PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for Skadberg Camping, Eigersund kommune.

Innhold:

1. Sammendrag og bakgrunn for plan 3
2. Planprosessen 4
3. Gjeldende planer 4
4. Beskrivelse av planområdet 5
5. Beskrivelse av planforslaget 9
6. Virkninger av planforslaget 19
7. Innkomne merknader 20

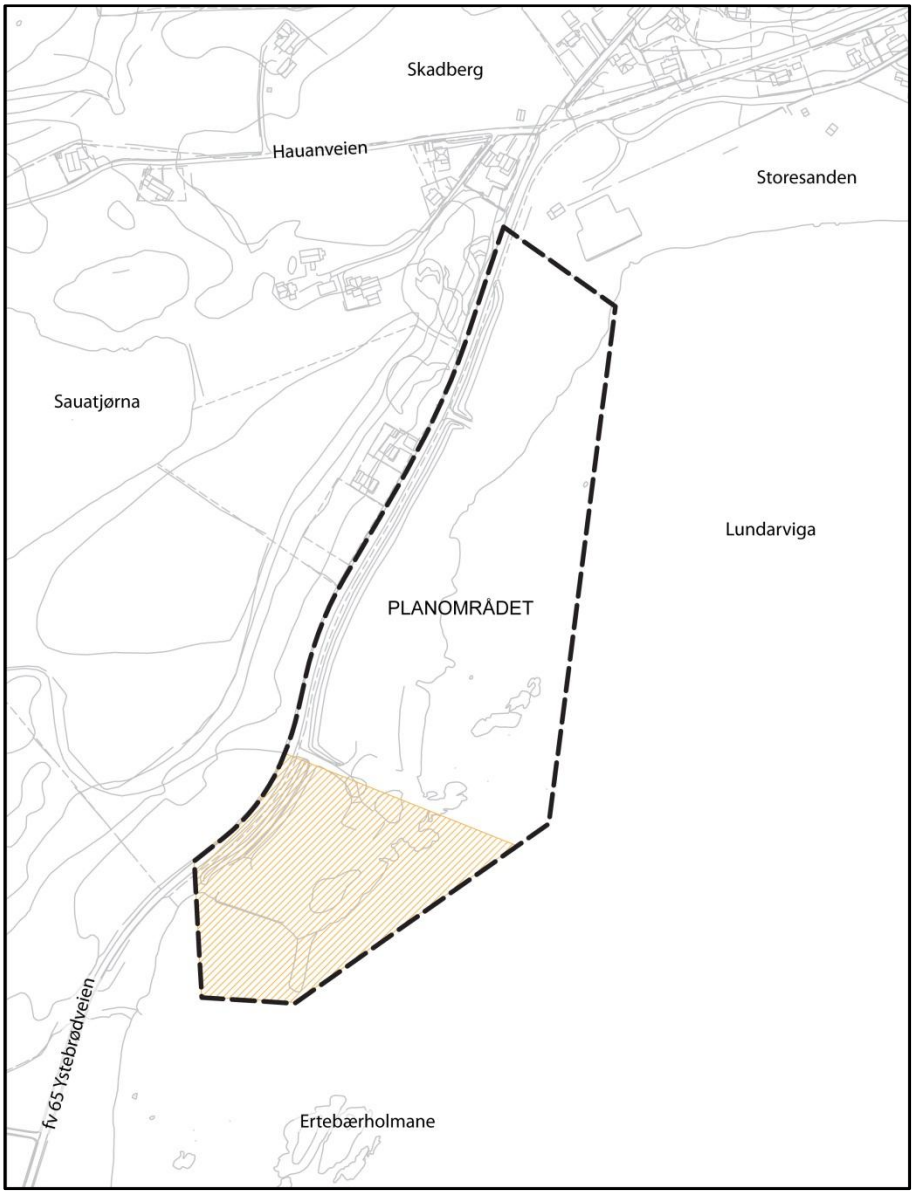
Vedlegg_1	Illustrasjonsplan_A
Vedlegg_2	Brann-notat (Multiconsult)
Vedlegg_3	ROS-Analyse
Vedlegg_4	Tidligere vedtak, Sak 109/10
Vedlegg_5	Brannsikkerhet på campingplasser (Eigersund kommune)
Vedlegg_6	Vedtak: Mindre vesentlig endring

1. Sammendrag og bakgrunn for plan

Multiconsult utarbeider på vegne av Skadberg Camping et privat forslag til endring av "*Reguleringsplan Skadberg Camping*", gnr./bnr. 4/6 på Nordre Eigerøy.

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å endre gjeldende reguleringsplan slik at den i størst mulig grad 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 (se skravert areal på avgrensingskart) beholdes som i gjeldende plan.



Figur 1 Avgrensingskart med utvalgte stedsnavn. Skravert område beholdes som i gjeldende plan.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

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 (se vedlegg_4).

Det er avklart i oppstartsmøte av planforslaget ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

2. Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess

Planoppstart ble varslet i brev til naboer og offentlige etater, datert 06. oktober 2011, samt annonsert i Dalane Tidende og på kommunens internettsider. Frist for merknader ble satt til 11.11.2011.

Det kom inn 6 merknader til oppstartsvarselet innen fristen. Se resymé og kommentarer på side 22.

3. Gjeldende planer

Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er i kommuneplanen vist som "campingplass" og "friluftsområde i sjø og vassdrag", og er markert med framtidig gang- og sykkelveg.

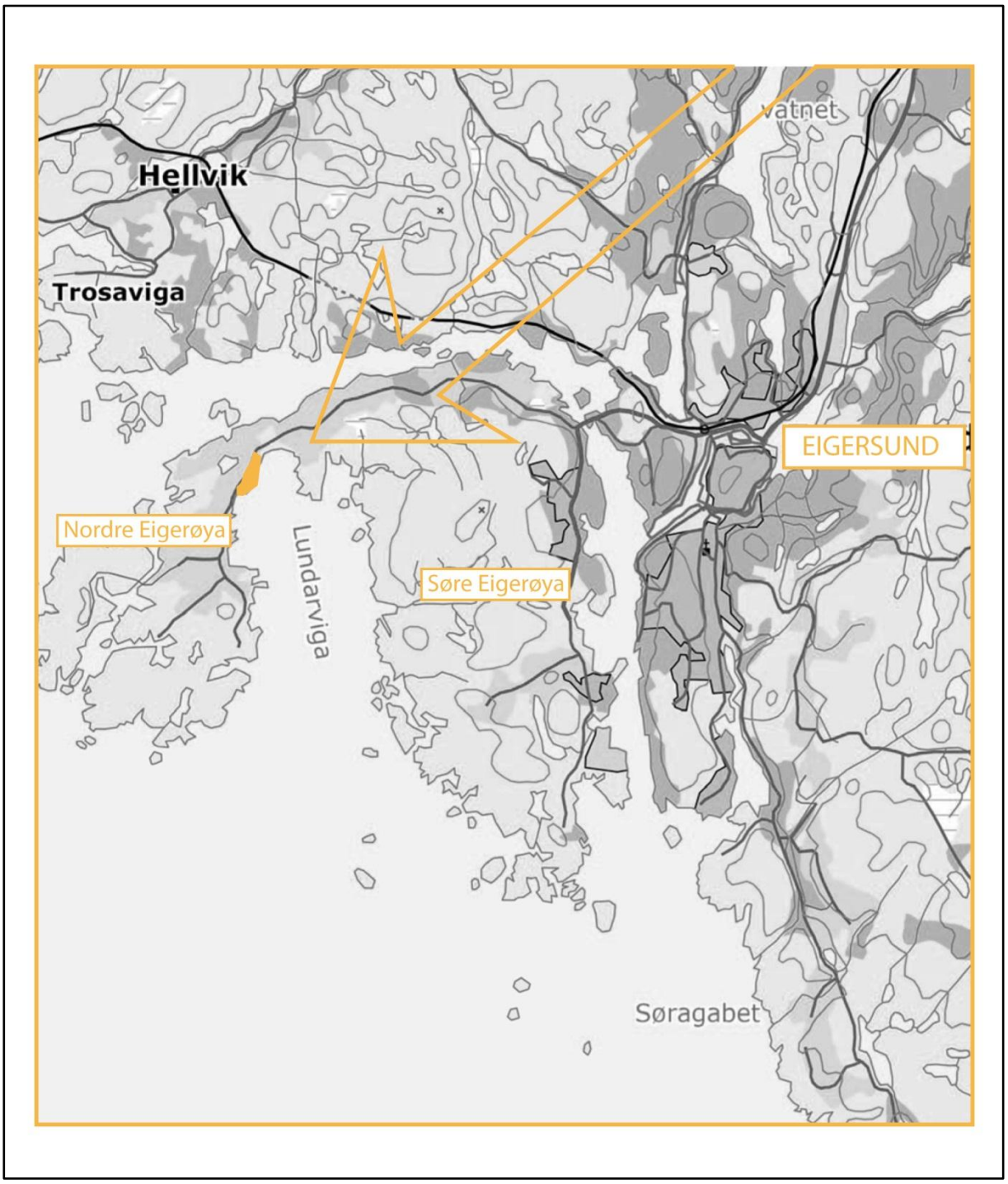
Reguleringsplan

Gjeldende plan (stadfestet i 2000) omfatter hele Skadberg Campings område på Nordre Eigerøy, samt deler av fv. 65 – Ystebrødveien.

4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet og avgrensing

Skadberg Camping omfatter ca. 86 dekar, og ligger innerst i Lundarviga på Nordre Eigerøy. Adkomst til planområdet skjer fra fv. 65 Ystebrødveien.



Figur 2 Kart med utvalgte stedsnavn .

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 for innbyggere i Eigersund.

Figur 3 Tatt 01.06.2011 (Multiconsult).

4.2 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 og lokalklima

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

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 begyggelse som gir et mer kultivert preg til landskapet.

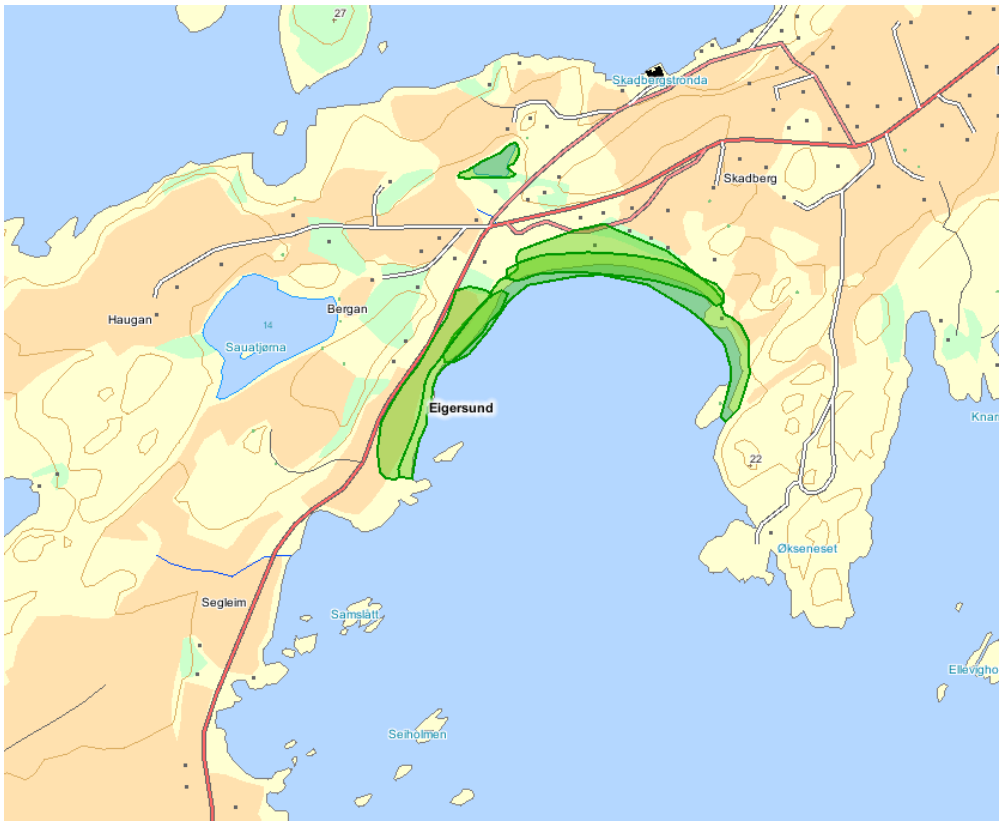
4.3 Kulturminner og kulturmiljø

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

4.4 Naturverdier

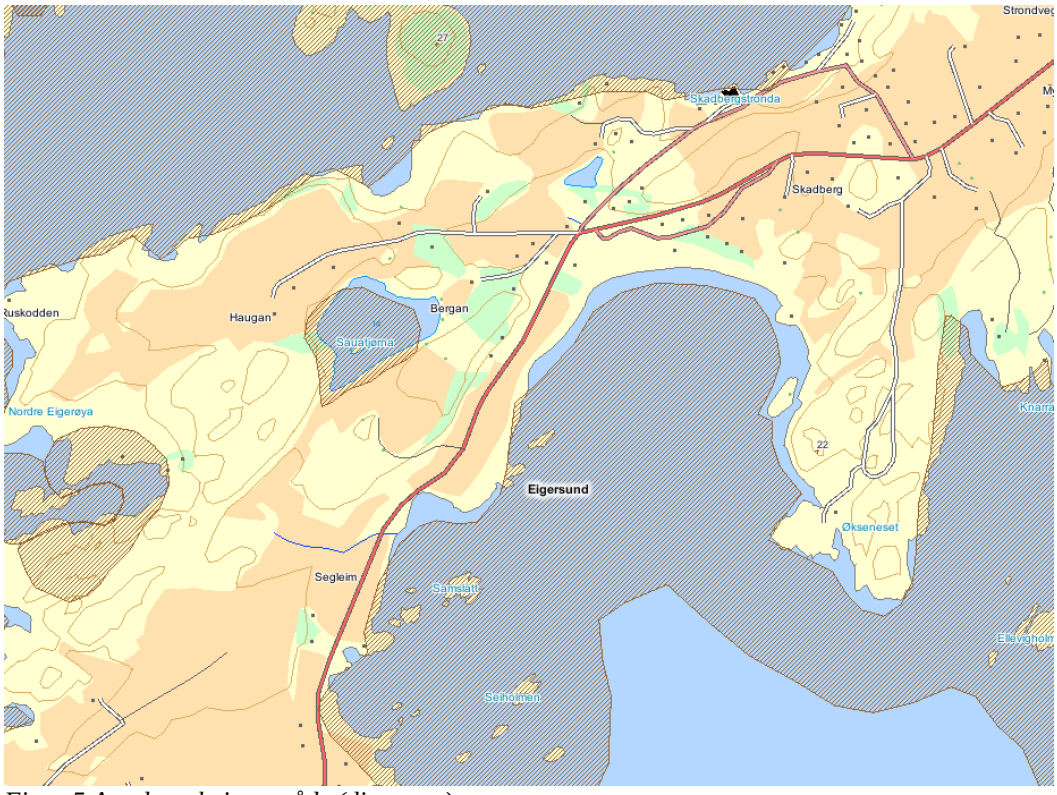
Biologisk mangfold

Skadbergsanden og deler av Skadberg Camping er registrert som "Priorterte 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)

Grunnforhold

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

4.5 Friområder og friluftsliv i nærmiljøet

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).

4.6 Barn og unges forhold

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.

4.7 Kommunalteknisk infrastruktur

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.

Figur 6 Utsnitt av ledningskart i området.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Arealbruken er ikke planlagt vesentlig endret i forhold til gjeldende plan. Endringen omfatter i hovedsak en omstrukturering av interne forhold på campingplassen.

Campingvognenes oppstillingsretning og interne veier på campingplassen medfører de største endringene i planen.

Plassering av friområder inne på campingplassen er endret i forslag til endring av 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 avgrensing 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, se vedlegg_6) 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 7 Utsnitt fra plankartet

5.2 Reguleringsformål

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Campingplass
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- Friluftsformål

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§12-6 - Hensynssoner

- Frisikt

5.3 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, Ystebrødveien, 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 (se også kommentar til merknad fra Statens vegvesen, s. 22).

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 8 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.

Friluftsformål

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

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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

5.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Felt A

Plassering og utforming av campingenhetene ved felt A skal følge illustrasjonsplan_A (Vedlegg_1). Illustrasjonsplanen er utformet med grunnlag i brannteknikske retningslinjer, og tiltakshavers prinsipper for økonomisk campingdrift.

Brannsikring

I notat utarbeidet av brannrådgivere (Multiconsult 2012, se vedlegg_2) 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 brannsikkerhet ved campingplasser i kystnære strøk (datert 27.03.2012, se vedlegg_5).

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 campingenhetene er minst 5 meter.

Strålingsberegninger har påvist at en brannsikker levegg (gitt spesifikasjoner i vedlegg_2) 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

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

5.5 Antall campingenheter og Grad av utnytting

Felt A

På felt A er det kun planlagt ett bygg: adm.-/sanitærbygning, felt A12. Dette skal oppføres som vist i plankartet, med en etasje. Maks BYA = 140 m^2.

Det er lagt opp til 52 faste oppstillingsplasser (langtidscamping) fordelt på 10 parseller, felt A1 – A11. I henhold til brannforskriftene så er ingen parsell større enn 1200 m^2 (regnet ut fra byggegrenser). Oppstillingsplassene skal opparbeides slik det er vist i illustrasjonsplan_A (vedleg_1).

Felt A11 er avsatt til korttidscamping. Her tillates både campingvogn/-bil og telt. Utnyttelsen av dette arealet vil variere, men vil alltid følge brannforskriftene (se vedlegg_2), med minimum 5 m avstand mellom hver campingenhet.

Det er lagt inn byggegrenser 0,5 m fra kjøreveg ved felt A1 – A10. Dette for å sikre at plattinger og parkeringsplasser ikke etableres for langt ut mot vegen. Ved felt A11 er byggegrensene snevret inn noe mer for å sikre at parsellen ikke overstiger 1200 m^2 (jf. Brann-notat, vedlegg_2).

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 m^2 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 m^2, per hytte.

Hyttene B11 – B12 er de største hyttene. Disse kan oppføres i en etasje med innredet loft. Maks BYA = 150 m^2, per hytte.

Sanitærbygget på felt B, bygg B-S, skal oppføres som vist i plankartet med maks en etasje. Maks BYA = 52 m^2.

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

5.6 Bomiljø

Reguleringsplanen legger til rette for en tett campingstruktur, da det nære naboskapet anses å være en naturlig del av campinglivet. Det legges til rette for etablering av terrasser inntil 15 m^2.

5.7 Parkering

Felt A Campingvogn-området

Det er lagt opp til én parkering ved hver campingoppstillingsplass, slik vist i illustrasjonsplan_A (se vedlegg_1). 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 (utforming av veier)

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 A1, A2 og A11.

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

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

5.15 Uteoppholdsareal

Planforslaget sikrer både mindre private- og større felles uteoppholdsareal.

Hver campingenhet gis mulighet til å danne et privat uteoppholdsareal like rundt campingvogna ved bruk av terrasser, 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.

5.16 Kollektivtilbud

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

5.17 Kommunalteknisk infrastruktur

Avløpsnettet i området er ikke satt i drift og er ikke klar for tilkobling. Det er ukjent når dette vil være klart. Hytteområdet (felt B) og adm./sanitær (felt A) bygg kan ikke etableres før avløpsnettet er på plass.

Energiforsyning til campingenhetene løses ved at koblingsskap plasseres innenfor de enkelte delfeltene.

5.18 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 hendelsene 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.

5.19 Rekkefølgebestemmelser

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

5.20 Revidert planforslag etter vedtak i PTU den 11.06.2013

Etter vedtak i PTU den 11.06.2013 er følgende endringer av planforslaget utført:

1. Det er lagt inn en 15 meter bred buffersone mellom campingenheter og det offentlige friområdet Skadbergsanden/Storesanden. Dette medfører at totalt antall campingenheter blir redusert fra 55 til 52 enheter.

2. Bestemmelsen "Alle permanente installasjoner og tiltak som kommer inn under plan- og bygningslovens § 20-1 er søknadspliktig og skal forelegges kommunen for godkjenning." Er ført inn i reguleringsbestemmelsene.

3. Frisiktsoner er innarbeidet i plankart og bestemmelser.

4. Levegger og gjerder er tatt ut av planforslaget i henhold til vedtaket.

5. Maks tillatt størrelse på terrasser er satt til 15 m^2 i reguleringsbestemmelser og beskrevet i planbeskrivelsen.

6. Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

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.

6.3 Stedets karakter og estetikk

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. Ved en opparbeidelse av campingplassen i henhold til nytt planforslag vil området fremstå mer helhetlig og ryddig.

6.4 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.

6.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Tiltaket 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.

6.6 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.

6.7 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 frisiktsoner.

6.8 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.

6.9 Universell tilgjengelighet

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

6.10 Energibehov

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

6.11 ROS

ROS-analyse er utført og viser ingen vesentlige faremomenter ved planen.

6.12 Teknisk infrastruktur

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

6.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

6.14 Avveining av virkninger

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

7. Innkomne merknader

7.1 Sammendrag og kommentarer

Fiskarlaget Vest, 24.10.2011

”Det ser ikkje ut som om det er nokon endringar i høve sjøområde, og ein har derfor ikkje merknader til saka.”

Tiltakshaver sine kommentarer

Ingen kommentar.

Fiskeridirektoratet, Region Sør, 25.10.2011

”Fiskeridirektoratet region Sør kan av oppstartsmeldingen ikke se at det legges opp til endringer i arealformål i sjø eller reguleringsarbeid i sjøområdet i planområdet. En antar derfor at arealformål i sjø vil være i samsvar med arealformål i kommuneplanen.”

”Fiskeridirektoratet region Sør kjenner ikke til at det i det aktuelle området er spesielle fiskeri- og/eller akvakulturinteresser som skulle bli skadelidende som følge av utarbeidelse av detaljregulering slik skissert i oppstartsmeldingen. Fiskeridirektoratet region Sør har ingen andre merknader til oppstartsmeldingen.”

Tiltakshaver sine kommentarer

Ingen kommentar.

Statens vegvesen, 31.10.2011

"(...)Med bakgrunn i Statens vegvesens primære forvaltningsområde er det konsekvensene for fv. 65 som er vårt fokusområde i denne saken."

*"**Adkomst, fv. 65:** Felles avkjørsler/kryss i tilknytning til det overordnede vegnettet (fv. 65) 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."*

*"**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 sikttrekanten"*

*"**Byggegrense**: Det må sikres ei byggegrense langs fylkesveg 65 på minimum 20 meter fra senter fylkesveg. Det informeres for øvrig om at fast parkering omfattes av byggegrensen. Viser til Veglovens § 30."*

*"**Trygg gangforbindelse, barn og unge:** I reguleringsplaner er det viktig å tilrettelegge for interne gangveger som bindeledd og snarveger mellom ulike målpunkt."*

*"**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."*

*"**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."*

*"**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."*

Tiltakshaver sine kommentarer

Adkomst til fv. 65 skal være opparbeidet i henhold vegnormalens krav og godkjent av vegmyndighetene.

Frisiktsoner er inntegnet på plankartet både for avkjørslene mot fv. 65 og for det interne vegnettet på campingplassen.

Etter dialog med vegmyndighetene er det foreslått ny redusert byggegrense på grunnlag av at store deler av campingplassen allerede er opparbeidet. Foreslåtte byggegrense ligger nå 17,5 m fra senter fylkesveg.

På campingområdets interne vegnett legges det opp til svært lav kjørehastighet, hvor det anses trygt å ferdes for barn og unge.

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.

Universell utforming skal tilstrebes i hele planområdet.

Planforslaget legger ikke opp til noen inngrep i allerede etablert og godkjent støyvoll langs fv. 65.

Eigersund kommune, Felles brukerutvalg, 31.10.2011

"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."

Tiltakshaver sine kommentarer

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,

Kystverket Vest, 10.11.2011

”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.”

Tiltakshaver sine kommentarer

Planforslaget viser etablering av en mindre småbåthavn. Det vil ikke hindre framkommelighet i farvannet.

Fylkesmannen i Rogaland, 03.12.2011

”Fylkesmannen vil vurdere innsigelse til en reguleringsplan der rammene i gjeldende reguleringsplan blir utvidet.”

”Campingplassen framstår i dag som skjemmende 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. For å kunne ta stilling til en eventuell utvidelse av campingperioden til helårs drift, forutsetter at dagens drift skjer innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.”

”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.”

Tiltakshaver sine kommentarer

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 campingenhetene. 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.