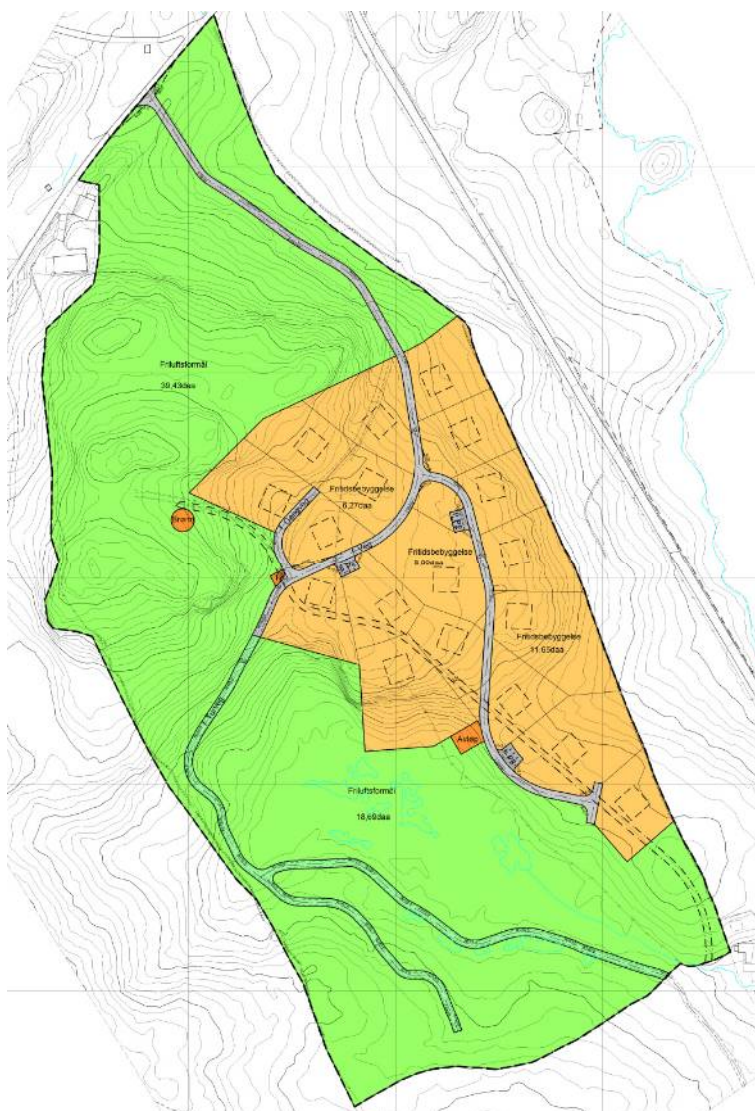


Kvednhus Hyttefelt

Skailand, gnr.123 bnr.5, Eigersund

Planbeskrivelse



INNHold

1.	SAMMENDRAG	Side 3
2.	BAKGRUNN	3
2.1	Hensikten med planen	3
2.2	Forslagsstiller	3
2.3	Krav om konsekvensutredning	3
3.	PLANPROSESS	4
3.1	Oppstartsmøte	4
3.2	Varsel om oppstart	4
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
4.1	Overordnet planer	5
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	4
5.1	Beliggenhet	4
5.2	Dagens arealbruk	5
5.3	Eksisterende bebyggelse	5
5.4	Landskap/ rekreasjonsverdi	5
5.5	Kulturminner	5
5.6	Solforhold	5
5.7	Trafikkforhold	6
5.8	Universell tilgjengelighet	6
5.9	Infrastruktur	6
5.10	Grunnforhold	6
5.11	Støy	6

6 VEDLEGG

Referat fra oppstartsmøte 10.04.12

Kopi av kunngjøring

Forhåndsuttalelser

Forslagsstillers kommentarer til innkomne merknader

Reguleringsbestemmelser

Sjekkliste: Risiko- og sårbarhetsundersøkelse (ROS)

1. SAMMENDRAG

Steinar Berge, eier av et gårdsbruk på Skailand i Eigersund, ønsker å regulere noe av eiendommen til fritidsbebyggelse, dette i tråd med kommuneplanen. Med Skailands flotte natur, og forholdsvis høyt over havet, egner området seg bra til både sommerlig og vinterlig friluftaktiviteter. Innenfor planområdet legges det til rette for 18 selveier-tomter med dertil tidsmessig infrastruktur.

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Planen skal utarbeides i tråd med kommuneplanen H39, som tillater at området kan reguleres til fritidsbebyggelse, nærmere bestemt 18 frittstående hytter på selveier-tomter. Området som er en del av gnr. 123. bnr.5 m/fl består hovedsakelig av en blanding utmark og kulturbeite.

2.2 Forslagsstiller

Petter E Seglem har på vegne av grunneier, Steinar Berge påtatt seg oppdraget med å utarbeide reguleringsplanen, som for øvrig har fått navnet, "Kvednhus Hyttefelt".

2.3 Krav om konsekvensutredning

Siden planen er rimelig enkel og lite konfliktfullt, synes tiltaket ikke å falle inn under forskriftens omfangskriterier for hva gjelder krav til konsekvensutredning. Eigersund kommune stiller heller ikke krav om konsekvensutredning, jfr. referatet fra oppstartsmøte.

3 PLANPROSESS

3.1 Oppstartsmøte

Møte i anledning oppstart av reguleringsarbeidet ble avholdt på plankontoret i Eigersund kommune den 10.04.12. Her møtte grunneier Steinar Berge, reguleringsarkitekt Petter E Seglem, samt plansjef Dag Kjetil Tonheim. Sistnevnte besørget referatet.

3.2 Varsel om oppstart

Varsel vedr. oppstart av planarbeidet i henhold til PBL § 12-8, ble sendt via brev datert 02.05.12, til et antall av 30 berørte naboer/ grunneiere i området. Likelydende brev ble i tillegg sendt 13 ulike offentlige etater. Varslet ble også kunngjort via annonse i Dalane Tidende den 04.05.12, samt innlagt på kommunens hjemmeside.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnet planer

Planen utføres i henhold bestemmelsene i Plan- og bygningslovens kapittel 12, samt kommuneplanen for Eigersund av den 06.06.11.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Skailand, høydedraget i Eigersund kommune som egner seg bra til både sommerlig- og vinterlige fritidsaktiviteter. I samråd med kommunens planavdeling er tomtene/ bebyggelsen godt tilpasset områdets naturgitte særtrekk.

5.2 Dagens arealbruk

Området må karakteriseres som en blanding av utmark og kulturbeite, noe grunneier ikke bruker selv, men leier til naboen. Fra det høyeste punktet, en liten kolle mot nordvest på kote + 195, faller terrenget ned til en myr på kote ca + 160. Bebyggelsen er planlagt i det svakfallende terrenget mot sørøst. Dagens adkomst, en rimelig god landbruksvei, tenkes ombygget/ oppjustert.

5.3 Eksisterende bebyggelse

Skailand er en typisk landbruksbygd i kombinasjon med en betydelig fritidsbebyggelse. Like sør for området som nå reguleres, ligger et tilsvarende regulert felt for fritidsbebyggelse fra 2002.

5.4 Landskap/ rekreasjonsverdi

Hydedraget Skailand må karakteriseres som et flott naturgitt landskapsområde med de rekreasjonsmulighetene det medfører. Her er både nakne fjell, skogkledde åser, innsjøer og mindre vann. Områdets høyde over havet tilsier at muligheten for snø/ vinterligfritidsaktiviteter er rimelig gode.

5.5 Kulturminner

Kulturseksjonen ved fylkesrådmannen befarte området 14.08.12, og konkluderte med at tiltaket ikke vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner.

5.6 Solforhold

Hovedtyngden av tomtene ligger sørvendt i et forholdsvis åpent og svakfallende landskap, og derfor optimalt med hensyn til sol.

5.7 Trafikkforhold

Adkomsten inn til området skal gå fra fylkesvei 32, Eiaveien, og videre via den kommunale Skailandsveien. Eksisterende landbruksvei innenfor planområdet vil i hovedsak bli benyttet, men med noen tilpasninger/ forbedringer.

Siden det kollektive transporttilbudet i området er forholdsvis begrenset, legges det derfor tilrett for bruk av privatbil, og det frem til den enkelte tomt. Gjesteparkering henvises til mindre nærliggende parkeringsplasser.

5.8 Universell tilgjengelighet

Plan- og bygningslovens karv til universell utforming søkes ivaretatt der det er fysisk mulig. Til noen av tomtene vil imidlertid topografien likevel vanskeliggjøre dette.

5.9 Infrastruktur

Det legges opp til en tidsmessig infrastruktur med dagens krav til bekvemmelighet. All bebyggelse vil bli tilknyttet el/ telenettet via jordkabel. Vanntilførsel tenkes via felles grunnboringsbrønn. Spillvann tilknyttes felles renseanlegg. Både vann og avløps-systemet skal utformes i tråd med retningslinjer fra Mattilsynes/ Eigersund kommune.

5.10 Grunnforhold

Byggeområdet består hovedsakelig av fjell/ morenemasser, dvs. rimelig stabilt.

5.11 Støy

Siden avstanden til Eiaveien er betydelig, antas trafikkstøy å være fraværende.