

Beskrivelse til detaljreguleringsplan for Maurholen, Eigersund kommune

Bakgrunn for igangsettelse av reguleringsendringen

Friområdet Maurholen Sameie (heretter kalt Sameiet) som også er velforening for fritidsboligene nord og vest for Myklebustvågen, søkte i august 2010 om å få bygge en "gapahuk" i området ved sjøen hvor arealet er regulert til småbåthavn. I svaret fra byggessakssjefen i Eigersund kommune er det vist til at gjeldende reguleringsplan ikke åpner for denne type tiltak, og at saken dermed bør vurderes som en dispensasjon. I svaret er det også vist til reguleringsarbeidet som kommunen nylig hadde igangsatt og som også omfatter dette området.

Dette planarbeidet omfatter imidlertid bare en del av småbåthavna og dessuten bare fem av de 33 fritidsboligene i området. Sameiet var innstilt på at hele området deres må inngå i samme plan med de samme krav og bestemmelser, og vi tok derfor opp forslag til en reguleringsendring som omfatter hele Sameiets område.

I brev fra Eigersund kommune til sameiet september 2010 er det vist til at det er anlagt flere private kjøreveger i området og at de fleste av disse ikke har nødvendig godkjenning. Selv om disse vegene er anlagt før sameiet var etablert og overtok deler av området fra daværende eiere på Eigerøy, er Sameiet innstilt på å rydde opp slik at vegene kan inngå i en reguleringsplan.

Alle fritidseiendommene i Sameiet, unntatt tre som ble fradelt på et senere tidspunkt, har tinglyst rett til båtfeste i Myklebustvågen. Småbåthavna slik den er i dag, ble i sin tid anlagt uten plan for opparbeidelse, og det er derfor stor interesse for å få en reguleringsplan som kan gi mulighet til å utarbeide en detaljplan for selve bryggeanlegget.

Følgende sentrale behov danner bakgrunn for sameiets ønske om reguleringsendring:

- Opprusting av båthavna, inkludert muligheten for bygging av gapahuk.
- Felles behandling av private atkomstveger.

Planleggingsoppdraget ble tildelt Prosjektil Areal AS v/siv. ing. Trond Heskestad.

Planstatus

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. Senere er det uten reguleringsplan godkjent fradeling av tre nye tomter i den søndre del av området. 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.

Kommunen igangsatte i 2010 reguleringsarbeid for del av Maurholen gnr.5, bnr.10 mfl, Jærbanen, vokterbolig og turveg. Bakgrunnen for dette reguleringsarbeidet er et ønske fra NSB om å oppjustere den såkalte Forvaltningsplanen for området. Kommunens reguleringsplan griper delvis inn i planavgrensningen for reguleringsforslaget som her fremmes. I regi av Øvre Maurholen Hytteforening er det fremmet forslag om reguleringsendring for eiendommen gnr.5,

Dette reguleringsspørsmålet ble behandlet på prinsipielt grunnlag i miljøutvalget 15.02.11 der man aksepterte innregulering av boder, men ikke parkeringsplasser. Det ble framsatt krav om full regulering, dvs. ikke mindre planendring slik det var søkt om. Øvre Maurholen hytteforeningen sitt forslag til planendring, med unntak av foreslåtte parkeringsplasser, er inkorporert i foreliggende forslag til reguleringsplan.

Kommuneplanen har arealbruk i samsvar med gjeldende reguleringssituasjon i området. Det er ikke framsatt krav om planprogram og konsekvensutredning for arbeidet med endring av reguleringsplanen for Maurholen.

Områdestatus

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 båtopplag, 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.

Det går en høyspentlinje inn i planområdet langs Maurholsveien ned til ca 300 m fra industriområdet der den er lagt i jordkabel videre. På grunnlag av gjeldende regelverk som ivaretar sikkerhet, beslaglegger denne et byggeforbudsbelte på 15 meter. Høyspentlinjen avgir elektromagnetisk stråling der man ved etablering av ny bebyggelse for varig opphold opererer med et utredningsnivå for stråling på 0,4 mikrotelsa etter et føre-var prinsipp. Utredningsnivået ville ha medført en sone med bredde ca.24 meter langs høyspentlinjen. Utredning av strålingsnivåer kommer imidlertid ikke til anvendelse i vår sak der bebyggelsen allerede er etablert og der det kun dreier seg om fritidsbebyggelse. Andre miljøbelastninger kan vi ikke se.

En er ikke kjent med registreringer av verdifulle arter innenfor biologi/botanikk.

Det er ingen merkede turstier i området, men området er åpent for allmennheten.

Planprosess

Oppstartsmøte for regulering ble avholdt 17.02.11. Planoppstart ble varslet ved brev dat.23.02.11 til 11 høringsinstanser og 58 grunneiere, med frist for innspill 25.03.11. Samtidig ble kunngjøringsannonse inntatt i Dalane Tidende og kunngjort på kommunens nettside.

Følgende innspill er mottatt:

1. Brev dat.02.03.11 fra vegkontoret
Har ingen merknader til varsel om oppstart.

2. Brev dat.02.03.11 fra fylkeskommunens kulturseksjon
Man gjør oppmerksom på tidligere registrerte og regulerte fornminner i området. Man ønsker

har til hensikt å endre arealformålene i forhold til gjeldende plan, vil man ikke kreve nærmere arkeologiske registreringer.

Kommentar:

De to aktuelle områder er regulert til hensynssoner med foreslått tekst i reguleringsbestemmelsene. Områdene er ikke redusert i størrelse i forhold til gjeldende plan.

3. Brev dat.17.03.11 fra Jernbaneverket

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.

Kommentar:

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.

4. Brev dat.18.03.11 fra Kystverket

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 reguleringsbestemmelsene at tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighet.

Kommentar:

Det er lagt inn en reguleringsbestemmelse om godkjenning fra havnemyndighetene. Sjøområdet utenfor småbåtanlegg og utskipningskai er regulert til område for ferdsel i sjø.

5. E-post dat.21.03.11 fra fylkesmannens miljøvernavdeling

Fylkesmannen forutsetter at planarbeidet har som formål å oppdatere og gjøre mindre justeringer av gjeldende planstatus i området. På det grunnlag har man ikke vesentlige merknader. Nye tiltak i 100 m-sona mot sjø kan bli møtt med innsigelse.

Kommentar:

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.

6. Brev dat.23.03.11 fra kommunens felles brukerutvalg

Man har ingen merknader.

7. Brev dat.24.03.11 fra Fiskeridirektoratet

Man savner nærmere informasjon om hva sjøområdene i planen er planlagt brukt til. Det foregår fiske med teiner og ruser i området. Man vil komme tilbake med endelige merknader senest 8.april.

Man kan på grunnlag av tilgjengelig informasjon ikke se at planarbeidet kommer i konflikt med fiskeriinteresser.

Kommentar: Sjøområdene foreslås regulert til ferdsel i sjø, småbåtanlegg og badeplass. Fiskeridirektoratet har mulighet til å fremme eventuell merknad ved offentlig ettersyn dersom noen av de nevnte formål vil være i konflikt med fiskeriinteressene på stedet.

I tillegg har det kommet en del senere innspill i selve planleggingsprosessen fra medlemmer i Friområdet Maurholen. Disse innspillene er kanalisert til konsulent fra forslagsstiller v/styret i Friområdet Maurholen og legges ikke ved denne saken.

Etter innsendelse av det første planforslaget ved oversendelse dat.29.06.11 har kommunen funnet at dette medførte større endringer enn varslingen tilsa og stilte krav om ny varsling med mer detaljert informasjon. Det vises til varslingsbrev dat.07.09.11. På grunnlag av utvidet varsling er følgende nye uttalelser innkommet:

9. Brev dat.19.09.11 fra vegkontoret

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.

Kommentar:

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 utskipningskaaien 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, kommer man seg trygt fram mellom hytte og båtplass. På dagtid i arbeidsuker er situasjonen noe vanskeligere pga. tungtransporten til utskipningskaaien.

10. Epost dat.27.09.11 fra fylkesmannen

Man kan akseptere en viss utvidelse av hyttestørrelse, men det er viktig at dette skjer innenfor rammen av gjeldende kommuneplan. 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. 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.

Kommentar:

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 forslår derfor hytter med inntil BYA=90 m².

Som fellesanlegg i strandsonen er det foreslått gapahuk og boder på 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.

På samme befaring ble det også sett på foreslåtte veger i planen. Det ble ikke fra vår side registrert vesentlige innvendinger fra fylkesmannens side på dette punkt.

11. Brev dat.28.09.11 fra fylkets kulturavdeling

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. Kostnadsoverslag på kr.97000 var vedlagt. Dette er senere redusert til kr.58000. Endelig uttalelse kan gis når undersøkelsene er foretatt.

Kommentar:

Det inntegnes hensynssone for bevaring av gamle båtstøer. Planlagt befaring med kulturseksjonen for å få avklart avgrensninger måtte dessverre avlyses pga. plutselig snøfall. Vi har imidlertid tillatt oss å sette grensen mot badeplassen ved en brygge av nyere dato som er godkjent av kommunen. Område for bevaring ved gammel jernbanetrase ligger utenfor det nå aktuelle planområdet. Illustrasjon av flytebrygger viser god avstand til de gamle båtstøene. Steinalderboplassene er innlagt på plankartet.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er opptegnet på digitalt kartgrunnlag i sosi-format med 5 meters ekvidistanse og plottet ut i M=1:2000. Kartmålestokk og ekvidistanse er noe grov, men antas å være en tilstrekkelig nøyaktighetsgrad for de oppgaver som skal vurderes og planlegges

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	Ferdsel i sjø	20,39
	Friluftsområde i vassdrag	22,27
	Småbåtanlegg	6,51
	Badeområde	1,04
SUM:		236,71

Veger/trafikk

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.

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 helgebesøk og i ferietiden. I disse periodene er det for øvrig mindre nyttetraffikk til kaiområdet.

Fra Edelsplitt AS er det 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 skånsomt i terrenget og vil etter ferdigstillelse framstå som naturlige element i den etablerte bebyggelsen. Vegene følger stort sett i samme trase som eksisterende og godkjente gangveger. De vil også bli opparbeidet slik at de er lite synlige, bl.a. ved hjelp av mørk grus og beplantning.

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 rekke med mindre boder for oppbevaring av fiskeredskaper, båtutstyr o.l. (se illustrasjonsplan). Planlagt gapahuk er også en form for bebyggelse, se vedlegg 1. Det vedlegges også prinsippsskisse av boder (vedlegg 2).

Grøntarealer/landskap

Alle eksisterende grønntarealer 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, se oversikten i vedlegg 3. 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

Verneområder/kulturminner

Disse er utvidet i forhold til gjeldende reguleringsplan i samsvar med krav fra fylkeskommunen. Området i sørenden av Sirevågstjerne ligger inne i gjeldende plan. Det er lagt inn tre nye områder for kulturminner, to fornminneområder og ett nyere tids kulturminne. De to fornminneområdene ligger på begge sider av Maurholsvegen like sør for den store parkeringsplassen. Innerst i vågen langs gangstien til vokterboligen er det lagt hensynssone på noen gamle båtstøer.

Tekniske forhold

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.

Renovasjon

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, og vi ser ikke behov for å øremerke arealer til formålet i reguleringsplanen.

Hensynssoner

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

Strandsone/Småbåthavn

Strandsonen benyttes i dag til badeplass og som bryggeanlegg. Alle fritidsboliger (unntatt tre, se tidligere kommentarer) i regulert område 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. Som det framgår av vedlegg 4 til planbeskrivelsen, har vi lagt inn litt slingringsrom mellom enden av illustrerte flytebrygger og regulert grense for småbåtanlegg. Dette trenger vi å sikre til detaljplanleggingsfasen for småbåtanlegget. Vi kan ikke låse småbåtanleggets utstrekning 100 % før det foreligger mer detaljerte og gjennomarbeidde planer. Også marintekniske forhold vedrørende strøm, bølgeslag, manøvreringsforhold etc. vil bli vurdert ved detaljplanlegging og vil kunne påvirke plassering og lengde av flytebryggene.

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, se vedlagte illustrasjonsskisse (vedlegg 4) 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 båttrett 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.

Det er gitt reguleringsbestemmelser som bl.a. ivaretar BYA, høyder og parkeringskrav for fritidsbebyggelsen. Også planens industriområde har fått tilknyttet noen enkle planbestemmelser. Det er gitt reguleringsbestemmelser til privat veg og felles veger/parkeringsplasser, bl.a. om optimal terrengtilpasning, vedlikeholdsansvar og om avkjørsler. Også LNF-områdene og sjøområdene/ småbåtanlegg har fått sine bestemmelser der det stilles krav til områdenes bruk og opparbeidelse. Her hjemles bl.a. mulighet for boder og gapahuk. Badeplass skal være tilgjengelig for allmennheten.

Konsekvenser av planendringen

Planendringen omfatter ingen nye utbyggingsområder. Det omfatter derimot endringer av reguleringsbestemmelser, opparbeidelse av veger, sjøboder, størrelse på bebygd areal og areal for småbåtanlegg.

Vedlegg 5 gir en samlet oversikt over foreslåtte endringer i bestemmelser og på plankart, med tilhørende konsekvenser. Oversikten gjør ikke krav på å være utfyllende til minste detalj da reguleringsendringen har resultert i en nyopptegnet digital planutgave.

Det er lagt vekt på god terrengtilpasning av veger for å oppnå minst mulig inngrep i naturen. En har forsøkt å tilrettelegge for at området i størst mulig grad skal være åpent for allmennheten. Eksisterende badeplass er beholdt og vil bli videreutviklet. Planen åpner for en viss sanering av eksisterende båtplasser slik at det blir tilgjengelig areal på landsiden.

Videre har planen forsøkt å ta hensyn til at det er økende trafikk i området og at vegen i flere år fremover fremdeles vil bli brukt som transport til utskipingskai. Ved å flytte en del av parkeringsbehovet bort fra Maurholsveien, vil dette lette de trafikale forholdene på stedet. Samtidig vil det kunne frigjøre litt parkeringsplass for de som vil besøke området. Planens konsekvenser for risiko/sårbarhet er vurdert i vedlagte ROS-analyse (vedlegg 6).

Som nevnt dreier det seg her om reguleringsendring der utgangspunktet er en ferdig utbygd/realisert reguleringsplan. Forholdene for barn/unge vil således være upåvirket av planendringen. Planlagt gapahuk er sannsynligvis det eneste nye element som barn/unge sammen med voksne kan ha glede og nytte av. Tilsvarende vurderinger vil gjøre seg gjeldende i forhold til begrepet universell utforming, et begrep som ikke eksisterte da gjeldende plan ble regulert og utbygd. At det nå planlegges flere veger inn i området vil gjøre området og fritidsboligene mer universelt tilgjengelige og derved tilfredsstillende behovet for flere brukergrupper.

Planen medfører ikke økt slitasje på natur og kulturminner da det ikke legges opp til flere hytter med påfølgende flere mennesker. Det samme vil gjelde i forhold til viltbestand som heller ikke vil bli utsatt for større press som følge av reguleringsendringen.

26.11.12 TH

VEDLEGG:

- Tegninger av planlagt gapahuk
- Prinsippskisse sjøboder
- Illustrasjonsskisse båthavn
- Oversikt dat.26.11.12 over etablerte veier i planområdet, med tilhørende kartvedlegg
- Punktvis oversikt over foreslåtte planendringer med tilhørende konsekvenser
- ROS-analyse dat.14.06.11