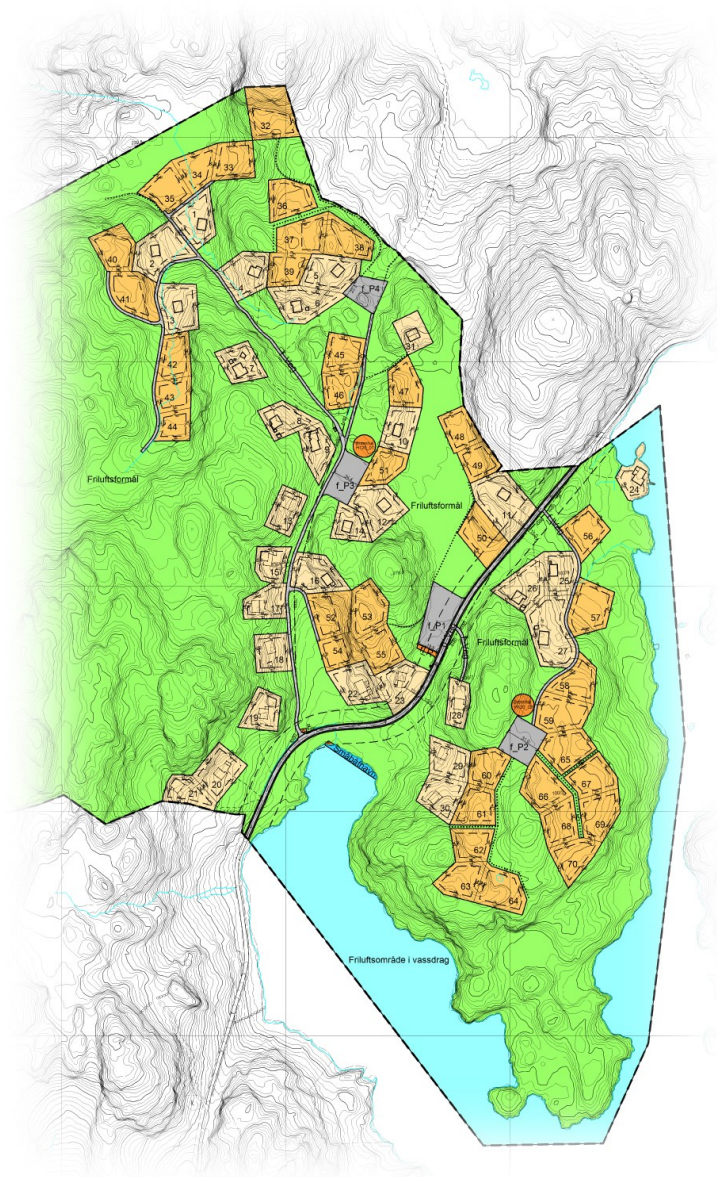


Møgedalsvannet Hyttefelt

Gnr. 100 bnr. 3, 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		4
	4.1	Overordnet planer	4
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET		5
	5.1	Beliggenhet	5
	5.2	Dagens arealbruk	5
	5.3	Eksisterende bebyggelse	5
	5.4	Ny bebyggelse	5
	5.5	Adkomst/ parkering	5
	5.6	Landskap/ rekreasjonsverdi	6
	5.7	Barns ute oppholdsareal	6
	5.8	Båtplasser	6
	5.9	Kulturminner	6
	5.10	Solforhold	6
	5.11	Trafikkforhold	6
	5.12	Universell tilgjengelighet	7
	5.13	Infrastruktur	7
	5.14	Grunnforhold	7 7
	5.15	Støy	7
	5.16	Rasfare	7

5.17	Biologisk mangfold	7
5.18	Rødliste/ truede arter	7
5.19	Renovasjon	8
5.20	Arealer	8

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

Rune Strømstad, grunneieren til hyttefeltet ved Møgedalsvannet, ønsker å oppgradere den gamle reguleringsplanen fra 1969 ved bl.a. å øke antall hytter, samt foreta en betydelig oppgradering av infrastrukturen, dette hovedsakelig knyttet til vann og avløp. Eksisterende bebyggelse består av 30 hytter der majoriteten er på bygslet tomter, men hvor det også finnes noen få selveiertomter. Det legges opp til 39 nye tomter.

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Planen skal utarbeides i tråd med kommuneplanen, som bl.a. tillater en viss utvidelse i forhold til eksisterende plan, Møgedalsvannet 18-8, fra 1969. I tillegg til at planen utvides med flere tomter, er hensikten ellers å tilby den eksisterende hyttebebyggelse en generell oppgradering av infrastrukturen.

2.2 Forslagsstiller

Petter E Seglem har på vegne av grunneier, Rune Strømstad påtatt seg oppdraget med å utarbeide reguleringsplanen.

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. I etterkant har man likevel kommet til at evt. rasfare bør vurderes.

3 **PLANPROSESS**

3.1 Oppstartsmøte

Møte i anledning oppstart av reguleringsarbeidet ble avholdt på plankontoret i Eigersund kommune den 19.02.14. Her møtte grunneier Rune Strømstad, reguleringsarkitekt Petter E Seglem, samt plansjef Dag Kjetil Tonheim. Sistnevnte besørget referatet. Den 15.04.15 ble det avholdt et oppklaringsmøte der Jone Omdal og Espen Hyggen også var tilstedet.

3.2 Varsel om oppstart

Varsel vedr. oppstart av planarbeidet i henhold til PBL § 12-8, ble sendt via brev datert 12.04.14, 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 23.04.14, 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 ved Møgedalsvannet, høydedraget i Eigersund kommune som egner seg bra til både sommer- og vinterlige fritidsaktiviteter. I samråd med kommunens planavdeling er de nye tomtene/ bebyggelse godt tilpasset områdets naturgitte særtrekk.

5.2 Dagens arealbruk

Området må karakteriseres som spredt fritidsbebyggelse i et utmarksområdet i høydedraget over Helleland. Nivået innenfor planområdet varierer fra 240 til 390 meter over havet.

5.3 Eksisterende bebyggelse

Området opp mot Møgedal er i hovedsak landbruk/ skogbruk. Gjennom tiden har det kommet til både frittliggende hytter, og hytter innenfor et noe mer konsentrert område, som for eksempel den gamle reguleringsplanen for Møgedalsvannet.

5.4 Ny bebyggelse

Tiltakshaver har nøye vurdert den nye bebyggelsens plassering i forhold til både eksisterende bebyggelse, samt best mulig terreng tilpassing. Det er tatt spesiell hensyn til at de nye hyttene ikke plasseres i silhuett.

5.5 Adkomst/ parkering

Veiene innenfor planområdet er å differere som felles, og skal bygges til en standard som tillater fremkommelighet for lastebil i anledning transport av varer, materialer etc. Vedlikeholdet bæres av de som er tilknyttet/ bruker veien. For hyttetomtene det faller naturlig for tillates parkering på egen tomt. Øvrige tomter skal parkere på nærliggende parkeringsplasser slik, dette for øvrig også for deres gjester:

Parkeringsplass nr. 1 – tomtene 11, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 48, 49, 53 og 53.

Parkeringsplass nr. 2 – tomtene 29, 30, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 og 70.

Parkeringsplass nr. 3 – tomtene 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 31, 47, 51, 52 og 54.

Parkeringsplass nr. 4 – tomtene 5, 6, 32, 36, 37, 38 og 39.

Tilpasninger må kunne tillates dersom det skulle vise seg ønskelig/ fornuftig. Stier fra parkeringsplass og frem til tomtene skal være terrengtilpasset. De som er tilknyttet den enkelte sti/ parkeringsplass er ansvarlig for vedlikeholdet.

5.6 Landskap/ rekreasjonsverdi

Høydedraget ved Møgedalsvannet må karakteriseres som et flott naturgitt landskapsområde med de rekreasjonsmulighetene dette 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.

5.7 Barns ute oppholdsareal

I tillegg til tilstrekkelig utoppholdsareal på egen tomt finnes det betydelig fellesarealer for å kunne boltre seg på.

5.8 Båtplasser

Møgedalsvannet egner seg godt for mindre båter egnet for roing (motorisert ferdsel tillates ikke). Innerst i bukten, jfr. reguleringskartet, er et felles areal som er tilpasset dette formål.

5.9 Kulturminner

Kulturseksjonen ved fylkesrådmannen befarte området 24.07.14, og konkluderte med at tiltaket ikke vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner.

5.10 Solforhold

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

5.11 Trafikkforhold

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

Siden det kollektive transporttilbudet i området er forholdsvis begrenset, legges det derfor tilrett 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 karv til universell utforming søkes ivaretatt der det er fysisk mulig. Til noen av tomtene vil imidlertid topografien gjøre dette vanskelig.

5.13 Infrastruktur

Det legges opp til en tidsmessig infrastruktur med dagens krav til bekvemmelighet. All bebyggelse, ny så vel som eksisterende, vil man forsøke og tilknyttet el/ telenettet, dette via jordkabel. Tilstrekkelig el-nett av nyere dato finnes allerede innenfor planområdet. Man tar også mål av seg å fremskaffe både vann/ avløp, dette via felles grunnboringsbrønn, og felles kloakkrenseanlegg. Både vann og avløpssystemet må utformes i tråd med retningslinjer fra Mattilsynes/ Eigersund kommune.

5.14 Grunnforhold

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

5.15 Støy

Siden den eneste støykilden synes å være Møgedalsveien, ansees støyproblematikken for å være fraværende.

5.16 Rasfare

Multiconsult er engasjert til å vurdere mulig rasfare i forbindelse med de nyplanlagte tomtene. Rapporten ventes å foreligge i løpet av mai mnd. 2015.

5.17 Biologisk mangfold

En fortetting/ mindre utvidelse av eksisterende hyttefelt antas å ikke ha noen negativ påvirkning på området biologiske mangfold.

5.18 Rødliste/ truede arter

I henhold til Temakart Rogaland finnes det en rødlistet art innenfor planområdet, nærmere bestemt i Møgedalsvannet, og det *Anguilla anguilla* ål. Men siden ålen er fredet synes ikke dette å være av negativ betydning.

5.19 Renovasjon

Ved siden av parkeringsplass nr. 1 skal det opparbeides et egnet sted for renovasjons-
konteiner. Her må det være tilstrekkelig manøvreringsareal for renovasjonsbil.

5.20 Arealer

Reguleringsplanen for Møgedalsvannet Hyttefelt består av følgende arealer:

- Fritidsbebyggelse	45,75 daa
- Fritidsbebyggelse frittliggende	38,10 daa
- Brønn	0,63 daa
- Kloakkrenseanlegg	0,03 daa
- Renovasjon	0,08 daa
- Offentlige vei	1,64 daa
- Felles vei	3,32 daa
- Annen veigrunn	0,92 daa
- Parkering	4,21 daa
- Friluftsmål	552,34 daa
- Småbåthavn	0,31 daa
- Friluftsområde i innsjø	48,89 daa