



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 22.05.2013
Arkiv: :PL-20010003,
FA-L12, GBR-4/129
Arkivsaksnr.:
09/2201
Journalpostløpenr.:
13/14372

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

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Grete Stuen
Sivilarkitekt
51 46 83 04
grete.stuen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
149/13	Planteknisk utvalg	11.06.2013

Reguleringsendring Skadberg feriesenter/camping-del av gnr. 4 bnr. 129-Skadberg-Eigerøy 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Multiconsult har utarbeidet forslag til reguleringsendring av Skadberg feriesenter/camping del av gnr 4 bnr 129. Forslaget viser endring i antall oppstillingsplasser for campingvogner og intern struktur. Planprosessen i denne saken har vært utfordrende og vanskelig på grunn av at det er etablerte tiltak som ikke har vært i tråd med nåværende reguleringsplan og dens intensjoner. En er av den oppfatning at planforslaget ikke kan aksepteres i nåværende form da den ikke vurderes å ivareta hensynet til estetikk, landskapstilpasning og gode bomiljø på en tilfredsstillende måte. En stiller seg skeptisk til økningen av antall campingenheter og det dette medfører. Rådmannen anbefaler derfor at planen returneres til tiltakshaver for videre bearbeiding.

Saksgang:

Planteknisk utvalg avgjør om planforslaget skal legges ut på høring og offentlig ettersyn eller ei.

Rådmannens forslag til vedtak 22.05.2013:

Planteknisk utvalg avviser forslag til reguleringsendring av Skadberg feriesenter/camping del av gnr 4 bnr 129 og den sendes i retur med påfølgende begrunnelse:

- 1 Forslaget vil medføre en forringelse av det visuelle uttrykket og det totale landskapsbildet med hensyn til estetikk.
- 2 Det råder tvil om at hensyn til helse, miljø og sikkerhet for gjester/besøkende til campingplassen er ivaretatt på en god måte.
- 3 Antall campingenheter er for høyt og ligger for tett og vil dermed føre til en massiv nedbygging i et sårbart område jmfør "Vakre landskap i Rogaland". Dette gir en strukturmessig uheldig dårlig løsning med hensyn til bokvaliteter/bomiljø og den visuelle opplevelsen av området.
1. Planforslaget må omarbeides slik at det tas hensyn til omkringliggende landskap, helse, miljø og sikkerhet for brukere av området med påfølgende krav:
- 4 Antall campingenheter reduseres til maks 51 enheter i felt A som i gjeldende reguleringsplan.
- 5 Det plasseres færrest mulig campingplasser mot friluftsområdet i strandsonen med formål å åpne opp strukturen og at flest mulig internt i campingområdet har tilgang til sjøen fysisk og visuelt.

- 6 Minimumsavstand mellom helårs campingenheter skal være 8 meter.
- 7 Det tillates ikke spikertelt, "Iso-camp" og lignende.
- 8 Det skal legges en buffersoner mellom campingenheter og offentlig friområde Skadbergsanden/Storesanden med minimum 15 meter bredde jmfør vedtak av 109/10 om å beholde park/skog som buffersoner.
- 9 Det legges inn flere mindre grøntområder/lek/uteoppholdsareal i nærheten av grupperinger av campingenheter.
- 10 Det legges til rette for universell utformet gangveiforbindelse tilgjengelig for alle innenfor campingplassens område vendt mot sjø/strandsonen.
- 11 Det må utarbeides fotoillustrasjon som viser hvordan hele campingområdet vil se ut etter ferdig utbygging.
- 12 Det må foreligge en grundig vurdering som tar for seg alle forhold vedrørende brannspredning mellom campingenheter.
- 13 Sanitærbygget må flyttes og plasseres lengst mulig vekk fra strandsonen.
- 14 Alle permanente installasjoner og tiltak som kommer inn under plan- og bygningslovens § 20-1 er søknadspliktig og skal forelegges kommunen for godkjenning.
- 15 Krav fra Statens vegvesen vedrørende frisiktsone må innarbeides i kart og bestemmelser.
- 16 Det tillates ikke leegger eller gjerder rundt hver campingenhet.
- 17 Maks tillatt størrelse på terrasser for hver campingenhet settes til 10 m².
- 18 Det tillates ikke plassering av husvogner innenfor planområdet.
- 19 Det må utarbeides en fotoillustrasjon/3D-modell som viser området etter det er ferdig etablert.
- 20 Det må utføres uavhengig kontroll utført av annet foretak av Notat RIBr01 - rev 02, datert 26.09.2012, som omhandler strålingsberegning mellom campingenheter, og denne kontrollen skal dekkes av tiltakshaver.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.11, jf 12.10.

11.06.2013 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

---- 0 ----

Kjell Vidar Nygård (H) foreslo slikt vedtak (fellesforslag fra AP, FrP, H, KrF, SP):

"Forslag til reguleringsendring av Skadberg feriesenter/camping del av gnr 4 bnr 129 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Det skal legges en buffersoner mellom campingenheter og offentlig friområde Skadbergsanden/Storesanden med minimum 15 meter bredde jmfør vedtak av 109/10 om å beholde park/skog som buffersoner.
2. Alle permanente installasjoner og tiltak som kommer inn under plan- og bygningslovens § 20-1 er søknadspliktig og skal forelegges kommunen for godkjenning.
3. Krav fra Statens vegvesen vedrørende frisiktsone må innarbeides i kart og bestemmelser.
4. Det tillates ikke leegger eller gjerder rundt hver campingenhet.
5. Maks tillatt størrelse på terrasser for hver campingenhet settes til 15 m².

Punktene skal innarbeides før 2.gangs behandling."

Votering:

Fellesforslaget vedtatt med 10 mot 1 stemme for rådmannens innstilling. (V)

PTU-149/13 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring av Skadberg feriesenter/camping del av gnr 4 bnr 129 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- 1. Det skal legges en buffersone mellom campingenheter og offentlig friområdet Skadbergsanden/Storesanden med minimum 15 meter bredde jmfør vedtak av 109/10 om å beholde park/skog som buffersone.*
- 2. Alle permanente installasjoner og tiltak som kommer inn under plan- og bygningslovens § 20-1 er søknadspliktig og skal forelegges kommunen for godkjenning.*
- 3. Krav fra Statens vegvesen vedrørende frisiktsone må innarbeides i kart og bestemmelser.*
- 4. Det tillates ikke levegger eller gjerder rundt hver campingenheter.*
- 5. Maks tillatt størrelse på terrasser for hver campingenheter settes til 15 m².*

Punktene skal innarbeides før 2.gangs behandling.

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Saken ble behandlet som forespørsel i Miljøutvalget den 14.09.2010, sak 109/10

ANDRE OPPLYSNINGER / FAKTA I SAKEN:



Figur 1 Planområdet ligger innenfor stiplede firkant

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å endre gjeldende reguleringsplan slik at den samsvarer med dagens situasjon med hensyn til avkjørsel, interne veier og campingvognenes oppstillingsretning. Endringene omfatter også en utvidelse av campingperioden til helårsdrift. Endringene gjelder kun nordre del av planområdet. Øvrig del av planområdet beholdes som i gjeldende plan.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, berørte eiendommer (gnr/bnr, areal)

Forslagstiller Ole Christen Skadberg driver Skadberg Camping, og er eier av området gnr./bnr. 4/6.

1.3 Tidligere vedtak i saken

I 2010 ble en forespørsel fra forslagsstiller angående endring av campingplassen sendt ut på høring (med frist for uttalelser 26.05.2010), og ble senere behandlet i Miljøutvalget, sak 109/10. Forespørselen er ikke det samme forslaget som nå fremmes i ny regulering. Dette planforslaget vil imidlertid ivareta de føringene som ble lagt i vedtaket fra sak 109/10.

1.4 Utbyggingsavtaler

Ikke aktuelt.

1.5 Krav om konsekvensutredning

Det ble avklart i oppstartsmøte av planforslaget ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger. Forutsetningen for det er at planforslaget ikke medfører vesentlige endringer som ikke er blitt belyst i tidligere planprosess og at den er i trå med overordna planer.

2 PLANPROSESSEN

2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Planoppstart ble varslet i brev til naboer og offentlige etater, datert 06. oktober 2011, samt annonsert i Dalane Tidende og på kommunens nettsider. Frist for merknader ble satt til 11.11.2011. Det kom inn 6 merknader til oppstartsvarselet innen fristen.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/E/O/D
Offentlige merknader			
1	Fiskarlaget Vest, brev-24.10.2011	Ingen merknad	O
2	Fiskeridirektoratet, Region Sør, brev-25.10.2011	Ingen merknad	O
3	Statens vegvesen, brev-31.10.2011	Merknad	D
4	Eigersund kommune, Felles brukerutvalg, brev-31.10.2011	Merknad	O
5	Kystverket Vest, brev-10.11.2011	Merknad	O
6	Fylkesmannen i Rogaland, brev-03.12.2011	Merknad	E
7	Direktorat for byggkvalitet	Merknad	J

2.2 Innkomne merknader

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
3	Statens vegvesen	<p>-Adkomst, fv. 65: Felles avkjørslar/kryss i tilknytning til det overordnede vegnettet skal gis en teknisk utforming i henhold til krav stilt i vegnormalen, samt sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Det må derfor tas med i bestemmelsene at byggeplaner/tekniske planer som berører fv. 65 skal forevises og godkjennes av Statens vegvesen ved Vegseksjonen før brukstillatelse blir gitt.</p> <p>-Frisikt: Frisiktsoner må klart framgå av reguleringsplankartet og reguleringsbestemmelsene, se vedlagt tabell. Frisiktsoner skal vises som eget formål, samt målsettes på plankartet. Det skal framgå av reguleringsbestemmelsene at det ikke tillates objekter høyere enn 50 cm innenfor sikktrekanten</p> <p>-Byggegrense: Det må sikres ei byggegrense langs fylkesveg 65 på</p>	<p>O <u>Tiltakshaver sine kommentarer</u> -Adkomst til fv. 65 skal være opparbeidet i henhold vegnormalens krav og godkjent av vegmyndighetene.</p> <p>D -Frisiktsoner er inntegnet på plankartet både for avkjørslene mot fv. 65 og for det interne vegnettet på campingplassen.</p> <p>N -Etter dialog med vegmyndighetene er det foreslått ny redusert</p>

		<p>minimum 20 meter fra senter fylkesveg. Det informeres for øvrig om at fast parkering omfattes av byggegrensen. Viser til Veglovens § 30.</p> <p>-Trygg gangforbindelse, barn og unge: I reguleringsplaner er det viktig å tilrettelegge for interne gangveger som bindeledd og snarveger mellom ulike målpunkt.</p> <p>-Gang- og sykkelveg, rabatt, annen veggrunn: Det forutsettes at areal avsatt til gang- og sykkelveg og rabatt langs fv. 65 slik som i vedtatt reguleringsplan blir videreført i ny reguleringsplan. Det skal i tillegg tas med et belte mellom gang- og sykkelveg og campingplass til annen veggrunn.</p> <p>-Universell utforming: Områder må gjøres tilgjengelig for alle ved hjelp av prinsippene for universell utforming. Viser til Fylkesdelplan for universell utforming som gir føringer for planarbeidet, samt Håndbok 278.</p> <p>-Støy: Statens vegvesen forutsetter at MDs rundskriv T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" legges til grunn i det videre planarbeidet. Eventuelle støyskjermingstiltak må settes opp utenfor vegvesenets grunn."</p>	<p><i>byggegrense på grunnlag av at store deler av campingplassen allerede er opparbeidet. Foreslåtte byggegrense ligger nå 17,5 m fra senter fylkesveg.</i></p> <p>N <i>-På campingområdets interne vegnett legges det opp til svært lav kjørehastighet, hvor det anses trygt å ferdes for barn og unge.</i></p> <p>J <i>-Formålene gang- og sykkelveg og annen veggrunn tekniske anlegg videreføres fra gjeldende plan. Eksisterende støyvoll langs fv. 65 er allerede etablert 2 m smalere enn vist i gjeldende reguleringsplan. Planforslaget viser et tverrsnitt som er tråd med dagens situasjon.</i></p> <p>D <i>-Universell utforming skal tilstrebes i hele planområdet.</i></p> <p>J <i>-Planforslaget legger ikke opp til noen inngrep i allerede etablert og godkjent støyvoll langs fv. 65.</i></p> <p>E <u>Kommunens kommentar</u> -Det mangler frisisiktsone ved avkjørselen fra fv 65 og inn i campingplassområdet. Dette må legges inn på plankartet.</p> <p>O <i>-Vedrørende barn og unge vises det til under punkt 6.10</i></p>
4	Eigersund kommune, Felles brukerutvalg	<p><i>Felles brukerutvalg vil påpeke at det er viktig at det anlegges gangsti som er lett tilgjengelig og kan brukes for allmennheten. Gangstien skal også være universelt utformet.</i></p>	<p>N <u>Tiltakshaver sine kommentarer</u> <i>Universell utforming skal tilstrebes i hele planområdet. Turveien kan vanskelig tilfredsstille alle krav til universell utforming da høydeforskjellen mellom campingplassen og turveien er for stor. Turveien foreslås beholdt som et naturlig tråkk slik den eksisterer i dag. På denne måten unngår man også store inngrep i strandsonen</i></p> <p>O <u>Kommunens kommentar</u> Det legges ikke opp til at det skal tilrettelegges for gangstier internt i planområdet som er universelt</p>

			<p>utformet og en er enig i at det ville medføre store inngrep i strandsonen som fra før er smal og sårbar. En løsning på dette kan være å etablere universelt utformet gangveier tilgjengelig for alle langs randsonen mellom formålet campingplassen og friluftsområdet hvor det allerede i dag er planert.</p>
5	Kystverket Vest	<p><i>-Kystverket har ikke innvendinger til at det igangsettes reguleringsarbeid. Dersom planarbeidet også kommer til å omfatte planlegging i sjø må det tas hensyn til den frie ferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. Det må da innarbeides i reguleringsbestemmelsene at tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighet i medhold av havne- og farvannslovens bestemmelser.</i></p>	<p>○ <u>Tiltakshaver sine kommentarer</u> Planforslaget viser etablering av en mindre småbåthavn. Det vil ikke hindre framkommelighet i farvannet.</p> <p>○ <u>Kommunens kommentar</u> Innsippet tas til orientering og en har ingen ytterligere kommentarer.</p>
	Fylkesmannen i Rogaland	<p><i>-Fylkesmannen vil <u>vurdere innsigelse</u> til en reguleringsplan der rammene i gjeldende reguleringsplan blir utvidet. Campingplassen framstår i dag som skjæmmende og dominerende, og lite tilpasset det åpne strandsonelandskap. Noe av grunnen til det er at det er etablert mange byggetiltak innenfor campingområdet i strid med reguleringsplanen. En forutsetning for å kunne gå videre med reguleringen, er at alle de ulovlig etablerte byggetiltakene blir fjernet.</i></p> <p><i>-For å kunne ta stilling til en eventuell utvidelse av campingperioden til helårs drift, forutsetter at dagens drift skjer innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.</i></p> <p><i>-Fylkesmannen ser behovet for en ny reguleringsplan forutsatt at fokuset blir å sikre god estetisk utforming av campingplassen, og sikre at det ikke blir lagt til rette for nye byggetiltak i strandsonen på nedsiden av campingarealet. En utvidelse av campingplassen i retning sjøen i forhold til nå-situasjon vil Fylkesmannen varsle innsigelse til.</i></p>	<p><u>Tiltakshaver sine kommentarer</u> Planforslaget omfatter en utvidelse av campingperioden til helårsdrift. Det anses lite hensiktsmessig i forhold til både estetikk og landskap at området skal stå tomt i vinterhalvåret, da området fremdeles vil bære preg av å være en campingplass. Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i februar 2000. Det har generelt skjedd en del endringer på campingplasser, med tanke på utvikling av biler/vogner og tilhørende campingfasiliteter, siden planen ble vedtatt. Campingplasser benyttes i dag under andre forutsetninger enn det som var gjeldende i 2000. Rammene i planforslaget er basert på gjeldende regulering, men området er nå vurdert med litt nye øyne og andre forutsetninger. Det er lagt vekt på siktsoner mot sjøen og sikre gangadkomster til turveg langs sjøen. Det stilles krav til plassering av campingenehetene med tilhørende levegger, samt farge og materialbruk. Planforslaget vil på denne måte gi en bedre struktur og visuelt helhetsinntrykk. Planforslaget legger ikke til rette for nye byggetiltak på nedsiden av campingområdet, heller ikke en utvidelse av campingplassen mot sjøen</p>

			<u>Kommunens kommentar</u> Kommunen støtter seg til fylkesmannens merknad og tar denne til etterretning. Planforslaget legger opp til en vesentlig endring i forhold til gjeldende reguleringsplan. Forøvrig vises det til kommunens vurderinger foretatt under punkt 6 virkning av planforslaget
7	Direktorat for byggkvalitet	Da vurderingen som er gjort i dette tilfelle (iht vedlagte notat fra Multiconsult) beveger seg utover preaksepterte ytelser gitt i veiledningen til TEK10 er vår anbefaling at kommunen krever uavhengig kontroll utført av annet foretak. På den måten sørger kommunen for å få plassert ansvaret hos foretakene og selv unngår å gå dypt inn i problemstillingen.	J Rådmannen tar det til etterretning og legger det til grunn for det videre arbeidet og legger det inn som krav i fremlegg til vedtak.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER (MED VEKT PÅ AVVIK FRA OVERORDNET PLAN)

3.1 Overordnede planer

- Fylkeskommunale planer

- Kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplan for Egersund sentrumsdel, vedtatt i 20.06.2010 viser planområdet avsatt til "campingplass" og "friluftsområde i sjø og vassdrag", og er markert med framtidig gang- og sykkelveg.

Videre gjelder kommuneplanens bestemmelser ved utarbeidelse av reguleringsplaner:

§ 1.3 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner, jfr pbl § 11 - 9 nr. 8

I nødvendig grad skal dette være med i reguleringsplaner:

a. Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.

b. Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.

c. Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.

d. Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planen skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.

e. Landskapsvern og kulturminner skal utredes.

f. Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.

g. Universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede – skal utredes.

h. Barn og unges interesser skal utredes.

i. Vurdering av EMF – avstandskrav til høyspent.

j. Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes.

k. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.

l. Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes.

m. I 100 metersbeltet langs sjø skal planer angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser.

n. Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting. Det kan kreves teknisk plan og utomhusplan.

o. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol - og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger. Når det etter en totalvurdering er hensiktsmessig, kan det faste utvalg for plansaker lempe eller skjerpe kravene til utredning ev. delegere dette til rådmannen.'

§ 1.4 Rekkefølgekrav til reguleringsplaner, jfr. pbl § 11-9 nr. 4

Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann - og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager m.v. være etablert før det kan gis brukstillatelse.

Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst. Teknisk plan skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bygging.

Utearealer til allmenn lek, rekreasjon og idrett skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for et gitt antall boenheter eller annet tiltak angitt i reguleringsplan.

Dersom et utbygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med krav angitt i § 9 skal kravet innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Skadberg Feriesenter-GBNR 4/6– Vedtatt i kommunestyret 14.02.2000 viser området regulert til spesialområde campingplass, priovat småbåtanlegg sjø, friluftsområde på land og i sjø, parkbelte med støyvoll.

3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Barn og unges interesser i planleggingen

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Klima- og energiplanlegging

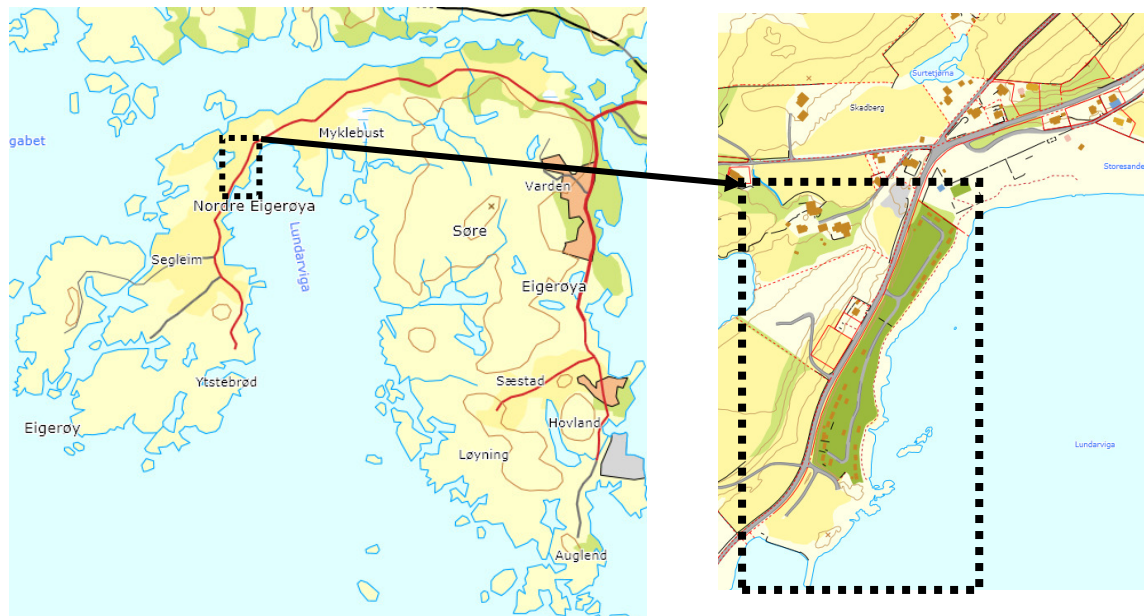
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Riks- og fylkesveger

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Beliggenhet og avgrensning og størrelse på planområdet

Skadberg Camping omfatter ca. 86 dekar, og ligger innerst i Lundarviga på Nordre Eigerøy. Campingplassen grenser mot fv 65 mot nordvest Adkomst til planområdet skjer fra fv. 65 Ystebrodveien.



Figur 2 Utsnitt av planområdets beliggenhet



Figur 3 Friluftsområdet i strandsonen nedenfor campingplassen sett fra nord og fra sør

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Campingområdet er delt i to. Den nordre delen er en forholdsvis etablert campingplass med campingvogner/biler med tilhørende fortelt/«iso-camp». Den søndre delen, som er regulert til utleiehytter, er ikke utbygd, men terrenget her er bearbeidet og planert ut med masser. Langs strandsonen mellom campingplassen og sjøen ligger et belte regulert til friluftsområde. Dette område består av knauser/svaberg/store steiner og lite vegetasjon. En tursti langs sjøen knytter friluftsområdet til Skadbergsanden, som er et populært utfartsområde og badeplass for innbyggere i Eigersund.

4.3 Stedets karakter

Planområdet ligger er omgitt av åpent landskap med berg i dage og lav vegetasjon i form av gress, lyng og busker. I strandsonen ligger det løsmasser strødd langs Nord for planområdet er det etablert en kiosk som betjener besøkende i sommerhalvåret. Rett mot vest er det to eksisterende boliger som henvender seg mot sjøen med campingplassen i front.

Eksisterende campingområde bærer preg av at den enkelte leietaker har satt opp levegger, rekkverk og terrasser etter eget skjønn, slik at campingområdet i dag fremstår litt tilfeldig, uryddig og midlertidig.

4.4 Landskap

• Topografi og landskap

Skadberg er en del av «Vakre landskap i Rogaland», der strekningen Nordavågen – Skadberg – Holmane omtales som et særpreget område.

Selve planområdet er flatt, det avgrenses av en støyvoll mot fv.65 Ystebrødveien. Det planerte campingområdet ligger på kote 3 – 4.

• Solforhold

Planområdet ligger sør-øst vendt i et åpent landskap og har gode solforhold. Området er relativt utsatt for vind som kommer inn fra havet.

• Lokalklima

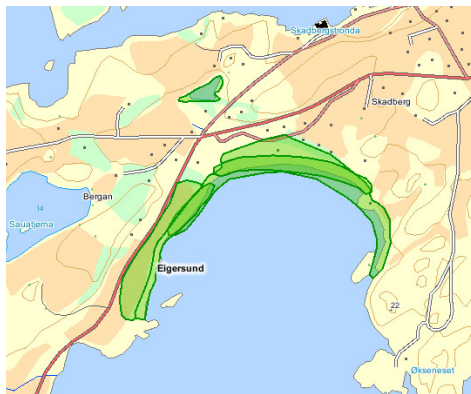
Området kan til tider være utsatt for sterk vind og nedbør og til tider tåke.

• Estetisk og kulturell verdi

Strandsonen langs campingplassen og Storesanden fri- og badeområde har et naturlig preg og har således stor verdi estetisk sett. Selve campingplassen er et planert område som skiller seg fra det naturlige miljøet og har mindre verdi. Bak Storesanden ligger også noe bebyggelse som gir et mer kultivert preg til landskapet.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

I henhold til riksantikvarens sine hjemmesider, kulturminnesok.no, er det ingen kjente kulturminner innenfor, eller i umiddelbar nærhet til planområdet.



4.6 Naturverdier

Biologisk mangfold

Skadbergsanden og deler av Skadberg Camping er registrert som "Prioriterte naturtyper" i databasene til Direktoratet for Naturforvaltning. Blant disse er; artsrik veikant langs et smalt belte mellom vei og strand. Samt variert strandflora i strandsona nedenfor campingområdet. Skadbergstranda (nord for campingområdet) er registrert som sand og grusstrand med verdisetting A – svært viktig. Her er også registrert intakte sanddyner med viktig prioritet.

Figur 4 Prioriterte naturtyper (dirnat.no)



Videre er sjøområdene langs strandlinja registrert som beiteområde for vade-, måke- og alkefugler.

Figur 5 Artsdata, beiteområde (dirnat.no)

4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området har en høy rekreasjonsverdi da det blir mye brukt av innbyggere så vel som turister. Friluftsområdet Skadbergsanden, grenser til Skadberg Camping i nord. Området er registrert som Dalaneregionens viktigste badested ved sjøen med en 750 m lang strandlinje (Direktoratet for Naturforvaltning).

4.8 Landbruk

Området ligger nært jordbruksareal bestående av dyrka mark og beiteområder.

4.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst

Campingplassen er tilknyttet fv. 65 Ystebrødveien med to avkjørsler ut mot denne.

4.10 Barns interesser

Friluftsområdet, med strandsonen, innenfor planområdet gir gode muligheter for lek, naturlig utfoldelse og rekreasjon for barn i alle aldre. Dette området strekker seg også videre til det kommunale friområdet, Skadbergsanden, hvor det finnes en balløkke. Øvrig er det ingen spesielt tilrettelagte tilbud for barn og unge i eller nær planområdet.

4.11 Universell tilgjengelighet

Området ligger på en flate og er i utgangspunktet tilgjengelig for alle med hensyn til stigningsforhold. Gangstien langs strandsonen i friluftsområdet er ikke tilrettelagt med hensyn til tilgjengelighet for alle.

4.12 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Ledningene ligger som vist på vedlagt utsnitt av ledningskartet. Det er kun vannledningen som er satt i drift. Avløpsnettet er ikke satt i drift og er ikke klar for tilkobling. Det er usikkert når dette er klart.

- Trafo

Er ikke oppgitt i planbeskrivelsen.

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Er ikke oppgitt i planbeskrivelsen.

4.13 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

Iht. NGU's berggrunnskart består arealet av anortositt. Planområdet slår ikke ut på NGU's kartdatabase for radonaktivitet. Radonmålinger i/nær planområdet er ikke kjent.

- Ledninger
Er ikke oppgitt i planbeskrivelsen.

- Ev. rasfare
Området er flatt og det antas ikke det er utsatt for rasfare.

4.14 Støyforhold

Fv 65 generer noe trafikkstøy, men det etablerte støyvoll mellom campingplassen og vegen avbøter dette.

4.15 Luftforurensing

Biltrafikken langs fv 65 er eneste kilde til luftforurensing.

4.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrix, alle relevante forhold skal vurderes

- Flomfare

Ikke oppgitt i planbeskrivelsen

- Vind

Ikke oppgitt i planbeskrivelsen

- Støy

Ikke oppgitt i planbeskrivelsen

- Luftforurensing og forurensing i grunnen

Ikke oppgitt i planbeskrivelsen

- Beredskap og ulykkesrisiko

Ikke oppgitt i planbeskrivelsen

- Andre relevante ROS tema

Ikke oppgitt i planbeskrivelsen

4.17 Analyser/ utredninger

Det er foretatt vurdering av brannrisiko og strålingsberegninger mellom campingenehetene.

Vurderingene som er foretatt her er utarbeidet av Multiconsult og foreligger i form av et notat vedlagt saken.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Planlagt arealbruk

Forslagsstiller oppgir at det planlagte arealbruken ikke er vesentlig endret i forhold til gjeldende plan. Endringen omfatter i hovedsak en omstrukturering av interne forhold på campingplassen og økning av antall campingenheter.

Antall enheter, campingvognenes oppstillingsretning og interne veier på campingplassen medfører de største endringene i planen.

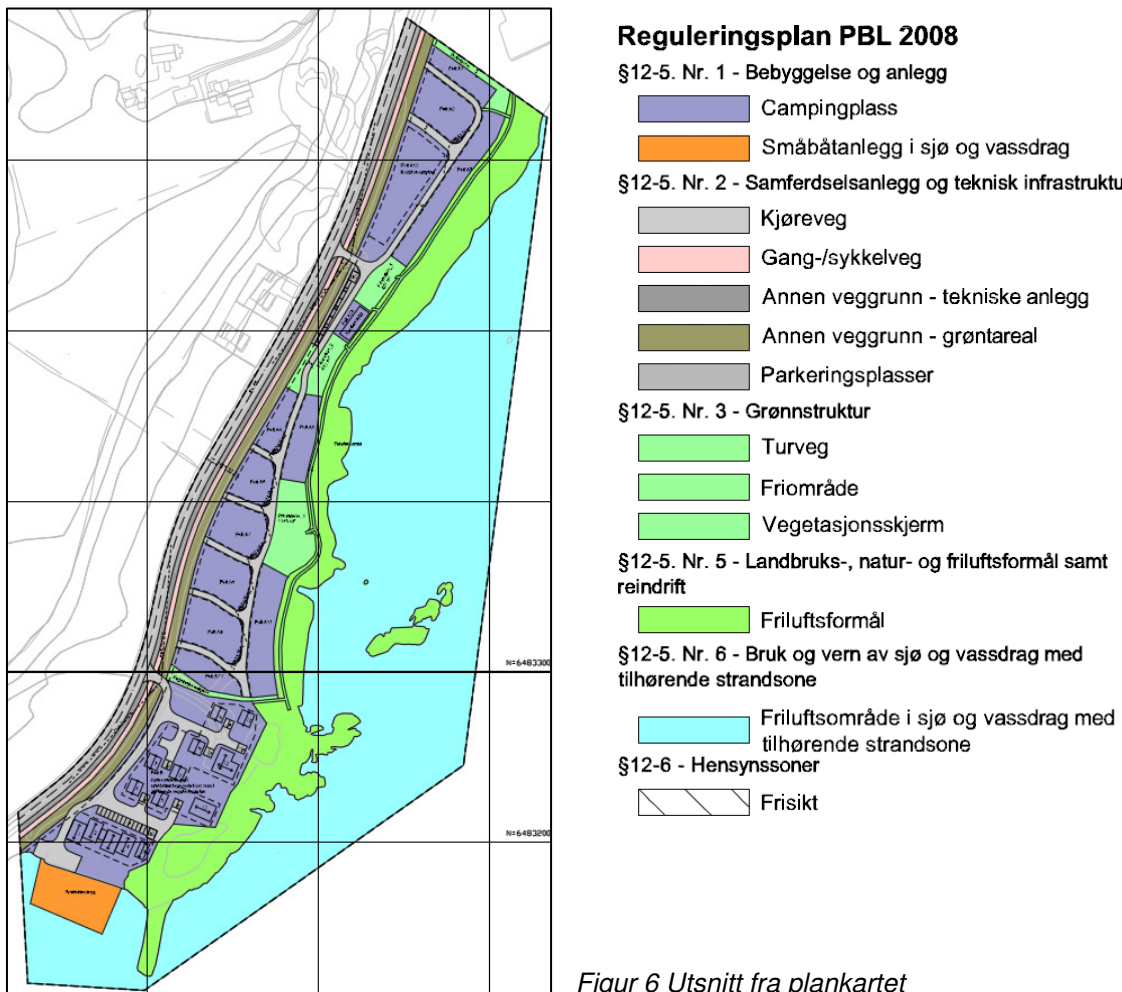
Plassering av friområder inne på campingplassen er endret i forhold til gjeldende plan, mens grensen mot friluftsområdet kun er justert i liten grad slik at den samsvarer med eksisterende situasjon og får nå en mer naturlig avgrensning enn de rette strekene som er vist i gjeldende plan.

Avkjørslene er forskjøvet i henhold til opparbeida og godkjente situasjon.

Søndre del, som i gjeldende plan er regulert til utleiehytter, endres ikke annet enn en mindre justering i henhold til forskjøvet avkjørsel.

Opparbeida molo (iht. vedtak om mindre vesentlig reguleringsendring) er lagt inn i grunnkartet og regulert til friluftsområde. Småbåtanlegget er justert noe i forhold til opparbeida anlegg/molo.

De nye endringene foreslås på grunnlag av erfaringer og vurderinger som er gjort etter lengre tids drift av Skadberg Camping, og med den hensikt å sikre gode brannkrav, bedre skjerming mot vær og vind og å åpne området opp mot sjøen.



Figur 6 Utsnitt fra plankartet

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Campingplass

Innenfor områdene regulert til campingplass legges til rette for ulike typer camping; korttidscamping (tradisjonell camping), langtidscamping (nyere campingform) og utleiehytter, samt sanitær-/administrasjonsbygg tilknyttet campingdriften.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Dette formålet er videreført uendret fra gjeldende reguleringsplan.

Kjøreveg

Fv. 65, Ystebrodeveien, er vist som i gjeldende plan. Videre er også campingplassens interne veier regulert til kjøreveg.

Gang- og sykkelveg

Området regulert til gang- og sykkelveg er videreført fra gjeldende reguleringsplan.

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Grøften mellom fv. 65 og gang- og sykkelveg er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg. Formålet er uendret i forhold til gjeldende plan.

Annen veggrunn – grøntarealer

Området som i gjeldende plan er regulert parkbelte med støyvoll, foreslås her regulert til annen veggrunn grøntareal. Støyvollen er allerede opparbeidet og foreslås regulert som den er bygget. Dette gir et 2 meter smalere tverrsnitt enn vist i gjeldende plan

Parkeringsplasser

Regulerte parkeringsplasser er vist i plankartet innenfor campingområdet, både på felt A og felt B. Det skal etableres 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Turveg

Regulert turveg er justert i forhold til gjeldende plan, slik at den nå samsvarer med eksisterende situasjon (se Figur 8). Gjeldende plan indikerer at turveien skal ligge nærmere sjøen, men det vurderes at dette vanskelig vil la seg gjøre uten for store inngrep i strandsonen.



Figur 7 Viser eksisterende turveg i strandsonen (Bilde tatt 08.02.2011. Se for øvrig figur 3 tatt 01.06.2011, som har lavere vannstand).

Friområde

Det er foreslått regulert 3 friområder inne på campingplassen, felt A. Totalt er disse på ca. 2 daa og skal, sammen med vegetasjonsskjerm, erstatte området skog/park i gjeldende regulering.

Vegetasjonsskjerm

Det er regulert inn vegetasjonsskjerm mot kommunalt friområde i nord og mellom felt A og felt B på campingplassen. Disse skal fungere som buffersoner. Det foreslås også regulert vegetasjonsskjerm på restarealet mellom felt A4 og parkeringsplass på felt A.

Friluftsmål

Regulert friluftsmål er i hovedsak vist som i gjeldende reguleringsplan, kun mindre justeringer er gjort i henhold til eksisterende turveg og avgrensning av campingområdet. Opparbeida molo inngår i friluftsmålet.

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde i sjø og vassdrag er vist som i gjeldende reguleringsplan.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Felt A

Plassering og utforming av campingenheter ved felt A skal følge illustrasjonsplan_A. Illustrasjonsplanen er utformet med grunnlag i brann tekniske retningslinjer, og tiltakshavers prinsipper for økonomisk campingdrift.

Brannsikring

I notat utarbeidet av brannrådgivere (Multiconsult 2012) gis entydige retningslinjer for brannkrav. Notatet baseres på forskrift om krav til tekniske byggverk, TEK 10, med veileder, VTEK, samt Eigersund kommunes egne retningslinjer for brann sikkerhet ved campingplasser i kystnære strøk, datert 27.03.2012.

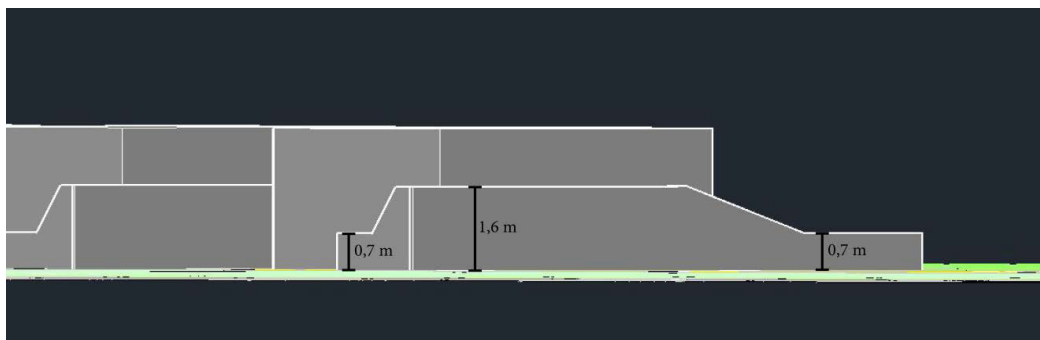
Hovedregelen er at det skal være en avstand på minst 5 m mellom hver campingenhet. Dersom levegger skal oppføres innenfor denne 5 meters avstanden må de være av ikke brennbart material (se vedlegg for spesifikasjoner). Det stilles ikke minimumskrav til høyde på leveggen så lenge avstanden mellom campingenheter er minst 5 meter.

Strålingsberegninger har påvist at en brann sikker levegg med minimum høyde 1,3 meter og en avstand mellom to campingenheter på 4 meter, vil gi en minst like sikker situasjon som 5 meters avstand.

Avstand mellom enheter på de ulike delfeltene A1 – A11 er gitt i illustrasjonsplan_A.

Levegger

Illustrasjonsplan_A gir videre retningslinjer for plassering av campingenheter innenfor de ulike delfeltene, samt plassering av levegger mellom hver enkelt campingenhet. Leveggene er gitt en standard utforming som skal sikre et helhetlig visuelt uttrykk på campingplassen. Leveggene har to høydenivå: høy levegg = 1,6 meter, lav levegg = 0,7 meter. Illustrasjonsplan_A viser fordelingen av disse.



Figur 8 Levegg med to høydenivå

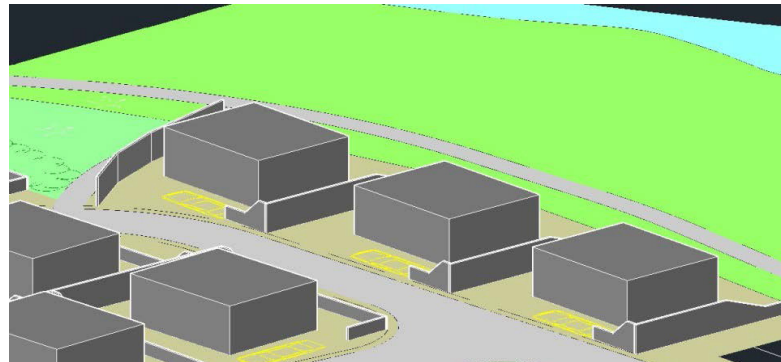
Levegger som oppføres innenfor 5 meters avstand mellom to campingenheter, skal ha en tett utforming med horisontale paneler enkelfals eller dobbelfals. Panelene skal tilfredsstille spesifikasjoner gitt i brann-notat. Alle levegger skal behandles med hvit beis, for å gi et helhetlig uttrykk ved campingplassen.

Struktureringen av leveggene følger hovedsakelig tre forskjellige prinsipper ved de ulike delfeltene (se figur 9-11).



Figur 9 Illustrasjon av prinsipp 1

Prinsipp 1 – utforming og plassering av levegger langs sjøen, delfelt A3, A5 og A11. Her er det 6 meters avstand mellom campingenheter for å sikre utsyn til sjø fra campingområdet (vist i illustrasjonsplan_A).



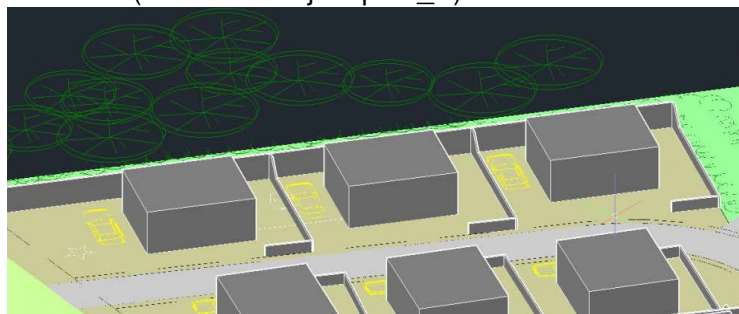
Figur 10 Illustrasjon av prinsipp 2

Prinsipp 2 - utforming og plassering av levegger i klynge, delfelt A2, A4, A6, A7, A8 og A9. Avstanden mellom campingenheter her varierer mellom 5 og 6 meter (vist i illustrasjonsplan_A).



Figur 11 Illustrasjon av prinsipp 3

Prinsipp 3 - utforming og plassering av levegger i rekke mot buffer delfelt A1 og A10. Avstanden mellom campingenheter her er 6 meter (vist i illustrasjonsplan_A).



Innenfor leveggene kan det legges dekke, f.eks. terrassebord. Dette må legges så lavt i terrenget som mulig.

Felt B

Plassering og utforming av byggene på felt B er videreført fra gjeldende reguleringsplan. Det er ikke utarbeidet illustrasjonsplan for dette området, da det ikke foreslås endringer.



Figur 12 Utsnitt fra plankart. Felt B – hytteområdet med småbåtanlegg beholdes som i gjeldende reguleringsplan.

5.4 Antall campingenheter og grad av utnytting.

Felt A

På felt A er det kun planlagt ett bygg: adm./sanitærbygning, felt A13. Dette skal oppføres som vist i plankartet, med en etasje. Maks BYA = 140 m².

Det er lagt opp til 55 faste oppstillingsplasser (langtidscamping) fordelt på 11 parseller, felt A1 – A11. I henhold til brannforskriftene så er ingen parsell større enn 1200 m² (regnet ut fra byggegrenser). Oppstillingsplassene skal opparbeides slik det er vist i illustrasjonsplan_A (vedleg_1).

Felt A12 er avsatt til korttidscamping. Her tillates både campingvogn/-bil og telt. Utnyttelsen av dette arealet vil variere, men vil alltid følge brannforskriftene, med minimum 5 m avstand mellom hver campingenhet.

Det er lagt inn byggegrenser 0,5 m fra kjøreveg ved felt A1 – A11. Dette for å sikre at levegger, plattinger og parkeringsplasser ikke etableres for langt ut mot vegen. Ved felt A12 er byggegrensene snevret inn noe mer for å sikre at parsellen ikke overstiger 1200 m² (jf. Brann-notat).

Felt B

Felt B opprettholdes slik det er vist i gjeldende reguleringsplan. Her er det planlagt 13 utleiehytter, og et sanitærbygg for fellesfunksjoner.

Hyttene B1 - B4 skal oppføres i rekke, med en felles bod på midten, slik vist i plankartet. Hyttene skal oppføres i en etasje, med maks BYA = 410 m² totalt for hele rekken. Hyttene B5 – B11 er enkeltstående hytter, og skal oppføres slik vist i plankartet. Hyttene kan oppføres i en etasje med innredet loft. Maks BYA = 65 m², per hytte. Hyttene B11 – B12 er de største hyttene. Disse kan oppføres i en etasje med innredet loft. Maks BYA = 150 m², per hytte. Sanitærbygget på felt B, bygg B-S, skal oppføres som vist i plankartet med maks en etasje. Maks BYA = 52 m².

5.5 Bebyggelsens høyde

Reguleringsbestemmelsene angir gesims og mønehøyde. Møneretning er angitt på plankartet.

5.6 Boligmiljø/ bokvalitet

Reguleringsplanen legger til rette for en tett campingstruktur, da det nære naboskapet anses å være en naturlig del av campinglivet. Hver oppstillingsplass har likevel mulighet til å etablere en mer privat sone rundt campingvogna ved bruk av levegger. Samtidig som de gir rom for privatliv, vil leveggene også gi vindskjerming og økt brannsikkerhet. Oppføring av levegger skal følge illustrasjonsplan_A.

5.7 Parkering

Felt A Campingvogn-området

Det er lagt opp til én parkering ved hver campingoppstillingsplass, slik vist i illustrasjonsplan_A. I tilknytning til administrasjonsbygget og campingplassens adkomstområde er det lagt inn 8 gjesteparkeringsplasser, en av disse skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Felt B Campinghytte-området

I felt B er det vist 26 parkeringsplasser fordelt på de 13 campinghyttene. Dette inkluderer også gjesteparkering. Minst en parkeringsplass skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

5.8 Trafikkløsning

Adkomstveiene på felt A er endret med hensyn til gjeldende plan, og er nå utformet slik forslagstiller mener er mest hensiktsmessig i forhold til oppstillingen av campingenheter. Veien her er lagt inn med en bredde på 3,5 m, som er tilfredsstillende i henhold til brannkrav. Veien er utformet med hensyn til snumuligheter på to steder; ved veiens endepunkt lengst sør på felt A, og i krysset mellom felt A2, A3 og A12. Adkomstveiene på felt B er ikke endret i forhold til gjeldende plan. Veien har her en bredde på 5 m, og er utformet slik at den sikrer adkomst og snumuligheter til småbåtanlegget.

5.9 Kjøreatkomst

Avkjørslene er noe justert i forhold til gjeldende reguleringsplan. Disse er opparbeidet, og senere kontrollert og godkjent av vegmyndighetene.

Fv. 65 er for øvrig eneste adkomst og tilknytning mot overordnet veinett.

5.10 Krav til samtidig opparbeidelse

Det vurderes ikke nødvendig å stille krav til samtidig opparbeidelse i dette planforslaget.

5.11 Varelevering

Dersom det blir aktuelt med varelevering til administrasjonsbygget vil det kunne skje innenfor avsatte campingformål

5.12 Tilgjengelighet for gående og syklende

Inne på campingplassen legges det opp til svært lav kjørehastighet, slik at gående og syklende vil kunne benytte kjøreveien. Gående vil også kunne benytte turveien langs sjøen. Turveien skal beholdes som et naturlig tråkk slik den eksisterer i dag, dette for å redusere inngrepet i strandsonen og skåne denne verdsatte naturtypen så langt det lar seg gjøre. Turveien er regulert med flere tilkoblingspunkt opp mot campingplassen og er således et godt tilgjengelig og attraktivt rekreasjonstilbud for campingturistene. Likeledes er campingplassen tilgjengelig for turgåere i strandsonen. Gang- og sykkelvei langs Fv. 65 opprettholdes i henhold til gjeldende reguleringsplan.

5.13 Planlagte offentlige anlegg

Fv. 65, Ystbrødveien, med tilhørende gang- og sykkelvei omfattes av planen der den grenser til campingområdet. Vei og gang- og sykkelvei blir ikke endret i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Byggegrensen fra fv. 65 er foreslått redusert fra 20 meter til 17,5 meter fra senterlinje vei. Dette er en hensiktsmessig avstand i forhold at campingplassen allerede er etablert. Dette er diskutert med Statens vegvesen.

Redusert byggegrense vurderes forsvarlig med tanke på vegens lave ÅDT (års døgn trafikk), samt at etablert støyvoll gir god skjerming mellom kjørevei og campingplass.

5.14 Miljøoppfølging

- Miljøtiltak er ikke oppgitt i planbeskrivelsen.

5.15 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal følges der terrengmessige forhold legger til rette for det.

Campingområdet er flatt og gir gode forutsetninger for universell utforming. Felt A består hovedsakelig av campingvogn/bil-enheter, som tradisjonelt sett er noe hevet over bakken og ikke gunstig etter prinsippene for universell utforming. Men innenfor de gitte rammer i plankart og illustrasjonsplan står man selv fritt til å tilpasse adkomstmuligheter til egen campingenheter etter eget behov.

Hytteområdet, felt B, skal ha atkomst (vei/inngangsparti) etter prinsipper om universell utforming.

Det skal etableres minst to parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede.

5.16 Uteoppholdsareal

Planforslaget sikrer både mindre private- og større felles uteoppholdsareal.

Hver campingenheter gis mulighet til å danne et privat uteoppholdsareal like rundt campingvogna ved bruk av leegger, iht. bestemmelser og illustrasjonsplan.

Friområdene skal være felles rekreasjonsområder for camping-gjester i alle aldre, og det bør derfor legges opp til ulike aktiviteter.

Friområdet 1 kan utformes med tanke på små barn, med f.eks. sandlek og enkle apparater, samt benker og bord for de voksne. Det bør ikke oppføres elementer her som hindrer utsyn mot havet fra campingplassens ankomstområde.

Friområde 2 kan f.eks være et felles grillområde møblert med benker og bord og ev. annet passende utstyr.

Friområde 3 er et større område, egnet for balløkke og lek for større barn.

Friområdene er fellesområder og bør skjermes fra de mer private campingparsellene.

Vegetasjon foreslås brukt som buffer slik det er vist i illustrasjonsplanen.

5.17 Kollektivtilbud

Det eksisterende kollektivtilbudet regnes for å være tilstrekkelig ved utbygging av planområdet.

5.18 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Er ikke oppgitt i planbeskrivelsen.

5.19 Plan for avfallshenting/ søppelsug

Er ikke oppgitt i planbeskrivelsen men vist plassert i illustrasjonsplanen.

5.20 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere antall uønskede hendelser, eller redusere konsekvensen av disse.

God planlegging av prosjektet bidrar til å redusere omfanget av eventuelle ulykker.

Hendelsene ved etablering av hyttefeltet er vurdert til å ha lav sannsynlighet og relativt liten konsekvens. Situasjonen vil mest sannsynlig ikke endre seg ved innføring av avbøtende tiltak, da en hendelse fremdeles vil kunne medføre mindre miljøskader eller få eller små personskader.

Brann og spredning av brann vil kunne være kritisk på campingplassen. Planforslaget gir strenge regler i forhold til avstand mellom boenhetene og krav til byggematerialer som ikke er brennbart. Dette vil kunne redusere sannsynligheten og konsekvensen for brann og spredning av brann. anbefalingene og forslag til brannkrav, som er utarbeidet av ingeniører innen brannteknisk rådgivning, må følges.

Det kan konkluderes med at prosjektet i seg selv ikke vil medføre farer som ikke kan aksepteres. Med andre ord kan vi ikke se noen grunn til at det er spesielle farer eller risikomomenter her sammenliknet med de fleste andre campingplasser av denne størrelse.

5.21 Rekkefølgebestemmelser

Adm./sanitærbygg ved felt A og hytteområdet (felt B) kan ikke etableres før avløpsnett er på plass.

6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 Overordnede planer

Forslagsstiller fremhever at planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan som viser området avsatt til campingformål.

6.2 Landskap

Campingområdet er i dag allerede et kultivert element i landskapet. En utbygging i henhold til planforslaget vil strukturere og heve det visuelle inntrykket av området. Det gis et tydelig skille mellom campingplassen og naturområdet langs sjøen.

Kommunens vurdering:

Skadberg er spesielt omtalt i "Vakre landskap i Rogaland" og gitt status som område med høy landskapsverdi av fylkesinteresse.

Området inngår i et karakteristisk landskap bestående av løsmasserygg som preger landskapet og strekninger av stein- og sandstrand og ulike variasjoner i form av vik, våger, holmer og øyer. Vegetasjonen er og variert med grønne tepper av dyrket mark, spredt lauvtrevegetasjon og røsslynghei. Strandsonen blir omtalt som svært sårbar for tekniske inngrep noe de fleste nok kan bekrefte etter å ha sett stedet.

6.3 Stedets karakter

I følge forslagsstiller vil området ved en opparbeidelse av campingplassen i henhold til nytt planforslag vil fremstå mer helhetlig og ryddig.

Det vurderes at nye retningslinjer for bruk av legger, mht. utforming, materialer og farge, vil virke oppstrammende på campingens interne struktur og dermed heve den estetiske kvaliteten i området.

Kommunens vurdering:

Campingplassen ligger i en bukt, Lundarviga, i forlengelsen av Storesanden.

I dag består selve campingplassen av campingvogner, med diverse tilbygg, terrasser og leegger, samt hytter lengst mot sørvest. Foruten hyttene er ikke campingplassen utformet i henhold til gjeldende reguleringsplan og mye av bygningsmassen er oppført ulovlig.

Plassering og utformingen som er gjort per i dag fremtoner seg noe uryddig og skjemmende og gir et visuelt kaotisk bilde når en ser det utenfra.

I dette vare landskapet med forholdsvis flatt terreng og lite vegetasjon, liggende tett til fylkesveg og Skadbergsanden og sjø er campingplassen godt synlig fra alle kanter.

Campingenhetene står i tillegg meget tett, spesielt de nærmest strandsonen fortøner seg som en vegg mot sjøen.

Dersom en åpner opp for at området kan bygges ut i henhold til planforslaget vil det forverre dagens situasjon. Planforslaget legger opp til en forholdsvis tett plassering av campingvogner med diverse innretninger. Forelagte situasjonsplan gir et visst bilde der det er illustrert campingvogner med fortelt, leegger og mulighet for terrasser innenfor leeggene.

Campingvognene blir liggende i båser omgitt av ubestemt materiale med varierende høyder fra 0,7 meter til 1,6 meter. En slik sammensetning av installasjoner som skal være permanente for helårsbruk vil endre totalt det landskapsmessige bildet for området sett i en større sammenheng og bli liggende som en egen landsby bestående av båser.

6.4 Estetikk

Kommunens vurdering:

Temaet estetikk vurderes som mangelfullt utredet i innsendt planforslag og det er også mangelfullt beskrevet virkning av foreslått utbygging.

Kommunen krevde fra starten av at det skulle legges veg 3d-modell og fotomanipulasjon for å illustrere virkningen av utbyggingen sett utenfra planområdet. Dette er ikke er ikke levert av forslagsstiller, og gir en dårlig utgangspunkt for vurdering av virkninger planforslaget vil ha.

Det legges opp til økt antall enheter for campingplasser, omstrukturering og nedbygging av området mot friområdet Skadbergsanden/Storesand som var ment som buffersone i gjeldende reguleringsplan.

En frykter at nåværende planforslag i sin utforming vil bidra til et estetisk uttrykk som vil være svært negativt for området. På grunn av strukturen og den høye tettheten legges det opp til at det mellom enhetene må oppføres leegger som skal hindre eventuell brannsmitte. Det foreslås at leeggene skal oppføres i ubrennbar materiale, noe som betyr mur eller betongvegger i verste fall. Det foreslås i tillegg at det innenfor veggene for hver campingenheter kan bygges terrasser. Hver parsell vill da fremstå som en bygningsmasse uten luft og mellomrom.

Planforslaget viser ingen tilpasning til det åpne landskapet og vil ikke ivareta gode bokvaliteter for de besøkende. Det vil rett og slett oppleves som meget utfordrende visuelt sett fra alle kanter utenfor planområdet, og besøkende vil bli plassert i små "campingceller omgitt med vegger på alle kanter.

Slik planforslaget fremstår, vurderer saksbehandler at det er den faktiske etablerte situasjon som er blitt lagt til grunn og vært styrende for utarbeidelsen av planforslaget. Dette har gjort det vanskelig å ivareta hensynet til estetikk, landskapstilpasning og gode bomiljø. En har opplevd planprosessen som krevende, der løsningene i stor grad har vært låst på et for tidlig tidspunkt.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Sannsynligvis ingen virkning da det ikke forekommer kjente verneverdige kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

6.6 Forholdet til naturmangfold

Etter naturmangfoldloven § 7 skal alle saker som berører naturmangfold vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Kunnskapskravet i § 8 ansees ivaretatt ved at det er foretatt søk i Naturbasen til Direktorat for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart.

Registeret påviser Skadbergsanden og deler av Skadberg camping som prioriterte naturtyper. Planforslaget legger ikke opp til inngrep i strandsonen. Heller ikke ved den etablerte støyvollen som antas å være vurdert som artsrik veikant. Videre er sjøområdene langs strandlinja registrert som beiteområde for vade-, måke- og alkefugler. Foreslåtte småbåtanlegg vil ikke berøre dette området i vesentlig grad. Utenfor planområdet framkommer det registreringer av nær truede arter på Norsk rødliste for arter, men det er vurdert at planforslaget ikke vil ha noen innvirkning på disse.

6.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Etablering av gangveg vurderes positivt i forhold til rekreasjonsinteresser. Skadberg Camping gir nærhet til naturen og rekreasjonsmuligheter i flott landskap. Opparbeidelse av turveien i strandsonen vil også komme allmenheten til gode med mulighet til å ferdes langs dette kystlandskapet.

6.8 Uteområder

Friområdene som forslås regulert vil gi økt kvalitet til området og campingturistene, både i forhold til slik det fremstår i dag og i forhold til gjeldende regulering. Planforslaget legger opp til ca. 2 daa friområder. Dette er en økning i forhold til gjeldende plan som har ca. 0,7 daa parkområde.

Kommunens vurdering:

Det er ikke tatt hensyn til dagens innregulert buffersone skog og parkområdet mot friområdet Storesanden. Kommunen påpekte dette og fremhevet at en ønsket å videreføre denne buffersonen i det nye planforslaget slik at de private arealene for campingplassene skjermes mot det offentlige arealet Storesanden og campingplassen ikke ble så fremtredende. Buffersone rundt campingplassen med mulighet for beplanting vil i tillegg gi klimatisk skjerming og dempe for vind. Planforslaget i nåværende form gir ikke mulighet for dette. Her plasseres det grøntområde, uteoppholdsareal midt i feltet mens bebyggelsen struktureres i tette grupper med minimal luft og rom i mellom enhetene. Det er ikke sagt i planbeskrivelsen hvor mange familier en kan tenke seg kan oppholde seg samtidig innefor området. Og en stiller spørsmål om uteoppholdsarealene er store nok til de ulike aktivitetene som vil foregå.

6.9 Trafikkforhold

En utbygging av området i henhold til planforslaget vil medføre økt biltrafikk i området i forbindelse med helger og feriedager. Men det anses ikke å forringe situasjonen i betydelig grad for de øvrige trafikantgrupper.

Trafikksikkerheten anses ivaretatt med regulert gang- og sykkelvei og frisktsoner.

Kommunens vurdering:

Vedrørende trafikale forhold internt i campingområdet vises det til vår kommentar under punkt 6.10. Forøvrig er det vist plassering av biloppstillingsplasser ved avkjørselen nord i planområdet. Plasseringen av parkeringsplass for bevegelseshemmede er uheldig med hensyn til frisktssonen og må flyttes.

6.10 Barns interesser

De planlagte friområdene innenfor planområdet vil være et tilskudd for barn og unge ved campingplassen. I tillegg gir nærhet til sjø og strandsone en mulighet for barn og unge til å utfolde seg i naturlige omgivelser og skape sitt eget lekemiljø.

Kommunens vurdering:

Barn og unge vil utgjøre en stor del av gruppe turister/besøkende og en meget skeptisk til deres trivsel og sikkerhet i området slik planforslaget er utformet. Her legges det opp til meget høy utnyttelse av antall campinggjester som vil generere mye trafikk inn i området. I det nåværende planforslag legges det opp til å bygge levegger rundt hver campingenheter (campingcelle) som vil bidra til stengsel for oversikten internt i området.

Kommunen mener at det beste hadde vært å etablere trafikksikre gangveier internt i feltet som kan ivareta sikkerheten for barn og unge. Denne gruppen vil etter all sannsynlighet være hovedbrukere av området utenfor hver "campingcelle" hvor behovet for lek og utendørs opphold vil gjøre seg gjeldende. De bør derfor kunne bevege seg med trygghet fritt til og fra lekeplasser og friområder, og at det åpnes opp for "møteplasser" for denne gruppen liggende mer spredt og bedre tilgjengelig.

6.11 Universell tilgjengelighet

Med fokus på å tilstrebe universell utforming, vil Skadberg Camping kunne være et positivt tiltak også for bevegelseshemmede.

6.12 Energibehov – energiforbruk

Det er vurdert at eksisterende tilkoblingsmuligheter på campingplassen er tilstrekkelig i forhold til energibehov.

6.13 ROS

• Stormflo

Er vurdert i ROS-analysen som uproblematisk, men det er ikke dokumentert. En vurderer at dette bør gjøres av fagkyndige jfr. at en er kjent med at det i deler av Lundarviga kan oppstå oppstuing og fare for bølgeslag jfr. Rausvågen m.m..

• Radon

Er ikke foretatt målinger av radon i bygninger i nærområdet eller utarbeidet aktsomhetskart for radon. Det anbefales at radonnivået for hytteområdet sjekkes og eventuelt iverksette tiltak

• Trafikkulykker

Endringen i planen vurderes ikke å medføre trafikkøkning på offentlig veinett. Trafikken internt på campingplassen er begrenset med lav kjørehastighet.

• Beredskap og ulykkesrisiko

Brannspredning mellom campingenheter er vurdert og foreligger i form av rapport utarbeidet av Multiconsult. Det vises til denne som gir føringer for avstand mellom enheter, materialbruk og høyder av levegger.

Kommunens vurdering:

Multiconsult AS likestiller Iso-camp med campingvogner, mens spikertelt har de ikke tatt med i sine beregninger. Vi mener at det er uriktig å likestille Iso-camp og lignende tilbygg til campingvogner og campingbiler med campingvogner. Iso-camp og lignende krever 8,0 m avstand i utgangspunktet, slik vi tolker veiledningen til Teknisk forskrift § 11-6: «Tiltak mot brannspredning mellom byggverk»:

«Byggverk som er forbundet med eller som omhyller campingvogner, bobiler mv. ("spikertelt"), er omfattet av bestemmelsen for lave byggverk».

Etter vår vurdering er det ingen tvil om at Iso-camp og lignende kommer inn under «byggverk som er forbundet med ... campingvogner, bobiler mv.». Da er det generelle avstandskravet 8,0 m mellom enhetene.

Det blir da etter vår vurdering feil når Multiconsult AS har analysert seg fram til at 4,0 m avstand og 1,3 m høyt ubrennbart gjerde gir samme sikkerhet mot brannspredning som det en avstand på 5,0 m gir. Man skulle analysert sannsynligheten for brannspredning mellom enhetene med 8,0 m avstand som utgangspunkt, og så funnet ut hvor høyt mellomliggende ubrennbart gjerde skulle vært.

Multiconsult AS har i sin analyse oppgitt at den campingvognen de har tatt utgangspunkt i sine beregninger er 7,5 m lang, 2,5 m bred og 2,7 m høy (hvorav 0,4 m er hjulhøyde). Dersom man monterer en Iso-camp eller tilsvarende inntil den campingvogna som er med i beregningen, vil samlet brannenergi bli atskillig høyere enn det kun campingvogna har. Den oppgitte campingvogna har en grunnflate på om lag 19 m². Iso-camp selges med grunnflate fra 14 til 25 m².

Rådmannen vurderer at dette bør utredes nærmere og er usikker på om beregningene gir en helhetlig og korrekt vurdering. I den forbindelse har en forelagt rapporten fra Multiconsult for Direktorat for byggkvalitet som uttaler følgende:

"Da vurderingen som er gjort i dette tilfelle (iht vedlagte notat fra Multiconsult) beveger seg utover preaksepterte ytelser gitt i veiledningen til TEK10 er vår anbefaling at kommunen krever uavhengig kontroll utført av annet foretak. På den måten sørger kommunen for å få plassert ansvaret hos foretakene og selv unngår å gå dypt inn i problemstillingen."

Rådmannen vil derfor legge dette kravet inn i fremlegg til vedtak jfr. Den klare faglige anbefalingen fra Direktorat for byggkvalitet.

- Rasfare
Er ikke vurdert

- Vind
Er ikke vurdert

- Støy
Det er etablert støyvoll mot fv 65

- Luftforurensning
Er ikke vurdert

- Forurensning i grunnen
Er ikke vurdert

6.14 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Planforslaget vil ikke ha virkninger på omgivelsene med hensyn til teknisk infrastruktur. Den planlagte pumpeledningen skal ha kapasitet for tilkobling fra campingplassen.

- Trafo
Er ikke beskrevet i planbeskrivelsen

6.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Dette er en privat etablert campingplass. Det legges ikke opp til offentlige investeringer i denne planen.

6.16 Interessemotsetninger

6.17 Avveining av virkninger

I følge forslagsstiller vil en total vurdering av alle konsekvensene av planen tilsi at en opparbeidelse iht. planforslaget vil være positivt i forhold til dagens situasjon. De foreslåtte endringene er vurdert til å bedre premisene i forhold til gjeldende plan mht. sikring av gode brannkrav, bedre skjerming mot vær og vind og åpnet området opp mot sjøen.

Kommunens vurdering:

Slik planforslaget nå foreligger vil opparbeidelse etter denne med tilhørende illustrasjonplanen bidra til at området vil bestå av korttidscamping og langtidscamping med campingvogner, fortelt, terrasser, levegger og biler. Parsellene for campingenheter vil fremstå som sammenhengende bygningsmasser og dominere landskapsbildet på en uheldig måte.

Det er ikke sagt noe om varigheten for hverken korttidscamping eller langtidscamping. Slik en vurderer det vil langtidscamping være av en permanent karakter og sannsynligvis komme inn under plan og bygningslovens § 20-1 som søknadspålagt tiltak med henblikk på omfanget av utbyggingen og at varigheten er lenger enn 2 måneder.

En er skeptisk til plasseringen av sanitærbygget slik planforslaget viser. Dette bygget ligger rett i front av eksisterende boliger på motsatt side av fv 65 og vil i tillegg ligge som stengsel mot strandområdet. Sanitærbygget må flyttes og plasseres lengst mulig vekk fra strandsonen.

7 Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert ut i fra forskrift om konsekvensutredning og anses ikke å være konsekvensutredningspliktig.

8 KONKLUSJON OG OPPSUMMERING

Planprosessen i denne saken har vært utfordrende og vanskelig på grunn av at det er etablerte tiltak som ikke har vært i tråd med nåværende reguleringsplan og dens intensjoner. Det foreligger uenigheter mellom forslagsstiller og kommunen vedrørende kvaliteter som omhandler bomiljø og estetikk.

En er av den oppfatning at planforslaget ikke kan aksepteres i nåværende form med henblikk på de faglige vurderingene som er fremkommet i saken da mye av dette ikke er dokumentert godt nok. En stiller seg og skeptisk til økningen av antall campingenheter og det dette medfører.

Området ligger godt eksponert i et av de mest sårbare landskapene og mest besøkte stedet i kommune. Det er derfor viktig at campingplassen får en utforming som ivaretar hensyn til estetikk og bomiljø for gjester og andre tilreisendes inntrykk/opplevelse.

Området er avgrenset i et forholdsvis smalt belte mellom fv 65 og sjøområde og lett synlig fra alle kanter.

Rådmannen mener at det foreliggende planforslaget ikke er godt nok når det gjelder å ivareta estetikk og landskapstilpassning og vil medføre en massiv nedbygging i et åpent og sårbart landskap. En er også av den oppfatning at foreliggende planforslag ikke vil bidra til godt bomiljø for brukere/gjester av campingplassen. Forslagsstiller begrunnelse for den tette plasseringen av campingenheter er en subjektiv

Med hensyn til de vurderingene som er gjort på bakgrunn av innkommet planforslag tilrår kommunen at planforslaget avvises med følgende begrunnelse:

- 1 Forslaget vil medføre en forringelse av det visuelle uttrykket og det totale landskapsbildet med hensyn til estetikk.
- 2 Det råder tvil om at hensyn til helse, miljø og sikkerhet for gjester/besøkende til campingplassen er ivaretatt på en god måte.
- 3 Antall campingenheter er for høyt og ligger for tett og vil dermed føre til en massiv nedbygging i et sårbart område jamfør "Vakre landskap i Rogaland". Dette gir en strukturmessig uheldig dårlig løsning med hensyn til bokvaliteter/bomiljø og den visuelle opplevelsen av området.

Planforslaget må omarbeides slik at det tas hensyn til omkringliggende landskap, helse, miljø og sikkerhet for brukere av området med påfølgende krav:

- 4 Antall campingenheter reduseres til maks 51 enheter i felt A som i gjeldende reguleringsplan.
- 5 Det plasseres færrest mulig campingplasser mot friluftsområdet i strandsonen med formål å åpne opp strukturen og at flest mulig internt i campingområdet har tilgang til sjøen fysisk og visuelt.
- 6 Minimumsavstand mellom helårs campingenheter skal være 8 meter.
- 7 Det tillates ikke spikertelt, "Iso-camp" og lignende.
- 8 Det skal legges en buffersone mellom campingenheter og offentlig friområdet Skadbergsanden/Storesanden med minimum 15 meter bredde jamfør vedtak av 109/10 om å beholde park/skog som buffersone.
- 9 Det legges inn flere mindre grøntområder/lek/uteoppholdsareal i nærheten av grupperinger av campingenheter.
- 10 Det legges til rette for universell utformet gangveiforbindelse tilgjengelig for alle innenfor campingplassens område vendt mot sjø/strandsonen.
- 11 Det må utarbeides fotoillustrasjon som viser hvordan hele campingområdet vil se ut etter ferdig utbygging.
- 12 Det må foreligge en grundig vurdering som tar for seg alle forhold vedrørende brannspredning mellom campingenheter.
- 13 Sanitærbygget må flyttes og plasseres lengst mulig vekk fra strandsonen.
- 14 Alle permanente installasjoner og tiltak som kommer inn under plan- og bygningslovens § 20-1 er søknadspliktig og skal forelegges kommunen for godkjenning.
- 15 Krav fra Statens vegvesen vedrørende frisiktsone må innarbeides i kart og bestemmelser.
- 16 Det tillates ikke leegger eller gjerder rundt hver campingenhet.
- 17 Maks tillatt størrelse på terrasser for hver campingenhet settes til 10 m².
- 18 Det tillates ikke plassering av husvogner innenfor planområdet.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsendring av Skadberg feriesenter/camping del av gnr 4 bnr 129 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- 1.
- 2....

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.11, jf 12.10.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
278697	2011-10-27 Fiskarlaget vest.pdf
278698	2011-10-27 Fiskeridirektoratet.pdf
278699	2011-11-02 Statens vegvesen.pdf
278700	2011-11-03 Eigersond kommune.pdf
278701	2011-11-14 Kystverket vest.pdf
278702	2011-12-06 Fylkesmannen.pdf
278703	Kopi av kunngjøringsannonse_datert 10.10.2011.pdf
278704	Kopi av varslingsbrev.pdf
278705	Illustrasjonsplan_A.pdf
278706	Skadberg Campig_Planbestemmelser.pdf
278707	Skadberg camping_Notat RIBr01 - rev 02.pdf
278708	Skadberg Camping_Planbeskrivelse.pdf
278709	Skadberg Camping_Plankart A3.pdf
278710	Skadberg Camping_ROS-analyse.pdf
278711	Vedlegg_4 Sak 109-10.pdf
278712	Vedlegg_5 Brannsikkerkhet på campingplasser i plansammenheng.pdf
284283	Tilbakemelding på rapport fra Multiconsult - strålingsberegning Skadberg feriesenter

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	14.08.2009	Ole Christen Skadberg	Reguleringsplan for Skadberg Feriesenter, gnr. 4 bnr. 129 - ønske om utvidelse av campingperiode
2	I	01.02.2010	Skadberg Feriesenter v/Ole Christen Skadberg	Søknad om mindre reguleringsendring samt endring i reguleringsbestemmelsene - Skadberg feriesenter gnr. 4 bnr. 129
3	U	10.03.2010	Skadberg Feriesenter v/Ole Christen Skadberg	Foreløpig svar på reguleringsendring Skadberg feriesenter del av gnr. 4 bnr. 6 - Ole Christen Skadberg
4	U	05.05.2010	BØE OLE CHRISTIAN; Dalane Friluftsråd v/ Jone Omdal; EIGERSUND KOMMUNE; Felles brukerutvalg v/ Randi Haugstad;	Reguleringsendring Skadberg feriesenter del av gnr. 4 bnr. 129 - Ole Christen Skadberg

			HOVE INGER J ROALDSEN; HOVE LEIF WILLY; Levekårsavdelingen v/ Kåre Helleland; Seksjon brannvern v/ Svein Myklebust; Seksjon vann- og avløp v/ Magne Torgersen; Seksjon vei- og utemiljø v/ Torbjørn Corneliussen; SKADBERG CHRISTEN GORDON; SKADBERG OLE CHRISTEN; SKADBERG SVEIN MAGNE; STATENS VEGVESEN; STATENS VEGVESEN REGION VEST; ØSTEBRØD TORVALD; ØSTEBRØD TØNNES; BR-representanten v/ Åshild Slettebø; Kommuneoverlege v/ Bjarne Rosenberg; Bjarne Rosenblad; Torbjørn Corneliussen; Svein Myklebust; Helge Waage; Magne Torgersen; Kåre Ingvar Helland; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen	
7	I	14.05.2010	Statens vegvesen	Uttalelse - reguleringsendring - del av gnr. 4 bnr. 129, Skadberg feriesenter
5	I	25.05.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse til reguleringsendring for utvidelse av campingperioder ved Skadberg feriesenter 4/6, 4/129 m.fl., Eigersund F/strand
8	I	01.06.2010	Barn og unges representant i plansaker	Uttalelse reguleringsendring Skadberg feriesenter
9	I	26.08.2010	Advokatene Jensen & Bilstad	Vedr. søknad om mindre vesentlig reguleringsendring Skadberg feriesenter del av gnr. 4 bnr. 129
11	X	30.08.2010		Gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser Skadberg feriesenter
12	U	19.10.2010	Ole Christen Skadberg	Reguleringsendring Skadberg feriesenter del av gnr. 4 bnr. 129 - forespørsel
13	I	06.06.2011	Skadberg Camping AS	Skadberg Camping - nytt reguleringskart og oppjustering av bestemmelsene er utarbeidet for
14	U	15.06.2011	Skadberg Camping AS	Skadberg Camping - reguleringsendring del av

				gnr. 4 bnr. 129
15	I	13.07.2011	Multiconsult AS	Status for reguleringsendring/planoppstart Skadberg camping del av gnr. 4 bnr. 129
16	I	06.10.2011	Multiconsult AS	Melding om detaljregulering for Skadberg Camping
19	I	25.10.2011	Fiskeridirektoratet Region Sør	Vedr. detaljregulering for Skadberg Camping
20	I	31.10.2011	Statens vegvesen	Uttale til varsel om oppstart, detaljregulering for Skadberg Camping gnr. 4 bnr. 129
17	X	31.10.2011	Multiconsult AS	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. detaljregulering for Skadberg Camping
21	I	18.11.2011	Barnas representant i plan- og byggesaker	Uttalelse fra BR-representant til reguleringsendring Skadberg feriesenter/camping del av gnr. 4 bnr. 129
22	I	03.12.2011	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse til varsel om ny regulering av Skadberg camping
24	I	19.04.2012	Ole Christen Skadberg	Ad. Skadberg Camping
25	I	25.05.2012	Multiconsult AS	Avklaring angående å akseptere reguleringsforslag - Skadberg Camping
27	I	07.09.2012	Multiconsult AS	Skadberg Camping - foreløpig utkast til illustrasjonsplan f
28	U	24.09.2012	Multiconsult AS	Svar vedr. Skadberg Camping
29	I	19.10.2012	gina.skogen@multiconsult.no,	Skadberg Camping - møtereferat 18.10.12
30	U	02.11.2012	Multiconsult AS	Reguleringsendring Skadberg feriesenter/camping del av gnr. 4 bnr. 129 - merknader
31	U	17.12.2012	Multiconsult AS	Skadberg camping
32	I	16.04.2013	Multiconsult AS	Forslag til reguleringsplan Skadberg feriesenter/camping del av gnr. 4 bnr. 129 - Ole Christen Skadberg
33	I	17.04.2013	Ole Christen Skadberg	Vedrørende reguleringsplan for Skadberg camping del av gnr. 4 bnr. 129 - Ole Christen Skadberg
34	U	26.04.2013	Multiconsult AS	Oppfølgende spørsmål knyttet til rapport Skadberg feriesenter
36	I	29.04.2013	Multiconsult AS	Svar på oppfølgende spørsmål knyttet til rapport Skadberg feriesenter
37	I	22.05.2013	Direktoratet for byggkvalitet ØSTEBRØD TØNNES; ØSTEBRØD TORVALD; STATENS VEGVESEN REGION VEST; SKADBERG SVEIN MAGNE;	Tilbakemelding på rapport fra Multiconsult - strålingsberegning Skadberg feriesenter
38	U	23.05.2013	SKADBERG OLE CHRISTEN; SKADBERG CHRISTEN GORDON; HOVE LEIF WILLY; HOVE INGER J ROALDSEN; BØE OLE CHRISTIAN	Varsel/informasjon om befaring

Parter i saken:

N	BØE OLE CHRISTIAN	YTSTEBRØDVEIEN 344	4370	EGERSUND	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	HOVE INGER J ROALDSEN	YTSTEBRØDVEIEN 334	4370	EGERSUND	
N	HOVE LEIF WILLY	YTSTEBRØDVEIEN 334	4370	EGERSUND	
N	SKADBERG CHRISTEN GORDON	BOX 125,KNIFE RIVER			
N	SKADBERG OLE CHRISTEN	YTSTEBRØDVEIEN 374	4370	EGERSUND	
N	SKADBERG SVEIN MAGNE	HAUANVEIEN 6	4370	EGERSUND	
N	STATENS VEGVESEN	Postboks 8142 Dep	33	OSLO	
N	STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER	
N	ØSTEBRØD TORVALD	YTSTEBRØDVEIEN 451	4370	EGERSUND	
N	ØSTEBRØD TØNNES	SJUKEHUSVEIEN 38 B	4370	EGERSUND	