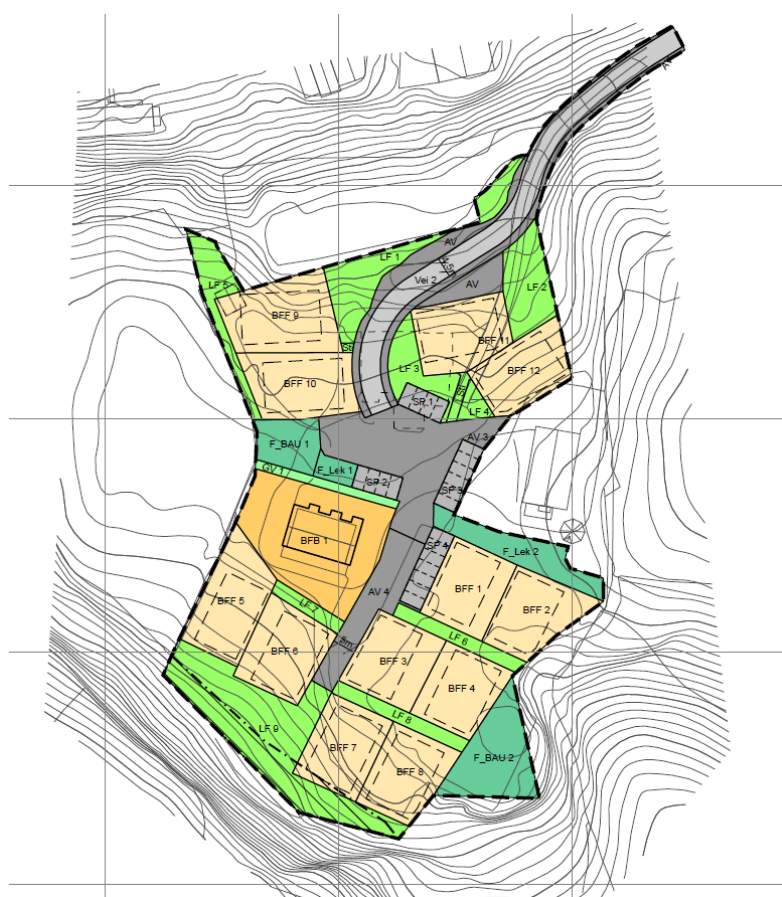


Reguleringsplan for Bakken Gård

Del av gnr./bnr. 9/1, Sinnes, Sirdal,
PlanID 2018004

20.05.2020, rev **20.05.2022**



Forord

BoligPartner AS, på vegne av grunneier Signe Lise Årslund (gnr/bnr 9/1), ønsker å fremme forslag til reguleringsplan for Bakken Gård. Formålet med planen er å tilrettelegge for ca 10 mindre frittliggende fritidsboligenheter og oppføring av et leilighetsbygg med ca 8 fritidsboligenheter fordelt på 1 ½ etasje. Eksisterende løe planlegges revet for å gi plass til leilighetsbygget. Leilighetsbygget planlegges med en underetasje for parkering og til garasje- / lagerformål for traktor, redskaper mm. Planområdet omfatter også eiendommen gnr/bnr 9/215 med eksisterende fritidsboligenheter. De nye planene vil erstatte dagens campingdrift på området.

Til utarbeiding av planforslaget har tiltakshaver engasjert Karttjenester AS. Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 16.11.2018. Oppstart av planarbeid ble kunngjort / varslet med frist 23.01.2019. Dokumentene fra innledende planprosess følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Planleveransen består i tillegg av dokumenter som angitt nedenfor.

Vedlegg til planbeskrivelse:

1. Planinitiativ og referat fra oppstartmøte
2. Oppstartmelding (brev) og kunngjøringsannonse
3. Innspill ved oppstart

Som del av planleveransen følger også:

- Formingsveileder (utarbeidet av BoligPartner as)
- Overordnet VA-Plan (utarbeidet av Vial as)
- Trafikksikkerhetsvurdering (utarbeidet av Cowi as)

Planbeskrivelsen er i november 2019 og januar 2020 oppdatert etter administrative tilbakemeldinger. I mai 2020 er dokumentet supplert med beskrivelser og kommentarer til høringsuttalelser ved offentlig ettersyn.

Planbeskrivelsen er oppdatert i tilknytning til forslag til endringer i plan basert på nytt konsept i regi av Sirdal Hytteutvikling AS / Sinneshytta AS 2022. Endringene er beskrevet i et nytt kapittel 7. Det er ikke gjort endringer i de øvrige, opprinnelige kapitler. Planillustrasjonen på forsida er oppdatert.

Tonstad, juni 2019 / november 2019 / januar 2020 / mai 2020 / mai 2022

Karttjenester AS



Jøren-Ola Ousdal

Dokument	Utarbeidet av	Kontrollert av
Planbeskrivelse	Jøren-Ola Ousdal	Anne Marie Ueland
Reguleringsbestemmelser	Jøren-Ola Ousdal	Anne Marie Ueland

Ansvar for utarbeidelse og kontroll av plankart fremgår på plankartet.

Revisjoner:

Dato	Merknad	Saksnr	Sign
20.05.22	Endring av plan / nytt konsept i regi av Sirdal Hytteutvikling AS / Sinneshytta AS		

Innhold

FORORD	2
SAMMENDRAG	3
1 PLANAVGRENSNING	4
2 OVERORDNET PLANSTATUS OG EVT. ANDRE BERØRTE PLANER	5
2.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL	5
2.2 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER	5
3 PLANOMRÅDET	6
3.1 LANDSKAP, VEGETASJON OG EKSPONERING	6
3.2 KLIMA OG GRUNNFORHOLD	7
3.3 DYRELIV, BIOLOGISK MANGFOLD OG FREMMEDE ARTER	8
3.4 KULTURMINNER OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE	8
4 PLANFORSLAGET	9
4.1 BESKRIVELSE	9
4.2 VURDERINGER ETTER NATURMANGFOLDLOVEN.....	12
4.3 KONSEKVENSER FOR LANDSKAP, MILJØ OG SAMFUNN	13
4.4 KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE	20
4.5 KONSEKVENSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE / UNIVERSELL UTFORMING	21
5 ROS-ANALYSE	21
6 MEDVIRKNING TIL PLANARBEIDET	23
6.1 KUNNGJØRING OM OPPSTART	23
6.2 INNSPILL ETTER KUNNGJØRING OM OPPSTART	23
6.3 MERKNADER VED OFFENTLIG ETTERSYN	24
7. ENDRING AV PLAN 2022	26
7.1 INNLEDNING	26
7.2 BESKRIVELSE AV ENDRINGENE.....	26
7.3 KONSEKVENSER	27
7.4 RISIKO OG SÅRBARHET.....	34
7.5 MEDVIRKNING	34
7.6 VEDLEGG TIL REVIDERT PLANFORSLAG.....	35

Sammendrag

Planforslaget for Bakken Gård fremmes på vegne av BoligPartner AS som utbygger og Signe Lise Årslund som grunneier. Hensikten med planen er å legge til rette for ca mindre 10 frittliggende fritidsboligenheter og et leilighetsbygg med ca 8 fritidsboligenheter og garasje / innendørs lagerplass for gårdsdrift / entreprenørvirksomhet. Planforslaget er i tråd med overordnet plan, kommunedelplan for Sirdal Nord. Planforslaget innebærer at eksisterende campingdrift på området opphører. Planområdet ligger i høydelaget 575-590 moh. Det foreligger ikke registreringer / kunnskap om forekomster av spesiell betydning for biologisk mangfold. Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det er flere steingjerder i plangrensa og like utenfor, men ingen av disse vil bli berørt av planlagt utbygging. Eksisterende bebyggelse består av ei eldre løe / driftsbygning som forutsettes revet og et bygg med tre fritidsboligenheter. Grensa er trukket slik at våningshuset på eiendommen ligger utenfor planområdet. Atkomst vil være via avkjørselen i rundkjøringa på fylkesveien. Det vil bli etablert felles parkeringsplass for de frittliggende fritidsboligenhetene. Parkering for leilighetene vil være dels på felles parkeringsplass og dels innendørs i sokkeletasje under leilighetsbygget. Det er regulert inn 9 tomter for fritidsboligenheter med maks BYA= 80 m². Nytt leilighetsbygget skal ha maks BYA= 550 m². Planområdet har en sentral beliggenhet og er eksponert for innsyn fra flere steder i Sinnesområdet. Terrengtilpasning og mulige silhuetteeffekter er vurdert nøye i planarbeidet og visualisering av planlagt bebyggelse inngår i planbeskrivelsen. Det tilrettelegges fire fellesområder i planområdet: sentralt i planområdet skal det tilrettelegges et felles uteoppholdsområde, et lekeområde og et areal for aking / skilek. I sørøstredel av planområdet skal det tilrettelegges et uteoppholdsområde. Vannforsyning og avløp for nye fritidsboligenheter tilkobles eksisterende ledning som går til offentlig anlegg. Det er gjennomført ROS-analyse. Det er ikke ras- eller flomrisiko som berører planlagt byggelse innenfor området. Det er gjennomført egen trafiksikkerhets-analyse som følger planleveransen. Denne konkluderer med ca 1% økning (netto) i trafikk knyttet til gjennomføring av planen og at dette ikke vil generere behov for nye tiltak utover det som allerede er lagt til grunn for de øvrige planer i området.

1 Planavgrensning

Planområdet er lokalisert sentralt i Sinnesområdet (figur 1.1). Det har en begrenset størrelse (ca 8 da). I vest følger plangrensa eiendomsgrense, i nord grense mot naboplaner (Rubetødnane 9/1-parkering, Soleiknuten-vei)), i nordøst er planen avgrenset mot areal for eksisterende våningshus, i sørøst og sør følger plangrensa grense mot naboeiendom. I forhold til avgrensningen i oppstartsvarselet er planområdet utvidet slik at atkomstveien helt ned til veien til Rubetødnane / Soleiknuten inngår.

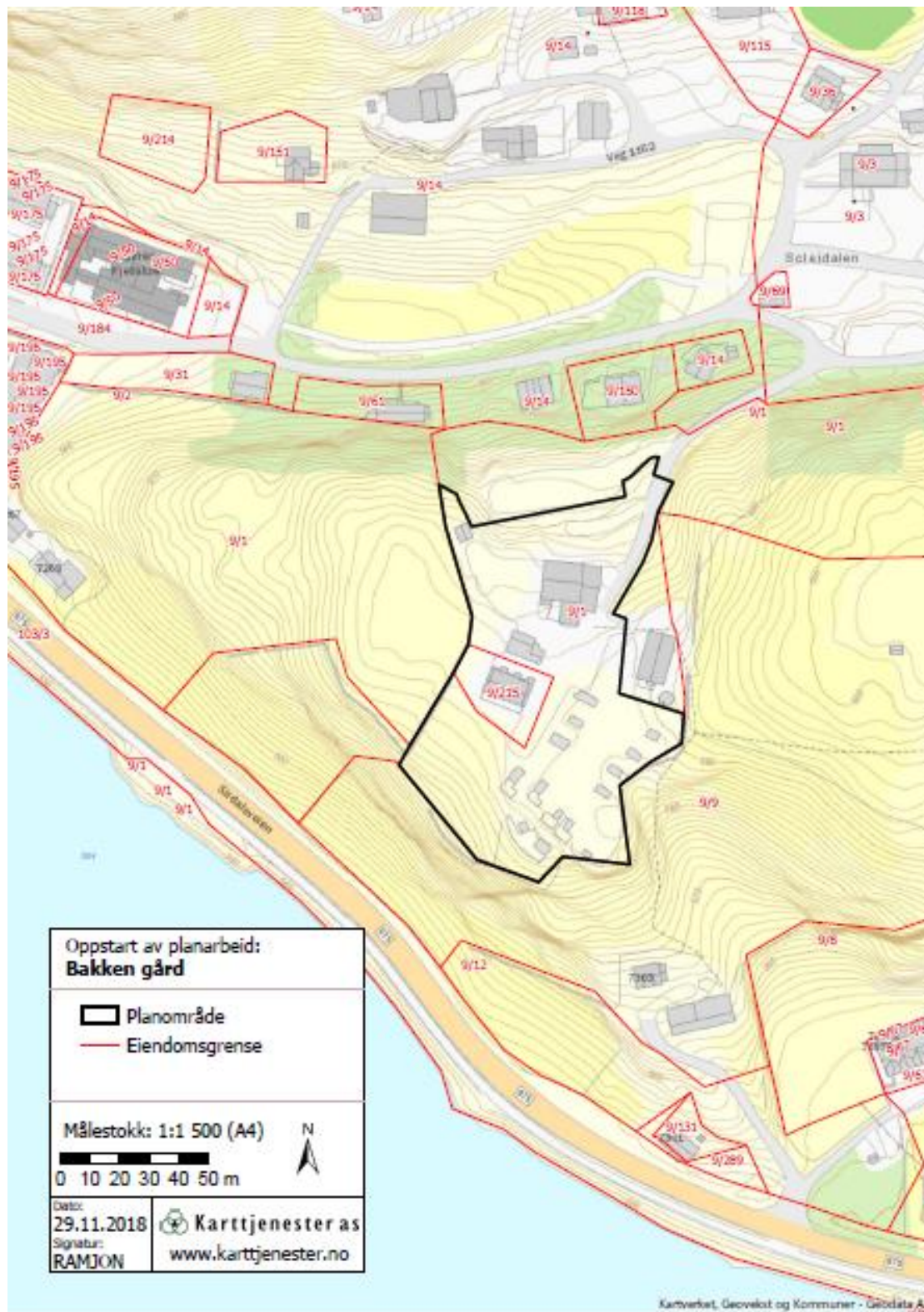


Fig 1.1 Planområdet vist med svart linje.

2 Overordnet planstatus og evt. andre berørte planer

2.1 Kommuneplanens arealdel

Det er nylig vedtatt ny kommunedelplan for øvre del av Sirdal: «Sirdal Nord». Denne planen gir en del føringer og retningslinjer for planarbeidelse. Nedenfor gjengis relevante føringer for denne planen:

- *Nye bygg nord for Dorgefoss skal kobles til kommunalt hovedledningsnett for avløp (§3)*
- *Det er som hovedregel byggeforbudsbelte 50m fra vann- og vassdrag (§4).*
- *Krav om rekkefølgekrav knyttet til etablering av nødvendig infrastruktur (§5)*
- *Generelle krav som skal ivaretas i reguleringsplan (§7):*
 - *Bebyggelse skal ha god tilpasning til landskap og terreng. Silhuettvirkning skal unngås. Ved bygging i utfordrende terreng skal det sammen med reguleringsplan leveres landskapsanalyse som visualiserer konsekvensen av utbyggingen.*
 - *Utnyttelsesgrad skal oppgis i BYA, antall tilleggsbygg og fordeling av bebygd areal (BYA). Takform og maks mønehøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*
 - *Tomte- og byggegrenser*
 - *Atkomstveger skal prosjekteres i henhold til Sirdal kommunes retningslinjer for planlegging av private veier. Prosjekteringen skal følge reguleringsplanen til behandling.*
 - *Overordnet vann- og avløpsplan skal følge med reguleringsplan til behandling. Planen skal avklare hovedtrekk for VA-løsninger med vekt på forhold av reguleringsmessig betydning, herunder plassering av pumpestasjoner / trykkøkningsstasjoner/evt høydebasseng, hovedtraseer for ny infrastruktur, løsning for overvannshåndtering, samt punkter for tilkobling til kommunalt anlegg.*
 - *Tilkoblingspunkt for privat va-anlegg på kommunalt hovedledningsnett skal vises og omtales i planbeskrivelsen*
 - *For planlagt privat avløpsanlegg skal va-plan med resipientundersøkelse og dokumentasjon følge med reguleringsplan til behandling.*
 - *Anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442» skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, fritidsboliger, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) og ved etablering av støyende virksomheter. Avvik fra anbefalingene i retningslinjene kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort og avbøtende tiltak er iverksatt.*
 - *Turstier, leke- og uteoppholdsareal*
 - *Uteområder og turløyper skal utformes i henhold til Sirdal kommunes retningslinjer for ski-, sykkelløyper og turstier og tilfredsstillende krav om universell utforming der det er mulig uten for store terrenginngrep.*
 - *Nettstasjoner for energiforsyning innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater.*
 - *Risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med veileder for reguleringsplan og «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.*
 - *I områder med naturfare skal det som del av ROS-analyse foreligge fagkyndig vurdering med avklaring av eventuelle behov for sikringstiltak. Ved vurdering av flomsikkerhet skal det tas høyde for forventede klimaendringer samt erosjonsfare. Nødvendige sikringstiltak må være forankret som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.*
 - *Rekkefølgekrav, jmf kommunedelplanens bestemmelser, §5.*
 - *Byggeforbudsbelte, jmf kommunedelplanens bestemmelser §4. Ved bygging innenfor områder med hensynssone naturfare skal det foreligge fagkyndig vurdering med avklaring av eventuelle behov for sikringstiltak før igangsettningstillatelse kan gis.*
- *Tillegg for reguleringsplan for byggeområder for fritidsbebyggelse (§7.2):*
 - *Det skal være 2 parkeringsplasser pr fritidsboligenhet. Ved felles parkeringsområde for mer enn 10 hytter er det krav om 1,5 pr. enhet. For leilighetsbygg med mer enn 10 fritidsboliger er kravet 1,5 parkeringsplasser pr enhet.*
 - *Tomter bør ikke legges i terreng brattere enn 1:4. Dersom dette fravikes skal det i bestemmelsene sikres god terrengtilpasning*
 - *Service- og fellestiltak*
 - *Hovedløypenettet (turveg / turdrag) for tur- og sykkelløyper.*
 - *Tilkomstløyper til hovedløypenett*
 - *Formingsveileder for området*
 - *Spesielle bestemmelser for LNFR-områder – Landbruk, natur- og friluftsområder er gitt i §13, herunder tillates nettstasjoner og ledningsnett for vannforsyning og avløp.*

Området er i kommunedelplan Sirdal Nord avsatt til fritidsbebyggelse (område 9_1).

2.2 Forholdet til andre planer

Ny plan vil grense mot parkeringsareal i plan Rubetødnane 9/1 (PlanID 2017006) og atkomstvei i plan for Soleiknuten (PlanID 2016009).

3 Planområdet

3.1 Landskap, vegetasjon og eksponering

Landskap

Planområdet ligger på et platå i landskapet (575-590m oh) og er del av det større landskapsrommet i det sentrale Sinnesområdet (figur 3.1 og 3.2).



Figur 3.1 Planområdet i landskapsrommet på Sinnes. Sett fra sørvest på andre sida av Sinnesvatnet i området ved avkjørselen til Myraleite.



Figur 3.2 Planområdet med eksisterende bebyggelse og campingvognoppstilling zoomet noe inn fra samme ståsted som bildet i figur 3.1.

Vegetasjon

Vegetasjonen innenfor det begrensede planområdet består av løvtrær (i hovedsak bjørk, selje, rogn) langs veikant / tomtegrenser, samt spredte enkelttrær i området for øvrig. Det er spredte innslag av gran innenfor og i nærområdet utenfor planområdet. Det er en del innslag av geitrams i området bak eksisterende driftsbygning / løe. I fremkant av området, mot veien / Sinnesvatnet, på tidligere beitemark / slåttemark dominerer grasvegetasjon med noe innslag av geitrams. Det grønne gress / plenarealet i tilknytning til oppstillingsplassen for campingvogner er et sentralt innslag i vegetasjonsbildet i planområdet. Det er ellers diverse hageplanter i fremkant av driftsbygningen og i tilknytning til våningshuset (utenfor planområdet).

Eksposering

Planområdet er eksponert mot sør og vest (jmf figur 3.1 og 3.2). Innsyn fra denne retningen er fra fylkesveien sørvest for Sinnesvatnet og fra hytteområdene i Sinneslia (sørsida av Sinnesvatnet). Fra disse områdene dempes inntrykket noe pga avstanden. Fra fylkesveien før rundkjøringen / avkjørselen (figur 3.3) blir de sentrale deler av planområdet beliggende bak den noe høyere del av platået like vest for planområdet. Fra denne vinkelen vil samtidig høyere bebyggelse innenfor planområdet være eksponert for mulige siluetteffekter. Innslaget av trær i området er viktig for å dempe eksponeringen av bebyggelsen i området.



Figur 3.3 Innsyn mot planområdet fra fylkesveien vest for rundkjøring / avkjørsel.

3.2 Klima og grunnforhold

Klima

Normal årsnedbør i området ligger på mellom 2000 og 3000 mm. Snøen ligger normalt fra november til månedsskiftet april / mai. Planområdet ligger åpent til og vil være eksponert for de fleste vindretninger. Solforholdene må karakteriseres som svært gode.

Grunnforhold

Berggrunnen i området består av grunnfjellsbergarter. I følge NGU's kart over løsmasseforekomster, er planområdet dekket av tykk morene.

3.3 Dyreliv, biologisk mangfold og fremmede arter

Dyreliv

Det er ikke registrert spesielle viltverdier innenfor planområdet (Naturbase).

Biologisk mangfold

Det er ikke registrert prioriterte naturtyper i området (Kilde: Naturbase (16.01.2019)). Det er ikke kjente registreringer av rødlista arter i planområdet (Artsdatabanken.no, (16.01.2019)). Området anses ikke å inneholde spesielle lokaliteter med særlig sannsynlighet for å finne sjeldne/trua arter.

Fremmede arter

Det foreligger ikke registreringer av fremmede arter i området i Naturbase (16.01.2019). Ved befaring er det registrert forekomst av edelgran i tilknytning til tun / våningshus. Bak driftsbygning / løe er det et begrenset område med skrapmark / tippmasser der det ikke kan utelukkes å være fremmede arter. Artsforekomster i dette området er ikke grundigere undersøkt. Utover dette er det, som nevnt tidligere, innslag av ulike hageplanter i fremkant av driftsbygning og i tilknytning til våningshuset (utenfor planområdet) uten at det er gjort nærmere registreringer / vurderinger omkring disse.

3.4 Kulturminner og eksisterende bebyggelse

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet i Askeladden (utsjekk 18.02.2019). Det er eldre steingjerder i deler av eiendomsgrensene mot vest og øst. Det er også et steingjerde helt i sørlig del av planområdet (delvis innenfor / delvis utenfor planområdet). Steingjerdene vil ikke bli berørt av utbyggingen.

På høydedraget øst for planområdet er det et kulturlandskap («Leitet») registrert i Regionalt miljøprogram (RMP).

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i planområdet (jmf fig 3.4) er en eldre driftsbygning / løe og ett bygg med tre fritidsboligenheter (bnr 215). Gårdens våningshus er del av tunet / omgivelsene, men ligger utenfor planområdet. Ett eldre våningshus på gården ble revet for få år siden (kan fortsatt sees på ortofoto mellom leilighetsbygget og løa). Ellers er campingvognene på området et sentralt innslag i omgivelsene.

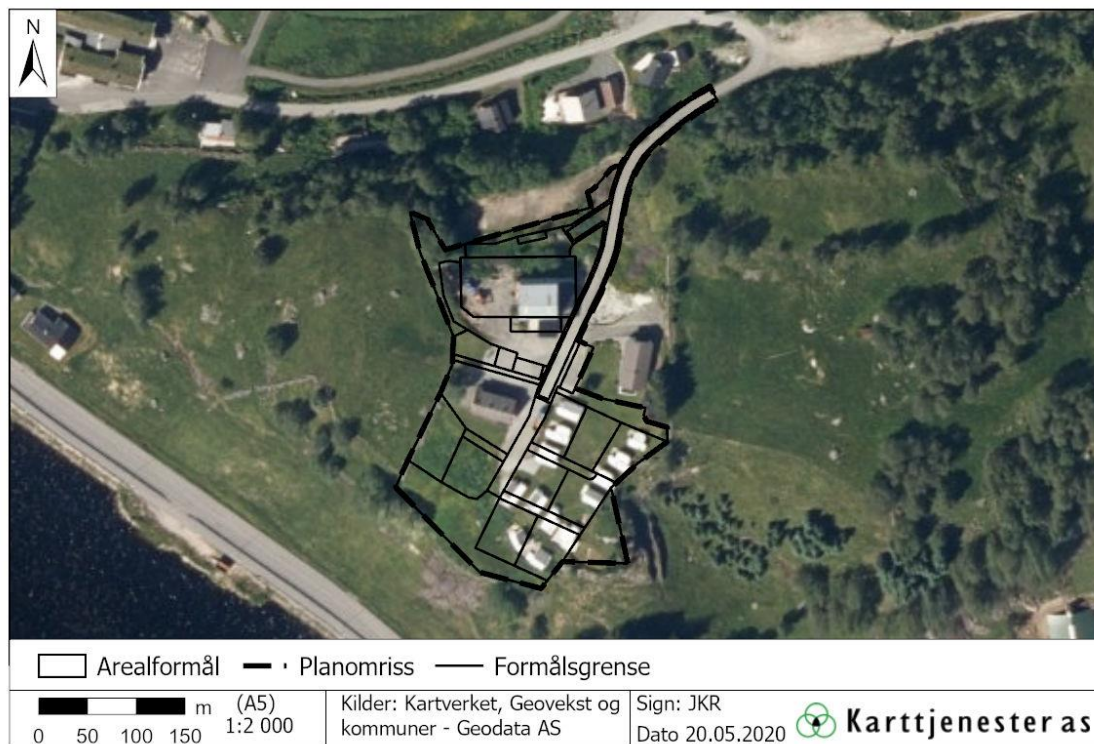


Figur 3.4 Ortofoto fra Bakken Gård / omgivelser. Plangrensa er inntegnet

4 Planforslaget

4.1 Beskrivelse

Det vises til plankartet som følger planleveransen. I figur 4.1 nedenfor er planforslaget vist med formålsgrenser over ortofoto.



Figur 4.1 Ortofoto av planområdet med inntegnet formålsgrenser (ortofoto fra 2014).

Atkomst og parkering

Atkomst til planområdet skjer via avkjørsel fra fylkesveien i rundkjøringen ved Fjellstua (jmf fig 3.3). Videre følges kommunal vei frem til kryss i Soleidalen og derfra videre et kort stykke på felles privat vei før en svinger inn på privat vei i planområdet.

Eksisterende, private atkomstvei har en lengde på ca 110m. Stigning på denne er sjekket ut. Veien stiger jevnt med gjennomsnittlig stigning på 14,2%. Dette er svært nær krav i kommunens retningslinjer for private veier (14,0%) og anses tilfredstillende. Veien er regulert i 4m's bredde.

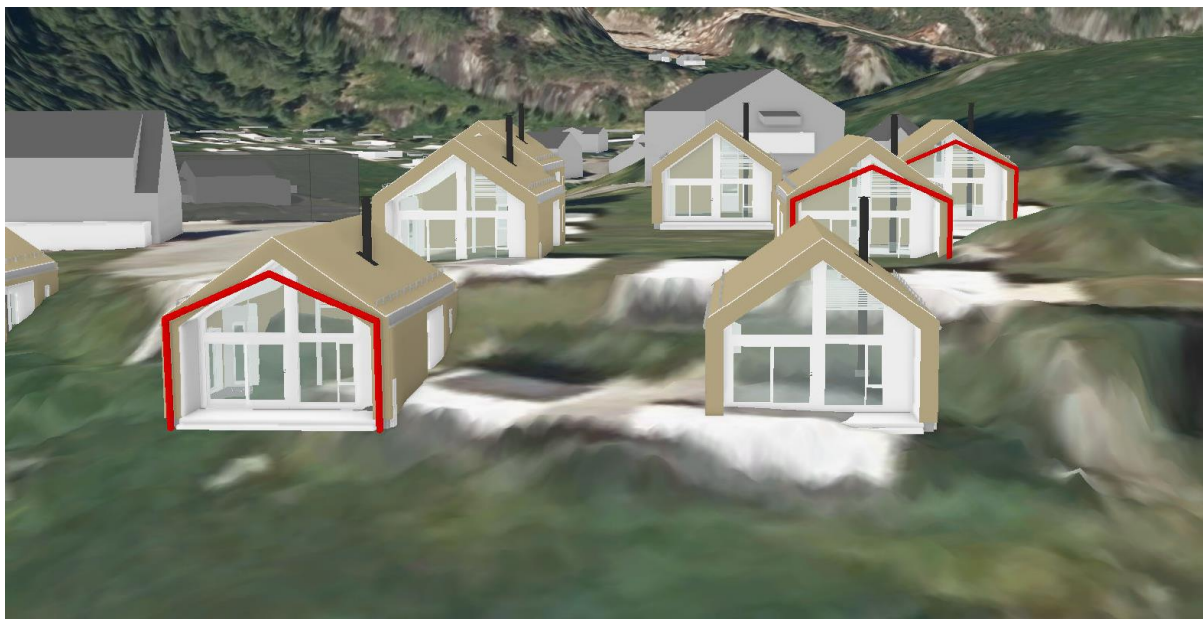
Parkering for de frittliggende fritidsboligenhetene skal skje på tre mindre parkeringsplasser (SP 2-4) sentralt i planområdet. Disse har kapasitet til 2 biler pr fritidsboligenhet. Parkering for en bil skjer for 6 av de 8 fritidsboligenhetene i planlagt leilighetsbygg i garasje i sokkeletasjen. For 2 av fritidsboligenhetene skjer parkering på egen p-plass (SP 1) bak leilighetsbygget. Det skal være 2 parkeringsplasser pr fritidsboligenhet og den andre plassen for alle enhetene er på den store parkeringsplassen bak leilighetsbygget. Denne ligger innenfor plan for Rubetødnane (PlanID 2017006) og er betegnet SPP1.

Parkering for eksisterende bygg med tre fritidsboligenheter (bnr 215) skjer innenfor denne eiendommen med to plasser pr leilighet (til sammen 6 parkeringsplasser).

Bebyggelse

Det er innregulert 9 nye tomter for fritidsboligenheter. Tomtene er fra 233-314m² store og nummerert BFF1-9. Maks BYA for hyttene er 80m² (parkering skjer på felles p-plass og inngår da ikke i BYA). Maks mønehøyde er satt til 5,5m. Utnyttelsesgrad / størrelse og mønehøyde legger til grunn at området skal bebygges med små, lave hytter som i minst mulig grad vil utfordre landskapsinntrykk / omgivelser utover dagens situasjon. Det er ikke tillatt med tilleggsbebyggelse på tomtene.

Som ledd i å ivareta et best mulig estetisk uttrykk for bebyggelsen er det lagt vekt på at alle hyttene skal ha samme mønehøyde og takform / takvinkel. Hyttene er allerede små og vil ha samme gesimshøyde. Dersom mønehøyden skal varieres vil dette resultere i ulik takvinkel på hyttene (jmf figur 4.1b nedenfor). Dette vil etter utbygger's og regulant's oppfatning bidra til et dårligere estetisk uttrykk enn når hyttene gis samme form. Best mulig landskapstilpasning oppnås mer hensiktsmessig og med omtrent samme resultat ved å senke de mest utsatte hyttene noe i terrenget.



Figur 4.1b. Illustrasjon som viser effekten av ulike mønehøyder med resulterende ulikheter i takvinkel.

Planen forutsetter at eksisterende driftsbygning / løe rives. På arealet som frigjøres legger planer til grunn at det oppføres et bygg med 8 fritidsboligenheter fordelt på 2 etasjer over en sokkeletasje som utnytter det skrånende terrenget. Sokkeletasje vil inneholde parkering, boder og aktivitetsrom tilknyttet leilighetene og en egen avdeling med garasje og lagerplass som skal disponeres av grunneier. Formålsområdet er betegnet BFB 2 (fritidsbebyggelse / blokk) og har maksimalt BYA på 550m² og maksimal mønehøyde på 9,5m. Dette bygget planlegges med flatt tak.

Eksisterende bygg med fritidsboligenheter (bnr 215) er regulert som byggeområde for fritidsbebyggelse (blokk). Det er tre enheter i dette bygget. Parkering med 2 biler til hver enhet skjer på egen tomt. Planen tilrettelegger for et makeskifte av areal for denne tomten, der den avgir noe areal innenfor AV4 (gangatkomst hytter/trase for snørydding) og mottar areal langs nordgrensa av eks tomten.

Planen legger til grunn at mindre bygg (<50 m²) kan bygges uten byggemelding.

Det er utarbeidet formingsveileder ny bebyggelse som følger planforslaget. Formingsveilederen er utfyllende retningslinjer til reguleringsplanens bestemmelser og er ikke juridisk bindende.

Lekeplasser

Det er avsatt to arealer til lekeområder, LEK 1 og LEK 2. LEK 1 skal tilrettelegges med enkle apparater tilpasset ulike aldersgrupper. LEK 2 skal tilrettelegges for bruk til aking / skilek.

Fellesområder

Det er avsatt to arealer som fellesområder, BAU 1 og BAU 2. Disse skal tilrettelegges som samlingspunkter for voksne og barn i planområdet. Innenfor BAU 1 skal det settes opp ei uisolert grillhytte. Innenfor BAU 1 kan det settes opp enkle legger. Områdene kan ellers tilrettelegges for å tjene formålene.

Vann og avløp

Eksisterende boenheter i planområdet er tilkoblet offentlig vann og avløp. Dette vil også gjelde for nye enheter. Tilkoblingspunkt er vist i figur 4.1c nedenfor.

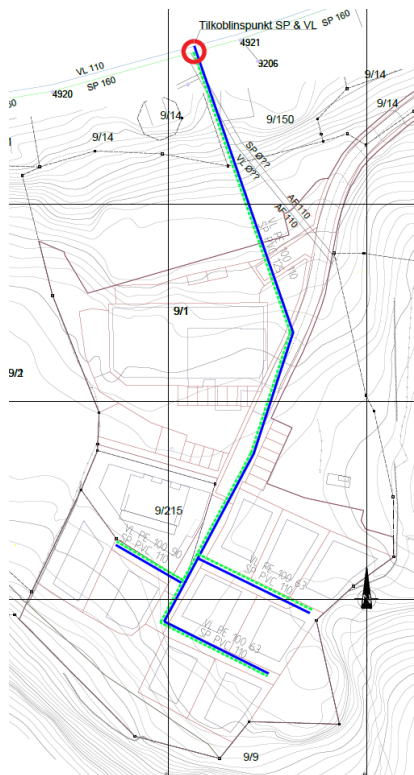


Fig 4.1c Tilkoblingspunkt til kommunalt VA-anlegg (fra rammeplan VA, Vial as)

Nye eiendomsforhold

De enkelte hyttetomter skal deles fra og det er innregulert tomtegrenser rundt byggeområdene for disse (BFF1-BFF9). Byggeområdet for leilighetsbygget skal deles fra og det er regulert eiendomsgrense rundt dette (BFB2). Leiligheter i leilighetsbygget planlegges seksjonert av utbygger.

Renovasjon

Fritidsboligenheter i planområdet skal tilknyttes offentlig renovasjonsordning. Det har vært dialog med Laila Helleberg / Soleiknuten vedrørende tilknytning til felles løsning innenfor areal avsatt i plan for Soleiknuten. Dette fellesanlegget vil ligge langs veien når beboerne kjører fra planområdet mot fylkesveien.

Strøm

Det er tatt inn bestemmelse om at det kan etableres trafo innenfor LF 3 om videre avklaringer frem mot utbygging tilsier behov for ny trafo innenfor området.

Hensynssoner

- **Faresone – rasfare:** Det er et mindre areal helt i sørlig del av planområdet som inngår i aktsomhetsområde for ras. Fareområdet berører ikke byggeområder / byggegrenser.
- **Støysone:** Areal innenfor gul sone for trafikkstøy fra fylkesveien er avsatt som støysone. Sona berører ikke bebyggelse i planen.

Endringer i arealbruk

Samlet areal i planområder er rett i overkant av 8da. Dette fordeler seg som følger på de ulike formål:

Formål	Areal, m ²
LNF-områder	1549
Byggeområder fritidsbebyggelse, hytter	2312
Byggeområder fritidsbebyggelse, blokk / leiligheter (inkl eks leilighetsbygg)	1475
Vei, parkering og annet veiareal	1960
Fellesområder (samling, lek, ski/aking, badepl.)	666
Grønnstruktur (vegetasjonsskjerm)	75
Sum	8037

Ca 1,5 da innmarksbeite omdisponeres gjennom planen til andre formål.

4.2 Vurderinger etter naturmangfoldloven

Etter § 7 i Naturmangfoldloven skal de miljørettslige prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Kunnskapen om naturmangfoldet i Sirdal kommune anses generelt som god. Informasjon om arter og biologisk mangfold er systematisert i egne viltkart. Disse har ingen registreringer knyttet til det aktuelle planområdet. Heller ikke Artsdatabasen har registrerte funn innenfor området. Det er også gjort utsjekk av Naturbase (jmf ellers beskrivelse kap 3).

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Det anses ikke å forekomme spesielle forhold innen eller i tilknytning til planområdet som tilsier særlig anvendelse av føre-var-prinsippet.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Planlagt utbygging vil skje på et areal som inngår i et større område for fritidsbebyggelse i form av både hytter og leiligheter. Utbyggingsplanene i planforslaget anses ikke å gi grunnlag for nærmere vurdering mht. økosystem og samlet belastning.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver)

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Man bør, så langt som mulig, etterstrebe byggetekniske løsninger og metoder som er miljøforsvarlige. Graving og håndtering av masser skal skje på en miljøforsvarlig måte. Det skal ikke deponeres masser i områder avsatt til LNF-formål.

4.3 Konsekvenser for landskap, miljø og samfunn

Konsekvenser for landskap

Planområdet ligger i et område der utbygging av fritidsboliger / -leiligheter har pågått i flere tiår. Hytter og leiligheter med tilhørende infrastruktur er således del av dagens landskapsbilde i Sinnesområdet. En utbygging i planområdet, som har en sentral og eksponert beliggenhet krever likevel spesiell oppmerksomhet.

Det er utført visualiseringer / vurderinger som grunnlag for planforslagets løsning. Figurene 4.2-4.11 viser visualisering av planlagt bebyggelse i planområdet fra ulike steder langs ferdselsårene i området: fra sørvest ved fylkesvei / gangvei Myraleite (fig 4.2), fra gangvei mellom Myraleite og broa i vestenden av Sinnesvatnet (fig 4.3a og b), vestfra ved fylkesvei / avkjørsel til Ålsheia (fig 4.4), fra fylkesveien like før rundkjøringen (fig 4.5a og b), fra fylkesveien øst for planområdet (fig 4.7), sørfra fra hytteområde / turvei på sørsida av Sinnesvatnet (fig 4.7) og sist fra nord og nordøst (fig 4.8-4.11).

Eksisterende bebyggelse vises i figurene med grå farge. Situasjonen fra nord og nordøst er vist med og uten eksisterende løe som forutsettes revet.

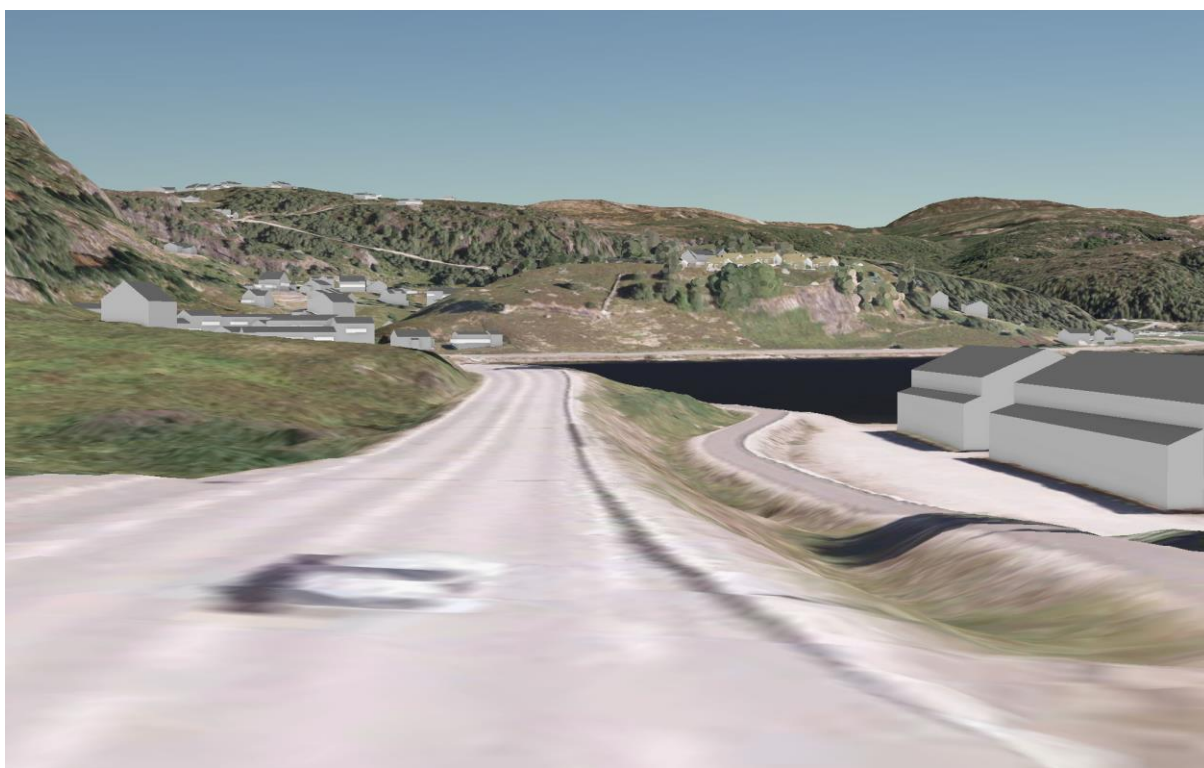


Fig 4.2 Planområdet sett fra fylkesveien v/ avkjørselen til Myraleite.

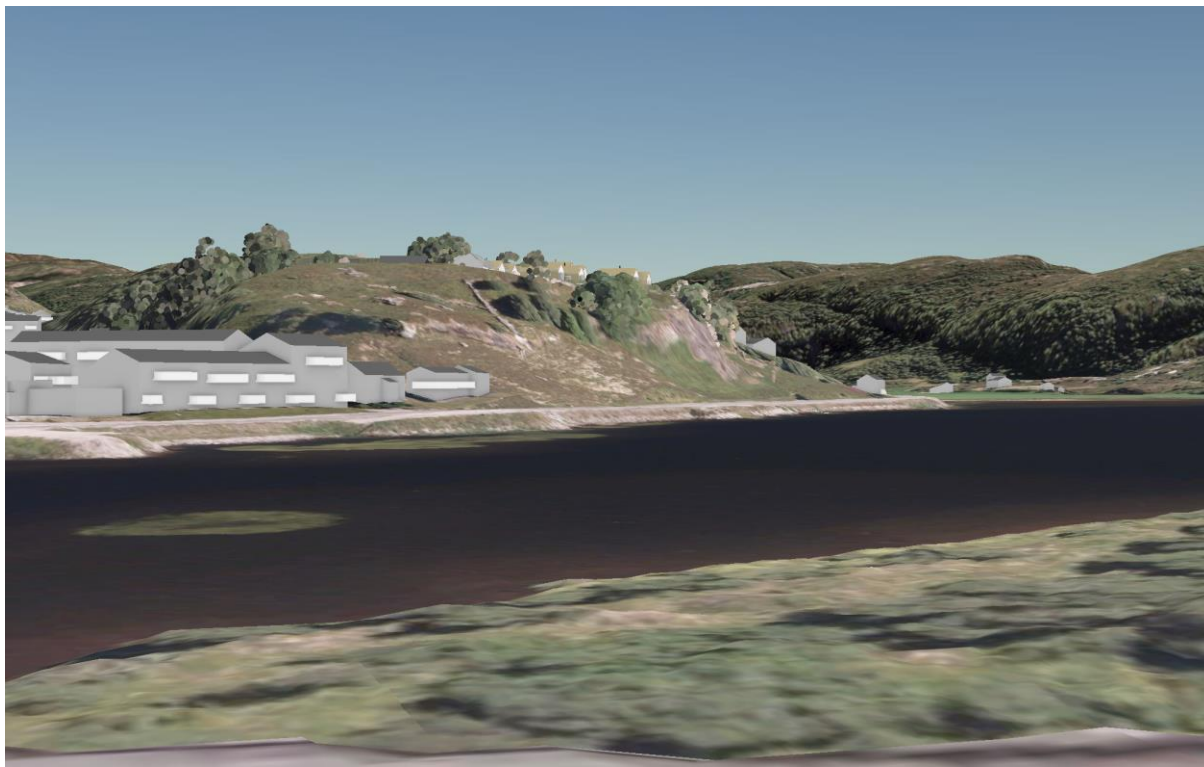


Fig 4.3a Planområdet sett fra sykkel- og gangvei nord for avkjørsel til Myraleite

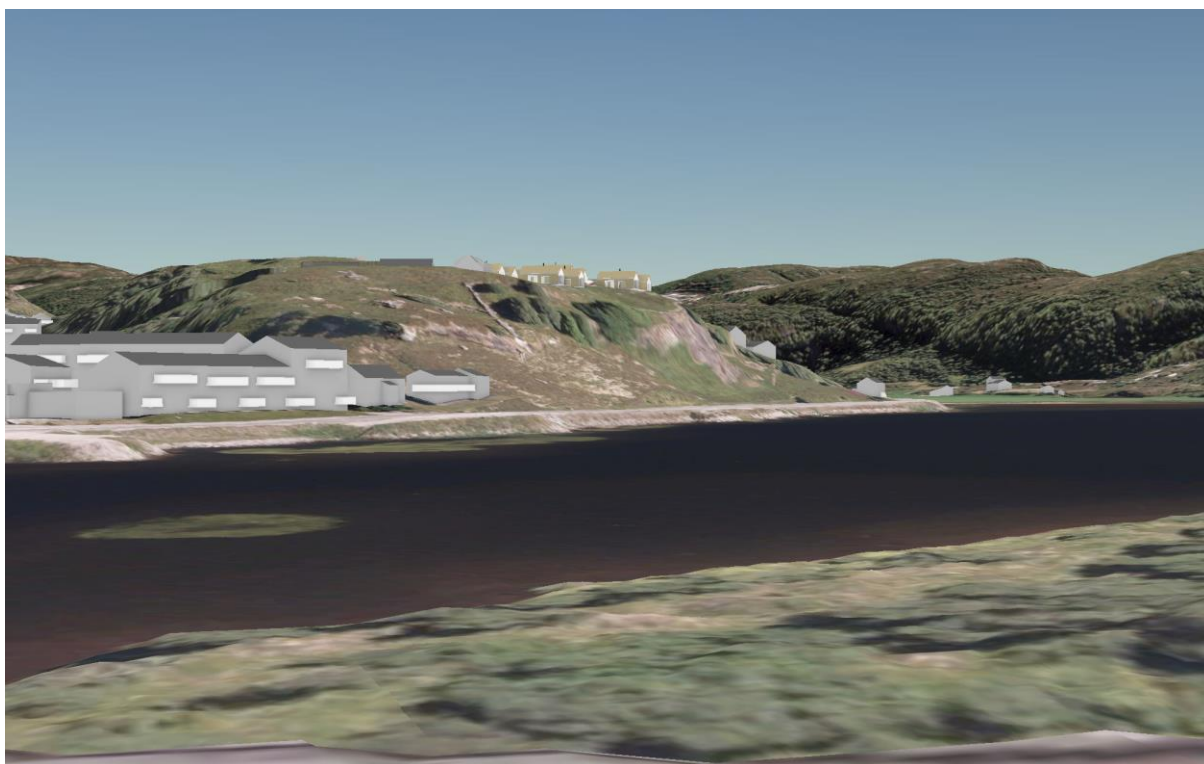


Fig 4.3b Planområdet uten vegetasjon sett fra sykkel- og gangvei nord for avkjørsel til Myraleite

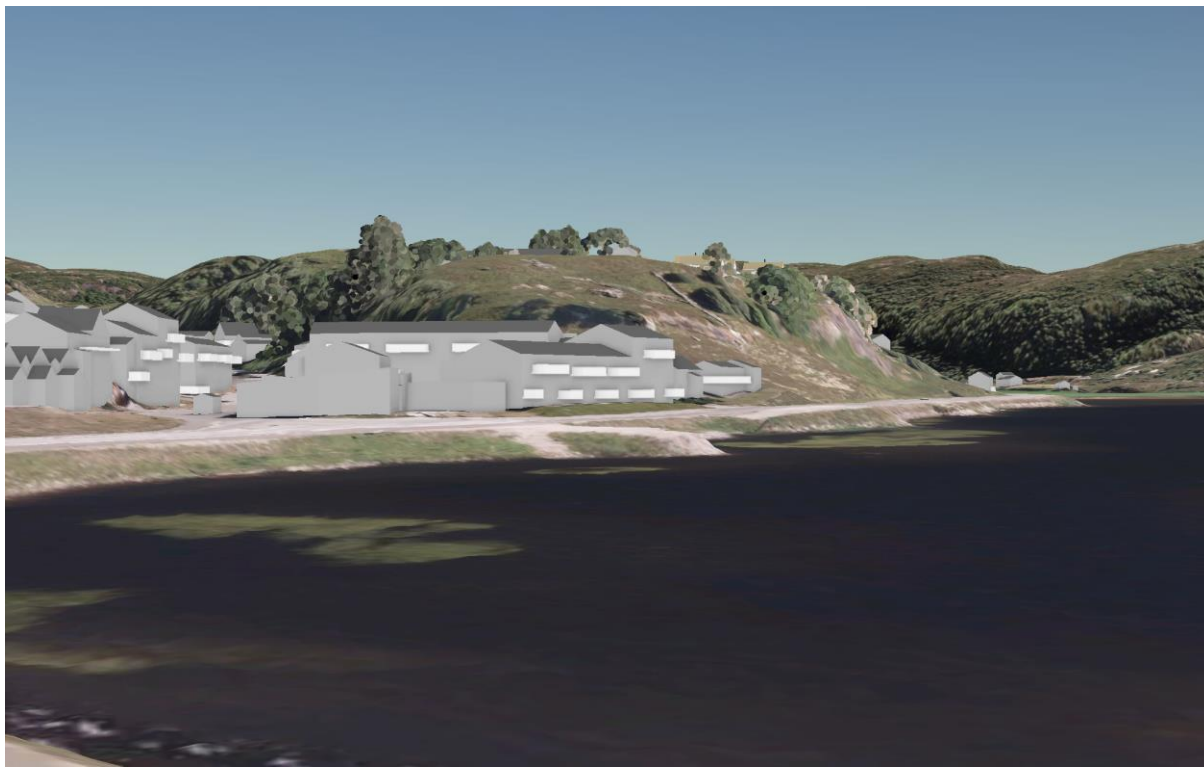


Fig 4.4 Planområdet sett fra fylkesveien like nord for broa i nordenden av Sinnestvatnet (ved avkjørselen til Ålsheia).

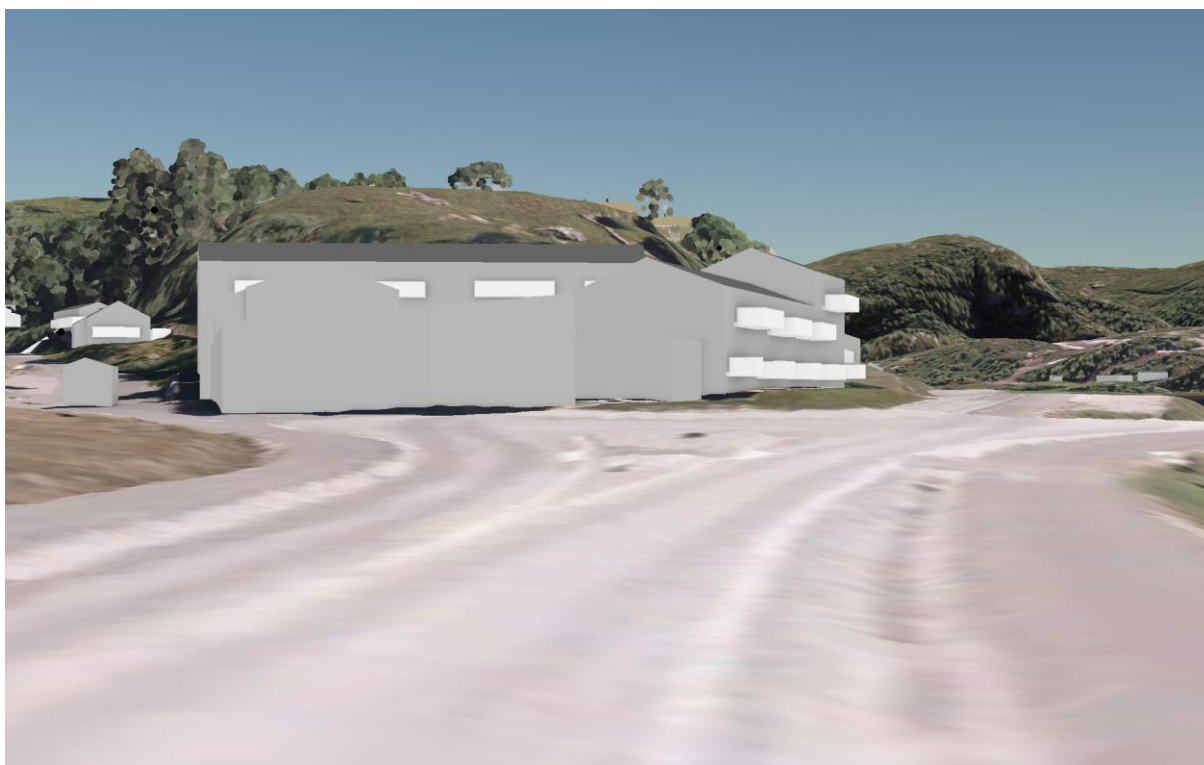


Fig 4.5a Planområdet sett fra fylkesveien før rundkjøringen / avkjørselen

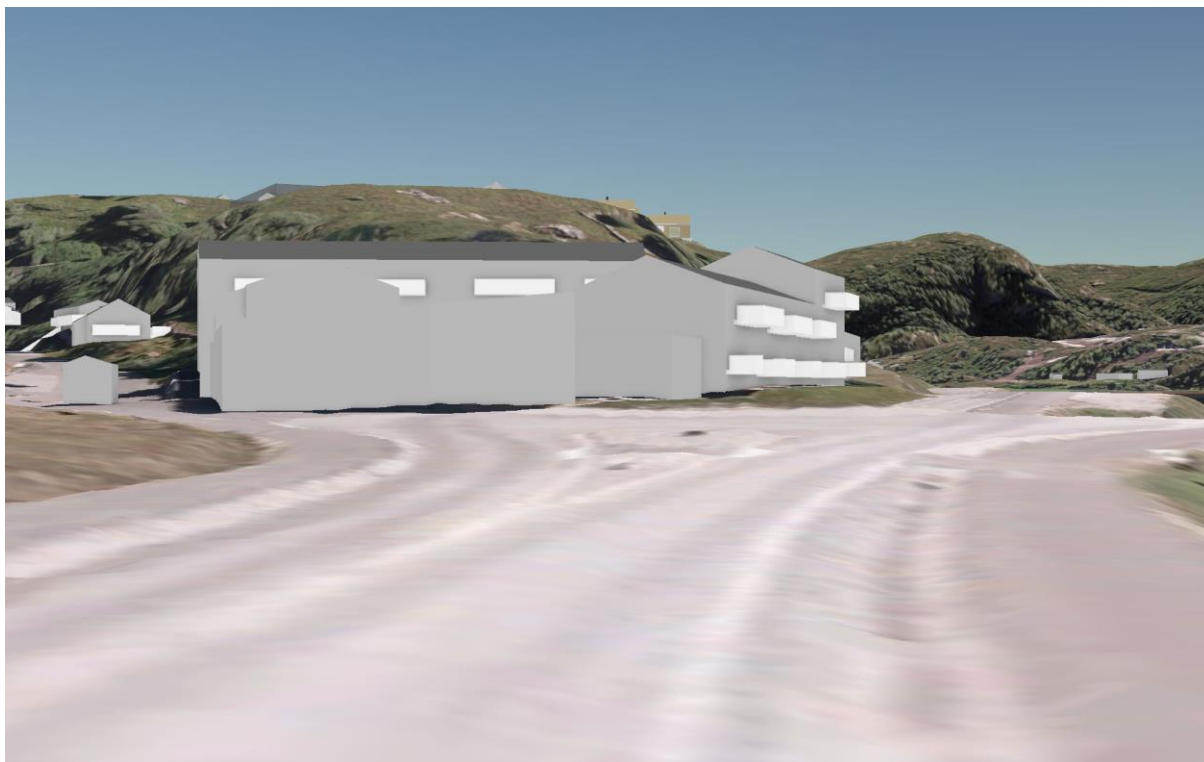


Fig 4.5b Planområdet uten vegetasjon sett fra fylkesveien før rundkjøringen / avkjørselen

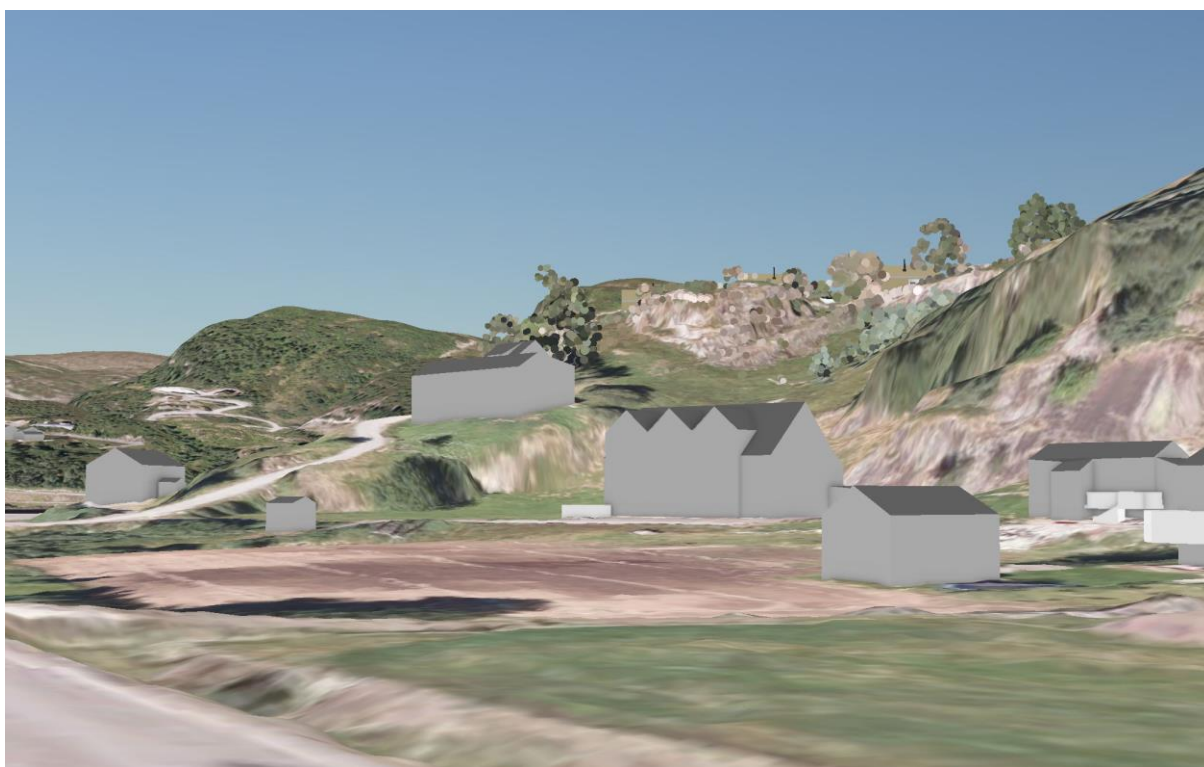


Fig 4.6a Planlagt bebyggelse sett fra fylkesveien øst for planområdet

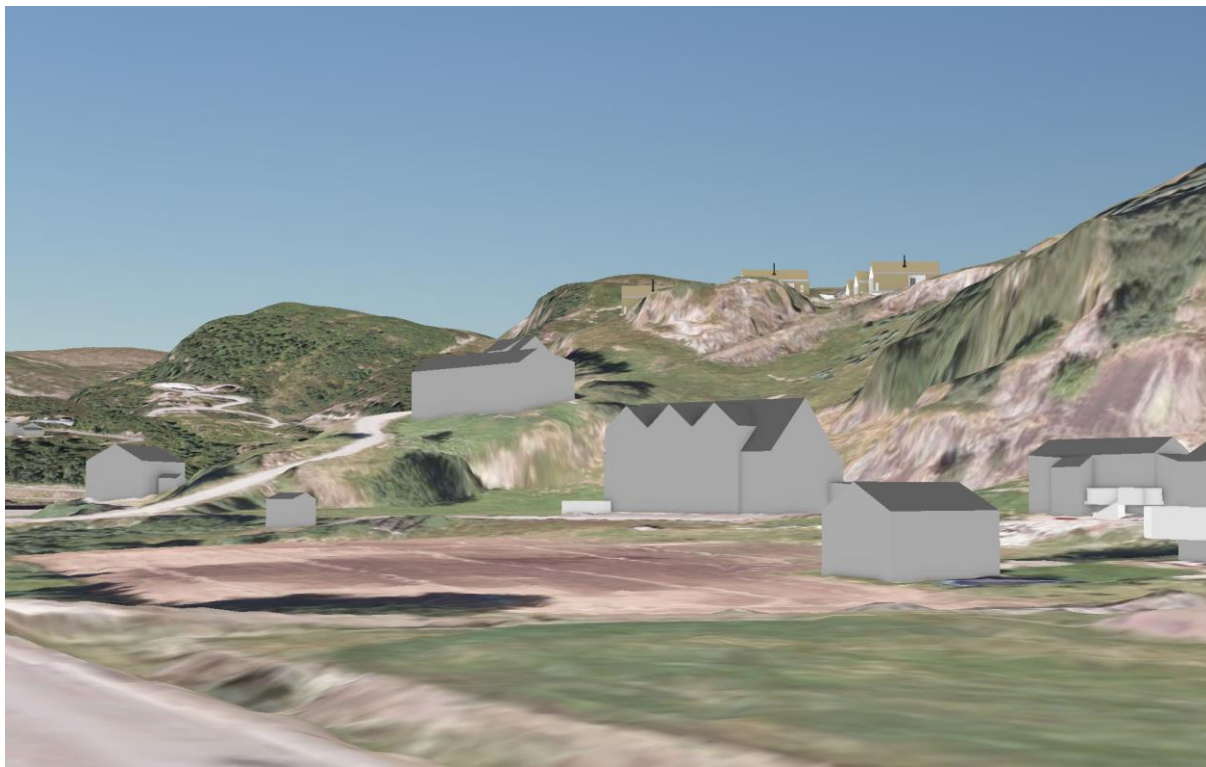


Fig 4.6b Planlagt bebyggelse uten vegetasjon sett fra fylkesveien øst for planområdet

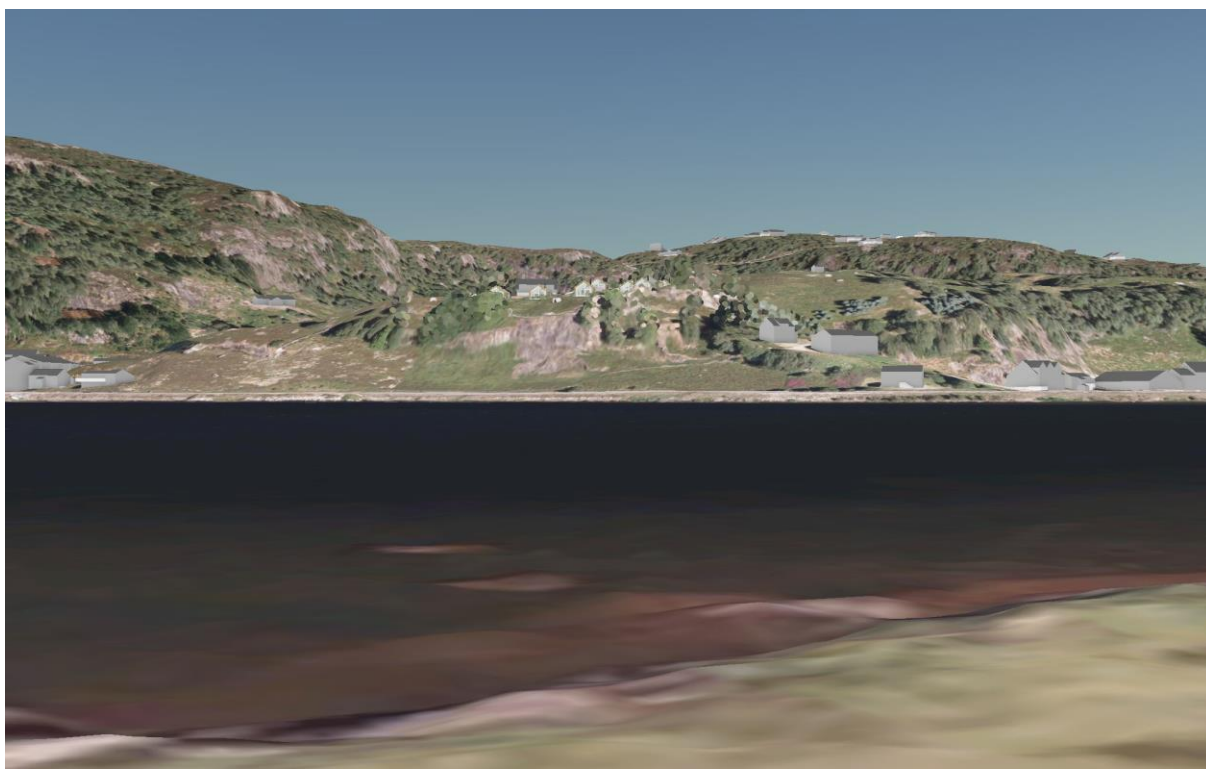


Fig 4.7 Eksisterende og planlagt bebyggelse i planområdet sett fra sørsida av Sinnesvatnet.



Fig 4.8 Eksisterende og planlagt bebyggelse i planområdet sett fra nord. Eksisterende driftsbygning som skal rives er tatt med i illustrasjonen.



Fig 4.9 Visualisering fra nord (jmf fig 4.8), men uten eksisterende driftsbygning som forutsettes revet. Leilighetsbygget er vist transparent slik at bakenforliggende bygg og terreng kan sees.

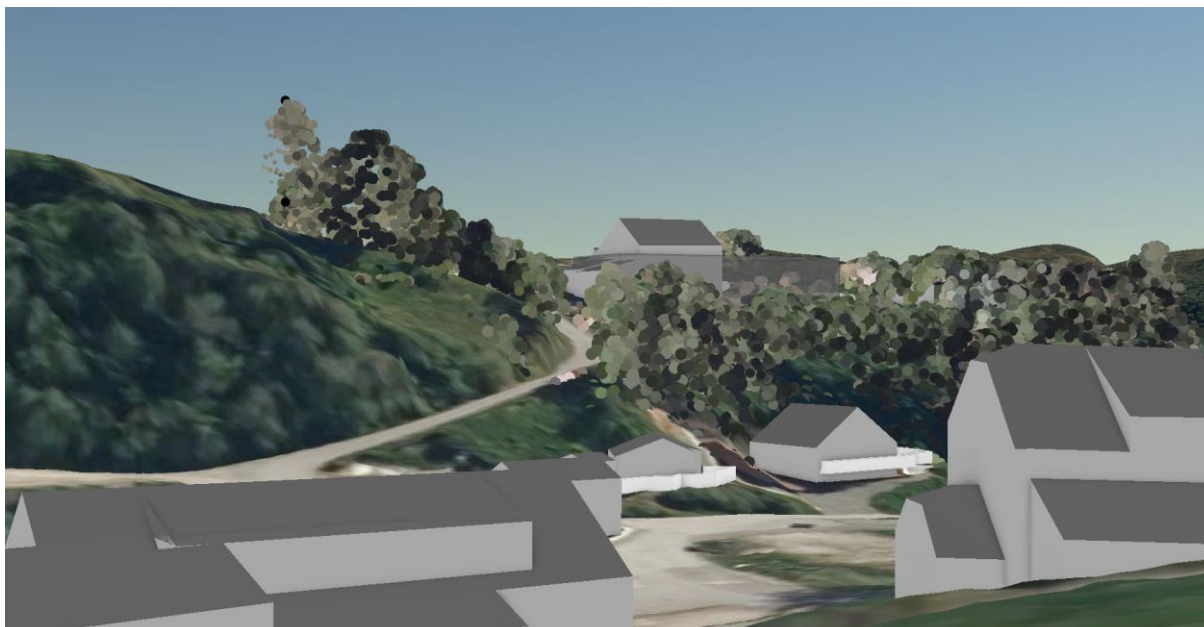


Fig 4.10 Eksisterende og planlagt bebyggelse i planområdet sett fra nordøst. Eksisterende driftsbygninger som skal rives er tatt med i illustrasjonen.

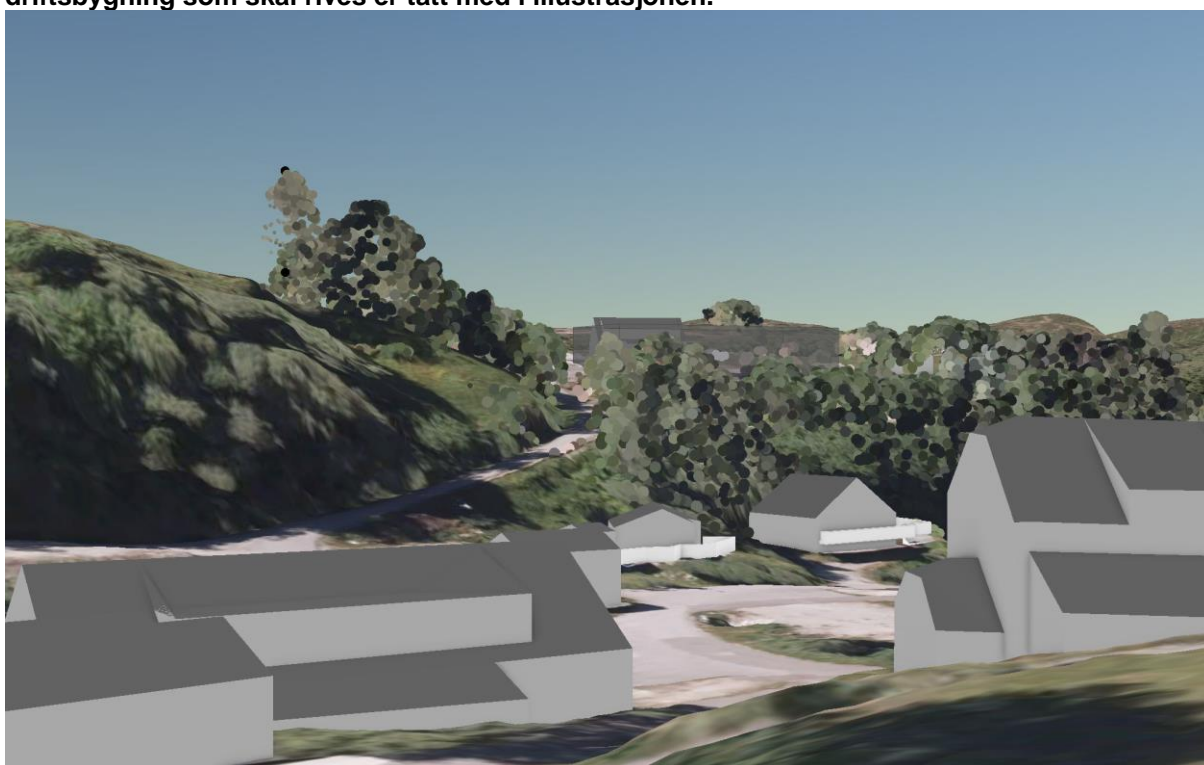


Fig 4.11 Visualisering fra nordøst (jmf fig 4.10), men uten eks. driftsbygning som forutsettes revet. Leilighetsbygget er vist transparent slik at bakenforliggende bygg og terreng kan sees.

Vurdering konsekvenser for landskap

Fylkesveien er den sentrale og klart mest trafikkerte ferdselsåren i området. Ved avkjørselen til Myraleite (fig 4.2) og et stykke videre vil bilister (og gående /syklende på den parallelle gang- og sykkelveien) ha planområdet foran / litt mot høyre. På denne strekningen der innsynet mot planområdet er mest direkte har bebyggelsen god bakdekning (dvs ingen silhuett-effekt). Avstanden demper også inntrykket noe. På et parti mellom avkjørselen til Myraleite og broa i vestenden av Sinnesvatnet fremstår de sørligste hyttene i noe silhuett (fig 4.3a og b). Dette gjelder imidlertid kun en kortere strekning og når broa passerer (fig 4.4) dekkes igjen det meste av bebyggelsen av bakenforliggende fjellpartier. Leilighetsbygget holder seg på strekningen langs vestsida av Sinnesvatnet under eller på horisontlinja. Av visualiseringen fremgår også at eksisterende løe ligger i silhuett fra disse posisjonene. Rivning av løa vil gi en forbedring av negative silhuett-virkninger i området.

Når en nærmer seg rundkjøringa blir de sørligste hyttene igjen i noe silhuett (fig 4.5a og b), men dette dempes av omkringliggende vegetasjon. Leilighetsbygget vil fra denne posisjonen så vidt bryte horisontlinja, men i mindre grad enn dagens løe. Når en er i dette området er det nok samtidig slik at det er de store leilighetsbyggene i nærområdet som vil dominere synsinntrykket.

Fra fylkesveien øst for planområdet vil de østre hyttene bli liggende noe i silhuett (fig 4.6a og b). Fra denne siden bidrar vegetasjonen i området til å dempe effekten vesentlig. Det var i utgangspunktet tenkt å plassere en 10. hytte på arealet som i endelig plan er regulert som BAU 2. Dette bygget fremsto med en uheldig eksponering mot omgivelsene sett fra øst og ble som følge av dette tatt ut av planen. Eksponeringen er begrenset og anses akseptabel for gjenværende bygg ift hovedferdselsåren i området. Fra sørsida av Sinnesvatnet (hyttebebyggelse, tursti / skiløyper) har bebyggelsen i planområdet god bakdekning og avstanden demper inntrykket. (fig 4.7).

Sett fra nord og nordøst er dagens driftsbygning og også boligen på eiendommen i silhuett. Nytt leilighetsbygg er bredere / større, men vil bli liggende lavere i terrenget. Visualiseringen viser at taket på leilighetsbygget ca vil flukte med nedre takkant på løa sett fra posisjonen i vest (fig. 4.8) og godt under nedre takkant sett fra nordøst (4.10). I de to figurene 4.9 og 4.11 vises leilighetsbygget transparent uten løa. Fra posisjonen i vest ligger da øvre del av leilighetsbygget noe over horisontlinja, mens det fra posisjonen i nordøst ca flukter med horisontlinja og mønet på det eksisterende leilighetsbygget.

En faktor i vurderingen av landskapsmessige konsekvenser av ny bebyggelse er også at nye hytter vil erstatte hvitlakkerte campingvogner som har stått i dette området i en årrekke (jmf fig 3.2). Ny bebyggelse (hytter og leilighetsbygg) vil bli gitt en fargesetting som skal avdempe bebyggelsen mot omgivelsene. Dette er også sikret i bestemmelsene (§4.02, siste ledd). Leilighetsbygget vil også erstatte dagens løe som skal rives. Estetisk vil utvilsomt nytt leilighetsbygg representere en forbedring ift løa som står der i dag.

I figurene med visualisering av eksisterende og ny bebyggelse er ikke eksisterende vegetasjon nær bebyggelsen visualisert (kan gjøres basert på laserdata). Dette medfører at bebyggelsen i figurene generelt fremstår med eksponert enn den faktisk vil gjøre pga omkringliggende høyere vegetasjon som bidrar til å dempe inntrykket.

Konsekvenser for miljø

Det er ikke kjente registreringer av verdifulle eller sårbare arter eller naturmiljø i eller i nær tilknytning til planområdet.

Konsekvenser for samfunn

Videre utvikling og utbygging av fritidsboliger / -leiligheter er i tråd med lokale utviklingsønsker slik det fremkommer i kommunens planer. Utbyggingsfasen representerer arbeids- og inntektsgrunnlag og tilsvarende vil det ferdig utbygde feltet representere muligheter for årlige / fremtidige tjenesteleveranser.

4.4 Konsekvenser for barn og unge

Planområdet har en begrenset utstrekning og en vesentlig del av aktiviteten generelt, og for barn og unge spesielt vil foregå utenfor planområdet. Det er kort vei til oppkjørte skiløyper. De nærmeste løypene (Langetjødn – Sinnes skole, Sinnesvatnet – Svartevatn) er lett tilgjengelige og gir tilgang videre til det store, tilrettelagte løypenettet i området. Det er også i ferd med å tilrettelegges for turmulighet sommerstid rundt Sinnesvatnet. Det er kort avstand / gangavstand til nærmeste alpinanlegg (Ålsheia / Tjørhomfjellet).

Barnetråkk-registreringene gjort i tilknytning til utarbeidelsen av kommunedelplan Sirdal Nord er sjekket ut (tilgjengelig på kommunens nettside). Det vurderes slik at det ikke fremkommer forhold i disse som er av betydning for planområdet / planløsningen.

Innen planområdet vil opparbeidelsen av de to lekeområdene være spesielt rettet mot barn og unge (sommer og vinter). Arealene avsatt til felles uteoppholdsområder (BAU 1 og BAU 2) er lett tilgjengelige og vil være sosiale samlingspunkter for både barn og voksne.

Foruten å være et samlingspunkt for familie og venner, representerer også utviklingen av områder for fritidsbebyggelse en generell tilrettelegging for barn- og unges opplevelser og tilknytning til natur- og friluftsliv.

4.5 Konsekvenser for funksjonshemmede / Universell utforming

Det er kjørevei frem til parkeringsplasser med kort avstand til hytter / leiligheter. Planen følger opp forutsetningen om tilgjengelighet (TEK17) fra parkering til inngangsdør (§ 8.01 i bestemmelsene). Videre skal felles uteoppholdsområder / lekeområder ha universell utforming (§9.01).

5 ROS-analyse

Det er gjort en nærmere vurdering av risiko og sårbarhet knyttet til planforslaget. Dette vil være faktorer som er aktuelle i dag eller gjør seg gjeldende som følge av planlagt utbygging. For å kvantifisere aktuelle forhold er følgende risikomatrix fra DSB benyttet:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig/ en viss fare	3 Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5 Svært alvorlig/ katastrofalt
5 Svært sannsynlig/kontinuerlig	5	10	15	20	25
4 Sannsynlig, periodevis vedvarende	4	8	12	16	20
3 Sannsynlig, flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2 Mindre sannsynlig, kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1 Lite sannsynlig, ingen tilfeller	1	2	3	4	5

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt

Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes

Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreducerende tiltak kan vurderes

Ved vurderinger av tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Sjekkliste for risiko og sårbarhet (tema i henhold til «Sjekkliste for Lister»):

Hendelse/situasjon	Ikke relevant	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar
NATURGITTE FORHOLD:					
1) Snøskred		1	3	3	Helt sør i planområdet er det et område som berøres av fareområde for skred (NVE Atlas, NGI-kartlegging 2018). Området ligger utenfor byggeområder i planen og har skredsannsynlighet 1/5000. Området er som følge av dette ikke videre hensyntatt i planenaktsomhetsområde for snøskred og steinsprang (NGI), ref NVE Atlas. Se nærmere beskrivelse etter tabellen.
2) Steinskred					Ref pkt 1.
3) Jord- og flomskred	x				Området berøres ikke av aktsomhetsområder for jord- og flomskred (NVE-Atlas)
4) Fare for utglidning (geoteknisk ustabilitet)	x				
5) Springflo	x				
6) Flom i sjø eller vann	x				Ingen deler av planområdet inngår i aktsomhetsområder for flom, ref NVE Atlas
7) Flom i elv / bekk / lukket bekk	x				Det er ikke elv / bekk innenfor planområdet.
8) Overvann		2	2	4	
9) Radon i grunnen		3	2	6	I hht NGU's radon-kart er aktsomhetsgraden i området høy. I hht TEK17 vil bebyggelse omfattes av krav om radonsperre
10) Takras (snø/is) mot fortau, sykkelvei, gate		2	3	6	Risiko primært knyttet til eksisterende og nytt leilighetsbygg (om dette bygges med saltak). Særlig aktuelt å hensynta på nordside av nytt leilighetsbygg der høyden vil være stor.
11) Annet	x				
INFRASTRUKTUR:					
12) Veitrafikk					
a) Uønsket hendelse		2	2	4	Liten trafikkbelastning internt reduserer slik fare.
b) Gående, syklende og kjørende til / fra barnehage og skole, idrettsanlegg, forretning, busstopp mm		2	2	4	Det er gjennomført egen trafikkikkerhetsvurdering, se senere.
13) Jernbane	x				
14) Sjøtransport og transport på vann/elv	x				

15) Lufttrafikk	x				
16) Gang- og sykkelstier		1	2	2	
17) Elektrisitet					
a) Bortfall		3	1	3	Ingen spesielle utfordringer.
b) Stråling		2	2	4	Ingen spesielle utfordringer.
c) Klatrefare i master	x				
18) Teletjenester, bortfall		3	1	3	Ingen spesielle utfordringer.
19) Vannforsyning, bortfall		2	2	4	Ingen spesielle utfordringer knyttet til ordinær forsyning. Forutsettes inngått avtale om tankbil / leveranse av brannvann med kommunen.
20) Renovasjon, bortfall		1	1	1	Ingen spesielle utfordringer.
21) Varsling og evakuering ved katastrofer e.l.		1	1	1	
22) Spillvann	x				
23) Annet		4	1	4	Planområdet er helt i sør eksponert for trafikkstøy fra fylkesveien, men støysona (gul) berører ikke byggeområder.
VIRKSOMHETER:					
24) Giftige gasser / væsker	x				Ingen slike anlegg i nærheten.
25) Eksplosjonsfare		2	2	4	Ingen særlig e eksplosjonsfarlige anlegg i området.
26) Brannfare					
a) Farlige anlegg	x				
b) Tilstrekkelig forsyning av brannvann (mengde og trykk)		2	3	6	Dette må sikres ved utbyggingen av området, ref. krav i TEK17. Det vil bli inngått avtale med kommunen om brannvannsforsyning / bruk av tankbil
c) Atkomst for brannbil		2	2	4	God atkomstmulighet for brannbil og kort avstand til brannstasjon (ved Svartevatn)
27) Spredning av Legionella	x				
28) Støy / rystelser / vibrasjoner	x				
29) Visuell forurensning	x				
30) Annet					
TIDLIGERE BRUK:					
31) Forurensa grunn	x				
32) Sjakter, steintipper, farlige strukturer	x				
33) Militære anlegg	x				
34) Annet					
OMGIVELSER:					
35) Regulerte vannmagasiner	x				Ikke i umiddelbar nærhet.
36) Farlige terrengformasjoner		2	4	8	Bratt skrent i sør, like utenfor planområdet, kan representere en risiko. Steingjerde på kanten kan representere risiko om de løses ut (risiko for den som utløser og risiko for de som ferdes nedenfor / på fylkesveien). Beboere i planområdet må bevisstgjøres på dette. Det foreslås å sette opp et skilt i området for å gjøre oppmerksom på risikoen. Tiltaket også inntatt som rekkefølgebestemmelse.
37) Støy fra anleggsperiode	x				
38) Sol / skygge relatert til godt bomiljø	x				Ikke spesielle forhold
39) Elv/vann/sjø og fare for drukning		1	4	4	Nærhet til vann (Sinnesvatnet) men ikke noen spesiell fare
40) Allmenn fri ferdsel	x				Ikke spesielle forhold
41) Grøntstruktur	x				Ikke spesielle forhold
42) Barns lekeareal	x				Ikke spesielle forhold
43) Annet	x				
ULOVLIG VIRKSOMHET:					
44) Kriminalitet; utrygge områder, lite oversiktlige arealer		2	2	4	Planområdet er lite og oversiktelig
45) Sabotasje og terror					
a) Er tiltaket et potensielt mål	x				
b) Potensielle mål i nærheten	x				
46) Annet	x				

Pkt 12b. Trafikksikkerhetsvurdering

Cowi AS har utarbeidet trafikksikkerhetsvurdering for planen (datert 14.06.2019). I rapporten vurderes det til at gjennomføring av planen vil gi en økning i trafikkmengde på den mest belastede strekningen (gjennom leilighetsområdet like etter avkjørselen i rundkjøringen) på ca 1%. Det vurderes at

trafikkøkningen som følge av utbygging av planområdet ikke vil medføre vesentlige forringelser av trafiksikkerheten i området. Det vises til tiltak som er beskrevet for gjennomføring av plan for Rubetødneane. Endringene på Bakken Gård medfører i seg selv ikke behov for tiltak.

Konklusjon:

Ut fra en samlet analyse er risiko og sårbarhet for området ansett som lav, og den planlagte utnytting vil ikke overskride de akseptkriterier for ROS, som anses som naturlig i forhold til en slik utbygging.

6 Medvirkning til planarbeidet

6.1 Kunngjøring om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisen Agder og på kommunens nettside. Berørte offentlige myndigheter, kjente grunneiere og rettighetshavere ble tilsendt eget varslingsbrev. Frist for innspill ble satt til 23.01.2019.

Som del av varsel / kunngjøring ble det gjort oppmerksom på at det tilrettelegges for å kunne benytte adgangen i PBL. § 21-3, femte ledd til å fremme byggesøknad uten ytterligere nabovarsel og at dette forutsetter at den vedtatte planen blir detaljert nok. Det ble også informert om at for mindre bygg (<50 m²) vil planen også utnytte ny mulighet til å bygge uten byggemelding.

6.2 Innspill etter kunngjøring om oppstart

Det er kommet inn følgende innspill/bemerkninger til kunngjøringen om oppstart:

Part	1. gangs varslingsdato
Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder	20.12.2018
Vest-Agder Fylkeskommune	24.01.2019
Agder Energi Nett	07.01.2019
Direktoratet for Mineralforvaltning	24.01.2019

Nedenfor gis et kort resymé av innkomne innspill, samt kommentarer på hvordan innspillene er håndtert. Kopi av alle innkomne brev følger vedlagt.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder

Fylkesmannen minner innledningsvis om FM's sjekkliste for reguleringsplaner. Viser videre til egen høringsuttalelse i tilknytning til Sirdal Nord der det ikke er gitt spesielle merknader til planområdet. Det bes om at følgende vurderes særlig og gjøres rede for i det videre planarbeidet: Estetisk utforming / landskapsestetikk, Universell utforming, Barn og unges oppvekst-vilkår, ROS-analyse, herunder klimaendringer / -tilpasning, samt prinsippene i naturmangfoldsloven §§8-12. Generelt forventer fylkesmannen at formål og føringer i kommunedelplanen følges opp.

Kommentar

Punktene som nevnes er fulgt opp og beskrevet i planbeskrivelsen. Føringerne i kommunedelplanen anses ivaretatt / fulgt opp.

Vest- Agder Fylkeskommune

Fylkeskommunens interesser er primært knyttet opp til landskap og kulturminner. Det vises til historisk bruk og betydning av de sør- og vestvendte bakkene i området. Disse arealene ble tidlig snøfrie og kunne brukes til dyrking av poteter og korn. Utbyggingen bør ta hensyn til det stedege kulturlandskapet og ikke legge større og dominerende bygninger ut mot plangrensen i sør.

Kommentar

Det er gjort rede for forekomst av kulturminner i planområdet og det nærliggende kulturlandskapsområdet «Leitet». Kulturminner i form av steingjerder innenfor planområdet vil ikke bli berørt av utbyggingen. Det er innregulert hytter i sørlig del av planområdet, men disse anses ikke å fremstå som dominerende.

Agder Energi Nett as

AEN informerer om at de har områdekonsesjon etter energiloven i Sirdal kommune. Dette innebærer at AEN etablerer og drifter strømnett i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). På denne bakgrunn gjøres det oppmerksom på at det i planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig å etablere og drifte. Det vises til vedlagt kart som viser AEN sine anlegg i området som består av lavspent anlegg (230V) dels i jordkabel og dels som luftnett. Det informeres om at lavspentnettet har noe begrenset kapasitet. Det må avklares effektbehov for planlagt utbygging og det må sammen med AEN vurderes om det er behov for å innregulere areal for nettstasjon i planområdet. Med innspillet følger også informasjon om hvordan AEN ønsker strømanlegg inntegnet og kodet i plankartet.

Kommentar

Behov for evt ny trafo er ikke avklart som del av planprosessen. Bestemmelsene til planen er derfor utformet slik at en eventuell trafo kan plasseres innenfor planområdet etter nærmere vurdering. Øvrige forhold fulgt opp / tatt til etterretning.

Direktoratet for mineralforvaltning

DMF kommenterer at de ikke kan se at foreslåtte planområde kommer i konflikt med registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional eller nasjonal verdi eller masseuttak og har derfor ingen merknader til varselet.

Kommentar

Tatt til etterretning.

6.3 Merknader ved offentlig ettersyn

Nedenfor gis et kort resymé av innkomne høringsuttalelser slik de er mottatt fra administrasjonen, samt våre kommentarer til uttalelsene.

Part
Fylkesmannen i Agder
Agder Fylkeskommune
Direktoratet for Mineralforvaltning
Miljøorganisasjonene grønn Fremtid
Karttjenester AS på vegne av BoligPartner Stavanger AS

Fylkesmannen i Agder

Faglig råd om å redusere tillatt mønehøyde i tråd med rådmannens saksframlegg. Minner om at landskapshensyn/estetiske hensyn er grunnleggende prinsipp som skal ivaretas i planleggingen.

Faglig råd om at opprinnelig bestemmelser § 10.5 i rekkefølgekrav for gang- og sykkelveg inkluderes i planbestemmelsene før sluttbehandling av planen.

Kommentar: *Ad mønehøyde / landskapshensyn: viser til vår egen høringsuttalelse v/ OE der ønsket effekt av redusert mønehøyde i det vesentligste anses å kunne oppnås ved å senke hyttene i terrenget. Visualiseringer i planbeskrivelsen er oppdatert med våre forslag til høyder på planert terreng og vist med vegetasjon. Faglig råd vedr rekkefølgekrav for g/s-vei tatt til orientering.*

Agder Fylkeskommune

Viser til sin uttalelse ved oppstart av planarbeidet hvor de var særlig opptatt av landskapshensyn, jf. områdets eksponerte beliggenhet. anbefaler maks mønehøyde 4,5 meter for de mest eksponerte tomtene.

Anbefaler at formingsveileder også bør inneholde føringer for utomhustiltak som f.eks forstøtningsmurer ol. Bemerket også at formingsveileder og bestemmelser ikke samsvarer da formingsveileder åpner for «horisontale tak». anbefaler saltak, også for leilighetsbygg. Fargepaletten bør konkretiseres nærmere.

Viser også til at fylkeskommunen er opptatt av det sørvendte kulturlandskapet med steingjerder m.m. Av hensyn til kulturmiljøet er det viktig at bebyggelsen blir minst mulig eksponert i landskapet og viser til uttalelsen ovenfor vedrørende byggehøyder.

Kommentar: Ad mønehøyde / landskapshensyn: viser til kommentar ovenfor / KT's uttalelse v/ OE. Tatt inn ny bestemmelse om forstøtningsmurer. Bestemmelser for takform på leilighetsbygget presisert / supplert (§ 4.03).

Direktoratet for Mineralforvaltning

Ingen merknader.

Kommentar: Tatt til orientering.

Miljøorganisasjonene grønn Fremtid

Viser til bestemmelse i § 10.2 hvor det er brukt «brukstillatelse/ferdigattest» som rekkefølge for å dokumentere tilstrekkelig forsyning av drikke- og sløkkevann, jfr. § 27-1. MGF mener at dette må endres til «igangsettingstillatelse».

Kommentar: Gjeldende formulering anses ok og beholdes (ref også administrasjonens tilbakemelding)

Karttjenester AS på vegne av BoligPartner Stavanger AS

Innspill vedrørende rådmannens vurdering vedrørende eksponering, reduksjon av maks. mønehøyder mv.

Viser til at utbygger har utviklet en hyttemodell for alle tomtene BFF1-BFF9 med mønehøyde 5,5 m. Mener at dersom det fastsettes ulike mønehøyder for tomtene vil ulike modeller nødvendigvis ikke gi den beste estetiske tilpasningen for feltet sett under ett.

Har i stedet foreslått senkning av utsatte tomter (kotehøyde ferdig planert tomt) for å unngå eksponering/silhuettvirkning. Viser til at de også i bestemmelsene foreslår en reduksjon av maks mønehøyde fra 5,75 til 5,5 m.

Forslag om å utvide byggeområder på tomtene 8 og 9 for å ivareta behov for fyllingsutslag (innenfor tomtegrenser).

Karttjenester viser også til at de nå har laget visualisering med vegetasjon og mener at vegetasjon vil dempe inntrykket av silhuett. Viser også til at de allerede har tatt ut en tomt som nå er regulert som F_BAU2 pga eksponering og at knausen mellom denne og tomt BFF5 skal beholdes.

Viser også til at det skal brukes materialer som malmfuru og royalbehandlet tretak, gråsorte vinduer og ytterdører for å dempe hyttenes eksponering i omgivelsene.

Kommentar: Eget innspill kommenteres ikke

Annet

- Det er i endelig planversjon / plankart gjort mindre utvidelser av tomtene BFF8 og BFF9 mot sør for å hensynta kravet om fyllingsutslag innenfor tomtegrense (ref høringsuttalelse fra KT)

Vedlegg til opprinnelig planforslag:

Følgende vedlegg inngår i planbeskrivelsen:

- Planinitiativ
- Referat fra oppstartsmøte
- Kopi av oppstartsvarsel og kunngjøringsannonse
- Innkomne innspill etter varslings / kunngjøring
- Formingsveileder
- Trafikksikkerhetsanalyse
- Overordnet VA-plan
- Høringsuttalelser etter høring / offentlig ettersyn

Vedleggene er samlet i eget vedleggsdokument.

7. Endring av plan 2022_Nytt konsept og ny tiltakshaver

7.1 Innledning

Gjeldende plan er basert på konsept utviklet av Boligpartner AS for grunneier Signe Lise Årsland. Det er nå utviklet et nytt konsept for utbygging i området gjennom et samarbeid mellom Sirdal Hytteutvikling / Sinneshytta og Sjø Fasting Arkitekter og grunneier ønsker å gå videre med dette. Det nye konseptet er basert på en mer tradisjonell byggestil. Det tidligere leilighetsbygget er tatt ut av planen og atkomstveien foreslås lagt noe om. Det nye konseptet baserer seg ellers på hovedtrekkene i gjeldende plan. Enkelte endringer i gjeldende plan kreves imidlertid og i det følgende beskrives dette sammen med vurderinger av tilknyttede konsekvenser og forhold relatert til risiko og sikkerhet.

Uttalelser mottatt ved varsling er referert og kommentert.

Mindre justering av plangrense

Det er gjort en mindre justering av plangrensa ved at denne er flyttet noe mot øst nord for våningshuset, jmf figur 7.1 Endringen er gjort for å optimalisere plasseringen av planlagt bygg i dette området. Det aktuelle arealet er i kdp Sirdal Nord LNF-område. Det dreier seg om et lite areal og det er ikke registrert spesielle verdier i området. Endringen / utvidelsen anses å være av begrenset betydning.

7.2 Beskrivelse av endringene

Endringene innebærer at leilighetsbygget i eksisterende plan erstattes med fire frittstående hytter i den nordlige delen av planområdet. I den sørlige delen tas det ut ei tomt. Revidert plan inneholder 12 nye fritidsboliger som er en reduksjon på 5 enheter ift gjeldende plan. Fritidsboligene er samtidig økt noe i størrelse fra 80m² BYA i gjeldende plan til 100m² BYA i det nye forslaget.

Hyttene ønskes oppført i to fulle etasjer og dette har som konsekvens at mønehøyden økes ift gjeldende plan. Det vil i utgangspunktet bygges like hytter på alle tomtene. De nye hyttene har en mønehøyde på 7,4m over topp (TG) gulv 1. etg. TG ligger normalt 30cm over planert tomt. Maksimal mønehøyde i det nye planforslaget er da 7,7m for tomtene der hyttene ligger fritt. De fire tomtene lengst sør vil bygges inn i terrenget og maks mønehøyde for disse ift gjennomsnittlig planert terreng vil være innenfor 6,4m.

Garasje- / lagerplass som skal disponeres av grunneier, som i gjeldende plan er lagt til sokkeletasjen i leilighetsbygget, flyttes til sokkeletasje i den ene av de de fire hyttene som erstatter leilighetsbygget. Øvre del av atkomstveien legges om og det gjøres tilpasninger av løsningene for parkering, leke- og utearealer. Kvalitet og størrelse av fellesområder opprettholdes. Parkeringsbehovet (6 plasser) på SPP1 i plan for Rubetødnane 9/1 utgår.

Figur 7.1 viser formålsområder over ortofoto i endringsforslaget. Figuren kan sammenlignes med tilsvarende for det gjeldende planforslaget, figur 4.1.



Figur 7.1 Ortofoto av planområdet med inntegnet formålsgrenser.

Vann og avløp

Endringene i byggeområder / byggplasseringer medfører tilhørende endringer i løsningene for vann- og avløp. Endringene er ikke vesentlige. Hovedtraseer og tilknytningspunkt til kommunalt anlegg endres ikke.

7.3 Konsekvenser

Landskap, miljø og samfunn

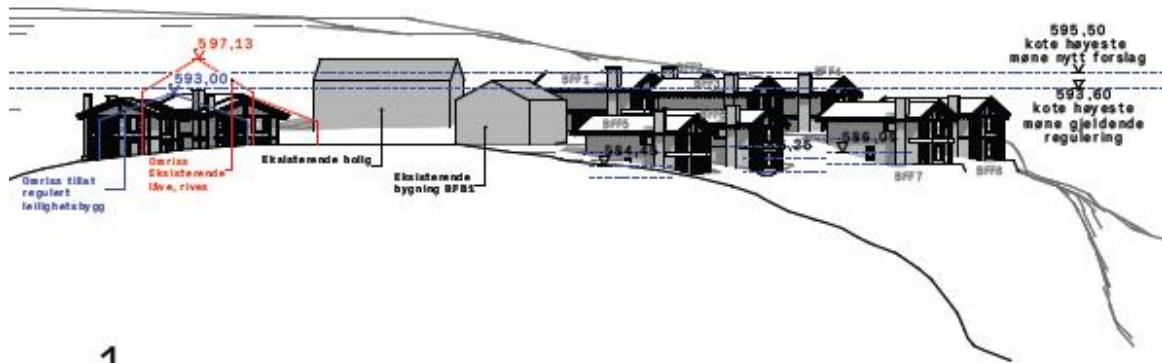
Silhouetteeffekter / eksponering var sentrale forhold i arbeidet med gjeldende plan. Visualiseringer har vist at de fire sørligste hyttene er mest utsatt. For å kompensere for økt mønehøyde vil planeringshøyden for disse tomtene senkes ift gjeldende plan. For tomtene BFF5 og 6 (tidligere BFF6 og 7) vil kotehøyden senkes med hhv 2,2m og 1,2m (fra hhv 584,5 og 584,7 til hhv 582,3 og 583,5). For hyttene BFF7 og 8 (tidligere BFF8 og 9) vil høyden på planert tomt senkes med hhv 0,7m og 0,3m.

Tomtene BFF1-4 (tidligere BFF2-5) ligger oppe på flaten. **Terreng vil her senkes ca 30cm ift forutsetning i gjeldende plan.** For disse hyttene vil mønehøyden målt til gjennomsnittlig terreng være 7,7m mot tidligere 5,5m. Som følge av senkningen vil økningen i kotehøyde for mønet være noe mindre (1,9m) ift gjeldende plan. Mønet på hyttene BFF1 og BFF2 (tidligere BFF2 og 3) vil ligge på kote 595,5 og kotehøyde på hyttene BFF3 og 4 (tidligere BFF4 og 5) vil ligge på 594,9. I samme område som hyttene i midtre del av planområdet / oppe på flaten ligger også våningshuset og det eksisterende leilighetsbygget. Leilighetsbygget ligger på ca samme høyde som hyttene. Maks mønehøyde for det eksisterende leilighetsbygget i bestemmelsene er 7,0m. Kotehøyden på leilighetsbyggets møne er 593,8 (hoydedata.no). Våningshuset ligger ca 1,5m høyere enn flaten. Kotehøyden for mønet på våningshuset er 596,5m. De fire hyttene på flaten vil således ha en kotehøyde på mønet som er 1,1–1,7m over mønet på leilighetsbygget og 1,0-1,6m under mønet på våningshuset.

Leilighetsbygget i gjeldende plan har i bestemmelsene maks gesimshøyde 591m for alternativ med flatt tak og maks mønehøyde 593m for alternativ med saltak. De fire hyttene som i revidert løsning erstatter leilighetsbygget vil ha maks mønehøyder på hhv kote 592,4, 592,4, 592,2 og 592,9. Alle disse er således under maks kotehøyde angitt for leilighetsbygget i gjeldende plan. I tillegg kommer effekten av at bygningsmassen her er redusert både i flate og volum. Samlet sett vil således bebyggelsen i nordre del av planområdet i revidert løsning ift gjeldende plan fremstå mindre dominerende. I tillegg kommer effekten av at eksisterende løe rives. Denne forutsetningen videreføres fra gjeldende plan.

SjoFasting Arkitekter har laget en illustrasjon som viser høyden på ny bebyggelse ift eksisterende bebyggelse og løsninger i gjeldende plan. Illustrasjonen er vist i figur 7.2.

Karttjenester AS har utarbeidet visualiseringer for nærmere vurdering av silhouetteeffekter fra ulike ståsteder i området omkring planområdet, jmf tilsvarende for gjeldende plan. Visualiseringene er vist i figurene 7.3-7.15 med tilhørende kommentarer.



Figur 7.2 Mønehøyder for planlagt bebyggelse i forhold til mønehøyder på eksisterende bebyggelse og gjeldende plan.

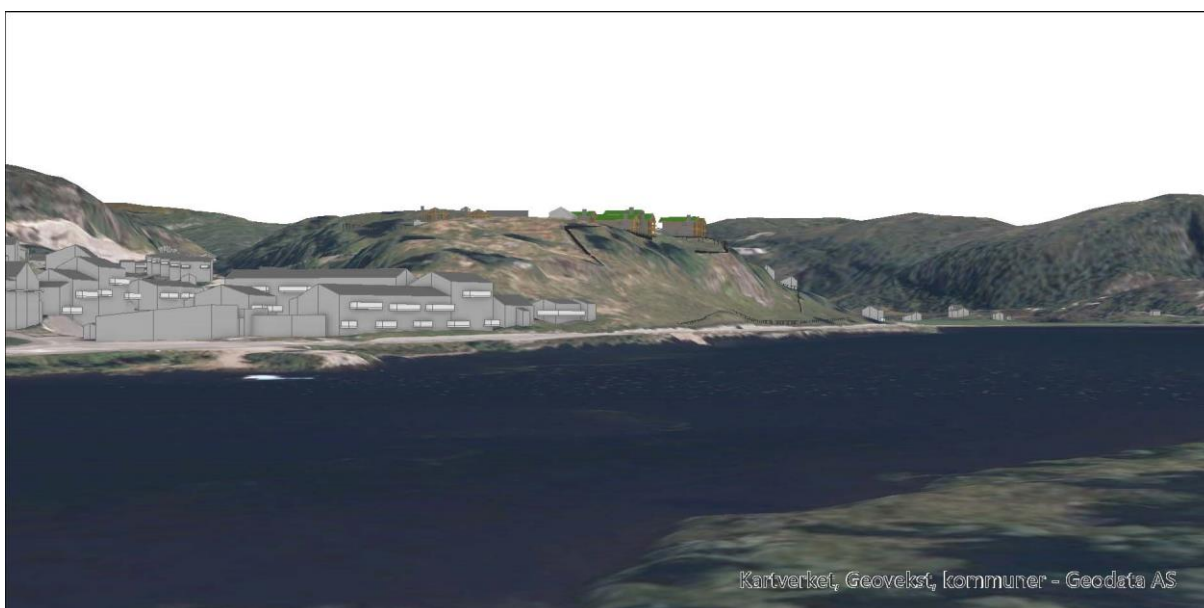
I de etterfølgende visualiseringene vises eksisterende bebyggelse med grå farge. Planlagt bebyggelse vises med en mørkere gråfarge og med omramminger i brunt. Kommunen ønsker silhuetteffekter vurdert på grunnlag av visualiseringer uten vegetasjon. I virkeligheten vil vegetasjon ofte bidra til å dempe silhuetteffekter. Enkelte av scenene er derfor vist med vegetasjon for å få frem landskapsbilder nærmere virkeligheten enn de som er vist uten.



Figur 7.3 Planområdet sett fra fylkesveien v/ avkjørselen til Myraleite



Figur 7.4 Planområdet sett fra gang- og sykkelveien nord for avkjørselen til Myraleite



Figur 7.5 Planområdet sett fra fylkesveien ved broa i vestre ende av Sinnesvatnet.



Figur 7.6 Planområdet sett fra fylkesveien mellom avkjørselen til Ålsheia og rundkjøringen



Figur 7.7 Planområdet sett fra fylkesveien mellom avkjørselen til Ålsheia og rundkjøringen (som figur 7.6), men vist med vegetasjon.



Figur 7.8 Innsyn mot planområdet fra fylkesveien ved rundkjøringen.



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Figur 7.9 Innsyn mot planområdet fra fylkesveien ved rundkjøringen vist med vegetasjon.



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Figur 7.10 Innsyn mot planområdet fra fylkesveien øst for planområdet.



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

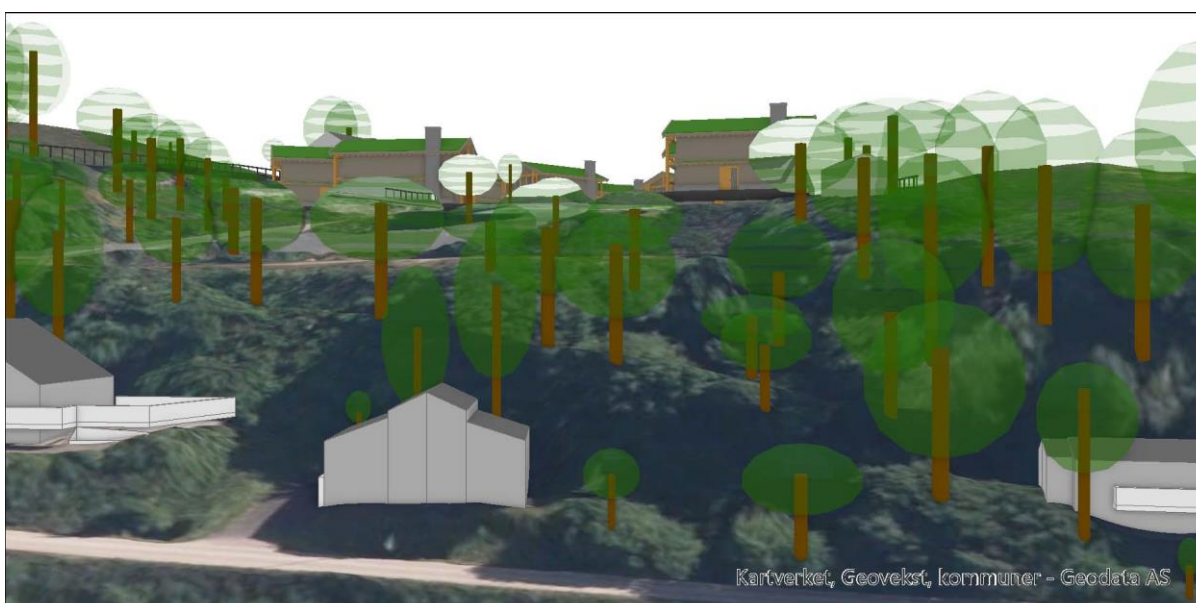
Figur 7.11 Innsyn mot planområdet fra fylkesveien øst for planområdet vist med vegetasjon.



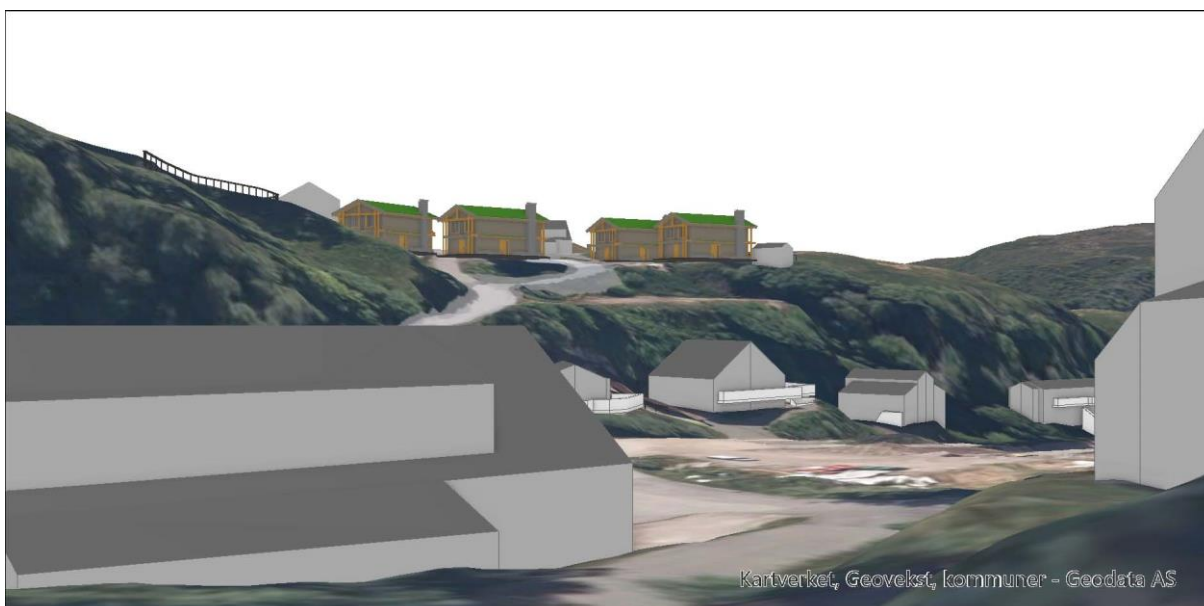
Figur 7.12 Innsyn mot planområdet fra sørsida av Sinnesvatnet



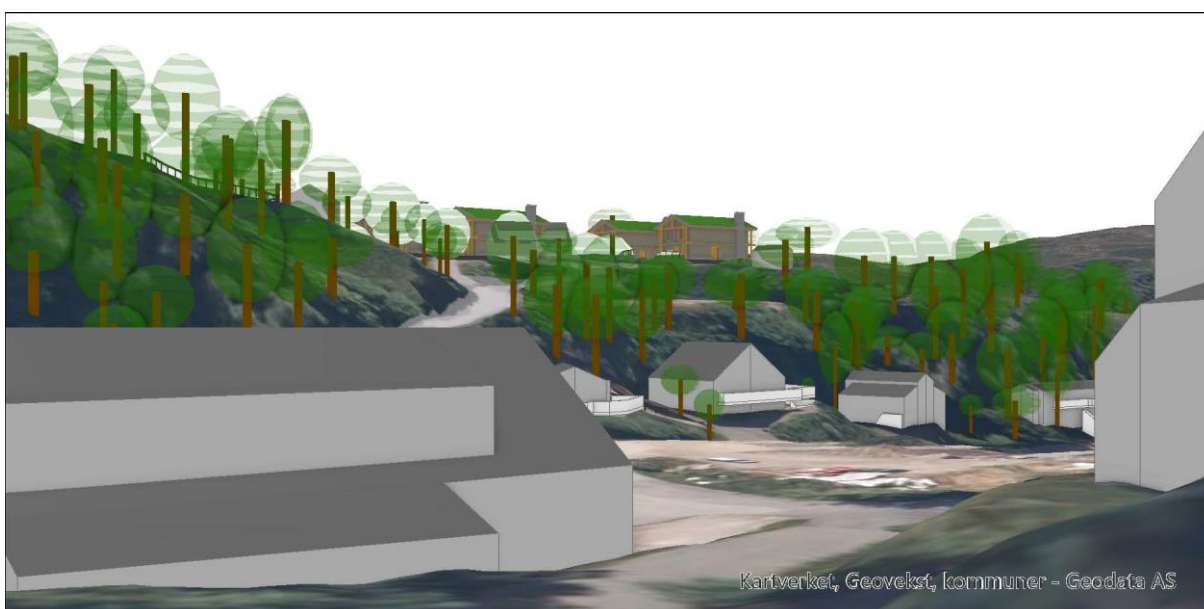
Figur 7.13 Innsyn mot planområdet fra ytre del av Soleidalen (sokkeletasjen under hytte på tomt BFF11 er ikke vist; derfor «svever» hytta).



Figur 7.13 Innsyn mot planområdet fra ytre del av Soleidalen med vegetasjon



Figur 7.14 Innsyn mot planområdet fra indre del av Soleidalen



Figur 7.15 Innsyn mot planområdet fra indre del av Soleidalen med vegetasjon

Generelt viser visualiseringene at det fra de fleste vinkler er god bakdekning for planlagt bebyggelse og ingen negative silhuetteffekter. Visualiseringene viser samtidig at bebyggelsen fra enkelte vinkler går over horisontlinjen. Tetthet og plassering av bebyggelsen bidrar imidlertid i betydelig grad til å dempe silhuetteffekten. De strekninger langs fylkesveien der deler av bebyggelsen fremstår i silhuett er også korte slik at dette ikke vil være et dominerende inntrykk av bebyggelsen sett fra området omkring. Ny løsning fremstår ikke med silhuetteffekter som kan oppfattes som merkbart negative iff det som er vurdert som akseptabelt i eksisterende plan.

For området som helhet vil uttaket av leilighetsbygget i gjeldende plan (maks BYA 550m², tre etasjer) bidra merkbart til å redusere bebyggelsens samlede eksponering mot omgivelsene. Utbyggingen av Leitet boligområde (under utvikling) vil også innebære at omgivelsene til Bakken Gård vil endre seg. Arealet bak / ovenfor Bakken Gård vil bli bebyggt og det vil da være den samlede bebyggelsen som danner grunnlaget for områdets forhold til omgivelsene.

Omlagging av atkomstveien

Omlaggingen av atkomstveien gjøres primært for å tilrettelegge for en bedre løsning og skape rom for lokalisering av de to fritidsboligene som ligger øst for den nye traseen. Løsningen er innenfor de kommunale retningslinjer for private veier. Prosjekteringen av omlagt trase vil bli vedlagt søknaden.

Øket fokus på forholdet til tilgrensende planer / sammenhenger i området

Endringene som foreslås er også sett i sammenheng med pågående planarbeid for «Der Heime» (PlanID 2019012) og Leitet Boligområde (PlanID 2021004). «Der Heime»-bruket er det eldste og opprinnelige bruket på Sinnes. Bakken Gård-bruket er det første som i sin tid ble delt fra «Der Heime» bruket. Det var tidligere en gårdsvei fra «Der Heime»-bruket og over til Soleidalen via Bakken (Gård). Med samme utbygger innenfor de tre planområdene blir det større mulighet til å se historie og kulturminner i området i sammenheng. For Bakken Gård-planen gjøres det en endring ved å tilrettelegge for en tilknytning av den interne stien / gangveien LF5 og en sti / gangvei som vil gå i nord-sør retning umiddelbart øst for planområdet (mellom «Der Heime»-området og Soleidalen). I det reviderte plankartet innebærer endringen at LF5 (LF3 i gjeldende plan) er trukket litt mot nord og helt ut til plangrensa. Traseen for LF5 tilsvarer da i grove trekk traseen som ble benyttet for gange mellom de to våningshusene på «Der Heime» og «Bakken» (det tidligere våningshuset på Bakken lå omtrent der eksisterende leilighetsbygg (BFB¹) ligger.

Traseen mellom «Der Heime» og Soleidalen vil også bli påkoblet gangvei fra Leitet boligområde (under utvikling) umiddelbart øst for eksisterende våningshus på Bakken Gård. I nordre del av området LF2 kan det innen søknad utformes bli en mindre justering av LF2 og plangrensa når trase for gangveien mellom «Der Heime» og Soleidalen er endelig avklart (prosess pågår). En slik eventuell justering anses ikke å ha betydning for vurderingen av endringsforslaget.

De samfunnsmessige konsekvenser for øvrig er primært knyttet til noe redusert trafikk som følge av at antall enheter reduseres fra 17 til 12. Reduksjonen knyttet til antall enheter vil kompenseres noe ved at bruken knyttet til den enkelte enhet må forventes å øke noe (større enheter).

Endringene i planforslaget anses ikke å endre utbyggingens konsekvenser for miljø da det i hovedsak er de samme arealer som tas i bruk.

Barn og unge

Tilgjengelige fellesområder for barn og unge (lek, uteopphold) er omrokkert noe, men størrelse og kvalitet anses opprettholdt.

Funksjonshemmede / universell utforming

Kravene i gjeldende plan ift tilgjengelighet fra parkering til hovedinngang og universell utforming av fellesarealer er uendret.

7.4 Risiko og sårbarhet

Sjekklista for ROS-analyse er gjennomgått som grunnlag for å vurdere om endringene i planen har konsekvenser for risiko og sårbarhet knyttet til planen.

Risikoen som i gjeldende plan er påpekt ift takras fra leilighetsbygget vil bortfalle i det reviderte planforslaget. Reduksjonen i antall enheter vil medføre noe redusert trafikk. Det anses ikke å være andre forhold knyttet til risiko og sårbarhet som nevneverdig endres som følge av de foreslåtte endringer i planen.

7.5 Medvirkning

Forslaget til endringer i planen ble varslet..... med frist til

Det er innkommet følgende uttalelser:

I det følgende refereres og kommenteres de innkomne uttalelsene.

Oppsummering / konklusjon etter varslings:

7.6 Vedlegg til revidert planforslag

Følgende vedlegg følger det reviderte planforslaget i eget vedleggsdokument:

1. Ny formingsveileder
2. Veiprosjektering (Risa AS)
3. Utsendt varsel
4. Innkomne uttalelser til utsendt varsel