,51
	Badeområde	1,04
SUM:		236,71

5.1 Eksisterende bebyggelse

Det er etablert fritidsbebyggelse i tråd med eksisterende reguleringsplan. En viser til at det i nye bestemmelser fastsettes størrelse på eksisterende fritidsbebyggelse, mulighet for bod m.m. Se egen liste over endringer i kart og bestemmelser.

5.2 Ny bebyggelse

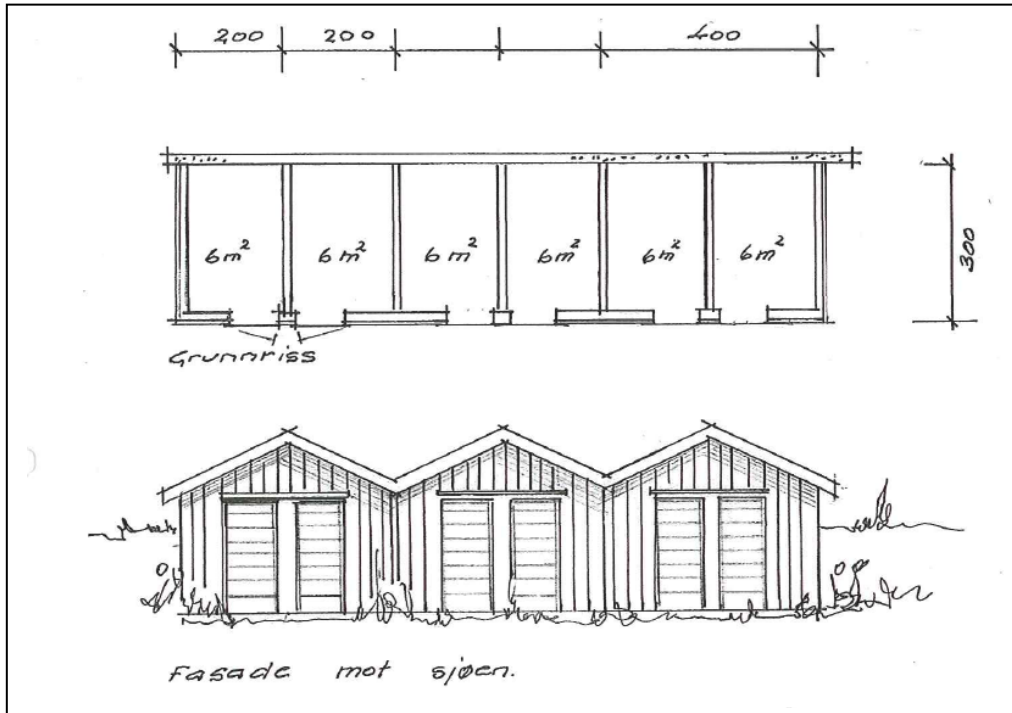
Det er ikke forslått ytterligere fritidsboliger ut over de som allerede er godkjent i gjeldende planer.

Av 35 godkjente tomter er alle unntatt en bebygget med fritidsboliger. Foreslått arealbruk for hyttebebyggelse er i tråd med gjeldende plan.

I område for felles båtopplag er det gitt åpning for oppføring av felles boder med grunnflate inntil 30 m², hvorav 13 er godkjent oppført.

I område for småbåtanlegg og langs vestre grense av 5/80 er det foreslått rekker med mindre boder for oppbevaring av fiskeredskaper, båtutstyr o.l. (se illustrasjonsplan). Planlagt gapahuk er også en form for bebyggelse.

Det vedlegges også prinsippskisse av nye boder som skal ligge i tilknytning til småbåthavnen – 32 stk.:



5.3 Avkjørsel og frisikt

Eksisterende fritidsboliger benytter Maurholsveien som adkomstvei. Denne veien eies og vedlikeholdes av Edelsplitt AS. Eierne av fritidsboliger har gjennom avtale mellom tidligere grunneiere og Edelsplitt AS bruksrett til veien. Det er vist avkjørsler og frisiktsoner i planen og dette er også lagt inn som rekkefølgekrav etter samråd med vegseksjonen i kommunen for å sikre at disse blir opparbeidet.

5.4 Parkering og veier i planområdet

Planforslaget viser private kjøreveier fra Maurholsveien og fram til grensen for den enkelte fritidsbolig. Parkering forutsettes å foregå både på egen eiendom og på innregulerte parkeringsplasser langs Maurholsveien og på Sameiets eiendom. Området har nå vært i bruk for fritidsboliger i mer enn 40 år, og det har vist seg et økende behov for parkeringsplasser særlig på grunn av helgebepesøk og i ferietiden i følge hytteforeningen. I disse periodene er det for øvrig mindre nyttetraffikk til kaiområdet i følge tiltakshaver.

Tiltakshaver opplyser at det fra Edelsplitt AS er gitt uttrykk for at det er ønskelig med minst mulig parkering langs Maurholsveien og at parkering bør skje lengst mulig inn fra denne veien.

Kjøreveiene til fritidsboligene, både de anlagte og omsøkte, ligger i hovedsak skånsomt i terrenget og vil etter ferdigstilling framstå som naturlige element i den etablerte bebyggelsen. Vegene følger stort sett i samme trase som eksisterende og godkjente gangveger. De vil i følge tiltakshaver bli opparbeidet slik at de er lite synlige, bl.a. ved hjelp av mørk grus og beplantning.

5.5 Grøntareal/landskap

Alle eksisterende grøntarealer er foreslått i overensstemmelse med tidligere godkjente planer. Arealene eies av eierne av fritidsboligene gjennom Sameiet.

Da området i prinsippet er ferdig utbygd, vil foreliggende forslag til reguleringsendring i liten grad påvirke landskapet. De fleste veger innebærer minimale terrenginngrep i følge tiltakshaver. Rådmannen viser til at det fremlagte planforslaget stort sett er i samsvar med

det som en har diskutert som en del av planprosessen. Dette har blitt en avveining av å få biler vekk ifra adkomstveien samt ta hensyn til landskap og friluftstområder. Rådmannen vurderer at planen i hovedsak har en fornuftig avveining av dette slik den nå fremstår. De planlagte boder i område for småbåtanlegg som framgår av illustrasjonsplanen, vil ikke påvirke hovedlinjene i landskapet.

En stor del av området består av fjellknauser med lite eller ingen jord. Grøntarealer ligger i dalsøkk og består tildels av myr. Det er lagt vekt på å ivareta alle regulerte grøntområder i gjeldende plan.

Arealene gir mulighet for fri ferdsel i området.

5.6 Strandsone/Småbåthavn

Strandsonen benyttes i dag til badeplass og som bryggeanlegg. Alle fritidsboliger (unntatt tre) i gjeldende reguleringsplan har tinglyst rett til båtfeste. Badeplassen er åpen for allmenn bruk, både av de som har fritidsboliger og besøkende.

Området for småbåtanlegg og badeplass er foreslått utvidet med sjøareal i samsvar med nye tegneregler. Plangrensen følger som i gjeldende reguleringsplan, tilnærmet midtlinjen i Myklebustvågen. Områdene regulert til badeplass og småbåtanlegg i sjø overskrider ikke denne midtlinjen, slik at fri ferdsel på sjøen opprettholdes. Mellom plangrensen (midtlinjen) og regulert område for småbåtanlegg er det en avstand som varierer fra 17 til 26 meter.

Dersom det på andre siden av Myklebustvågen avsettes tilsvarende bredde for sjøferdsel får man en korridor med bredde 34 til 52 meter, hvilket i tilstrekkelig grad tilfredsstiller behovet for sjøverts ferdsel i området. Det er her ikke tale om ferdsel med annet enn småbåter.

Tiltakshaver opplyser at en ikke kan låse småbåtanleggets utstrekning 100 % før det foreligger mer detaljerte og gjennomarbeidede planer og dette er innarbeidet i planfroslaget. Også marintekniske forhold vedrørende strøm, bølgeslag, manøvreringsforhold etc. vil bli vurdert ved detaljplanlegging og vil kunne påvirke plassering og lengde av flytebryggene jfr. rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Småbåthavna ble i sin tid anlagt uten plan for opparbeidelse. Det er derfor av stor interesse å få en revidert reguleringsplan som kan gi mulighet til å utarbeide en arealeffektiv detaljplan for selve bryggeanlegget, som er basert på flytebrygger. Løsningen med flytebrygger vil frigjøre mer av selve strandlinjen. Illustrasjonsskissen gir plass for 36 båter, hvilket dekker behovet innenfor reguleringsplanen.

Brukerne av båt plassene er eiere av fritidsboligene innenfor planområdet. Disse har gangavstand til båthavnen og trenger ikke parkeringsplass, hvilket også er løsningen i gjeldende reguleringsplan. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om egne planer for opparbeidelse av småbåtanlegget. Det er også gitt åpning for at småbåtanlegget kan baseres på utliggere vinkelrett på bryggekannten.

Videre er planen å videreutvikle strandsonen slik at den blir mer attraktiv både for turgåere og eierne av fritidsboliger, og faktisk ta området mer i bruk, både ved opprydding og etablering av gapahuk og andre tiltak brukt til fellesaktiviteter.

Det er totalt 32 sameiere som har båtrett i strandsonen. Av disse er det noen få som allerede har sjøbod. Det er foreløpig ikke gjennomført undersøkelse med hensyn til hvor mange av de resterende sameiere som ønsker bod i strandsonen. Vedlagte illustrasjonsplan dat.20.08.12 viser 32 sjøboder for sameierne. I tillegg er det vist 14 boder på 5/181 for hyttefolket i Øvre Maurholen.

5.6 Strandsone/Småbåthavn

Det er lagt inn hensynssoner i tilknytning til områder for kulturminner, samt i frisiktsoner og langs høgspentlinje.

6. TEMATISK KONSEKVENSVURDERING OG RISIKO OG SÅRBARHETSVURDERING

Gjennom å synliggjøre tematiske vurdering og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for en hendelse og konsekvens av denne og/eller planen. Dette vil bedre synliggjøre fare/risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart m.m.

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, ev. vurderer en at det er for konfliktfyllt og det blir ikke lagt inn i kommuneplanen. Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene ev. at det ikke legges inn.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

7. TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Planforslaget viser private kjøreveier fra Maurholsveien og fram til grensen for den enkelte fritidsbolig. Parkering forutsettes å foregå både på egen eiendom og på innregulerte parkeringsplasser langs Maurholsveien og på Sameiets eiendom.

Det er inntegnet frisiktzone i tilknytning til den enkelte adkomst og mange av disse er ikke opparbeidet i tråd med ny reguleringsplan og tiltakshaver har foreslått at det ved nybygg/hovedombygging, samt ved utvidelse av BYA for eksisterende hytte med 50 % eller mer, skal tilhørende avkjørsel med frisiktsoner opparbeides før det kan gis brukstillatelse.

Rådmannen vurderer at frisiktsoner er et svært viktige trafiksikkerhetstiltak i planen og derfor bør opparbeides fortløpende. Dette er forelagt kommunens vegseksjon og med bakgrunn i deres vurdering vil rådmannen foreslå at dette rekkefølgekravet endres til: *"Før det gis tillatelse til etablering av eller utbedring av adkomstveier/parkeringsplasser samt utvidelse av fritidsboliger skal tilhørende frisiktsoner opparbeides i tråd med reguleringsplanen."*

Et av hovedgrepene ved denne reguleringsplanen er å flytte parkeringsplasser og lignende vekk ifra Maurholsveien for å bedre trafiksikkerheten. I dette ligger også at frisiktsoner må være på plass jfr. at Maurholsveien benyttes av tungtransport.

Rådmannen vil signalisere at en vil kunne åpne opp for at tiltakshaver i forbindelse med høring kan foreta en konkret vurdering av frisiktsonene sammen med kommunens vegseksjon jfr. at enkelte av de inntegnede frisiktsonene er krevende å få til. En kan her se på andre tiltak i tilknytning til enkeltavkjørsler som kan løses på en akseptabel måte på andre måter.

7.3 Trafiksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilt
--------------------	------	--------------------	--------------------	----------------

	tilstede?		Sannsynlighet?	Konsekvens		ak
	Ja	Nei				
Ulykke i av-/påkørsler	x		3	3	Rød	Ivaretatt jfr. forslag til nytt rekkefølgekrav.
Ulykke med gående/syklende	x		2	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		x	1	1	Grønn	
Kollektivtilbud		x	1	1	Grønn	

Rådmannen foreslår derfor at dette rekkefølgekravet endres til jfr. kommunens vegseksjon:
"Før det gis tillatelse til etablering av eller utbedring av adkomstveier/parkeringsplasser samt utvidelse av fritidsboliger skal tilhørende frisisiktsoner opparbeides i tråd med reguleringsplanen."

Et av hovedgrepene ved denne reguleringsplanen er å flytte parkeringsplasser og lignende vekk ifra Maurholsveien for å bedre trafikksikkerheten. I dette ligger også at frisisiktsoner må være på plass jfr. at Maurholsveien benyttes av tungtransport.

7.4 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilt ak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X		1	1	Grønn	
Avløp	x		1	1	Grønn	

Eigersund kommune har nå forsynt området med ledningsnett for vann og avløp. De fleste fritidsboligene er nå enten tilknyttet dette nettet eller er i ferd med å gjøre det.

7.5 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilt ak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm m.m	x		1	1	Grønn	

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av kabel jfr. kommuneplanen jfr. bestemmelsene. Dette er innarbeidet i fremlegg til vedtak.

7.6 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilt ak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	x		1	1	Gul	

Området har i flere år hatt offentlig renovasjon i regi av Dalane Interkommunale Miljøverk (DIM). Det er satt opp sekkestativ med boss-sekker på utvalgte steder langs Maurholsveien. Sekkene samles vanligvis inn etter helg og gjerne oftere ved behov om sommeren. Denne ordningen har vist seg å fungere utmerket ifølge tiltakshaver, og tiltakshaver ser ikke behov for å øremerke arealer til formålet i reguleringsplanen.

8. UNIVERSELL UTFORMING:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilt ak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Er hensynet til tilgjengelig/ universell utforming ivaretatt		x	1	1	Grønn	
--	--	---	---	---	-------	--

At det nå planlegges flere veger inn i området vil gjøre området og fritidsboligene mer universelt tilgjengelige og derved tilfredsstillende behovet for flere brukergrupper. Det samme gjelder tiltakene i strandsonen som vil kunne bedre tilgjengeligheten. Området er relativt kupert og vil på generell basis ikke tilfredsstillende kravene. En viser her til at dette er et eldre og allerede utbygd område som ble utbygd og planlagt lenge før begrepet universell utforming ble innarbeidet som et begrep i planleggingen. I dette området legger terrenget og eksisterende strukturer klare begrensninger. Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

9. BARN OG UNGE/UTE OG OPPHOLDSAREAL

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende det krav til barn og unge – lek m.m	X		1	1	Grønn	
Område for ute og oppholdsareal	x		1	1	Grønn	

Forholdene for barn/unge vil således være upåvirket av planendringen i følge tiltakshaver.

10. SIKKERHET OG BEREDSKAP

10.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom/stormflo/høy vannstand/bølgeslag	x		2	3	Gul	

Det er i forbindelse med planprosessen fremkommet at området kan være utsatt for bl.a. bølgeslag ved gitte værforhold. Rådmannen vurderer at dette bør ivaretas gjennom et rekkefølgekrav som ivaretar at hensynet til bølgeslag, isgang og lignende blir ivaretatt før det gis byggetillatelse til brygger, småbåthavn og lignende.

Følgende bestemmelse legges inn for å ivareta dette:

"Før det kan gis byggetillatelse til tiltak i sjø i form av brygger, småbåthavn og lignende skal det fremlegges fagkyndig rapport i forhold til bølgeslag, isgang og lignende med ev. avbøtende tiltak."

10.2 Støy

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy		x	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		x	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	

Flomras		X	1	1	Grønn	
---------	--	---	---	---	-------	--

En er ikke kjent med slike forhold fra området.

10.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder	x		2	3	Gul	
Nedbørutsatte områder		x	1	1	Grønn	

En viser til at en er gjort kjent med at området kan være utsatt for bl.a. bølgeslag, vind og lignende ved gitt værforhold. Dette er ivaretatt gjennom forslag til ny bestemmelse jfr. fremlegg til vedtak.

10.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		x			Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er ivaretatt i bestemmelsene.

10.6 Høyspent og magnetfelt

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent/magnetfelt	x		2	3	Gul	

Tiltakshaver opplyser følgende i epost datert 23.11.12: "Statens Strålevern legger til grunn årsmiddel for strømbelastning på høgspenlinjen når de regner på elektromagnetisk stråling. Da kan føre-var grensen på 0,4 mikrotesla flyttes fra 14 til 12 meter fra senter høgspenlinje. Tamburstuen sier at kravene i utgangspunktet gjelder ved planlegging av nye boliger og gjelder rom for varig opphold. Fritidsbebyggelse innebærer neppe varig opphold? Spørsmålet blir om kommunen vil kreve bredde av hensynssone økt fra 15 til 24 meter selv om det her ikke dreier seg om rom for varig opphold. Da det gjelder eksisterende fritidsbebyggelse kan dette synes unødvendig. Vurdert på grunnlag av plankartet synes det kun å være 1 hytte som blir berørt ved en økning av bredde på hensynsone, men denne hytten er i konflikt i utgangspunktet. Ved tiltak på denne hytten må forholdet til høgspenlinjen ivaretas selv med nåværende bredde av hensynssonen. På dette grunnlag ser jeg ingen grunn til å endre bredde av hensynssone langs høgspenlinjen uten at det framkommer som et krav fra kommunen."

Rådmannen legger tiltakshavers vurdering til grunn, men vil kunne komme tilbake til dette etter at planen har vært til offentlig ettersyn.

10.7 Brann og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofyllt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		x	1	1		
Havn, kaianlegg		x	1	1		
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1		
Forsyning kraft, vann		X	1	1		
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1		

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent/magnetfelt		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

1. FORURENSNING

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12. VIKTIGE HENSYN OG AREALINTERESSER

12.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag	x		1	1	Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		X	1	1	Grønn	

Store deler av planområdet ligger i 100-m beltet og det er foreslått tiltak i form av småbåthavn og boder samt andre tiltak for å tilrettelegge bruken av dette området bedre. Gjeldende reguleringsplan legger også opp til bruk av dette området, men en får nå en tydeliggjøring av hva som tillates.

12.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora/inngrepssvake områder		X	1	1	Grønn	

Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		x	1	1	Grønn	
---	--	---	---	---	-------	--

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.2 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X	2	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.3 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK	x		3	3	Rød	

Det er registrert kulturminner i området jfr. temakart Rogaland og de er avmerket med hensynssone i plankartet og i bestemmelsene §7.3. Det er ikke SEFRAK bygninger innforbi planområdet.

Kulturmyndighetene har krevd gjennomført arkeologiske undersøkelser og dette er ikke gjennomført. En har hatt kontakt med Rogaland fylkeskommune og de viser til at dersom dette ikke er gjort før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn vil det bli fremmet innsigelse til planen.

Rådmannen vurderer det derfor som riktig at dette blir utført av forslagsstiller/tiltakshaver før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn. På denne måten vil en også kunne innarbeide ev. endringer før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn. Dersom dette ikke gjøres før planen blir lagt ut er det i utgangspunktet kommunen som må ta kostnadene i følge Rogaland fylkeskommune.

12.4 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder m.m.)		x	1	1	Grønn	

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

12.5 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.6 Landskapsvern og estetikk

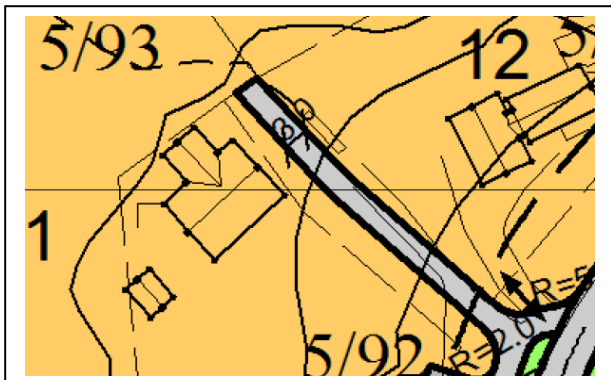
Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Landskapsvern/estetikk		X	1	1	Grønn	
Vakre landskap		X	1	1	Grønn	

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget jfr. planbeskrivelsen.

12.7 Terreng og terrengtilpassning

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terreng		X	1	1	Grønn	



Tiltakshaver opplyser at det er lagt vekt på god terrengtilpassning av veger for å oppnå minst mulig inngrep i naturen.

Dette gjelder så langt en kan se for de aller fleste, men det er en veg som vil være svært ufordrende jfr. at den blir svært bratt og dermed uheldig rent landskapsmessig.

Denne er vist på utsnitt og en vil vurdere denne på nytt etter at planen har vært til høring.

12.8 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.9 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.10 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.11 Forhold til naboer/tilpassning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer		X	1	1	Grønn	
Tilpassning til eksisterende omgivelser		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.12 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

13. VURDERING OM PLANEN HAR VESENTLIG KONSEKVENNS FOR MILJØ OG SAMFUNN / UTBYGGINGSAVTALE

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X	1	1	Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder seg i hovedsak innforbi rammene i kommuneplanen jfr. byggeområder. Rådmannen vurderer ikke at denne planen har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at ev. avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

14. NATURMANGFOLD

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X	1	1	Grønn	

Viser til saksutredningen ovenfor og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsi dette.

15. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale i forhold til denne type reguleringsplaner. En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der de foreslått endringene i kart og bestemmelser ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Planen legger opp til følgende endringer:

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.

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 vegger.
10. Det er innført bestemmelse om anledning til å oppføre boder i område for båttopplag.
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.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir lagt ut med de endringene som fremkommer i fremlegg til vedtak.

16. ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Ingen kjente

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse del av Maurholen gnr. 5 bnr. 226 mfl. - legges ut til offentlig ettersyn med følgende endring i:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
255823	Maurholen beskrivelse 2.doc
255824	Dokumentoversikt.docx
255825	Innkomne uttalelser og merknader.pdf
255826	Maurholen bestemmelser 1.docx
255827	plan.pdf
255829	Vedlegg til planbeskrivelse.pdf
255831	Fuglestad - dokumentasjon - adkomst
255832	001 (2).jpg
255836	005.jpg
255837	008.jpg
255838	009.jpg
255839	011.jpg
255840	012.jpg
255841	CCF04102012_0000.jpg
255842	Terje 10 Lengdeprofil pr. 04.10.12.pdf
255843	Terje Adkomstveier i Eigersund kommune med stigning brattere enn 1-4.pdf
174866	Vedr. parkeringsplasser Maurholen

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	23.02.2011	Prosjektil	Detaljreguleringsplan for del av Maurholen
2	I	01.03.2011	Fiskarlaget Vest	Detaljreguleringsplan for del av Maurholen - høring - forespørsel om detaljkart
3	I	02.03.2011	Statens vegvesen	Uttalelse til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan - del av Maurholen - kopi av brev til Prosjektil
4	I	16.03.2011	Fiskarlaget Vest	Uttalelse til reguleringsplan for del av Maurholen
7	I	18.03.2011	Kystverkets hovedkontor	Uttalelse til varsel om igangsettingstillatelse av detaljregulering for del av Maurholen -
5	I	21.03.2011	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse til varsel om detaljregulering av del av Maurholen Eigersund
6	X	23.03.2011	Prosjektil	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. detaljregulering for del av Maurholen, Eigersund kommune
8	I	10.05.2011	K/S Edelsplitt	Vedr. parkeringsplasser Maurholen
10	I	29.06.2011	Prosjektil	Privat forslag til detaljreguleringsplan for Maurholen
9	U	30.06.2011	Prosjektil	Reguleringsplan Maurholen
11	I	07.09.2011	Prosjektil	Detaljreguleringsplan for del av Maurholen - utvidet varsling
12	I	19.09.2011	Statens vegvesen	Uttale til nytt varsel om oppstart av detaljreguleringsplan - del av Maurholen - utvidet varsling

13	I	27.09.2011	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse til varsel om reguleringsplan for Maurholen - utvidet varsel
14	I	12.03.2012	Prosjektil	Privat forslag til detaljreguleringsplan for Maurholen. Justert planmateriale
15	U	20.03.2012	Prosjektil	Reguleringsplan del av Maurholen - ber om ytterligere informasjon
16	I	08.05.2012	Prosjektil	Justert forslag til detaljregulering for fritidsbebyggelse m.m. Maurholen
17	I	05.10.2012	Prosjektil Areal AS	Reguleringsplan Maurholen - 1 - endret reguleringsforslag
18	I	05.10.2012	Prosjektil Areal AS	Reguleringsplan Maurholen - 2 - vedlegg til planbeskrivelse
19	I	05.10.2012	Prosjektil Areal AS	Reguleringsplan Maurholen - 3 - adkomstveier
20	I	05.10.2012	Prosjektil	Privat forslag til detaljreguleringsplan for Maurholen - justert planmateriale
21	I	27.11.2012	Prosjektil AS	Forslag til reguleringsplan del av Maurholen - tiltak i strandsonen, veier, parkeringsplasser m.m.
22	X	27.11.2012		Forslag til reguleringsplan del av Maurholen - tiltak i strandsonen, veier, parkeringsplasser m.m.
23	I	27.11.2012	Prosjektil	Fuglestad - dokumentasjon - adkomst

Parter i saken:

N	BERGE OLE DAGFINN	KLOKKARVEGEN 13	4360	VARHAUG	
N	BERGSLIEN NILS OTTO	YTSTEBRØDVEIEN 358	4374	EGERSUND	
N	BERGSLIEN SIV T AA TEIGEN	YTSTEBRØDVEIEN 358	4374	EGERSUND	
N	BIRKELAND HJØRDIS JOHANNE	TUNHEIMSVEGEN 9	4342	UNDHEIM	
N	CLEMENTSEN ARVID	SANDVEDTUNET 26	4318	SANDNES	
N	Edelsplitt KS	Postboks 96	4375	HELLVIK	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	FOLKVORD KÅRE	HEIGREVEIEN 160	4312	SANDNES	
N	FUGLESTAD INGVALD I	SOLVEGEN 13	4362	VIGRESTAD	
N	FUGLESTAD JOFRID	SOLVEGEN 13	4362	VIGRESTAD	
N	FUNKSJONÆRFOR V/KVERNEL				
N	GÅSLAND RUNE SVERRE	VIKESDALSLIA 63	4389	VIKESÅ	
N	GÅSLAND TOR OLAV	BUBERGET 11	4389	VIKESÅ	
N	HELLAND ELDBJØRG ASTRID	GRØNEVIKVEIEN 5	4375	HELLVIK	
N	HELLVIK HUS HELLVIK AS	Jærveien 1250	4375	HELLVIK	
N	HETLAND ANNE JORUNN	NYGATEN 27	4370	EGERSUND	

N	HÅLAND PAUL	KVERNEVIKVEIEN 168	4070	RANDBERG	
N	JERNBANEVERKET	Postboks 4350	2308	HAMAR	
N	KLIPPEN ARILD	STOKKELANDLIA 13	4324	SANDNES	
N	KLIPPEN ARILD	STOKKELANDLIA 13	4324	SANDNES	
N	KLIPPEN JOSTEIN	ASKEVEIEN 7	4314	SANDNES	
N	KLIPPEN OTTO	TØMMERVEIEN 3	4325	SANDNES	
N	KLIPPEN VIKTOR	KNATTEN 10	4355	KVERNALAND	
N	LANDÉN EINAR	EINEVOLLVEIEN 8 A	4017	STAVANGER	
N	LARSEN ODD EGIL	NESBU TERRASSE 111	4052	RØYNEBERG	
N	LARSEN RUNE	BAKKESVINGEN 26 A	4019	STAVANGER	
N	LARSEN SVEINUNG	POSTBOKS 397	4379	EGERSUND	
N	MARTINSEN OLAV KARSTEN	V/TORDIS MARIE MARTINSEN,ØKSNEVAD RING 39	4353	KLEPP STASJON	
N	MARTINSEN TORDIS MARIE	ØKSNEVAD RING 39	4353	KLEPP STASJON	
N	MAURITZEN AINA	TORESKOGVEGEN 46	4352	KLEPPE	
N	MAURITZEN ANNA	LALANDSVEGEN 162	4353	KLEPP STASJON	
N	MAURITZEN FRODE	LALANDSVEGEN 162	4353	KLEPP STASJON	
N	MAURITZEN INGRID	LALANDSVEGEN 320	4341		
N	MICHAEL BERND RUDOLF	POSTBOKS 1220, LURA	4391	SANDNES	
N	MOE ASBJØRN	HAVNEGATA 5 A	4306	SANDNES	
N	MOLVEN KJELL	ØKSNEVAD RING 33	4353	KLEPP STASJON	
N	MYKLEBUST TORFINN	VIERVEIEN 7	4371	EGERSUND	
N	MYKLEBUST TORFINN	VIERVEIEN 7	4371	EGERSUND	
N	MYRVOLL ODD HELGE	PÅSKHUSVEGEN 14 B	4052	RØYNEBERG	
N	NESE INGER MARIE	LENSMANN CARLSENS VEG 70	4352	KLEPPE	
N	NORD-VARHAUG ARNSTEIN	TUNHEIMSVEN 9	4342	UNDHEIM	
N	NORGES STATSBANER AS		48		
N	OPSTAD ARNE	PLANETVEGEN 9	4362	VIGRESTAD	
N	OPSTAD INGER SKRETTHING	PLANETVEGEN 9	4362	VIGRESTAD	
N	PEDERSEN KARI METTE R	TANGARVEGEN 13	4353	KLEPP STASJON	
N	PEDERSEN TERJE	TANGARVEGEN 13	4353	KLEPP STASJON	
N	POLLESTAD IRENE	SOLAVEIEN 26	4307	SANDNES	
N	REVE MIKAL ARVID	SKRÅVEGEN 11	4352	KLEPPE	
N	RØDLAND LEIF	WELHAVENS VEI 56	4319	SANDNES	
N	SANDKLEIVA TORGER	KNATTEN 6	4355	KVERNALAND	
N	SENSTAD RANDI	GYDAS VEI 91	4311	HOMMERSÅK	
N	SENSTAD SVEN	GYDAS VEI 91	4311	HOMMERSÅK	

N	SIMONSEN THUVARAGA ILEN R	INGEBRET ANDERSENS VEI 3 H	955		
N	SIMONSEN TROND	INGEBRET ANDERSENS VEI 3 H	955		
N	SKADBERG GUNNAR PALMER	SKADBERGSTRONDVEIEN 17	4374	EGERSUND	
N	SKADBERG JAN AKSEL	SKADBERGSTRONDVEIEN 57	4374	EGERSUND	
N	SKADBERG OLE	SKADBERGSTRONDVEIEN 59	4374	EGERSUND	
N	SKÅRLAND JOSTEIN	SOLAVEIEN 26	4307	SANDNES	
N	STANGELAND HELEN	RINGÅSVEIEN 1 A	4016	STAVANGER	
N	STANGELAND RUNE	RINGÅSVEIEN 1 A	4016	STAVANGER	
N	STAPNES KARIN	YTSTEBRØDVEIEN 312	4374	EGERSUND	
N	STATEN V/MILJØVERNDEP				
N	SØILAND BERIT ODLAND	AURBANEN 1	4362	VIGRESTAD	
N	SØILAND TORVALD	AURBANEN 1	4362	VIGRESTAD	
N	TAKSDAL ODDGEIR	MARKAHAGEN 8	4322	SANDNES	
N	TORGersen INGOLF ARTHUR	YTSTEBRØDVEIEN 298	4374	EGERSUND	
N	TORGersen TORVALD	YTSTEBRØDVEIEN 324	4374	EGERSUND	
N	VARAAS EINAR JAMNE	KUBERGVEIEN 8	4311	HOMMERSÅK	
N	VASSBØ FRODE	JØRGEN MOES GATE 4	4011	STAVANGER	
N	VASSBØ FRODE	JØRGEN MOES GATE 4	4011	STAVANGER	
N	WEDØ METTE KRISTIN	PÅSKHUSVEGEN 14 B	4052	RØYNEBERG	
N	WENNBERG TROND PETTER	POSTBOKS 17	4379	EGERSUND	
N	WULVIG TURID	MARKAHAGEN 8	4322	SANDNES	
N	AANESTAD MARIT	HØYEHAUGEN 32	4027	STAVANGER	