# PLANBESKRIVELSE

**DETALJREGULERINGSPLAN**
**FOR**
**FRITIDSBOLIGER GNR. 123, BNR. 5, 8, 2 m.fl**

**REGULERINGSENDRING**

*Kjellesvik Prosjektering AS*

**Moi, 31.05.2013**

**FORORD**

Dette forslag til detaljreguleringsplan omfatter endring av gjeldende reguleringsplan for fritidsboliger på gnr. 123, bnr. 5, 8, 2 m/flere, Risvik hyttefelt på Skailand i Eigersund kommune. Gjeldende reguleringsplan ble egengodkjent av Eigersund kommunestyre 29.06.2002, og er siden revidert to ganger, 07.10.2002 og 01.04.2004.

Risvik hyttefelt er på det nærmeste ferdig utbygd. Grunnarbeid for den siste tomten pågår i disse dager.

Styret for Risvik hytteforening har henvendt seg til Eigersund kommune med forespørsel om å endre reguleringsplanen, ved at det tilrettelegges for kjøreveg frem til de innerste fritidseiendommene i feltet. Disse har i gjeldene reguleringsplan kun gangadkomst.

Forespørselen ble tatt opp til behandling i Eigersund kommunes miljøutvalg den 20.09.2011, sak 156/11. Miljøutvalget anbefalte at det kunne startes opp reguleringsendring med sikte på å omgjøre gangadkomst til kjøreveg på visse vilkår. Det er disse vilkår som ligger til grunn for utarbeidelsen av det foreliggende forslag til detaljreguleringsplan.

Moi, 31.05.2013

Kurt Kjellesvik
Siv.ing.

## 1. FORMÅL MED REGULERINGEN

Hovedpunktet i reguleringsendringen er at større deler av regulert gangvegnett omgjøres til kjøreveg. I tillegg legges det inn tre nye fellesparkeringsplasser, mens to regulerte fellesparkeringsplasser tas ut av planen. Disse er ikke opparbeidet. Det gjøres også en omfordeling av antall plasser mellom de enkelte fellesparkeringsplasser. For å ivareta, og legge til rette for funksjonell drift av felles vannforsyningssystem og avløpsrenseanlegg, er disse regulert inn med egne formål. Planforslaget beskrives mer utførlig i nedenstående punkt.

Formålet med å gjøre om deler av gangvegnettet til kjøreveg er bl.a. for å skaffe adkomst frem til avløpsrenseanlegget og til vannforsyningsanlegget med bil. Dette er viktig både i forhold til tilsyn, drift og vedlikehold av anleggene. Videre er det ønskelig å bedre fremkommeligheten til den enkelte fritidseiendom, og at alle eiendommene skal få tilnærmet samme adkomstforhold. I gjeldene plan har 9 eiendommer kjøreveg tilnærmet frem til eiendommen, mens 19 eiendommer har kortere eller lengre gangveg fra kjøreveg/felles parkeringsplass. Noen få eiendommer vil kunne få universelt utformet adkomst som følge av omgjøring fra gangveg til kjøreveg.

To av de regulerte fellesparkeringsplassene er lite funksjonelt plassert i forhold til eiendommene de skal betjene. Disse er ikke opparbeidet og foreslås tatt ut av planen. Fellesparkeringsplassene som vises i foreliggende planutkast er organisert slik at de får optimal plassering i forhold til fritidseiendommene. Hovedparkeringsplassen ved adkomsten inn til hyttefeltet vil også få funksjon som gjesteparkering. Av denne grunn et antall parkeringsenheter øket med 3 stk., fra 44 enheter til 47 enheter.

## 2. FORHOLD TIL RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR OMRÅDET

I gjeldende kommuneplan, vedtatt 06.06.2011, er planområdet vist som eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse. Det foreliggende planforslag er i tråd med kommuneplanen, da det ikke legges opp til med utbygging i området.

Planområdet omfattes i sin helhet av gjeldene reguleringsplan datert 29.06.2002, og er en endring av denne planen.

I området sør for hyttefeltet er det registrert hekkeområde for sårbare fuglearter. Dette er årsaken til at odden sør for hyttefeltet er regulert til friluftsområde, og var også bakgrunn for at det ble regulert gangveg frem til fritidsboligene lengst sør. En omgjøring av gangvegen i søndre del av feltet til kjøreveg, vurderes ikke til å ha mer forstyrrende effekt på hekkeområdet, enn den aktiviteten regulert fritidsbebyggelse og småbåtanlegg genererer. Av denne grunn finner en omreguleringen forsvarlig, så lenge friluftsområdet opprettholdes som en buffer. Det foreliggende planforslag legger heller ikke opp til mer aktivitet i strandsonen enn gjeldende plan.

## 3. PLANPROSESS

**Oppstartmøte (pkt. 3.1)**
Oppstartmøte ble avholdt hos Eigersund kommunes planavdeling den 24.04.2012. Med på møtet var Dag Kjetil Tonheim fra Eigersund kommune, samt Lars Børge Stene og Sverre Mathiesen fra forslagstiller. Referat fra oppstartmøte følger vedlagt (vedlegg 1).

**Varsling om oppstart regulering (pkt. 3.3)**
Oppstart regulering er varslet iht. plan- og bygningslovens § 12-8, med direkte informasjon til berørte grunneiere, og med brev til offentlige myndigheter og aktører. Allmennheten er varslet med annonse i Dalane Tidende.
Det vedlegges kopi av varselskriv til grunneiere og til offentlige myndigheter, kopi av annonse i Dalane Tidende, samt kvittering på mottatt varsel fra samtlige grunneiere (vedlegg 2 – 5).

Følgende myndigheter/parter er varslet i tråd med naboliste mottatt fra Eigersund kommune:

- Sverre Arne Mathiesen, Birkebeinerv. 1, 4370 Egersund
- Terje Helgøy, Jønningsheivn. 28a, 4316 Sandnes
- Bjørg Karin Kvavik, Madlastokken 24, 4042 Hafrsfjord
- Harald Mikael Rodvelt, Imperartorsv. 5, 4085 Hundvåg
- Johnny Husveg/Grethe Gundersen, Smieveien 7, 4365 Nærbø
- Geir Kåre/Nina Egeli Sandnes, Kvernstien 1, 4070 Randaberg
- Terje/Synnøve Lima Egeland, Steinstemmyrå, 28, 4313 Sandnes
- Ole Johnny Gysland, Tanangerveien 458, 4050 Sola
- Gabriel Emelthavarasu/Gabriel Rita Jerupavathy, Jektevegen 7, 4056 Tananger
- Rune Endresen/Eivor Øines, Rytterfaret 47, 4046 Hafrsfjord
- Lambotharan Thiyakarajah, Tyrihansveien24, 4315 Sandnes
- Marianne Asheim,Tronesgeilen 11k, 4317 Sandnes
- Arild/Randi Knarvik, Tomasbakken 24, 4085 Hundvåg
- Vidar/Trine Svendsen Høyvik, Hognes gate 11b, 4041 Hafrsfjord
- Vallborg Merethe Skailand Mørk, Eiaveien 1147/1171, 4376 Helleland
- Steinar Berge, Eiaveien 1139, 4376 Helleland
- Kåre Torleif Skailand, Eiaveien 1150, 4376 Helleland
- Rolf Obrestad, Seljeveien 22, 4352 Kleppe
- Hilleborg Nærland, Skjerpevegen 152, 4363 Nærbø
- Geir/Janne Lyngstad, Høgaleitet 27, 4352 Kleppe
- Kåre Asle/Elna Voll Lundemoen, Tuemyrå 4, 4362 Vigrestad
- Harald Kalvik, Sandeveien 34, 4050 Sola
- Ralf/Merete Halvorsrød, Fiolstien 28, 4340 Bryne
- Bernacki Krzysztof, Brekkevegen 3b, 4360 Varhaug
- Oddvar/Kari Østerhus Rodvelt, Springarstien 60, 4021 Stavanger
- Magne/Kirsti Helene Eide Josdal, Ishallveien 40b, 4021 Stavanger
- Karl Andreas Andreassen/Signe Magrethe Berland, Husabergbakken 117b, 4032 Stavanger

- Arnulf Schultz Arntsen/Else Arntsen, Fredtunveien 16b, 4050 Sola
- Arne Marton Ørsland, Saurdal, 4380 Hauge i Dalane
- Geir Lekve, Mårveien 15, 4323 Sandnes
- Torbjørn Salte, Lalandsvegen 225, 4353 Klepp stasjon
- Pål/Line Helmichsen, Eikestubben 12, 4050 Sola
- Henning/mona Egholm, Kjeldberget 7, 4330 Ålgård
- Hytteforeningsstyret v/ Geir Lekve, Mårveien 15, 4323 Sandnes
- Eigersund kommune, Plankontoret, Postboks 580, 4379 Egersund
- Rogaland Fylkeskommune, Etat for regionalutv., Postboks 130, 4001 Stavanger
- Fylkesmannen i Rogaland, Landbruksavdelingen, Postboks 59, 4001 Stavanger
- Fylkesmannen i Rogaland, Miljøvernavdelingen, Postboks 59, 4001 Stavanger
- Statens vegvesen, region vest, Askedalen 4, 6863 Leikanger
- Mattilsynet, Varbergveien 19, 4370 Egersund

**Innspill til varslingsrunden m/kommentarer**
Kopi av samtlige innspill til varslingsrunden følger vedlagt planbeskrivelsen. Nedenfor er det medtatt et kort utdrag av innspillene, med etterfølgende kommentar.

1. ***Statens vegvesen, region vest, 04.10.2012***

Ingen merknader da reguleringsarbeidet ikke ser ut til å berøre fv. 32

*Kommentar: Tas til etterretning*

2. ***Fylkesmannen i Rogaland, 17.11.2012***

Ingen merknader til mindre justeringer av plan så lenge det tas nødvendig hensyn til landskap og strandsone, samt viktige natur- og friluftsverdier

*Kommentar: Endringene som foreslås, vurderes ikke til å ha negative innvirkninger på ovennevnte forhold*

3. ***Merethe Mørk, 29.05.2012***

Er grunneier og nabo til gnr. 123, bnr. 5 m.fl.. Gjeldende reguleringsplan berører et lite område av hennes eiendom, hvor det er regulert inn 2 tomter, tomt. nr. 29 og 30.
Hun godtar ikke at hennes eiendom tas med i planområdet som skal endres, og ber om at plangrensen legges i eiendomsgrensen mot hennes eiendom.

*Kommentar: Merknaden et tatt til følge i planutkastet. Dette innebærer at den del av gjeldende reguleringsplan som berører hennes eiendom ikke blir endret.*

4. ***Terje og Synnøve Egeland, 21.11.2012***

Er hytteeier i feltet. Uttalelsen inneholder en lengre beskrivelse av bakgrunnen for reguleringsarbeidet og den forutgående interne prosessen i hytteforeningen. Dette er interne forhold som ikke vedkommer arealplanen.
Hovedmomentet i uttalelsen er at det ikke er behov for endring av reguleringsplanen. Det ønskes ikke at regulerte gangveger omreguleres til kjøreveg, pga. støvplager og annen forstyrrelse fra trafikken. Det uttales også at søppelhåndteringen er ivaretatt ved at det er

avsatt plass på øvre parkeringsplass. Foreslår å utvide nedre parkeringsplass i stedet for å etablere nye. Det nevnes spesielt nye parkeringsplasser i enden av foreslåtte nye kjøreveger, i nord og sør. Krever befaring av Eigersund kommune før saken behandles.

*Kommentar: Det vises til ovenstående punkt som beskriver formålet med reguleringsarbeidet, - i korthet nevnes adkomst til vann- og avløpsanlegg, likhet for hytteeierne i feltet og bedring av fremkommelighet/universell utforming. Etter en helhetsvurdering av momentene i uttalelsen, sett i forhold til formålet med reguleringsarbeidet, finner en ikke å kunne ta uttalelsen til følge i planutkastet. Hytteeieren synes også å være i sterkt mindretall i feltet.*

***5. Pål Helmichsen, 22.11.2012***

Er hytteeier i feltet. Ønsker ikke endring av reguleringsplanen. Hovedargument er bl.a.:
Det er ikke behov for kjøreveg frem til vannrenseanlegget, - lett vedlikeholdsutstyr.
Det er ikke behov for kjøreveg til kloakkrenseanlegget, - kan benytte sugebil med 200 m lang sugeslange. Slangen kan legges utenom tomtene.
Det er ikke behov for flere parkeringsplasser, - ca. 50 plasser i dag, mer enn krav.
Ikke behov for adkomst med ambulanse eller for rullestolbrukere, - kan benytte båre/trille rullestol på gangveger.
Lite fremtidsrettet å legge opp til bilveg frem til alle hytter.

*Kommentar: Uttalelsen går på mange av de samme forhold som pkt. 4. Med henvisning til formålet med planutkastet, samt at et flertall av hytteeierne ønsker denne endringen, finner en etter en totalvurdering å ikke kunne ta uttalelsen til følge. Et demokratisk valgt hytteforeningsstyre må ansees å representere flertallet i feltet.*

***6. Signe Berland og Karl Andreassen, 26.11.2012***

Er hytteeier i feltet. Mener at endring av reguleringsplanen er helt unødvendig. Hovedargument er bl.a. at det er nok parkeringsplasser slik det er i dag, og at det ikke er behov for kjøreveg frem til vannforsyningsanlegget og kloakkrenseanlegget. Også søppelhåndteringen er ivaretatt på øvre parkeringsplass

*Kommentar: Med henvisning til kommentarer til pkt. 4 og 5 finner en etter en helhetsvurdering ikke å kunne ta uttalelsen til følge.*

**Administrativ gjennomgang av reguleringsplanen (pkt. 3.4)**

Første utkast til reguleringsplan ble oversendt Eigersund kommune for behandling den 12.12.2012. Den 28.02.2013 ble det avholdt et møte mellom Eigersund kommune og Kjellesvik Prosjektering AS, der oversendt planforslag ble gjennomgått og kommentert. Stikkordsmessig referat fra møtet følger vedlagt som vedlegg 15. Møtereferatet ble oversendt hyttestyrets reguleringsgruppe for kommentar før korrigering av plan.

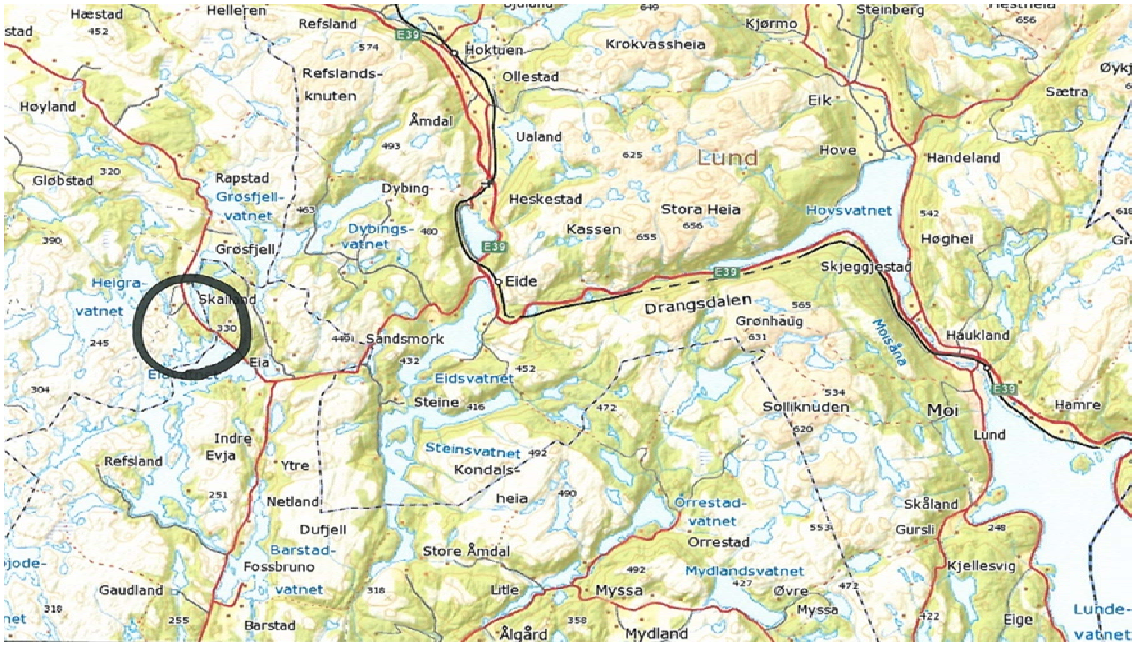
Reguleringsgruppens uttalelse følger vedlagt som vedlegg 16. Uttalelsen retter seg mot at Eigersund kommune ikke vil tillate at det oppføres boder i tilknytning til hyttene i feltet. Reguleringsgruppen ønsker primært ikke å fjerne bestemmelsen om at boder kan tillates på den enkelte eiendom, men ser seg nødt til å gjøre dette for å få planen behandlet.

Det argumenteres med at de, etter planutvalgets behandling av sak M-156-11, ble anbefalt å ta med alle sine behov i planen. Det hevdes også at ønske om boder ble tatt opp av hytteforeningens representanter i oppstartsmøte med kommunen, men at punktet ikke ble medtatt i referatet. Avslutningsvis argumenteres det med at det er upraktisk med boder plassert ved parkeringsplassene, da bodene stort sett benyttes til oppbevaring av hagemøbler, redskaper, ol.

> *Kommentar: I forståelse med hytteforeningens reguleringsgruppe, er punktet som omhandler bod på egen eiendom tatt ut av reguleringsbestemmelsene. Dette er gjort for at reguleringsprosessen ikke skal stoppe opp.*

## 4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

**Beliggenhet (pkt. 4.1)**
Planområdet ligger på gården Skailand i Eigersund kommune og har en størrelse på 444 da. Området starter i sør på en odde ut i Eiavannet, og strekker seg innover i terrenget, parallelt med fylkesvei 32, hvor det avgrenses av eiendomsgrensene til gnr. 123, bnr. 5, 8,2 m.fl.




**Dagens arealbruk (pkt. 4.2, 4.7, 4.8, 4.9)**
Området benyttes hovedsakelig til beite og friluftsliv, med litt generell landbruksdrift i nordre del. For rekreasjon og friluftsliv er området unikt, spesielt i forhold til Eiavannets kvaliteter.

Sentralt i planområdet er det etablert et felt for fritidsbebyggelse. Feltet er på det nærmeste ferdig utbygd, og består av mindre frittliggende hytter, godt tilpasset landskapet omkring. I disse dager pågår arbeid på den siste tomten, eiendommen 123/50.
Det er opparbeidet kjøreveger fra fylkesveg 32 og frem til felles parkeringsplasser internt i feltet. Regulerte gangveger, fra felles parkeringsplasser og frem til den enkelte fritidseiendom, ble under opparbeidelsen av feltet benyttet til transport frem til den enkelte fritidseiendom. Mye av dette gangvegnettet er ikke innsnevret og revegetert iht. gjeldende reguleringsplan, og fremdeles kjørbart med bil.

**Stedets karakter/Landskap (pkt. 4.3, 4.4)**
Planområdet består hovedsakelig av et kupert landskap, lett vegetert med ulik løvtrevegetasjon og buskas, og med mindre myrpartier innimellom. Med unntak av en boligeiendom helt nord i planområdet, fremstår planområdet som ubebygd i nordre og søndre del.

**Kulturminner (pkt. 4.5)**
Det er ikke registret noen automatisk fredede fornminner eller Sefrakregistrerte kulturminner innen området.

**Naturverdier (pkt. 4.6)**
I den sørlige delen av planområdet er det registrert en hekkelokalitet for sårbar fugleart. Denne er hensyntatt i gjeldende reguleringsplan.

Planområdet ligger i «Vakre landskap», og er et område som har høy landskapsverdi av fylkesinteresse.

**Barn og unges interesser (pkt. 4.10)**
Barn og unges interesser i tilknytning til det etablerte feltet er svært godt ivaretatt, da det er store områder for fri aktivitet, både til vanns og til lands.

**Universell utforming (pkt. 4.12)**
Enkelte fritidseiendommer i det etablerte feltet har mulighet for universell utforming, men for de fleste er dette utelukket ut fra topografi og bratt adkomst.

**Teknisk infrastruktur (pkt. 4.13)**
Fritidseiendommene i feltet er tilknyttet felles vannforsynings- og avløpssystem. Dette fellesystemet driftes og vedlikeholdes av feltets velforrening. Strøm er ført fram til samtlige fritidseiendommer i kabelgrøft.

**Grunnforhold (pkt. 4.14)**
Grunnen innen planområdet består hovedsakelig av fjell med et skrint vegetasjonsdekke over. Innimellom er det mindre myrpartier. Området er stabilt og en anser heller ikke å være rasfarlige partier innen området.

**Risiko- og sårbarhetsanalyse ( pkt. 4.17)**
Planområdet er allerede utbygget, og det legges i foreliggende planforslag ikke opp til ytterligere tiltak som vil få de store konsekvensene på risikoforhold og sårbarhet innen området. Risiko- og sårbarhetsanalysen er derfor forenklet til en gjennomgang iht. kommunens sjekkliste som følger vedlagt i vedlegg 12. Det vil nedenfor bli gjennomgått de forhold som er funnet naturlig å knytte merknad til i sjekklisten.

> ***Viltforvaltning og fiskeforvaltning***
> Vil områder med særlig verdi for viltet bli direkte eller indirekte berørt?
>
> *Kommentar: En er kjent med at det er lokalisert et hekkområde for sårbar fugleart innenfor planområdet i sør, men dette området er både i gjeldende plan og i nytt planutkast regulert til friluftsområde. Dette har tidligere vært vurdert til å være tilstrekkelig vern. En endring i forhold til gjeldende plan, men ikke i forhold til bruken*

*av området, er at det tillates kjøreveg frem til den innerste fritidseiendommen i sør. Selv om biltrafikken dermed tillates lenger sør enn det gjeldene plan gir rom for, anser en ikke dette som noe ytterligere forstyrrende element på fuglelivet enn friluftsbebyggelsen i seg selv og småbåtanlegget like ved.*

***Luftforurensing og støy***
Vil tiltaket føre til midlertidig eller konstant økning i lurtforurensning og støy?

*Kommentar: Som en naturlig konsekvens av at det tillates biltrafikk på en større del av vegnettet, vil både luftforurensning og støy fra trafikken øke. I et hyttefelt uten gjennomgangstrafikk vil en i utgangspunktet anse denne problematikken som minimal. Den lille trafikkøkningen som måtte komme ansees derfor som ubetydelig, sett ut fra et objektivt synspunkt.*

***Samfunnssikkerhet***
Brannberedskap.

*Kommentar: Vannforsyningssystemet i feltet er ikke dimensjonert for brannvann. Ved en brann vil slokkevann måtte medbringes på bil, eller tas fra Eiavanet. På dette området er det ingen endring i forhold til dagens situasjon. Det er bare en adkomstveg for brannbil inn i feltet. Dette kan i visse situasjoner utgjøre en begrensning på brannvesenets mulighet for fremkommelighet, men er ikke en uvanlig problemstilling i slike hyttefelt. En anser dessuten ikke bebyggelsen som spesielt brannfarlig. En positivt virkning av planforslaget er at fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer som brannbil og ambulanse vil bli bedret ved utvidet kjørevegnett.*

## 5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

**Planlagt arealbruk (pkt. 5.1)**
Planforslaget er en endring av gjeldende reguleringsplan, vedtatt 29.06.2002, siden revidert to ganger, 07.10.2002 og 01.04.2004. I forbindelse med den foreliggende endring er hele planen konvertert til den nye plan- og bygningsloven av 2008
Som nevnt ovenfor, er området nærmest ferdig utbygd og planforslaget legger ikke opp til noen videre utbygging innen området. Arealbruken blir i hovedsak den samme som før. Enkelte gangveger blir endret til kjøreveger, det legges inn områder for vannforsyningsanlegg og avløpsanlegg, og det er foretatt en omrokkering og tilpasning av parkeringsplasser.

Planforslaget er utarbeidet med utgangspunkt i miljøutvalgets vedtak i sak 156/11 og innspill fra velforeningen i Risvik hyttefelt.

**Reguleringsformål (pkt. 5.2)**
Det er i planforslaget lagt inn følgende reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg
    - Boligbebyggelse
    - Fritidsbebyggelse
    - Vannforsyningsanlegg
    - Avløpsanlegg
    - Renovasjonsanlegg
    - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
    - Småbåtanlegg på land

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
    - Kjøreveg
    - Parkering
    - Gangveg

5. Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift
    - Landbruksformål
    - Friluftsformål

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag
    - Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsbestemmelser for formålene er vedlagt planbeskrivelsen som vedlegg nr. 13.

**Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål (pkt. 5.3)**
Hovedpunktet i endringsforslaget er at deler av regulert gangvegnett foreslås endret til kjøreveg. Plankartet viser nå kjøreveg helt frem til den innerste fritidseiendommen i feltet, både i nordre og søndre del. Utvidelsen i søndre del av feltet begrunnes med behov for kjørbar adkomst til felles vannbehandlingsanlegg, for mer funksjonell drift av dette. I nordre del er det også foreslått kjøreveg ut fra et likhetsprinsipp for hele feltet. Det er etablert snuhammer i enden av begge vegutvidelser. I tråd med miljøutvalgets vedtak er vegbredden generelt regulert til 4,0 m. 3,0 m kjøreveg og 0,5 m skulder på hver side. Skulder skal tilsåes.

Gjenværende gangveger frem til den enkelte eiendom er regulert til med bredde 1,5 m.

Det er foretatt en omfordeling av parkeringsplassene internt i feltet. To felles parkeringsplasser er tatt ut av planforslaget og erstattet med tre nye. Planutkastet viser parkering for til sammen 47 biler, mot 44 i gjeldende plan.

I tilknytning til feltets hovedparkeringsplass er det regulert inn et areal for hytterenovasjonscontainer. Container er i dag plassert på samme sted, men på regulert parkeringsplass.

Det er også lagt inn egne områder for vannforsyningsanlegg og avløpsanlegg i plankartet. Eksisterende anlegg er målt inn og tilstøtende område regulert til formålet.

Byggeområdene for fritidsboliger er justert i størrelse og form slik at de i hovedsak samsvarer med eiendommenes grenser

Generelt sett fremstår reguleringsforslaget nå som mer i tråd med den virkelige arealbruken i feltet.

**Beskrivelse av endringer i reguleringsformål (pkt. 5.4)**
Nedenfor følger omtale av alle endringer som er gjort i forhold til gjeldende plan, med henvisning til utsnitt av plankartet.

1. *Endring av gangveg til kjøreveg*
   Fra hovedparkeringsplassen f_PI2 og vestover er eksisterende gangveg endret til kjøreveg med snuhammer i enden. (§5.1)

2. *Ny parkeringsplass f_PI1*
   Det er regulert ny parkeringsplass for 5 biler i vestre ende av ny ovennevnte nye kjøreveg (§5.2)

3. *Gangveg til eiendommer*
   Det er regulert gangveg fra kjøreveg og frem til alle eiendommene på feltet (se alle kartutsnitt) (§5.3)

4. *Område for renovasjonsanlegg, f_RA*
   Det er regulert et område for renovasjonscontainer i starten på hovedparkeringsplassen (§4.5)

5. *Hovedparkeringsplass f_PI2*
   Parkeringsplassen er justert og tilpasset aktuelt behov (§5.2)

*Utsnitt 1*

*6. Byggeområder/tomter er justert i henhold til eiendomsgrenser*
Fritidseiendommene er ikke fradelt iht. gjeldende reguleringsplan. Dette er nå rettet opp ved at regulerte tomtegrenser og byggeområdenes avgrensning er tilpasset virkelige grenser. Unntak er gjort for eiendommer som grenser mot felles kjøreveg. Her er det lagt inn et skille mellom byggeområdet og kjørevegen med 1 meters bredde. Dette området er regulert til friluftsformål. Hensikten er at ingen byggeområder skal grense direkte til kjøreveg. Det er regulert 1,5 m bred gangveg for adkomst over nevnte friluftsområder.

*Utsnitt 2*

*7. Ny parkeringsplass f_PI3*
Det er regulert ny parkeringsplass for 6 biler sør for avkjørsel til båthavnen, se utsnitt 2 (§5.2)

*8. Parkeringsplass f_PI4*
Parkeringsplassen er justert og tilpasset aktuelt behov (§5.2)

*9. Område for avløpsanlegg, f_AA*
Det er regulert område for avløpsanlegg ved eksisterende renseanlegg, både anlegg og spredeareal, (§4.4)

*10. Adkomst til avløpsanlegg*
Det er regulert 3 m bred adkomst fra kjøreveg til eiendommen 123/59. Denne skal benyttes av slamsugebil for betjening av avløpsanlegget.(§4.2, 2. ledd)

*11. Endring av gangveg til kjøreveg*
Fra parkeringsplass f_PI4 og sørover til vannforsyningsanlegget, f_VF, er eksisterende gangveg endret til kjøreveg med snuhammer i enden. (§5.1)

*Utsnitt 3*

*12. Ny parkeringsplas f_PI5*
Det er regulert ny parkeringsplass for 8 biler lengst sør i feltet. (§5.2)

*13. Område for vannforsyningsanlegg, f_VF*
Det er regulet område for vannforsyningsanlegg ved eksisterende vannbehandlingsanlegg. (§4.3)

*14. Tillatt korttidsparkering på område for småbåtanlegg på land, f_ABB*
Det er gjort endring i reguleringsbestemmelsen for området, ved at det er åpnet opp for korttidsparkering i tilknytning til båtanlegget innen området. (§4.7).

*15. Fjernet parkeringsplasser som ligger i gjeldende plan*
To parkeringsplasser som ligger inne i gjeldende plan er fjernet. Den ene lå i starten på adkomstvegen ned til båthavna, den andre var plassert like ved båthavna. Etter å ha foretatt en omrokkering av parkeringsplassene i feltet, har en ikke funnet behov for disse permanente parkeringsplassene lenger. For å serve behovet for korttidsparkering ved bruk av båthavna, er det åpnet opp for korttidsparkering på området for småbåtanlegg på land.

## 6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

**Landskap og estetikk (pkt. 6.3 og 6.5)**
Når foreliggende planutkast følges opp med revegetering av sår i landskapet, tilsåing av vegers sideareal, ol., vil dette føre til en hevet estetisk og landskapsmessig kvalitet i feltet. I dag fremstår deler av feltet som noe uferdig.

**Naturmangfold (pkt. 6.7)**
I forhold til hekkelokaliteten i søndre del av planområdet ansees endringen ikke å ha noen negativ virkning. Det er ikke foreslått kjøreveger eller andre fysiske tiltak lenger sør enn det i dag er bebyggelse, og det er ikke foreslått noen endringer i strandsonen.

**Rekreasjonsbruk og uteområder (pkt. 6.8 og 6.9)**
Planforslaget ansees ikke å ha noen virkninger på områdets egnethet for rekreasjonsbruk, all den tid det ikke legges opp til økt utbygging eller aktivitet i feltet

**Trafikkforhold (pkt. 6.10)**
En negativ konsekvens kan være at det blir økt trafikk forbi enkelte eiendommer, med de plager dette vil kunne medføre. Planforslaget legger ikke opp til at det skal kunne parkeres på den enkelte eiendom, så slik sett bør denne trafikken i hovedsak kunne begrenses til ankomst og avreise. Et annet poeng er at det frem til i dag er kjørbar adkomst frem til de innerste eiendommene, selv om dette ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

**Barn og unges interesser (pkt. 6.11)**
Det er ikke foreslått tiltak som påvirker barn og unges forhold i området. Disse er som tidligere nevnt svært gode.

**Universell tilgjengelighet (pkt. 6.13)**
En positiv virkning av planforslaget er at det blir en større likhetsbehandling av fritidseiendommene i feltet, i og med at alle får mulighet til å transportere og lesse av varer i rimelig nærhet av sin eiendom. I tillegg vil tilgjengeligheten til flere eiendommer bli bedret, og enkelte eiendommer vil kunne får universell utformet adkomst.

**Risiko- og sårbarhetsanalyse (pkt. 6.15)**

***Samfunnsikkerhet***

*En positivt virkning av planforslaget er at fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer som brannbil og ambulanse vil bli bedret ved utvidet kjørevegnett.*

***Luftforurensning og støy***

*Som en naturlig konsekvens av at det tillates biltrafikk på en større del av vegnettet, vil både luftforurensning og støy fra trafikken øke. I et hyttefelt uten gjennomgangstrafikk vil en i utgangspunktet anse denne problematikken som minimal.*

**Teknisk infrastruktur (pkt. 6.17)**

En annen positiv virkning er at det blir lagt til rette for en mer funksjonell drift av det felles vannforsyningsanlegget og renseanlegget i feltet. Kjørbar tilkomst for slamsugebil og andre driftskjøretøyer er vanlig etter dagens standard.

**Interessemotsetninger (pkt. 6.20)**

Som det fremgår av merknadene fra enkelte hytteeiere i feltet, er det interessemotsetninger og ulike meninger om det foreliggende reguleringsforslag. Dette er naturlig da den enkelte hytteeier har hatt ulikt motiv for å etablere seg i feltet. Imidlertid er det slik i et demokratisk system at mindretallet må bøye seg for flertallets syn. Ut fra innspill til oppstartsvarselet synes det helt klart at det er et lite mindretall som har innvendinger til reguleringsarbeidet styret i velforeningen har satt i gang. Under avstemning på årsmøtet i velforeningen ble det 92 % flertall for å sette i gang omreguleringsarbeid.

**Avveining av virkninger (pkt. 6.21)**

Siden planutkastet omfatter et nærmest ferdig utbygget område, vil det ikke medføre så store virkninger på noen områder. Som nevnt ovenfor vil det være knyttet visse negative virkninger i tilknytning til øket biltrafikk. Dette gjelder i første rekke i form av støy og luftforurensing. Disse negative virkningene vil, etter vårt syn mer enn oppveies av positive virkninger som økt tilgjengelighet, universell utforming, samt økt samfunnssikkerhet i form at bedre tilgjengelighet med utrykningskjøretøyer. Også bedret funksjonalitet for betjening av teknisk infrastruktur som vannbehandling- og avløpsanlegg teller positivt i planforslaget.

Moi, 31.05.2013

Kurt Kjellesvik
Siv.ing

**VEDLEGG:**

| | |
|---|---|
| Referat fra oppstartmøte, 24.04.2012 | vedlegg 1 |
| Kopi av varsel om oppstart regulering, til grunneiere, 30.04.2012 | vedlegg 2 |
| Kopi av varsel om oppstart regulering, til myndigheter, 06.09.2012 | vedlegg 3 |
| Kopi av annonse, varsel om oppstart regulering | vedlegg 4 |
| Kvittering på mottatt varsel om oppstart fra grunneiere | vedlegg 5 |
| Innspill fra Statens vegvesen, region vest, 04.10.2012 | vedlegg 6 |
| Innspill fra Fylkesmannen i Rogaland, miljøvernavdelingen, 17.11.2012 | vedlegg 7 |
| Innspill fra nabo, Merethe Mørk, 29.05.2012 | vedlegg 8 |
| Innspill fra hytteeier, Terje og Synnøve Egeland, 21.11.2012 | vedlegg 9 |
| Innspill fra hytteeier, Pål Helmichsen, 22.11.2012 | vedlegg 10 |
| Innspill fra hytteeier, Signe Berland og Karl Andreassen, 26.11.2012 | vedlegg 11 |
| Risiko og sårbarhetsanalyse , sjekkliste | vedlegg 12 |
| Reguleringsbestemmelser | vedlegg 13 |
| Miljøutvalgets vedtak i sak 156/11, 20.09.2011 | vedlegg 14 |
| Stikkordsmessig referat fra møte den 28.02.2013 | vedlegg 15 |
| Reguleringsgruppens uttalelse til administrativ gjennomgang av planutkast | vedlegg 16 |