

Eigelandsdalen hyttefelt
Gnr. 116 bnr. 192 m flere, Eigersund

Planbeskrivelse

Dato 13.01.2020



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	
4.1	Overordnet planer	5
4.2	Gjeldene reguleringsplan	5
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	6
5.1	Beliggenhet	6
5.2	Dagens arealbruk	6
5.3	Eksisterende bebyggelse	7
5.4	Nye tiltak innenfor reguleringsplanen	7
5.5	Adkomst/ parkering	8
5.6	Landskap/ rekreasjonsverdi	9
5.7	Barns ute oppholdsareal	10
5.8	Båtplasser	10
5.9	Kulturminner	10
5.10	Solforhold	10
5.11	Trafikkforhold	10
5.12	Universell tilgjengelighet	11
5.13	Infrastruktur	11
5.14	Grunnforhold	12
5.15	Støy	13
5.16	Rasfare	14

5.17	Biologisk mangfold	14
5.18	Rødliste/ truede arter	15
5.19	Fareområde flom	15
5.20	Renovasjon	15
5.21	Arealer	16

6 VEDLEGG

Referat fra oppstartsmøte 22.06.18

Kopi av kunngjøring

Forhåndsuttalelser

Forslagsstillers kommentarer til innkomne merknader

Reguleringsbestemmelser

Sjekkliste: Risiko- og sårbarhetsundersøkelse (ROS)

Reguleringsplanen fra 1966

1. SAMMENDRAG

Eigelandsdalen hyttefelt er et av de eldste og største hyttefeltene i Eigersund kommune. Det er en eldre reguleringsplan med 2 mindre endringer for området. Det er nå behov for å oppdatere disse til dagens situasjon og få et plangrunnlag som bedre kan legge til rette for god og fremtidsrettet forvaltning og videreutvikling av hyttefeltet.

Ravi Rådgivning AS står for og fremmer planforslaget for grunneierlaget og hytteforeningen til hyttefeltet i Eigelandsdalen.

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med reguleringsendringen

Planen skal oppdateres til dagens situasjon med fritidsbebyggelse, tilhørende anlegg og infrastruktur, og med oppdaterte bestemmelser i samsvar med gjeldende regelverk og kommuneplan. I tillegg skal det legges til rette for god og fremtidsrettet videreutvikling

av hyttefeltet, herunder skal det avsettes areal til etablering av avløpsreanseanlegg, nye drikkevannskilder og vannbehandlingsanlegg. Planområdets ytre grenser og arealmessige utstrekning forblir uendret.

Ny plan etterstatter gammel reguleringsplan av 1966, 19690004-02 samt reguleringsendringer av 23.06.2003 og 08.03.2010

2.2 Forslagsstiller

Ravi Rådgivning AS har, på vegne av grunneierlaget og hytteforeningen, påtatt seg oppdraget med å utarbeide reguleringsplanen. Ådne Iversen har vært grunneierlagets og hytteforeningen sin representant inn i arbeidet.

2.3 Krav om konsekvensutredning

Siden det allerede eksisterer en reguleringsplan for området, og tiltaket er lite konfliktfullt, faller dette ikke inn under forskriftens omfangskriterier for hva gjelder krav til konsekvensutredning. Eigersund kommune stiller heller ikke krav om konsekvensutredning, jfr. referat fra oppstartsmøte. Flomfare skal sjekkes ut og vurderes.

3 **PLANPROSESS**

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte for reguleringsarbeidet ble avholdt på plankontoret i Eigersund kommune den 22.06.18. Deltakere var Ådne Iversen, planrådgiver/saksbehandler Magne Eikanger, plansjef Dag Kjetil Tonheim og plankonsulent Ivar Vigre for Ravi Rådgivning AS.

3.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeidet i henhold til PBL § 12-8, ble i perioden 4/7 – 24/7 2018 sendt på epost, som rekommandert brev eller overlevert ved besøk, til berørte naboer, grunneiere og rettighetshavere i området.

Likelydende brev ble i tillegg sendt ulike offentlige etater. Varslet ble også kunngjort via annonse i Dalane tidende den 09.07.18, samt innlagt på kommunens hjemmeside samme dag.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnet planer

Reguleringsendringen utføres i henhold til bestemmelsene i Plan- og bygningslovens kapittel 12, samt Kommuneplan for Eigersund kommune for perioden 2018 – 2030.

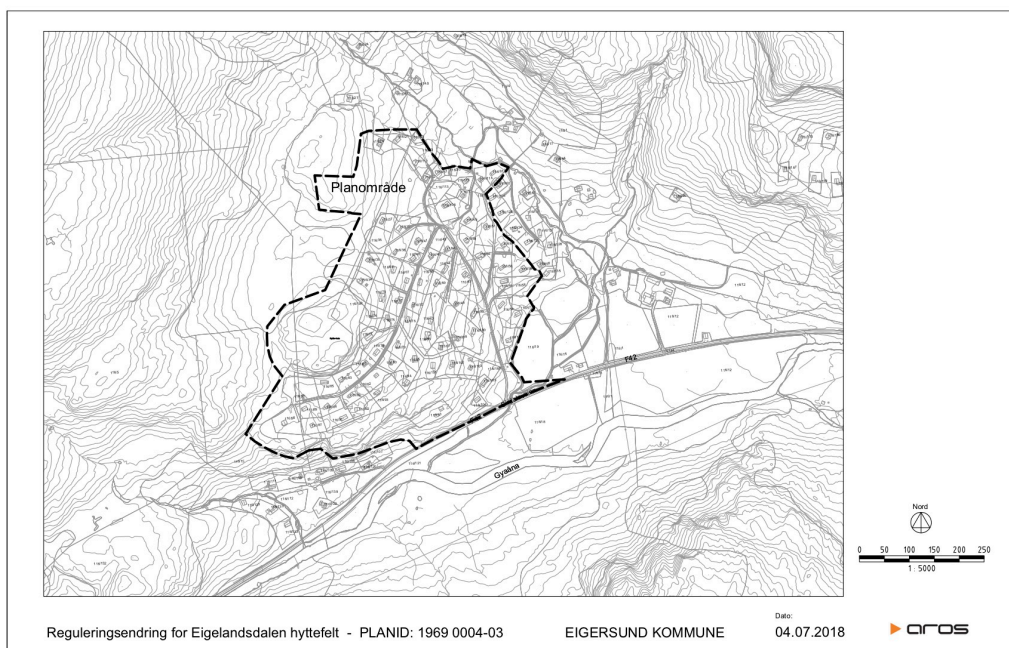
4.2 Gjeldende reguleringsplan

Plan ID 19690004, “Hytteplan over en del av gnr 116 bnr 4”.

Planen er over 50 år gammel. Den ble vedtatt av Eigersund kommune i 1966 og godkjent av Fylkesmannen i Rogaland i 1967. Reguleringsbestemmelsene er utdaterte og mangelfulle iht dagens krav. Reguleringskartet er heller ikke i tråd med dagens situasjon, slik den faktiske utviklingen opp gjennom årene har vært i området.

Mesteparten av hyttefeltet har sitt arealmessige utspring fra gnr 116 bnr 4, men også litt av gnr 116 bnr 5 er innlemmet i planområdets øvre del.

Kart over planområdets utstrekning



5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Eigelandsdalen, lengst nord-øst i Eigersund kommune, med adkomst fra FV 42, Sirdalsveien. Området ligger lunt til for vind og er meget solrikt.

Nivået innenfor planområdet varierer fra 330 til Orrenuten med 425 m.



Utsikt mot sør, over en del av hyttefeltet

5.2 Dagens arealbruk

Planområdet utgjør et av de største hyttefeltene i kommunen. Det er karakterisert av spredt fritidsbebyggelse, beliggende i et variert og tildels kupert natur- og utmarksområde. Det drives i dag ikke beitebruk eller andre landbruksaktiviteter innenfor planområdet.

Hyttfeltet er i hovedsak ferdig utbygd, med 75 eksisterende fritidsboliger på selveiertomter. To av disse er utskilt fra gnr 116 bnr 5, resten fra 116/4.

8 matrikulerte tomter er fortsatt ikke bebygd, i tillegg til 1 tomt som gjennom reguleringsendring i 2010 er innregulert, men ikke oppmålt/matrikulert. De fleste hytteeiendommer er relativt store i areal. Kun et fåtall er mindre enn 500m².

I 2015 ble ca 70.000 m² av fellesarealet i planområdet fradelt gnr 116 bnr 4, og eies nå av Eigelandsdalen grunneierlag (organisert sammenslutning av 57 hytter). Dette arealet er matrikulert som gnr 116 bnr 192, og omfatter bl.a. diverse fellesarealer/grøntstruktur, samt areal der veianlegg og parkeringsplasser ligger og der nye/fremtidige infrastrukturtiltak er planlagt.

I forbindelse med oppmåling/matrikulering av gnr 116 bnr 192, ble mesteparten av et stort antall grensepunkter i hyttefeltet påvist og målt inn på nytt i 2015. Det ble da avdekket at de gamle grensene i terrenget mange steder stemte dårlig med grensene som var registrert i kommunens digitale kart. Enkelte steder var faktisk feilen mellom kart og faktisk grense i terrenget opp mot 10 m. Som et resultat av dette ligger fellesveien i hyttefeltet noen steder litt inn på hytteeiendommer (og ikke på tidligere 116/4 – nå 116/192, som tiltenkt da veien ble planlagt og godkjent).

Hyttene blir benyttet hele året, med flotte turområder både i omkringliggende nærområder og innover hei og fjell på hver side av Gyadalen. Snøforholdene er som regel gode, men det forekommer også vintre med lite snø.



Skirenn på Orremyra, påsken 2013.

5.3 Eksisterende bebyggelse

De fleste hyttene ble bygd i perioden fra slutten av 1960-tallet til tidlig på 1980 tallet, og er av enkel til normal standard. Mange hytter er senere oppgradert og påbygd.

Oppdaterte bestemmelser og krav til størrelse og utforming mv. er inntatt i reguleringsbestemmelsene, i tråd med ny kommuneplan for 2018-2030.

Hyttfeltet er stort i utstrekning, med grisgrendt bebyggelse og god avstand mellom hyttene. De fleste eiendommene/tomtene er relativt store, mange er på 1000-1500 m².

Dette gir i utgangspunktet godt rom for å øke hyttenes tillatte byggeareal i tråd med nye rammer som er gitt i kommuneplanen for 2018-2030. For noen eiendommer vil imidlertid lite tomteareal og/eller krevende terrengforhold sette begrensninger for hva som bør være tillatt byggeareal.

Med grunnlag i terrengforhold (flatt, bratt, fjell, bekker mv), kommuneplanens forutsetninger om terrengtilpasset bebyggelse og hensyntagen til eksisterende/omkringliggende bebyggelse, eksisterende hytters plassering på eiendommen, grense til naboeiendommer og avstand til veier mv. er det vurdert hva som bør være tillatt maksimalt byggeareal for hver eiendom.

Pga. lite tomteareal og/eller bratt/krevende terreng og/eller andre begrensende forhold er det satt BYA på inntil 90 m² for 10 eiendommer. For resten av eiendommene er det foreslått BYA på inntil 130 m². Dette er nærmere spesifisert i reguleringsbestemmelsene § 2.1, med presisering også at bebyggelsen skal skje terrengtilpasset.

5.4 Nye tiltak innenfor reguleringsplanen

Diverse nye vannkilder (borebrønner med hensynsoner) er innregulert i øvre del av hyttfeltet. Reserverte områder for vannbehandlingsanlegg og avløpsrensaneanlegg er også synliggjort. Plassering av disse er gjort ut fra praktiske og tekniske forhold, og med best mulig hensyntagen til eksisterende bebyggelse og god terrengtilpasning uten silhuett virkning.

5.5 Adkomst/parkering

Veiene innenfor planområdet er avstengt med bom opp fra parkeringsplass f_PA1 og f_PA2 ved tilkomsten til hyttfeltet.



Veiene er felles kjørevei for de fritidsboliger som er deltakere i de respektive veianleggene. Kjøring til fritidsboligene er tillatt, med parkering på felles parkeringsplasser eller på egen parkeringsplass, anvist av grunneier eller på egen tomt.

Parkeringsplass f_PA1 og f_PA2 benyttes om nødvendig som vinterparkering for alle fritidsboliger, og som sommerparkering for fritidsboliger som ikke er deltakere i veianlegget. Vinteren 2018/2019 ble det gjennomført forsøksordning med vinterbrøyting av en del av veianlegget. Fra og med vinteren 2019/2020 vil dette bli gjennomført som en fast ordning for alle felles veier i hyttfeltet.

Hoveddelen av det eksisterende veianlegget ble bygget i 2004, etter veiplaner godkjent i 2003 som mindre vesentlig reguleringsendring. Senere er det godkjent og kommet til ytterligere noen forgreininger, stikkveier og parkeringsplasser, synliggjort på det oppdaterte plankartet.

Veiene er bygget med standard som tillater fremkommelighet for lastebil i anledning transport av varer, materialer etc. Kjøring i forbindelse med anleggs- og byggetiltak er tillatt, det samme gjelder offentlige myndigheter og nødetater under utrykning. Alle veier er åpne for allmenn ferdsel til fots, sykling eller på ski. Vedlikeholdet av veiene bæres av de som er tilknyttet/bruker veien.

Stier fra parkeringsplass og frem til tomtene skal være terrengtilpasset. De som er tilknyttet den enkelte sti/parkeringsplass er ansvarlig for vedlikeholdet.

Noen ikke-realiserede veistrekninger som er vist på det gamle reguleringskartet, er delvis fortsatt aktuelle, og beholdes derfor som fremtidige tiltak på kartet. Motsatt er det også

noen veistrekninger som er inntegnet på det gamle kartet, som i dag vurderes som uaktuelle å realisere, eller det vil innebære svært store og skjemmende terrenginngrep hvis de hadde blitt realisert. De er derfor tatt helt eller delvis ut av det nye plankartet.

5.6 Landskap/rekreasjonsverdi

Dalsiden som hyttefeltet ligger i, må karakteriseres som et flott naturgitt landskapsområde med gode rekreasjonsmuligheter. Områdets høyde over havet tilsier at sannsynlighet for vinterfritidsaktiviteter er veldig god.

De mindre omdisponeringer av areal til nye tiltak som reguleringsendringen innebærer, antas ikke å ville ha noen vesentlig negativ innvirkning på landskap eller områdets rekreasjonsverdi.



5.7 Barns ute oppholdsareal

I tillegg til tilstrekkelig uteoppholdsareal på egen tomt er det betydelig med fellesarealer mellom hyttene og ellers omkring i planområdet til lek og uteaktiviteter.

5.8 Vann og elver

Kun 2-3 mindre bekker som renner gjennom området. Disse samler seg til en bekk nede ved parkeringsplass f_PA 2, og renner videre under FV 42 og ut i Gyaåne.

5.9 Kulturminner

Et automatisk fredet kulturminne (gravhaug fra jernalderen) med ID 14182 ref Askeladden, ligger på 116/1, med deler også på 116/61 og 62. Dette er synliggjort på

plankartet og tatt inn i reguleringsbestemmelser.

5.10 Solforhold

Hovedtyngden av tomtene ligger sørvendt med gode solforhold.

5.11 Trafikkforhold

Adkomsten inn til området går fra FV 42, Sirdalsveien, og videre via felles parkeringsplass og opp til bommen og videre oppover til hyttene. Frisiktlinje ut mot FV 42 er etablert og er synliggjort på plankartet og tatt med som hensynssone i bestemmelsene. Eksisterende veier innenfor planområdet er og vil i hovedsak bli benyttet, med noen utvidelser/ tilpasninger/ forbedringer.

Siden det kollektive transporttilbudet i området er begrenset, legges det derfor tilrette for bruk av privatbil. Der forholdene tillater det tillates kjøring frem til den enkelte tomt. Det legges ellers opp til mindre parkeringsplasser innenfor området til bruk for både hytteeiere og gjester.



5.12 Universell tilgjengelighet

Plan- og bygningslovens krav til universell utforming søkes ivaretatt for nye tiltak der dette er relevant og fysisk mulig. Topografien i planområdet er i stor grad krevende, og

vanskeligjør tilrettelegging for universell tilgjengelig. Mange av de eksisterende fritidsboligene har ikke kjørevei helt frem, og er avhengig av stier.

5.13 Infrastruktur

Strømforsyning

Det er ønskelig at nyanlegg eller fornyelse av eksisterende linjer i størst mulig grad gjøres med jordkabler. Tas med i reguleringsbestemmelsene.

Vannforsyning

I tråd med den gamle reguleringsplanen henter mange hytter fortsatt vannforsyning fra bekk eller fra gamle oppkommer som er anvist og avmerket på det gamle reguleringskartet. Disse gamle kildene kan deler av året være sårbare for tilsig av forurenset overflatevann, og er derfor lite fremtidsrettede og bruken av disse bør fases ut.

For å få tilfredsstillende vannforsyning har flere hytter de senere år etablert nye grunnvannsbrønner, enten i egen regi (enkeltvannforsyning) eller som små fellesanlegg sammen med nabohytter. Eksisterende grunnvannsbrønner er synligjort på plankartet.



Bildet viser brønnhuset til ett av de etablerte grunnvannsanleggene, registrert hos Mattilsynet som vannforsyning til 4 hytter.

Hyttefeltet er stort i utstrekning, og det er til dels krevende terreng for fremføring av lange ledningstraseer. Tiltakshaver har derfor vurdert det slik at det fortsatt må være tillatt å kunne etablere mindre vannforsyningsanlegg rundt om i hyttefeltet, enten som enkeltvannforsyninger eller som fellesanlegg for grupper av nabohytter, der slik etablering er hensiktsmessig og ønskelig. Bestemmelser om dette er inkludert i

reguleringsbestemmelsene §§ 2.6, 5,3 og 6.1.

For å ta høyde for et fremtidig behov eller ønske om et større felles vannvannverk, er det avsatt areal i øvre del av planområdet til et større vannforsyningsanlegg, med behandlingsanlegg og borebrønner som vannkilder. Evt. kan eksisterende brønner også inngå som kilder i et slikt anlegg.

I reguleringsbestemmelsene er det satt forutsetning om at alle vannforsyninger der det er påkrevd, skal være registrert eller godkjent hos Mattilsynet.

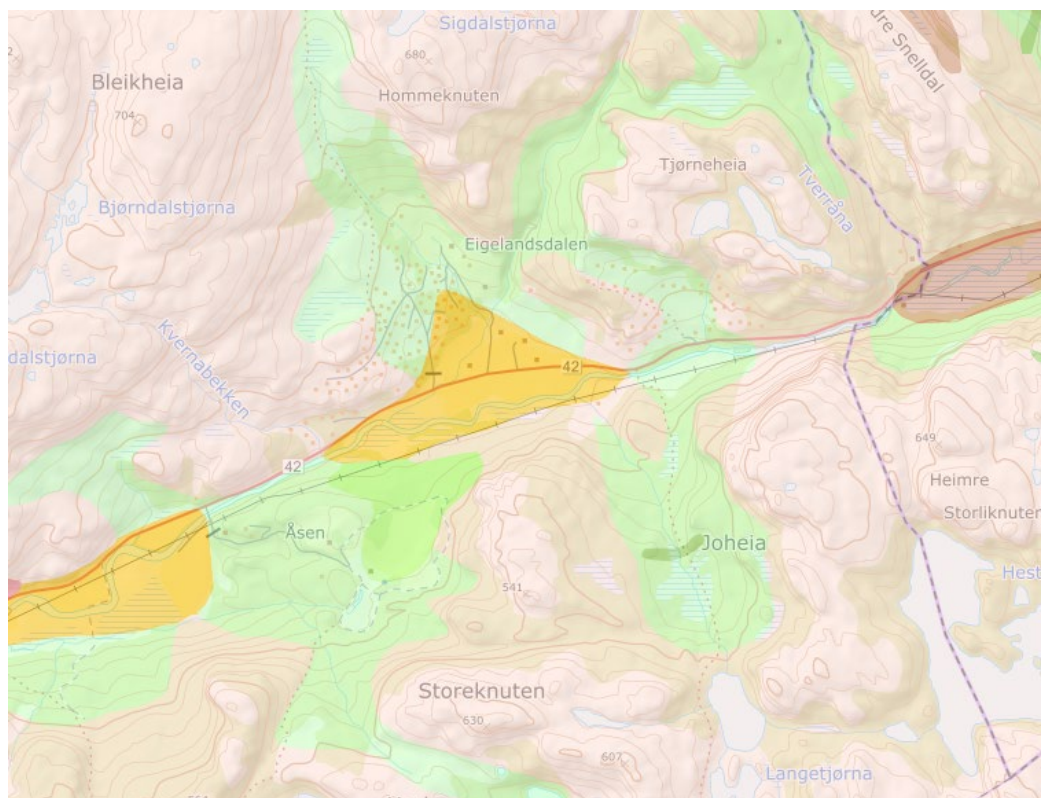
Avløp:

Ifølge Eigersund kommune har ingen hytter i planområdet tilknytning til godkjent avløpsordning. Hyttene har biologiske eller andre typer moderne utslippsfrie toaletter.

I regi av grunneierlaget arbeides det med planer for å få etablert felles avløpsrenseanlegg for hyttefeltet (med mulighet også for hyttene på et mindre nabohyttefelt å knytte seg til). På parkeringsplass P-2 er det avsatt areal til slikt renseanlegg, og oppdaterte bestemmelser relatert til sanitære krav er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

5.14 Grunnforhold

Grunnen i planområdet består hovedsakelig av fjell, stein og morenemasser.



Lyst rosa er bart fjell / tynt morenlag, Grønt er avsmeltingsmorene og oransje er breelv

og eller bresjøavsetting med løsmasser.

5.15 Støy

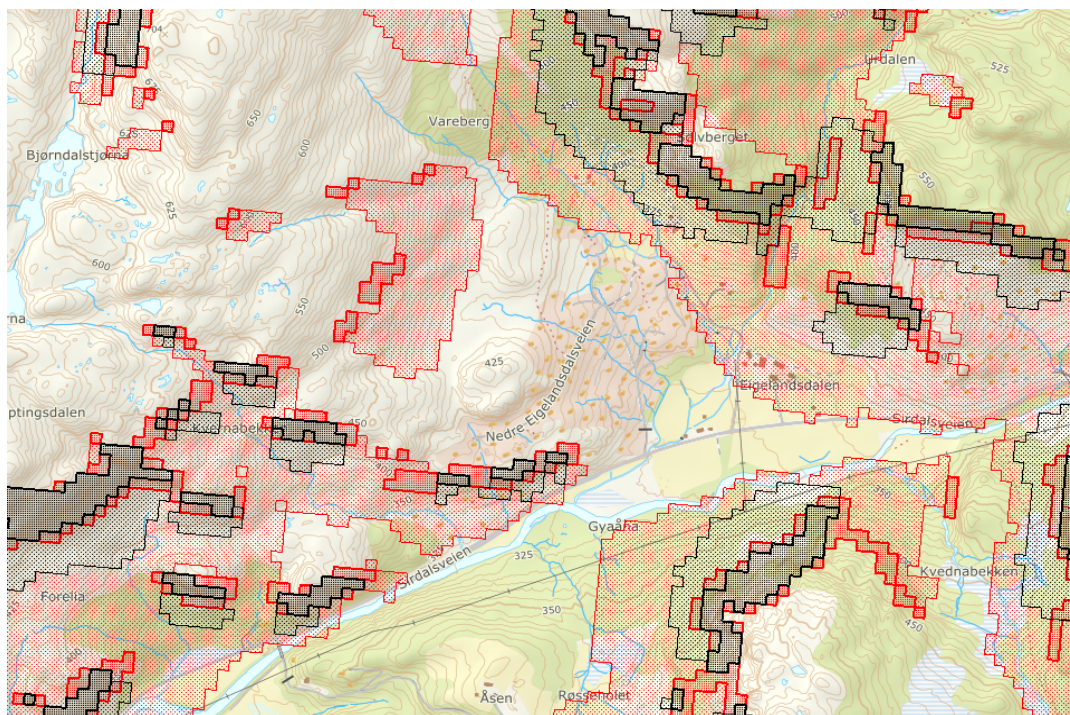
Den eneste støykilden er Sirdalsveien som ligger sør for all bebyggelse. Det er ikke noe støyproblem i planområdet.

5.16 Rasfare

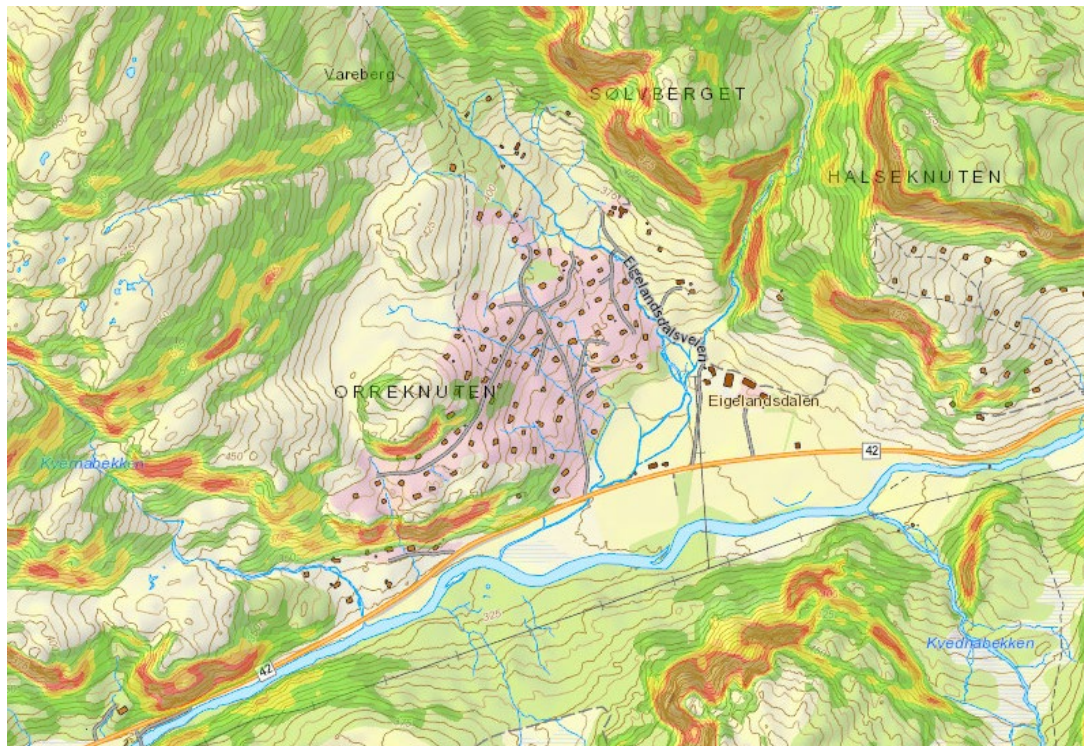
Noe areal ovenfor hyttfeltet, men utenfor planområdet har status som aktsomhetsområde for jord, flom og snøskred.

For snø er det merket med aktsomhet opp mot Sølvberget som ligger på utsiden av reguleringsgrensen. Det er ikke registrert jord, flom eller snøskred i området siden det ble utbygget.

Mot sør er noe areal innenfor planområdet avmerket som fareområde for snøskred og steinsprang. Det er ingen bebyggelse her, og heller ikke planlagt nye tiltak.



Snø og steinsprang, rødt er snø, svart er steinsprang



Bratte områder er merket med rødt.

5.17 Biologisk mangfold

Område er ikke kartlagt med tanke på naturtyper. De mindre omdisponeringer av areal til nye tiltak som reguleringsendringen innebærer, antas ikke å ville ha noen negativ påvirkning på områdets biologiske mangfold.

5.18 Rødliste/truede arter

Ingen kjente eller påviste.

5.19 Hensynsone flom

I henhold til NVEs atlas viser aktsomhetskartet lite og ingen fare for flom i selve bebyggelsen. Noe av planområdet langs FV 42 er merket som hensynsone flom på plankartet. Området avsatt til avløpsrenseanlegg ligger utenfor flomfare.



Areal merket med blått er fare for flom

5.20 Renovasjon

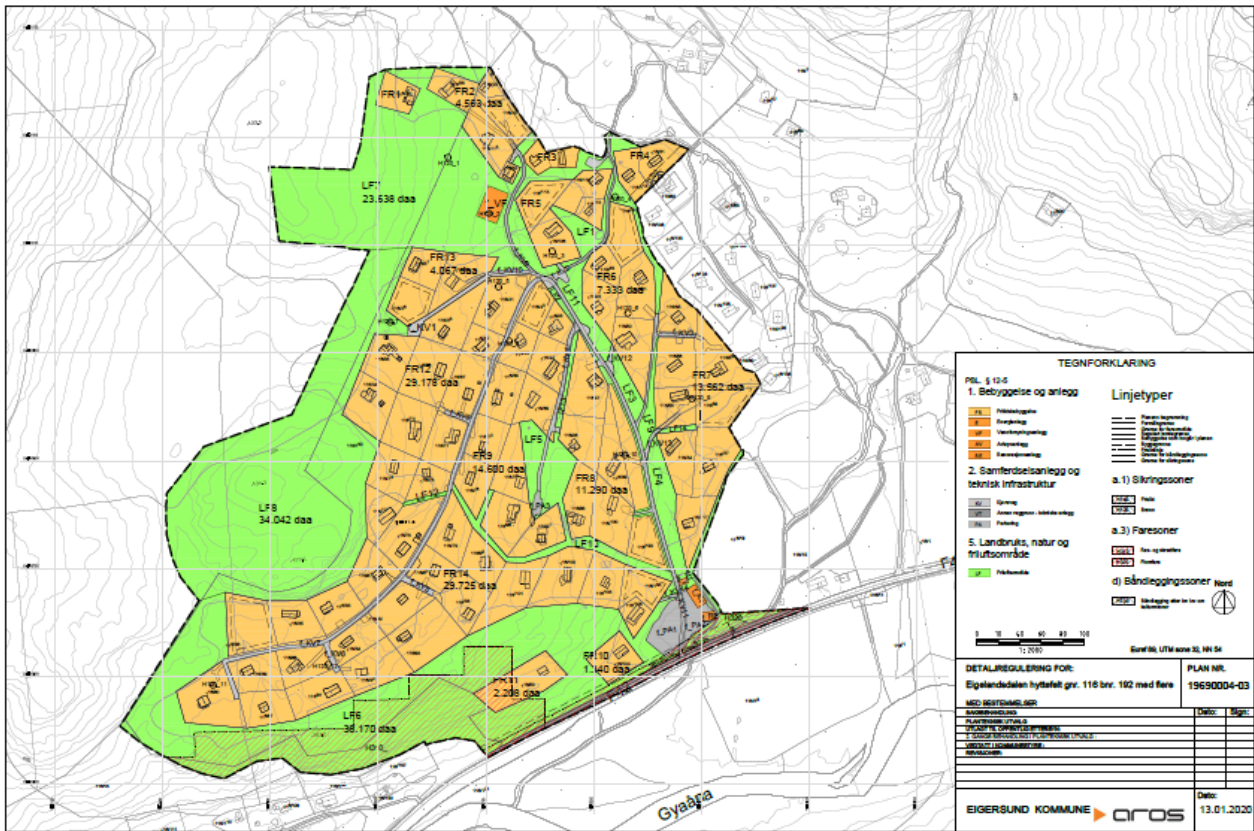
På parkeringsplass nr.P 2 er det avsatt område for eksisterende kontainer, som del av offentlig hytterrenovasjonsordning i regi av DIM. Området har tilstrekkelig manøvreringsareal for renovasjonsbil. Kontaineren benyttes også av andre hyttefelt i Eigelandsdalen.

5.21 Arealer

Reguleringsplanen for Eigelandsdalen hyttefelt består av følgende arealer:

<i>Funksjon</i>	<i>Areal (m²)</i>
<i>Bebyggelse og anlegg</i>	126 571,00
<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	10 900,00
<i>LNF Friluftsområder samt reindrift</i>	109 768,00
<i>Hensynsareal</i>	20 927,00
<i>Totalt</i>	268 166,00

Plan kart.



Planbeskrivelse er utarbeidet av Ravi Rådgivning AS i dialog med Ådne Iversen

Nærbø 13.01.2020

