

PLANBESKRIVELSE

Øvre Maurholen (17-15), plannummer: 19960005-01

Eigersund kommune



1 BAKGRUNN

Prosjektil Areal AS fremmer forslag til reguleringsendring for Øvre Maurholen hyttefelt. Hensikten med planarbeidet er å innregulere felles parkeringsplasser, kjøreveg frem til hyttene, samt oppdatere bestemmelser og plan i forhold til eksisterende situasjon og ny plan- og bygningslov.

Øvre Maurholen hytteforening omfattes av reguleringsplan godkjent i 1996 og består av 17 hytter, hvorav en er under oppføring. Situasjonen i dag er at regulerte stier som ble brukt som anleggsveger i byggeperioden, ikke ble tilbakeført til sti, og benyttes i dag i stor grad til kjøreadkomst frem til hyttene. Noen steder er vegene asfaltert for å hindre at grusen renner bort ved store nedbørsmengder.

1.1 Berørte eiendommer

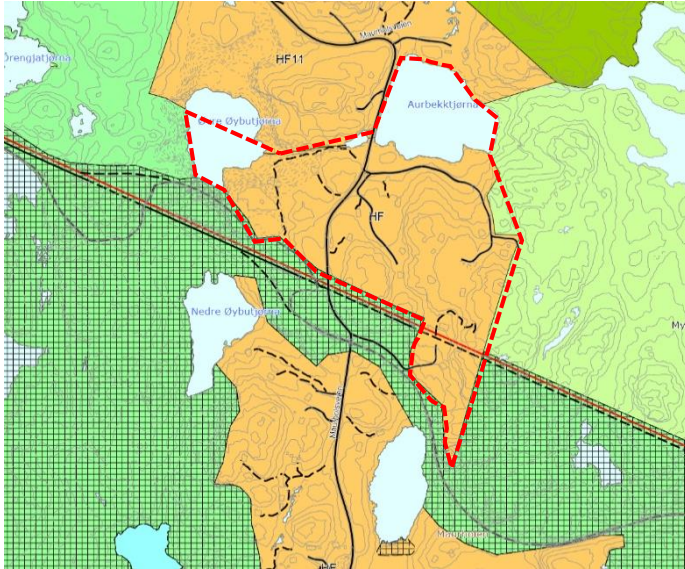
5/140	Edelsplitt KS
5/171	Tendenes Liv Tone og Tendenes Martin
5/174	Hellvik Hus Hellvik AS
5/182	Røisi Odd Amund og Røisi Reidun Egeland
5/183	Skretting Arnstein
5/184	Tunheim Bente og Tunheim Per
5/185	Al-Kasim Ferid Tore og Meek Solfrid Mjelva
5/186	Grødeland Magnar
5/187	Ånestad Jomar
5/188	Egeland Alf Tore
5/189	Kvistad Anne Margrethe og Svartås Thor Martin
5/196	Haugland Kjell
5/197	Bergo Grethe Monika R og Bergo Torbjørn
5/198	Foreman Aud Marit og Foreman Barry Arnold
5/199	Helvig Astri og Helvig Tore Barka
5/200	Edwardsen Øyvind Johan
5/201	Danielsen Aud Kristine
5/202	Refsnes Egil Karleif
5/203	Hjelm Ingebjørg og Johannessen Ivar S
5/229	Hellvik Hus Hellvik AS
5/230	Edwardsen Øyvind Johan
59/4	Skåra Leif Eirik og Skåra Marianne Netland
59/40	Edelsplitt KS
59/45	Øvestad Bengt Egil

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Overordnede planer

Kommuneplan 2011-2022 Kystdel med Hellvik

I gjeldende kommuneplan 2011-2022 Kystdel med Hellvik, er området disponert til nåværende fritidsbebyggelse.



Figur 1. Kommuneplan 2011-2022 Kystdel med Hellvik.
Planområdet vist med rød stiplet strek.

2.2 Gjeldende reguleringsplan

Øvre Maurholen (17-15). Plannummer: 19960005

2.3 Tilgrensende planer

Maurholen G/bnr 59/4 (18-33)

Hytteområde øvre del av G/bnr 59/4 Maurholen (18-3)

Maurholen (17-10)

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



Figur 2. Ortofotograf av området. Planområdet vist med rød stiplest strek. (kart.finn.no)

Planområdet omfatter et areal på ca. 160 daa. Hellvik Hus AS eier store deler av planområdet. Området deles av Maurholsveien som går gjennom planområdet fra sør til nord.

Området er kupert med flere bratte fjellskrenter, og består av vegetasjon og bart fjellandskap. Største kotehøyde er ca. 90 m.

Det går en høyspentlinje gjennom planområdet fra sør ved Maurholsveien, og nordvestover ved Øvre Øybutjørna. Denne har en sikringszone på 24 meter.

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

Jernbanen krysser planområdet i tunnel sør i planområdet.

Det er tre felles parkeringsplass i planområdet i dag, og flere av hyttene har tilkomst via gruset veg.

Området består i dag av 17 fritidsboligtomter der alle er bebygd utenom en. Størrelsen på tomtene varierer fra 1090 m² til 2380 m², og størrelsen på fritidsboligene varierer fra ca. 61,2 m² til ca. 188 m². Dette gir et snitt på fritidsboligene på ca. 113 m².

4 PLANPROSESSEN

4.1 Kunngjøring av planoppstart

Oppstartsmøte for planarbeidet ble holdt den 07.05.2014. Varsel om igangsatt planarbeid ble sendt ut ved brev datert 15.05.2014 til grunneiere og aktuelle instanser. Frist for kommentarer ble satt til 16.06.2014. Oppstart ble kunngjort i Dalane Tidende, og på kommunens hjemmeside.

Følgende innspill kom inn i forbindelse med varslingen:

1. E-post fra Øyvind Edvardsen, datert 02.06.2014

Øyvind påklager manglende adkomst til eiendommen 5/200 og 5/229. Han ber om at disse blir tatt med i endelig reguleringsplan som fremlegges til godkjenning til kommunen.

Kommentar:

Det er foreslått avkjørsel til 5/229 i plankartet.

2. E-post fra Jernbaneverket, datert 13.06.2014

Jernbaneverket informerer om at jernbanen går i tunnel sør for hytteområdet. Dersom ny kjøreveg og parkeringsplass vil innebære sprengnings- og anleggsarbeid i umiddelbar nærhet av jernbanetunnelen må det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at Jernbaneverket varsles før arbeidet igangsettes. Jernbaneverket nevner også at det må stilles krav om geologisk rapport som redegjør om fjellets beskaffenhet.

Kommentar:

Vegene som er foreslått innregulert ved jernbanetunnelen er ferdig etablert, og det vil ikke være nødvendig med sprengnings- og anleggsarbeid i dette området. Jernbanetunnelen er vist i plankartet med stiplet strek og hensynssone samt ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

3. Brev fra Statens Vegvesen, datert 24.06.2014

Statens vegvesen uttaler seg på vegne av Rogaland Fylkeskommune som vegeier. De har ingen merknader til varsel om oppstart, men tar forbehold om merknader ved offentlig ettersyn.

4. E-post fra Norges vassdrags- og energidirektorat – Region Sør (NVE), datert 30.06.2014

NVE nevner at flom, erosjon og skred langs vassdrag er naturlige prosesser, og det må derfor i planlegging og utbygging langs vassdrag ta hensyn til faren for skader som følge av disse prosessene. Elvene bør få tilstrekkelig rom for sin naturlige utvikling ved at det ikke blir bygget i områder utsatt for vassdragsrelatert fare.

Planområdet berører noen mindre bekker og tjern, ber NVE om at alle bekker og tjern i planområdet identifiseres og merkes av på kartet. NVE anbefaler at vassdrag reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag. Dersom det er spesielle bruks- eller vernehensyn langs vassdraget, bør formålet underspesifiseres. NVE nevner også at det i tilknytning til vassdragene kan det fastsettes en byggegrense på inntil 100 meter av hensyn til miljøverdier og friluftsliv i vassdragsnaturen.

NVE nevner også at eventuelle inngrep og tiltak i kantsonen og i selve vannstrengen må beskrives nærmere, som grunnlag for en eventuell vurdering etter vannressursloven.

Kommentar:

Planområdet er i hovedsak ferdig utbygd med unntak av nr. 8 som er under oppføring. Parkeringsplassene og vegene er allerede etablert.

Bekker og tjern er identifisert og merket av på plankartet.

5. E-post fra Fylkesmannen i Rogaland, datert 05.07.2014

Fylkesmannen ser det som viktig at reguleringsendringene tar nødvendige hensyn til landskap og naturmangfold. Planendringene må gjennomføres innenfor rammene av gjeldende kommuneplan. Fylkesmannen nevner også at det må prioriteres å legge vekt på estetisk gode planløsninger, og sikre attraktive utearealer til hytteområdet.

Kommentar:

Planendringene er gjennomført innenfor rammene av gjeldende kommuneplan, og attraktive utearealer til hytteområdene er ivaretatt i bestemmelsene.

6. E-post fra Felles brukerutvalg, Eigersund kommune, datert 14.07.2014

Felles brukerutvalg har ingen merknader til saken.

7. E-post fra Fylkesrådmannen, Kulturavdelingen, datert 21.07.2014

Fylkesrådmannen har vurdert saken som sektormyndighet for kulturminnevern, og gjør oppmerksom på nærheten planområdet har til kulturmiljøet Maurholen. Det er utarbeidet egen forvaltningsplan for den gamle jernbanestasjonen og tilstøtende arealer.

Fylkesrådmannen forutsetter at det tas hensyn til kulturmiljøet Maurholen og at det ikke påvirkes i negativ grad av planarbeidet.

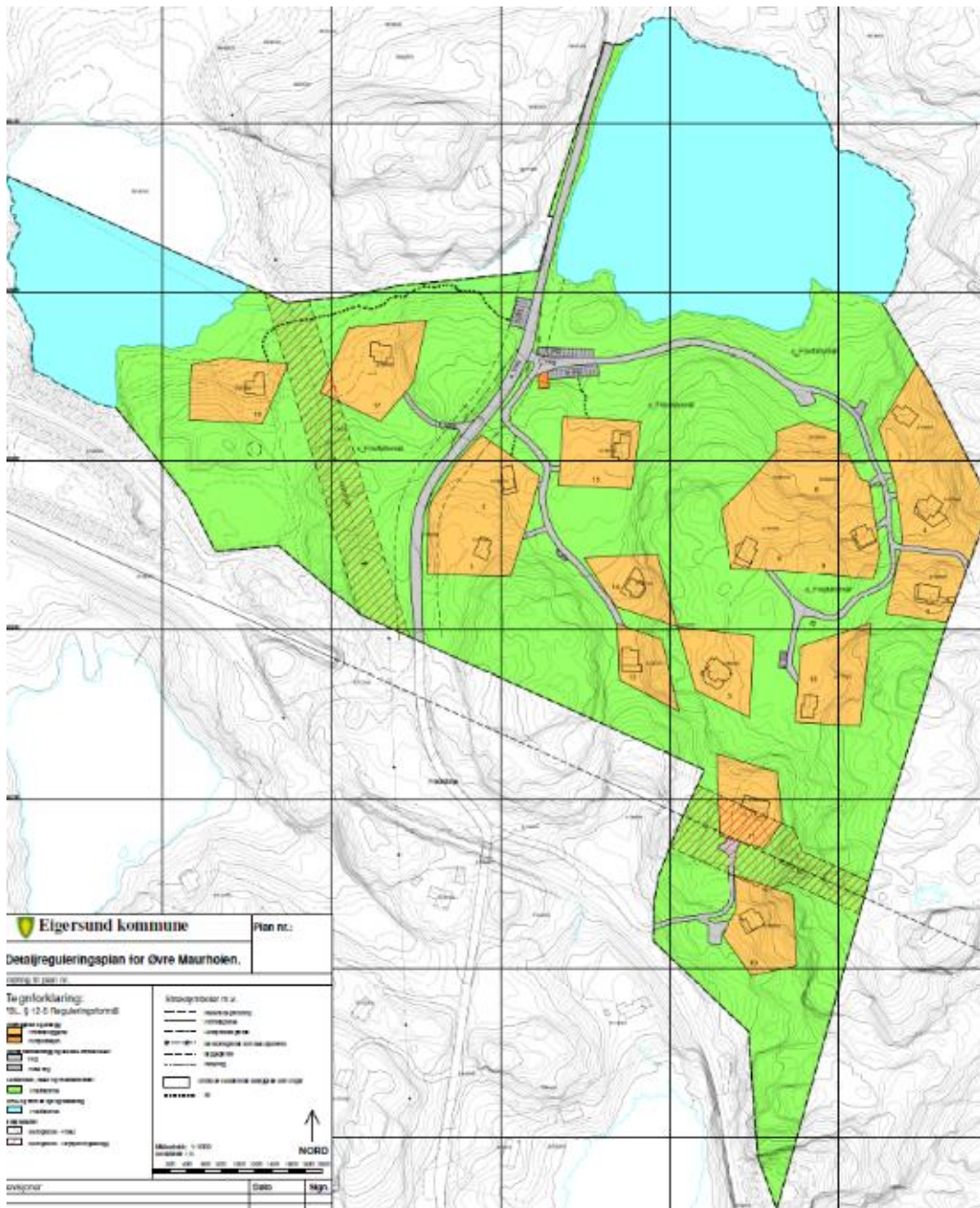
Kommentar:

Kulturmiljøet Maurholen blir ikke berørt da det ligger utenfor planområdet.

5 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er opptegnet på digitalt kartgrunnlag i sosi-format med 1 meters ekvidistanse og plottet ut i M=1000 (A1).

Områder	Formål	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse	31,77
	Kommunalteknisk	0,05
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Privat veg	2,15
	Felles veg	3,23
	Parkering	0,72
LNF-områder	Friluftsmål	87,98
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Friluftsmål	35,73
Totalt		161,63



5.1 Veger/trafikk

Eksisterende fritidsboliger benytter Maurholsvegen og felles, privat adkomstveg til tomtene. Maurholsvegen eies og vedlikeholdes av Edelsplitt KS mens felles adkomstveg eies av Hellvikhus AS. Planforslaget viser private kjøreveger fra Maurholsvegen og fram til grensen for den enkelte fritidsbolig.

Parkering forutsettes å foregå både på egen eiendom og på innregulerte parkeringsplasser ved Maurholsvegen og på Sameiets eiendom. Området har vært i bruk for fritidsboliger i mer enn 40 år, og det har vist seg et økende behov for parkeringsplasser særlig på grunn av helgebepesøk og i ferietiden. Deler av området er også veldig bratt, så en på vinterstid har problemer med å parkere på egen tomt. En kan da benytte seg av de felles parkeringsplassene.

Kjørevegene til fritidsboligene ligger skånsomt i terrenget og fremstår som naturlige element i den etablerte bebyggelsen. Vegene følger stort sett i samme trase som eksisterende og godkjente gangveger

5.2 Bebyggelse

Det er ikke foreslått ytterligere fritidsboliger ut over de som allerede er godkjent i gjeldende planer. Av 17 godkjente tomter er alle unntatt en bebygget med fritidsboliger. Foreslått arealbruk for fritidsbebyggelse er i tråd med gjeldende plan.

5.3 Grøntarealer/landskap

Alle eksisterende grøntarealer er foreslått i overensstemmelse med tidligere godkjente planer. Arealene eies for det meste av HellvikHus AS.

Da området i prinsippet er ferdig utbygd, vil foreliggende forslag til reguleringsendring i liten grad påvirke landskapet. De fleste veger innebærer minimale terrenginngrep.

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

Arealene gir mulighet for fri ferdsel i området.

5.4 Tekniske forhold

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

5.5 Renovasjon

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

5.6 Hensynssoner

Det er lagt inn hensynssoner i tilknytning til områder for frisiktsoner, langs høyspentlinje og langs jernbane.

5.7 Reguleringsbestemmelser

Det er gitt reguleringsbestemmelser som bl.a. ivaretar BYA, høyder og parkeringskrav for fritidsbebyggelsen. Det er foreslått i reguleringsbestemmelsene at hver fritidsbolig tillates oppført med BYA inntil 90 m² som en enhet. For eksisterende fritidsboliger med innlagt offentlig vann og avløp, kan størrelsen økes med inntil 10 m² for å kunne etablere bad/WC. I tillegg kan det oppføres bod på 10 m² samt terrasse på 20 m².

Det er gitt reguleringsbestemmelser til privat veg og felles veger/parkeringsplasser, bl.a. om optimal terrengtilpasning, vedlikeholdsansvar og om avkjørsler. Også LNF-områdene og vassdragsområdene har fått sine bestemmelser der det stilles krav til områdenes bruk og opparbeidelse.

5.8 Sjekkliste/kontrollspørsmål for miljøkonsekvensanalyse og ros-analyse

	Ja/Nei	Merknad
NATURGRUNNLAG OG BIOLOGISK MANGFOLD		
Vil tiltaket ha konsekvenser for geologiske, botaniske eller zoologiske verdier?	Nei	
Er området utsatt for snø- eller steinskred?	Nei	Det har vært tilfelle av steinskred ved hyttetomt nr.11. Ikke et problem, da denne hendelsen var før tomten ble utbygget.
Er det fare for utglidning?	Nei	Uaktuelt, fjellgrunn
Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	Ja	Området er naturlig kupert, og det er sannsynligvis steder i planområdet som utgjør spesiell fare.
Forvaltning av sand og grus		
Har tiltaket betydning for forvaltning av sand- eller grusforekomster	Nei	
Innsjøer og vassdrag		
Vil tiltaket ha betydning for naturforholdene i områdene langs vassdraget eller innsjøen?	Nei	
Vil tiltaket komme i konflikt med målene for vernede vassdrag?	Nei	
Er området utsatt for springflo/flom?	Nei	
Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	Nei	
Vil drenering av området føre til oversvømmelse i nedenforliggende områder?	Nei	
Er det regulerte vannmagasiner i nærheten med spesiell fare for usikker is?	Nei	
Viltforvaltning og fiskeforvaltning		
Vil vann eller vassdrag med særlig verdi for laks, sjørret eller innlandsfisk bli direkte eller indirekte berørt?	Nei	
Vil tiltaket påvirke gyteforholdene for fisk?	Nei	
Vil tiltaket påvirke sports- og næringsfiske?	Nei	
Vil områder med særlig verdi for viltet (pattedyr, fugler, amfibier og krypdyr) bli direkte eller indirekte berørt?	Nei	

Vil tiltaket påvirke produksjonsforholdene for vilt?	Nei	
Vil tiltaket påvirke mulighetene for uttak av jaktbart vilt?	Nei	
Vannforsyning		
Vil tiltaket medføre fare for forurensing eller forringelse av private brønner, kommunale eller private vannforsyningsanlegg eller viktige grunnvannsforekomster?	Nei	
MILJØKVALITET I JORD, VANN OG LUFT		
Vannforurensing		
Vil tiltaket medføre økt forurensing av vannforekomster (fra organisk materiale, næringssalter eller andre stoffer)?	Nei	
Medfører tiltaket utslipp av kjølevann, oljeholdig vann e.l. som kan påvirke naturen?	Nei	
Medfører tiltaket begrensninger for utnyttelse av vannressurser?	Nei	
Medfører tiltaket forbruk eller påvirkning av marine ressurser i et omfang som får negative konsekvenser for miljøet?	Nei	
Luftforurensing og støy		
Vil tiltaket medføre luftforurensing som kan gi helseskade eller skade på dyre- og/eller planteliv (grenseverdier for SO ₂ , NO ₂ , CO, fotokjemiske oksidanter og fluoritter)?	Nei	
Vil tiltaket medføre økt utslipp av klimagasser som CO ₂ , metan, lystgass, klor-fluor-karboner eller haloner?	Nei	
Er tiltaket i overensstemmelse med kommunens målsettinger om redusert utslipp (energistrategi)?	Uaktuelt	Tiltaket vil ikke føre til økte utslipp av luftforurensing eller støy.
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko? <ul style="list-style-type: none"> • Utslipp av giftige gasser/væsker? • Utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker? 	Nei	
Vil tiltaket føre til periodevis eller konstant økning i luftforurensing eller støy?	Nei	

Vil tiltaket medføre at boliger blir utsatt for utvendig støybelastning over 55 dBA?	Nei	
Vil tiltaket medføre fare for radonforurensning i boliger eller andre bygg?	Nei	
Vil områder med radongass bli påvirket av tiltaket (geologisk)?	Nei	
Vil tiltaket medføre risiko for helsefare fra elektriske eller magnetisk felt?	Nei	
Avfall		
Vil tiltaket føre til utslipp av helsefarlige stoffer til jord eller vann?	Nei	
Vil tiltaket medføre store mengder produksjons- eller spesialavfall som er vanskelig å behandle på en forsvarlig måte?	Nei	
Vil tiltaket medføre store mengder avfall som gir deponeringsproblemer eller stiller spesielle krav til behandling mv.?	Nei	
Vil tiltaket berøre eksisterende avfallsdeponi med fare for frigjøring av spesialavfall?	Nei	
Vil tiltaket berøre nedlagte avfallsplasser?	Nei	
Energi		
Er vedtatt energistrategi lagt til grunn?	Uaktuelt	
Er det mulig å utnytte energi på en mer effektiv måte (energibehov, forbruk, tap, økonomisering av energi)?	Uaktuelt	
Vil tiltaket medføre økt behov for offentlig infrastruktur som trafikkanlegg, vannforsyning eller lignende?	Nei	
Fører tiltaket til økt transportarbeid?	Nei	
Kan transportarbeidet i noen grad overføres til kollektiv-, gang- eller sykkeltransport?	Nei	
OPPLEVELSE OG REKREASJON		
Grønnstrukturer og regionale friluftsområder		
Vil tiltaket påvirke muligheten til å drive ulike former for friluftsliv eller friluftaktiviteter eller svekke tilgjengelighet til naturområder, badeplasser e.l.?	Nei	
Vil tiltaket påvirke befolkningens muligheter	Nei	

til naturopplevelser og ulike former for friluftsliv, herunder jakt og fiske?		
Friluftsliv i nærmiljøet og barnetråkk		
Vil tiltaket berøre bolignære grøntområder?	Nei	
Vil tiltaket sikre at anlegg og arealer som brukes av barn er sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare?	Uaktuelt	Det er ikke spesielle arealer avsatt til barn.
Vil tiltaket sikre at det i nærmiljøet finnes arealer hvor barn og unge kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø?	Uaktuelt	Det er ikke satt av arealer hvor barn og unge kan utfolde seg, men friluftsområdet består av naturlige lekeområder og lekemiljøer.
Er arealene store nok for lek og annet opphold, ulike typer lek på ulike årstider, og mulighet for samhandling mellom barn og voksne?	Uaktuelt	Det er store friluftsområder for ulike typer lek på ulike årstider.
Vil tiltaket sikre at det skaffes fullverdig erstatning for arealer som omdisponeres (arealer avsatt til lek, fellesareal, friområde eller uregulert areal som barn bruker)?	Uaktuelt	Tidligere reguleringsplan har ingen arealer avsatt til lek.
Kulturminnevernet; kulturlandskap og jordvern		
Vil kultur- og fornminner, kulturmiljøer eller kulturlandskap stå i fare for å gå tapt eller få redusert verdi som følge av tiltaket?	Nei	
Vil særlig verneverdige kulturminner eller kulturlandskap bli berørt av tiltaket?	Nei	
Vil tiltaket medføre at landskapsformer eller landskapselementer i tettstedet eller omlandet skades eller gå tapt?	Nei	
Bryter tiltaket vedtatt utbyggingsmønster?	Nei	
Vil tiltaket påvirke arealer som ellers blir eller kan bli brukt i matproduksjon?	Nei	
SAMFUNNSSIKKERHET		
Vil tiltaket øke faren for uhell, skader og lignende som kan få store konsekvenser for naturen eller befolkningen (trafikk, utslipp, flom, skred, brann m.v.)?	Nei	
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området?	Nei	
Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester en risiko for området? • Elektrisitet	Nei	

<ul style="list-style-type: none"> • Teletjenester • Vannforsyning • Renovasjon/spillvann 		
<p>Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Til skole/barnehage • Til nærmiljøanlegg • Til forretning • Til busstopp 	Nei	
<p>Brannberedskap</p> <ul style="list-style-type: none"> • Omfatter området spesielt farlige anlegg? • Har området utilstrekkelig brannvannforsyning? • Har området bare én mulighet ankomstrute for brannbil? 	Nei	
<p>Omfatter området spesielt farlige anlegg?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eksplosjoner • Luftforurensing • Kjemikalier 	Nei	
<p>Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Militære anlegg; fjellanlegg, piggtrådsperringer etc. • Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering 	Nei	
ANDRE FORHOLD		
<p>Vil tiltaket av andre grunner enn de som er nevnt ellers i sjekklisten kunne få negative konsekvenser for folks helse og trivsel eller trygghet, eller for miljøet?</p>	Nei	

6 Konsekvenser av planendringen

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

Det er lagt vekt på god terrengtilpasning av veger for å oppnå minst mulig inngrep i naturen. En har forsøkt å tilrettelegge for at området i størst mulig grad skal være åpent for allmennheten.

Planens konsekvenser for risiko/sårbarhet er vurdert i kap. 5.8 i forhold til kommunens sjekkliste.

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

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

Stavanger 08.09.2014