

Saksframlegg

Vår ref. 23/2563 - 38
Saksbehandler Stig Erik Ørum
Dato 16.03.2025

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
25/27	Utvalg for teknikk, landbruk og miljø	08.04.2025
25/33	Kommunestyret	22.05.2025

Detaljregulering for Slettekvæv, Sinnes - planid 2020003 Sluttbehandling

Forslag til vedtak

I henhold til kommunedelplan for Sirdal nord, plan ID 2016008 og PBL (2008) § 12-12 godkjennes reguleringsplan for Slettekvæv, gnr.9, bnr. 9, 60 og 393, plan ID 2004059 med plankart datert 10.09.2024 og reguleringsbestemmelser datert 10.09.2024.

I henhold til PBL § 12-14 oppheves/erstattes reguleringsplan for Sinnes - Slettekvæven med ID 2004059 og delvis Sinnes - Ålsheia Skisenter med ID 2003012 av ny plan.
Opphevingen gjelder også alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for teknikk, landbruk og miljø, 08.04.2025 - 25/27

I henhold til kommunedelplan for Sirdal nord, plan ID 2016008 og PBL (2008) § 12-12 godkjennes reguleringsplan for Slettekvæv, gnr.9, bnr. 9, 60 og 393, plan ID 2004059 med plankart datert 10.09.2024 og reguleringsbestemmelser datert 10.09.2024.

I henhold til PBL § 12-14 oppheves/erstattes reguleringsplan for Sinnes - Slettekvæven med ID 2004059 og delvis Sinnes - Ålsheia Skisenter med ID 2003012 av ny plan.
Opphevingen gjelder også alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Kommunestyret 22.05.2025

Behandling

Forslag fra Jonny Liland (AP)

Siri Ovedal (AP) velges som sette varaordfører

Forslag fra Jonny Liland (AP) ble enstemmig vedtatt

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

KS - 25/33 vedtak

I henhold til kommunedelplan for Sirdal nord, plan ID 2016008 og PBL (2008) § 12-12 godkjennes reguleringsplan for Slettekvæv, gnr.9, bnr. 9, 60 og 393, plan ID 2004059 med plankart datert



10.09.2024 og reguleringsbestemmelser datert 10.09.2024.

I henhold til PBL § 12-14 oppheves/erstattes reguleringsplan for Sinnes - Slettekvæven med ID 2004059 og delvis Sinnes - Ålsheia Skisenter med ID 2003012 av ny plan. Opphevingen gjelder også alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Utvalg for teknikk, landbruk og miljø 08.04.2025

Behandling

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

TLM - 25/27 vedtak

I henhold til kommunedelplan for Sirdal nord, plan ID 2016008 og PBL (2008) § 12-12 godkjennes reguleringsplan for Slettekvæv, gnr.9, bnr. 9, 60 og 393, plan ID 2004059 med plankart datert 10.09.2024 og reguleringsbestemmelser datert 10.09.2024.

I henhold til PBL § 12-14 oppheves/erstattes reguleringsplan for Sinnes - Slettekvæven med ID 2004059 og delvis Sinnes - Ålsheia Skisenter med ID 2003012 av ny plan. Opphevingen gjelder også alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Bakgrunn

Karttjenester AS har på vegne av grunneierne Tor Sigve Vik og Knut Sinnes fremmet reguleringsforslag for et område på Slettekvæven på Sinnes.

Området er del av gnr. 9, bnr. 9, 60 og 393. Grunneiere er Tor Sigve Vik (9/9), Halvard Helgø (9/60) og Knut Sinnes (9/393).

Formålet med reguleringsplanen er utbygging av fritidsboliger.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Forslag til ny reguleringsplan for Slettekvæv, del av gnr. 9, bnr. 9, 60 og 393 , plan ID 2004059 omfatter:

28 eksisterende fritidsboliger

9 nye fritidsboliger, totalt 37 fritidsboligheter, adkomstveier (helårsveier), parkering, tur-/skiløyper, uteoppholdsareal med badeplass, grillplass, aking, skileik og lekeområder.

Planområdet inneholder følgende formål:

Formål	Areal, m2
Byggeområder	36
LNF-områder	70,2
Vei, parkering og annet veiareal	10,3



Uteoppholdsareal/lekeområder	2,5
Sjø og vassdrag	15,6
Sum	134,5

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet på delegasjon 16.03.2022, sak nr: 22/140.

“VEDTAK fra 1. gangsbehandlingen”

Reguleringsplan for Slettekvæv, gnr. 9, bnr. 323, plan ID 2020003, legges iht PBL § 12 –10 og 11 ut til offentlig ettersyn med plankart datert 08.03.2022 og planbestemmelser datert 15.03.2022.
Ved vedtak av plan med ID 202003 vil plan med ID 2004059, Slettekvæv bli opphevet/erstattet.
Ved vedtak av plan med ID 2020003 vil sammenfallende del av plan med ID 2003012, Ålsheia skisenter bli opphevet.

Figur 1 Vedtak fra 1.gangsbehandling, sak nr. 22/140.

Planforslaget har vært lagt ut til høring i perioden 30.03.22 – 11.05.22

Nytt forslag ble levert 31.08.2023. Forslaget ble sendt på en begrenset høring i perioden 13.11.2023 - 30.11.2023.

Justert planbeskrivelse mottatt 08.03.2024. Ytterligere justeringer av plandokumentene ble oversendt kommunen 17.09.2024. Videre høsten 2024 har det fra kommunen sin side blitt jobbet litt med alternative skiløypetraseer igjennom planområdet, men igjennom dette arbeidet ser man at det er utfordringer med alternative plasseringer, spesielt med tanke på terrenginngrep. Ny begrenset varsling ble gjennomført februar/mars 2025 og det er kommet 3 merknader til dette.

Hjemmelsbakgrunn

- PBL – gjeldende fra 01.07.09
- Kommunedelplan Sirdal nord plan ID 2016008, innenfor område Sinnes
- Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030
- Naturmangfoldloven §§ 8-12
- Vannressursloven
- Forvaltningsloven
- Folkehelseloven

4. Offentlige uttalelser

Det vises til kommunens brev datert 14.12.2022 til Karttjenester AS. Her er merknader oppsummert og kommentert. Oppsummering og kommunedirektørens kommentar nedenfor er med utgangspunkt i nevnte brev, men i en noe forkortet form. Det samme er forslagstillers kommentar i planbeskrivelsen kap. 7.3.

4.1 Statsforvalteren

Statsforvalteren minner om at tiltak med utfylling i Beinesvatn vil være søknadspliktig etter vannressursloven §11, og ber om at det klart går frem av rekkefølge-bestemmelser at søknad skal være behandlet av Statsforvalteren før det gis igangsettingstillatelse til dette tiltaket.

Forslagsstillers kommentar:

Rekkefølgebestemmelse med krav om at tillatelse etter vannressursloven skal foreligge før det gis tillatelse til tiltak er tatt inn.

Kommunedirektørens kommentar:

Statsforvalterens merknad om rekkefølgekrav må ivaretas.

4.2 Agder Fylkeskommune



Det vises til forslag om å dele opp tomt GB 9/60 i to nye tomter (36 og 37) i tillegg til tomt 1. Det bør primært ikke åpnes for fortetting ved vannet, subsidiært bør utnyttelsesgrad og bestemmelser kvalitetssikres med sikte på å unngå uheldig eksponering mot vannet. Dette gjelder også for den eksisterende fritidsboligen (tomt 1). Fysiske tiltak i vannet avklares etter Forskrift om fysiske tiltak i vann og vassdrag.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet visualiseringer av bebyggelse på tomt 1, 36 og 37. Det er gjort vurderinger omkring BYA og mønehøyder; BYA for tomt 37 er redusert / BYA for tomt 36 er øket med 5 m². Mønehøyde for begge tomter er redusert fra 6,5m til 5,5m. Det er tatt inn bestemmelse om at for disse tomtene gjelder ikke regel om at fyllinger / skjæringer kan gå ut over byggegrensene.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedelplan Sirdal nord åpner for at man der hvor ferdsel langs vann og vassdrag er ivaretatt og andre hensyn ikke taler mot, gjennom reguleringsplan kan redusere byggeforbudsbeltet til 20 m. Så fremt dette fortsatt ivaretas er det iht. kommunedelplanens bestemmelse.

Agder fylkeskommunes merknad vedrørende å sikre mot uheldig eksponering på tomtene 1, 36 og 37 må ivaretas. Det må gjøres en vurdering av utnyttelsesgrad (mønehøyde og maks BYA) med sikte på å redusere eksponeringen. Det må lages visualisering med bygg på disse tomtene som legges inn i planbeskrivelsen.

Reguleringsbestemmelsene pkt. 4.01, 8. ledd må tilføyes:

Tomt 36 og 37 er på grunn av avstand til vassdrag unntatt fra bestemmelsene om skråningsutslag og forstøtningsmur utenfor byggegrense.

4.3 NVE

NVE skriver i sin uttalelse at de ikke har fått oversendt skredrapportene fra hhv NGI og Rambøll.

I sin uttalelse viser de til at fareområder iht. rapportene er innarbeidet som hensynssoner i plankartet og gitt tilhørende bestemmelser.

I forhold til flom viser de til at bekke i planområdet ikke er omfattet av aktsomhetskart for flom. NVE anbefaler at lokale terrengforhold vurderes før flomfaren kan utelukkes.

Videre viser NVE til at søndre del av planområdet langs Beinesvatnet er innenfor aktsomhetskartet for flom. Det vises til at reell flomfare ikke er avklart iht. plandokumentene. Det vises til at iht. NVE Atlas er maksimal vannstandsstigning 3,46 m og at dersom tiltak ligger høyere enn denne verdien trengs det ikke nærmere vurdering av flomfaren. Dersom det planlegges tiltak lavere enn dette henstiller NVE til at det må gjennomføres nærmere vurdering av flomfaren og at dette innarbeides før reguleringsplanen vedtas.

Det anbefales til kommunen at sikkerhetsklasse for ski- og turløypa langs Beinesvatnet settes til F1.

NVE etterlyser en nærmere beskrivelse av tiltak langs Beinesvatnet og kryssing av bekk skal utformes. Her vises til at ski- og turløypa her innebærer terrenginngrep i strandsonen. Her vises også til vannressursloven samt at løypa må konstrueres og oppføres slik at den tåler belastning av flom og erosjon, tilpasses landskapet og har en utforming som gjøre at kantvegetasjonen kan reetableres så raskt som mulig, motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr.

NVE påpeker at planlagt brokonstruksjon over bekken må utformes slik at den ikke medfører oppstuvning av vann og økt flomfare for naboeiendommer.

Forslagsstillers kommentar:

Skrid AS har utført vurdering av Q20-flom i Beinesvatn og for bekken i østre del av planområdet ift planlagt turvei / skiløype. Rapporten følger planleveransen og det vises til denne, samt tilhørende beskrivelser og suppleringen av ROS-analysen

Kommunedirektørens kommentar:

Det har som vi tidligere har vist til vært en misforståelse hos NVE slik at de ikke har registrert at rapportene ligger i dokumentene som de har fått tilgjengelige ved høringen. Dette er nå oppklart.



Kommunen slutter seg til NVEs vurdering av sikkerhetsklasse for ski- og turløypa, som settes til F1. Det er utført en flomvurdering for Beinesvatnet og bekk som renner ut i Beinesvatn med sikkerhetsklasse F1.

Overvann skal i hovedsak håndteres på egen grunn.

5. Private uttalelser

5.1 Jan Kjellerød (tomt 17, eiendom GB 9/393/11)

Viser til «Lov om tomtefeste § 16, fysisk råderett» hvor det er stadfestet til 1 dekar for festetomt (punkt feste) når ikke annet er avtalt med grunneier. I reguleringsforslaget er vår tomt beregnet til 911 m². Det er vårt ønske at tomtegrensen mot øst justeres ca 3,5 m østover slik at arealet blir 1000 m².

Forslagsstillers kommentar:

Eneste mulighet for utvidelse av tomt 17 er mot nord. Det er ikke generell praksis på at festetomter får en størrelse på 1 daa ved fradeling. Flere av tomtene i planen har tilsvarende situasjon. Ønsket er ikke fulgt opp av hensyn til planen som helhet.

Kommunedirektørens kommentar:

Dette er privatrettslige forhold.

5.2 Kåre Thorsen

Thorsen har kommet med innspill i tilknytning til Slettekvæven 76. Oppsummert har de spørsmål/merknader til følgende:

- Bekymret for hva som vil skje med bekken som renner forbi deres hytte når det skal anlegges vei og lekeplass
- Brønnvannet til hytta – har kilde i kvæven. Regner med at dette blir hensyntatt
- Mener at atkomstveien Vei 6 anlegges i myrområde
- Bekken har tidligere blitt forurenset i forbindelse med utbygging og de fikk vann i kjelleren på hytta. Ber om at det blir sikret slik at det ikke gjentar seg ved denne utbyggingen.
- Støvplager fra ny vei 6 forbi deres hytte
- Veien og lekeplassen vil skape sår i terrenget dersom det blir «skuldre» med grus og sand.
- VA – legges nye rør fra hovedveien opp til feltet?

Forslagstillers kommentar:

Bekkeløpet vil ikke bli endret. Det er tatt inn ny setning i bestemmelsene som fokuserer spesielt på at fylling fra Vei 6 ikke skal berøre bekken. Ved bygging av vei og lekeplass vil hensyn til terreng og område hensyntas. Veifyllinger skal jordkles og tilsås. Eksakt plassering av brønn er ikke kjent og vil måtte avklares når det blir aktuelt å bygge veien. Eventuelle konflikter må da avklares. Det oppfordres til at hytteeier kobler seg til det etablerte anlegget for vannforsyning i området og slik får etablert ordnede forhold for sin hytte. Det forventes ikke at støv fra ny Vei 6 vil representere problem for eiendommen. Det er ikke registrert forekomst av (registrerbar) myr i det aktuelle området i tilgjengelige arealoversikter (AR5/ NVE-Atlas). Ved søknad om godkjenning av tiltak vil tilgrensende naboer og berørte parter varsles

Kommunedirektørens kommentar:

- Viser til kommentar til NVEs merknader. Det må foreligge vurderinger av flomfaren i bekkene innenfor planområdet. Det må sikres at fylling fra vei 6 ikke berører bekken Fr_VS4, dette må framgå av plandokumentene.
- Vann rettigheter er juridiske rettigheter, det må avklares hvordan dette er tenkt håndtert ved utbyggingen. Tas inn i planbeskrivelsen som kommentar til deres merknad.
- Iht. AR5 ligger veien innenfor «åpen fastmark»
- Øvrige pkt. som siste setning 2 kulepunkt. For å hindre støvplager samt estetisk er det viktig at skråninger jordkles som del av tiltaket. Det må framgå av bestemmelsene at skråninger veier mv. skal jordkles før ferdigstilling.

5.3 Hess/Perpetuum, tomt 22, adresse Slettekvæven 99

- Har kommet med innspill vedrørende Slettekvæven 99 (tomt 22). Det ønskes mulighet for drift av utleie i form av hostell (utleie av rom) på denne tomten. Dette ønskes for del av



sesongen, dvs. mai – september. Parkering skal løses ved leieavtale om tilleggsparkering i sommersesongen.

Forslagstillers kommentar:

Det er ikke aktuelt å ta dette forslaget inn i pågående planprosess. Begrunnelsen for dette er at det ikke var inkludert i planarbeidet ved kunngjøring av oppstart og det kom heller ikke innspill på dette i innspillfasen. Det vurderes også slik at en ikke ønsker pågående planprosess eksponert for mulig prosessrisiko knyttet til innspillet. Ønsket endring bør derfor evt tas opp gjennom egen prosess.

Kommunedirektørens kommentar:

Det spesielle her er utleie type hotell (utleie av rom). Denne type virksomhet må reguleres som næring, formål utleiehytte. Her må det vurderes om tomten er egnet for den type virksomhet. I innspillet er det vist 6 parkeringsplasser på tomt, 2 i garasje og 4 plasser ute. Iht. innspillet er det kun i sommerhalvåret denne type drift skal foregå. Det må eventuelt reguleres med kombinert formål utleie/fritidsbebyggelse og hvor det i bestemmelsene reguleres perioden hvor utleiedriften tillates. Det må vurderes parkeringsbehov basert på driften og dette må ivaretas i reguleringsplanen. Parkeringsareal på tomten vil være tellende BYA.

5.4 Haver Advokatfirma AS på vegne av Knut Harald Fredriksen, tomt 4, adresse Slettekvæven 55

- Fredriksen har merknad til foreslått regulert turvei/skiløype langs strandsonen ved Beinesvatnet, rett foran Fredriksens hyttevegg.
- Foreslått trasè med 6 m bredde på turvei/skiløype vil medføre at det alt vesentligste av arealet mellom hytten og vannet vil bli båndlagt samt at Fredriksen mister parkeringsareal på østsiden av hytten.

Forslagstillers kommentar:

Løsningen med trase for turvei / skiløype langs Beinesvatnet helt frem til utløpet opprettholdes. Forslaget er imidlertid endret noe ved at det foreslås å fylle ut i strandsona i Beinesvatn. Dette gjøres i kombinasjon med at det samtidig tilrettelegges areal for å etablere to mindre båthus og et område for å legge ut / ta på land kanoer / mindre båter. Løypa er lagt så langt ut som mulig fra hytta, men terrenget her gir klare begrensninger. Tomta er imidlertid utvidet noe i vestre del ift tidligere versjon. Planforslaget legger ellers til grunn at det er plass til å parkere 2 biler øst for hytta og på innsida av turveien / skiløypa.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til kommentar til merknad fra Thorsen nedenfor. Vi registrerer at i matrikkelen er 9/9/8 kun tinglyst som punktfeste og at det i gjeldende reguleringsplan er regulert formål jord- og skogbruk langs Beinesvatnet.

5.5 Haver Advokatfirma AS på vegne av Arne og Åse Marie Thorsen

- Planforslaget inneholder regulert 6 m bred turvei/skiløypetrase over eiendommen 9/35 langs Beinesvatnet.
- I tillegg til tursti helt inntil bygningskroppen på baksiden av dagen hytte.
- Fam. Thorsen har innvendinger mot planforslaget og den inngripen som dette medfører på eiendommen 9/35.

Forslagstillers kommentar:

Løsningen med trase for turvei / skiløype langs Beinesvatnet helt frem til utløpet opprettholdes (jmf kommentar vedr tomt 4). Dette med utgangspunkt i den funksjon traseen skal ha som turvei om sommeren og at en fremtidig viderekobling mot skitrase i Ålsheia forventes å skje nedenfor / øst for tomt 7 og ikke i området ved Vei6 som Thorsens forslag legger til grunn. Det er ikke vanskelig å forstå at løsningen oppleves som en ulempe. Det er imidlertid ikke mulig å legge skiløype som skal prepareres med tråkkemaskin i samme trase som turveien på baksida av hytta. Det er her svært smalt og vil evt kreve betydelig terrenginngrep. Vi er kjent med at Thorsen etter eget ønske i sin tid fikk tillatelse av grunneier / nabo til å flytte hytta lengre bak på tomta enn den normale 4 m's avstand til tomtegrense tilsier (avstand nå ca 2 m). I dag er dette hovedhinderet for å kunne kombinere turvei og skiløype i felles trase på baksida av hytta. Det er lagt til grunn at det reduserer ulempen noe ved at sommerferdselen går på baksida av hytta fremfor en løsning med



turvei og skiløype i samme trase mellom hytta og vannet. I revidert planforslag er løypetraseen flyttet lengre vekk fra hytta og i trase befart av Thorsen og tiltakshaver Tor Sigve Vik. Dette muliggjør også noe utvidelse av regulert byggeområde. Ut ifra forholdene på stedet foreslås bredden på hensynssona langs skiløypa over tomta også redusert fra 24 m til 8 m. Dette reduserer også restriksjonene innenfor byggeområdet. Minner ellers om at arealet av byggeområdet innenfor tomta i gjeldende plan er angitt til 568 m² som også inkluderer areal avsatt til trafo nær hytta (trafoen er bygget lengre nord i planområdet).

Thorsen's hytte ligger i avstand 8-23 m fra Beinesvatn. Det ville i dag ikke blitt gitt byggetillatelse til ei hytte så nær vannet av hensyn til allmenne interesser og bestemmelsene i kommunedelplan Sirdal Nord. Når allmennhetens ferdselsmulighet er sikret, slik det vil bli med regulert løsning åpner bestemmelsene i kdp for å bygge inntil 20 m fra vassdrag. Revidert løsning, herunder utvidelse av byggeområdet i østre del av tomta, gir en forbedret mulighet til å skjerme uteområdet foran hytta sommerstid fra turveien langs østsida av eiendommen om en skulle ønske det. Dette vil også ha betydning for sikkerhetsaspektet som påpekes i innspillet.

Det vises ellers til den mer utfyllende beskrivelsen knyttet til situasjonen i dette området i planbeskrivelsens kap 4.

Kommunedirektørens kommentar:

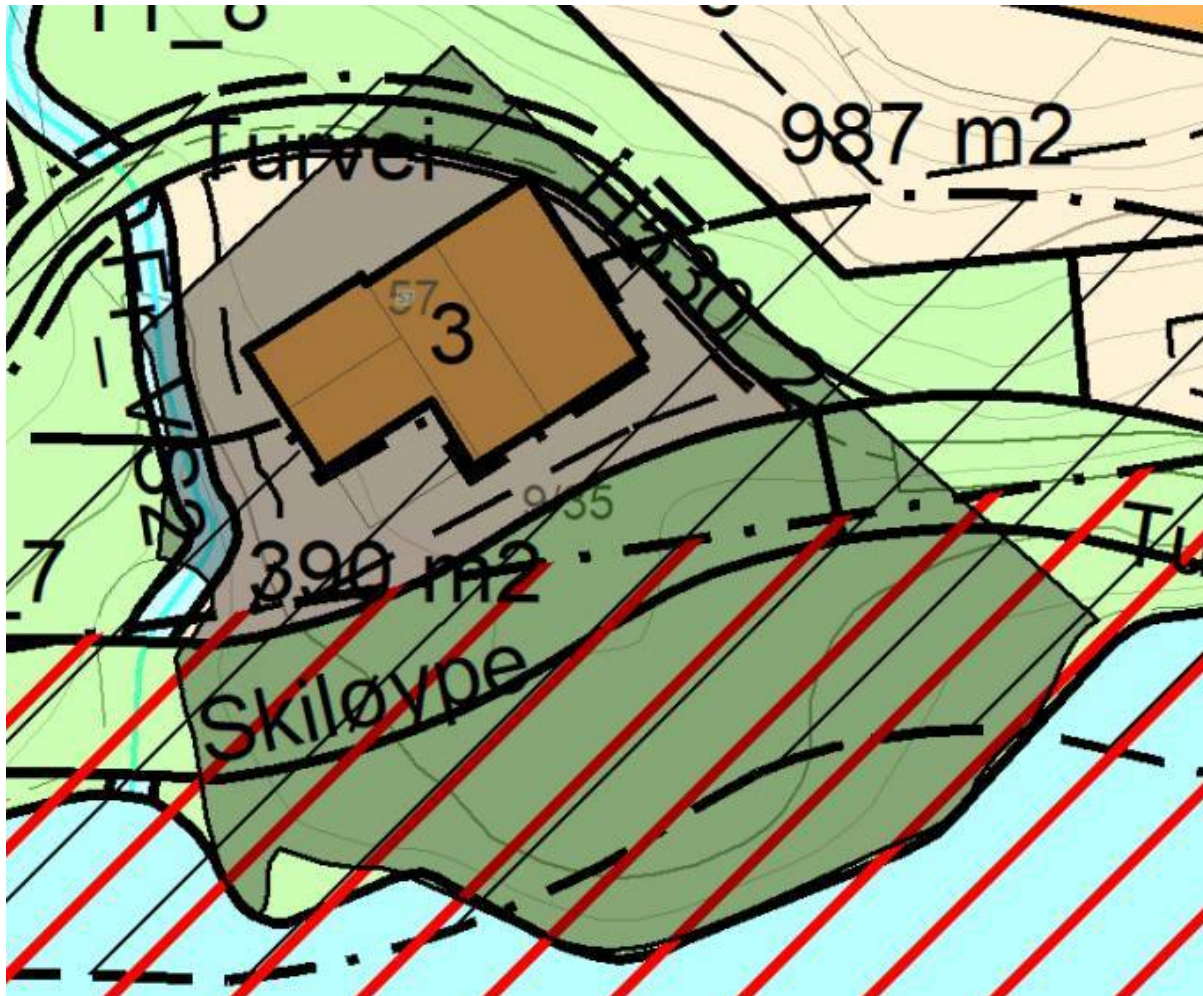
Planforslaget slik det når foreligger, legger som det går fram av merknader fra Thorsen sterkt beslag på deres eiendom 9/35.

Kommunedirektøren viser til at en vedtatt reguleringsplan er bindende for fremtidig arealbruk i området, jfr. plan- og bygningsloven § 12-4, men får ikke innvirkning på private rettigheter. Dette innebærer at selv om reguleringsplanen vedtas slik det er foreslått, må det foreligge avtale med eiendommen 9/35 før tiltaket kan gjennomføres.

Privatrettslige forhold er ikke gjenstand for vurdering i en reguleringsplanprosess, men en reguleringsplan har som hensikt å skape hjemmel for gjennomføring av tiltakene, her ski- og turløyper over 9/35. Det må være forutsigbart og realistisk at de tiltak som det legges opp til i reguleringsplanen kan gjennomføres.

Kommunedirektøren anbefaler forslagsstiller/regulant å gå i dialog med eier av eiendommen 9/35 for å finne forslag til tur- og skiløypetrasè over 9/35 som kan aksepteres av eierne.

Eiendommen 9/35 markert med grått:



Figur 2. Kartutsnitt viser tomt 3.

5.6 Ole Ertvaag, tomt 10-11 (adresse Slettekvæven 69 og 71):

Karttjenester AS har kommet med innspill på vegne av Sirdal hytteutvikling A/S / Ole og Eli Lilleeng Ertvaag. Innspillet gjelder:

- sammenslåing av tomt 10 og 11 til 1 tomt med 2 boenheter – tomt 11 ønskes tatt vekk – endring av plankart og bestemmelser
- utvidet formål byggeområde for fritidsbebyggelse inntil bekken
- regulere felles tomtegrenser mellom tomt 10 og tomt 6 (over bekken)

Planforslaget som har vært på høring inneholder endring av byggeområdene 6, 10 og 11 ved at disse er utvidet mot Fr_VS3. Innspillet som er fremmet ved offentlig ettersyn innebærer en ytterligere utvidelse av byggeområdene mot bekken Fr_VS3.

Forslagstillers kommentar:

Forslaget er tatt inn med mindre justeringer.

Kommunedirektørens kommentar:

Tomt 6 er i planforslag som har vært på høring utvidet slik at byggeområdet berører fylling for vei 1 iht gjeldende reguleringsplan. Det må reguleres bestemmelsesområde på tomt 6 med tilhørende bestemmelse for å sikre stabilitet på atkomstveien ved eventuelle tiltak på tomt 6 som berører fylling for vei 1. Det vises til Lov om vassdrag og grunnvann (Vannressursloven), §§ 5 og 11. Lovens krav til vegetasjonsbelte iht. § 11 må ivaretas. I Sirdal er det i reguleringsplaner praktisert vegetasjonsbelte med bredde 6 m.

5.7 Sirdal Hytteutvikling AS



Karttjenester AS har kommet med innspill på vegne av Sirdal Hytteutvikling AS. Fra eierne av eksisterende hytter i området har kommet med forespørsel til grunneier Tor Sigve Vik om:

- oppgradering av et mindre båthus i øste ende av Beinesvatn
- etablering av mindre brygge for kanoer, i tilknytning til båthuset

Det er i innspillet foreslått å avsette et mindre område for friluft med betegnelse båt-brygge samt nytt ledd i § 6.01 «Innenfor området kan det oppføres et mindre båthus og etableres ei mindre brygge»

Forslagstillers kommentar:

Forslaget er tatt inn og sett i sammenheng med forbedrede løsninger for traseen for turvei / skiløype ift tomtene 3 og 4. Konklusjonen på disse vurderingene har da blitt forslaget om å øke tilgjengelig areal ved å fylle noe ut i Beinesvatn.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagstillers kommentar.

6 Begrenset varsling

6.1 Begrenset varsling november 2023

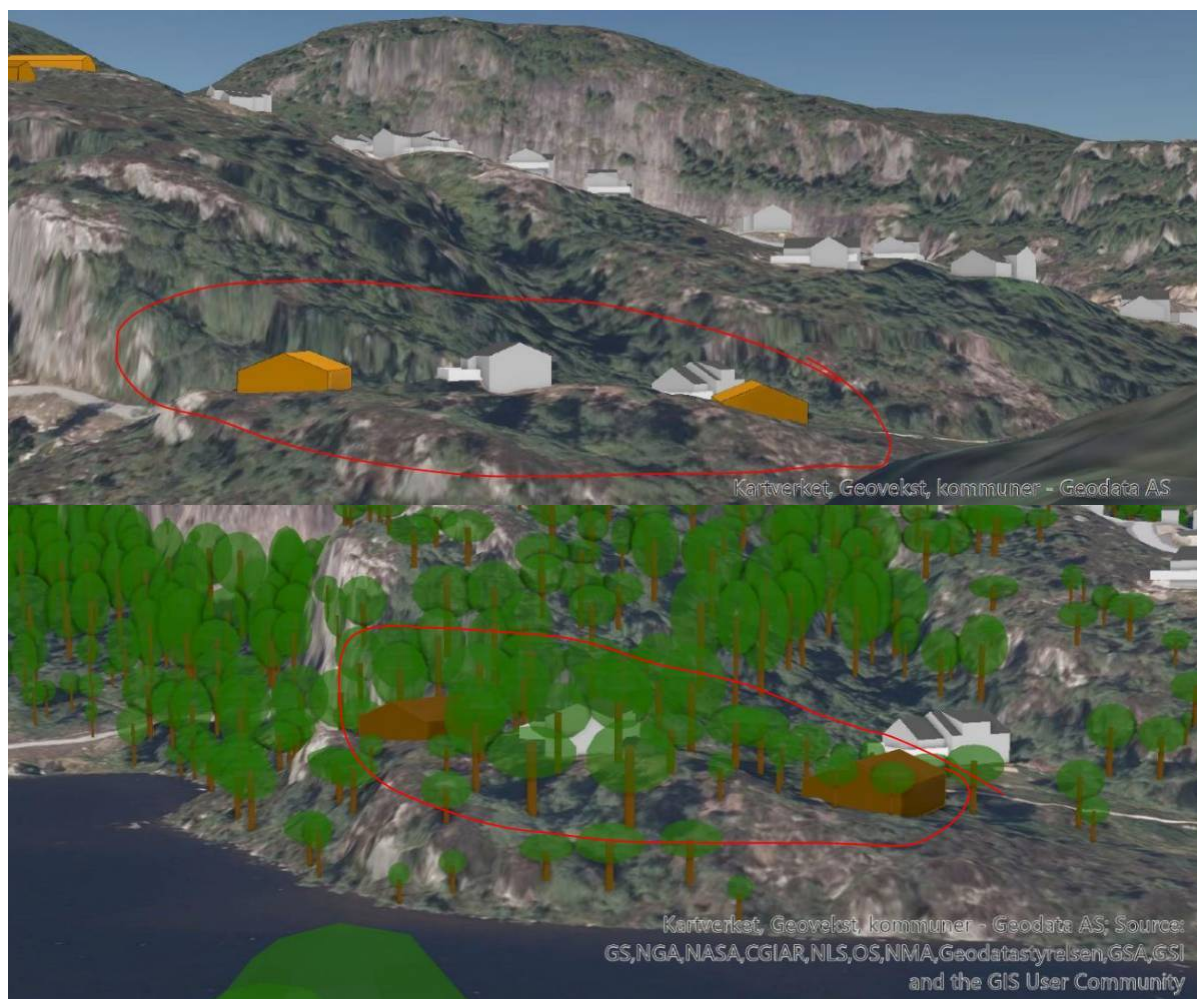
Kommunen mottok et justert forslag 31.08.2023. Siden det var endringer i plankart og bestemmelser, var man nødt til å foreta en begrenset varsling. Dette ble gjennomført i perioden 13.11.2023 til 30.11.2023. Til begrenset varsling kom det 2 merknader. Disse ble oversendt Karttjenester 15.02.2024. 21.03.2024 mottok kommunen en oppdatert planbeskrivelse hvor 2 merknader er oppsummert og kommentert. Ved en feil i forbindelse med arkiv ble det oppdaget 3 uttalelser etter innkomne merknader var oversendt forslagstillers for kommentar. Nedenfor er alle merknader oppsummert og kommentert.

Agder Fylkeskommune

Ønsker fortsatt at tomtene 36 og 37 tas ut av planforslaget, selv om utnyttelsen er redusert, samt at det foreligger visualisering av bebyggelse.

Forslagstillers kommentar:

Det vises til krav fra kommunen om at visualisering skal gjøres uten vegetasjon, mens realiteten er at det er vegetasjon i terrenget som vil påvirke eksponeringen. Vanligvis foretar man en visualisering med og uten vegetasjon, mens i dette tilfellet ble det bare visualisering uten vegetasjon etter offentlig ettersyn. Siste versjon av planbeskrivelse, så foreligger visualisering også med vegetasjon.



Figur 3: Visualisering med og uten vegetasjon. (Karttjenester AS)

Kommunedirektørens kommentar:

Arealet i gjeldende reguleringsplan legger til rette for bebyggelse på aktuelle tomter (36 og 37). Arealet i bakkant stiger oppover og det er bebyggelse rundt, slik at eksponeringen vil være begrenset. Det er gjort reduksjon i utnyttelsen fra forslagstillers side.

Marianne T. og Halvard Helgø

Stiller spørsmål til om eksisterende hytte fra 1961 har den samme mønehøyde og avstandskrav til vannet (20 m) som fritidsbolig 36 og 37.

Forslagstillers kommentar:

Det er gitt tilbakemelding på det som forespørres (mønehøyde tomt 1 er 5,5m, jf. 4.02 / evt ny hytte på tomt 1 må ligge innenfor byggegrenser i plankartet som hensyntar 20m's avstand). Det har også vært dialog med familien Helgø i tilknytning til div avklaringer knyttet til tomtene 36 og 37.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden er tilstrekkelig vurdert av forslagstillen.

NVE

NVE presiserer at det er kommunen som fastsetter sikkerhetsklasse ikke NVE / kommunen som angitt i planbeskrivelsen. NVE's rolle er å veilede. Generelle forhold knyttet til krav til fagrapporter / - utredninger, herunder kvalitetssikringsrutiner mm hos gjennomførende konsulenter kommenteres. NVE har ikke ytterligere kommentarer til de konkrete løsninger i planen.



Forslagstillers kommentar:

Formuleringen knyttet til fastsettelse av sikkerhetsklasse er endret i tråd med NVE's påpekning. Øvrige påpekte forhold tatt til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Forslagstillers kommentar er tilstrekkelig vurdert.

Åse Marie og Arne Thorsen, eiere av gnr/bnr 9/35 (tomt 3 i planforslaget)

Åse Marie og Arne Thorsen gir innledningsvis uttrykk for at de er mektig skuffet over at det ikke er tatt mer hensyn til deres tidligere merknader inngitt ved advokatfirma Haver. Sentralt i dette er at de

mener at konsekvensene av valgt trase for turvei / skiløype ikke er tilstrekkelig utredet. Tidligere inngitte merknader fra advokatfirma Haver er vedlagt uttalelsen og de understreker at denne fortsatt

gjelder. De opplever at forslagsstiller heller ikke i det reviderte reguleringsforslaget har tilstrekkelig utredet kommentarene eller alternativene i merknaden.

Man kan følgelig ikke regne med at Thorsen vil medvirke til en frivilling gjennomføring av planen dersom reguleringsplanen blir vedtatt i tråd med det fremlagte planforslaget».

Forslagstillers kommentar:

Valg av trase for turvei / skiløype har i utgangspunktet vært enkelt fordi løsningen gjennom planområdet er i tråd med overordnet plan og også ansett som den beste løsningen. Som en oppfølging av innspillet er det likevel gjort en nærmere vurdering av traseforslaget som Thorsen primært ønsker. Vurderingen konkluderer med at traseen i planforslaget representerer den beste løsningen. Det er laget et eget notat knyttet til dette som følger planleveransen og det vises til dette for nærmere beskrivelse / begrunnelse.

Advokat Olav Todnem i CMS Kluge advokatfirma har laget et notat om de privatrettslige forhold knyttet til løypetrase over eiendommen og den videre behandling av planen i lys av dette.

Notatet følger planleveransen og det vises til dette for nærmere informasjon / argumentasjon

Kommunedirektørens kommentar:

Dette er privatrettslige forhold og det vises til kommunedirektørens kommentar i punkt 5.5 lenger opp i saken.

Advokatfirma Haver v/ Christine Amalie Olsen på vegne av Knut Harald Fredriksen, (tomt 4 i planforslaget)

Amalie Olsen viser til tidligere merknader fra Fredriksen. Det vises videre til at i tillegg til turvei /skiløype rett foran Fredriksens hyttevegg planlegges et område for utlegging av kanoer/kajakker/mindre båter, samt mulighet til oppføring av to mindre båthus innenfor området (Fr_18 i planforslaget). Det formidles at Fredriksen motsetter seg dette. Det hevdes at opparbeidelsen kommer i strid med Fredriksens strandrettigheter.

Forslagstillers kommentar:

Vi oppfatter det uklart hva som menes med Fredriksens «strandrettigheter». Det er i uttalelsen heller ikke nærmere konkretisert. Fremsatte synspunkter for øvrig tatt til etterretning. Tiltakshaver har informert om at det er inngått en avtale med Fredriksen angående løsninger i planforslaget som angår Fredriksens interesser.

Kommunedirektørens kommentar:

Dette er privatrettslige forhold. Det vises til kommunedirektørens kommentar etter merknad fra Arne Thorsen ovenfor.

6.2 Begrenset høring februar/mars 2025



Sirdal kommune har mottatt et revidert forslag til reguleringsplan for Slettekvæv datert 17.09.2024. Revisjon av planforslaget er basert på innkomne merknader etter begrenset varslingsfrist datert 13.11.2023.

I all hovedsak dreier justering av planforslag seg om forhold til skiløype over eiendommene GB 9/35 og GB 9/9/8. Det er lagt opp til turvei følger samme trasè som i dag, rundt hytta til GB 9/35, mens det blir for smalt med en tråkkemaskin, se forslag til plankart. Selve skiløypa foreslås fremfor hytte på nevnte eiendom. Løype for tråkkemaskin fremfor hytte vil kun være aktuelt om vinteren og forsvinner med snøsmeltingen. Det må allikevel etableres en bro over bekken som renner ut i Beinesvatn rett vest for hytte GB 9/35. Denne vil være et permanent tiltak.

Sirdal kommune gjennomførte en begrenset varslingsfrist med høringsfrist til 07.03.2025. Arne Thorsen ba om mer tid grunnet lite kapasitet for hans advokat. Det ble gitt 1 ukes utvidet frist. Totalt er det mottatt 4 merknader. Nedenfor er merknadene oppsummert, kommentert fra utbygger og kommunedirektør nedenfor.

Arne Thorsen datert 14.03.2025

Arne Thorsen viser til merknad fra hans advokat som tar for seg det privatrettslige. Thorsen selv har i et eget skriv kommet med andre innspill til reguleringsplanen.

Thorsen opplever at deres behov og interesser ikke er forsøkt ivarettatt i planprosessen.

Det beste alternativet i følge Thorsen til skiløype trasè, er i et naturlig drag opp til hovedparkeringsplassen og videre opp til eksisterende løypeforbindelse til Ålsheia skisenter. Man ser ikke at traseen vil bli noe brattere enn dagens trasè mellom Tjørhomfjellet og Slettekvæv. Det vises til tomt 10 hvor det er hytter som skal rives og nye hytter som skal bygges og at det bør være muligheter for å finne helhetlige løsninger og privatrettslige avklaringer uten å gå på bekostning av igangværende bruk. Det bør kunne gjøres justeringer på Slettekvævveien for å kunne legge til rette for en skiløype. Det vises også til planarbeid for Skiforeningstomta hvor det skal foretas mindre justering av Slettekvævveien for å legge til rette for videreføring av turvei/løype trasè mot øst. Thorsen er uenig i at konflikt med nedfart i alpinanlegget er et så stort problem som utbygger skal ha det til. Det er lagt opp til mange nye hytter i området dersom man også tar med Hestekvæven.

Det nest beste alternativet sett fra Thorsen sin side er at skiløypen og turstien anlegges på baksiden av deres hytte. I dag kjøres det skiløype her med snøscooter og sporkall. Dette alternativet er diskutert med utbygger på en befaring i mai 2024 (møtereferat vedlagt). Alternativet er ikke vurdert i utbyggers vurdering av alternative løype traséer.

Thorsen håper at kommunen ikke vil behandle forslag til reguleringsplan før det foreligger en avtale mellom utbygger og Thorsen.

Det vises også til at det vil være nødvendig med en konstruksjon over bekken som skal tåle vekten av en tråkkemaskin. Dette vil også kunne invitere terrengsyklister til å sykle raskeste vei fremfor Thorsen hytte selv om sykkeløypa er planlagt bak hytta. Det vises også til eksisterende vegetasjon på tomten som kan bli fjernet dersom det skal gå en løype fremfor hytta. Vegetasjonen har i dag funksjon som skjerm for innsyn fra omkringliggende bebyggelse.

Forslagstillers kommentar:

Thorsen argumenter for å anlegge en alternativ trase gjennom naboeiendommene, deretter forskyve parkering og kjørevei mot vest og nord og gjennom dette sluse et betydelig antall turgåere inn i alpin nedfarten. Fra et overordnet / planfaglig perspektiv fremstår dette som et klart dårligere alternativ enn det planforslaget legger til grunn.

Thorsen sine argumenter vedrørende skiløype foran eller bak hytta, er gjennomgått og kommentert tidligere.

Referatet som det vises til blir oppfattet av utbygger som sterkt partisk i forhold til Thorsen sine interesser og ikke objektiv oppsummering.

Argumenter om at en konstruksjon over bekken vil være en invitasjon til syklistene å sykle over eiendommen, kan enkelt løses med en grind. Skiløypa er også lagt slik at det vesentligste av vegetasjonen fremfor hytta opprettholdes og fortsatt vil kunne skjerme for innsyn.

Kommunedirektørens kommentar:



Kommunedirektøren har vurdert ulike alternative løypestraseer. Foreløpig konklusjon er at det er krevende å få til en annen trasé grunnet et krevende terreng. Det vil kreve større terrenginngrep for å få til en alternativ trasé. Da står man igjen med en trasé fremfor eller bak hytta til Thorsen. Det er et moment at traseen ligger inne i kommuneplanen og har gjort det lenge. Kommunedirektøren har også forståelse for at en skiløype over eiendommen som kjøres av en tråkkemaskin, kan virke inngripende på deres eiendom. Derfor hadde det vært ønskelig at man fant en frivillig løsning. Utover dette ønsker ikke kommunedirektøren å kommentere dette ytterligere siden dette går på privatrettslige forhold.

Advokat Christine Amalie Olsen på vegne av Arne Thorsen datert 13.03.2025

Det vises til tidligere brev datert 18.06.2024 og 23.09.2024.

Fra planbeskrivelsen kan det virke som det privatrettslige forholdet overfor Thorsen er avklart. Det er det ifølge advokaten ikke. Utbygger/tiltakshaver har ikke de nødvendige privatrettslige rettigheter overfor Thorsen til å få gjennomført planforslaget. Thorsen vil ikke medvirke til en frivillig gjennomføring av planen dersom reguleringsplanen blir vedtatt i tråd med det fremlagte planforslaget.

Forslagstillers kommentar:

Det vises til at arealet fremfor Thorsen sin hytte i gjeldende reguleringsplan er regulert som LNF. I foreslått reguleringsplan er formålet friluftsliv videreført i tillegg til at det er foreslått en skiløype med en hensynssone friluftsliv. Selv om grunneier er eier av arealet, har man ingen eksklusiv/privat bruk av dette arealet basert på gjeldende plan. I gjeldende kommunedelplan for Sirdal nord, er det tegnet inn en skiløype fremfor hytta til Thorsen. Planforslaget følger opp dette.

Det vises til en e-post datert 24.02.2012 der Thorsen skriver "Jeg har selvsagt ingen innvendinger mot at en eventuell vinterløype kjøres opp foran hytte (mellom hytten og vannet) om det skulle bli aktuelt". I følge utbygger må det ha fremstått som påregnelig for Thorsen at forslaget som nå er til behandling, ville kunne komme.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til plan og bygningsloven og at dette er en reguleringssak hvor privatrettslige forhold ikke skal være av betydning for de planmessige vurderingene. Kommunen har tidligere nevnt dette med gjennomførbarheten av planforslaget og anbefalt partene å finne en løsning. Slik saken fremstår nå, så er gjennomføringen av reguleringsplanen høyst usikker. Det som gjør at kommunedirektøren velger å legge saken frem for andregangsbehandling, er at planforslaget er i tråd med kommunedelplanen for Sirdal nord og at Thorsen (i følge fremlagt dokumentasjon) tidligere har skrevet slik det er referert ovenfor. Kommunedirektøren går ikke inn og vurderer noen sannsynlighet for det ene eller det andre og viser til at dette er privatrettslige forhold. Det er riktig at deler av areal mellom vannet og hytta er regulert som LNF, noe som er videreført i forslag til reguleringsplan.

NVE datert 27.02.2025

NVE vil på generelt grunnlag ikke anbefale utfylling i vann. Det vises til den generelle aktsomhetsplikten (vrl.15) som innebærer at enhver skal opptre aktsomt slik at skade eller ulempe i vassdraget for allemenne eller private interesser unngås.

NVE vil presisere at det ikke er dem som setter sikkerhetsklasse. Av planbeskrivelsen kan det virke som at det er NVE som har satt sikkerhetsklassen. Det er det ikke. Skrid AS har påtatt seg ansvar for de faglige vurderingene og at de avklarer tilstrekkelig sikkerhet for tiltak i henhold til TEK 17 § 7-2.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Forslagstillers kommentar:

Det ser ut som NVE har misforstått dette noe. Det er ikke gjort endringer i planforslaget mht utfylling i forhold til planforslaget som var på høring høsten 2023. Dette var derfor ikke del av høringsgrunnlaget. Det som i denne uttalelsen gis som faglig råd mht å ta ut henvisningen til at NVE har bidratt til fastsettelse av sikkerhetsklasse ble også påpekt av NVE i tilknytning til den



begrensede høringen høsten 2023 (NVEs' brev av 28.22.23). Dette ble da rettet opp og NVE's henvisning er da til en annen versjon av planbeskrivelsen enn den som var til høring.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagstillers vurdering av merknaden.

Advokat Christine Amalie Olsen på vegne av Knut Harald Fredriksen datert 07.03.2025

Advokaten ønsker å presisere at Knut Harald Fredriksen har inngått avtale med Tor Sigve Viik om turvei/skiløype fremfor hytta på GB 9/9/8 (festetomt), men ikke FR_18. FR_18 planlegges etablert ved utfylling i vannet, to mindre båthus og med mulighet for utsetting av kajakk, kano og mindre båter.

Forslagstillers kommentar:

Fredriksen's argumentasjon i tidligere innspill er at tiltakene knyttet til FR_18-området er i strid med hans strandrett, det aktuelle området verdsettes høyt av familien og benyttes både sommer og vinter, samt at planlagte tiltak ikke representerer en balansert løsning for de involverte parter. I hht inngått privatrettslig avtale vil området som planlegges utfyllt i vannet ligge utenfor tomte. Vi kan ikke se at Fredriksen da kan hevde private rettigheter til dette arealet. Avtalen mellom Fredriksen og Tor Sigve Vik som grunneier i området sikrer det privatrettslige grunnlaget for skiløype og turvei over tomte.

Kommunedirektørens kommentar:

Dette er privatrettslige forhold og det vises til kommunedirektørens kommentar tidligere i saken.

7. Vurdering

7.1 Forhold til overordnet plan – kommunedelplan Sirdal nordplan ID 2016008

Arealet er avsatt med gjeldende reguleringsplan for Slettekvæv (plan ID 2004059) fortsatt skal gjelde.

Iht. § 1 i bestemmelsene til kommunedelplan Sirdal nord, 2. ledd fremkommer følgende:

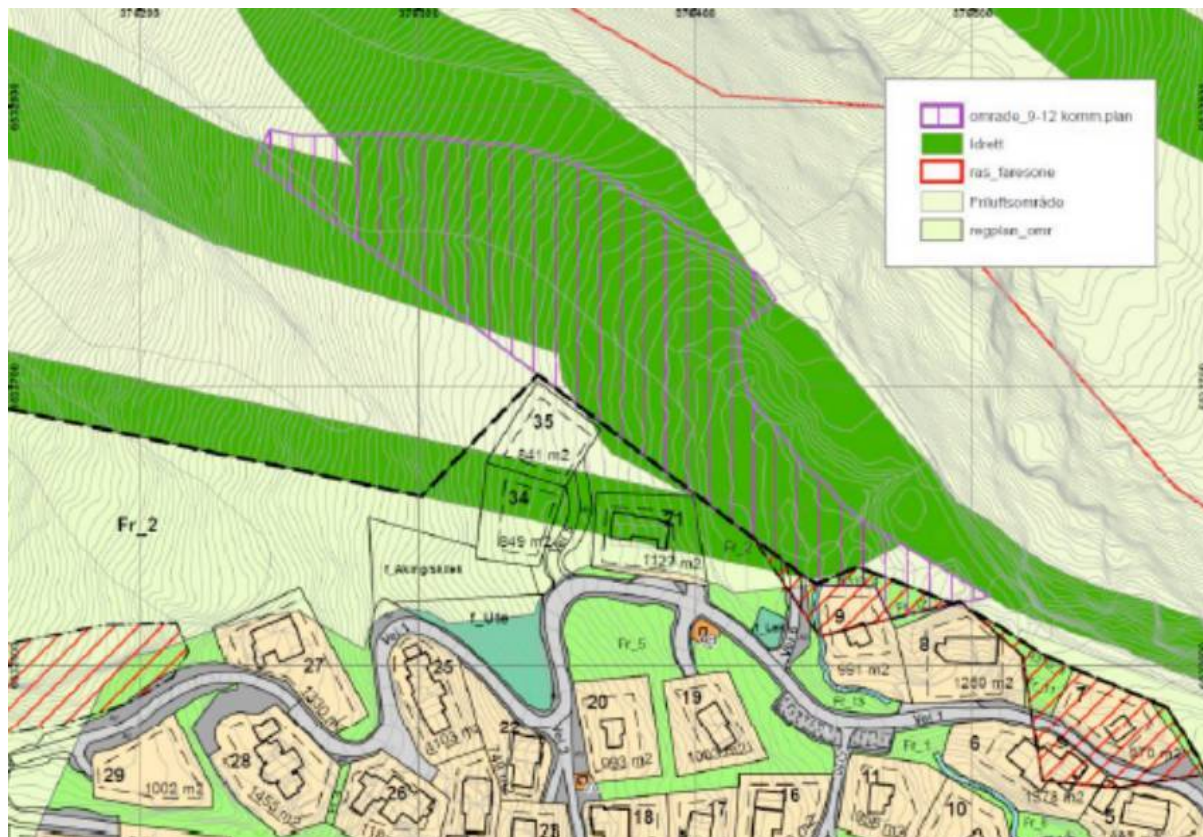
Innenfor eksisterende områder for bebyggelse og anlegg i kommunedelplanen eller områder med gjeldende reguleringsplan, kan det foretas fortetting. Fortetting skal gjennom ny reguleringsplan.

I dette tilfellet foreslås fortetting innenfor områder med gjeldende reguleringsplan. Det er gjort en liten justering av plangrensen mot avsatt byggeområde 9_12.

7.2 Forhold til andre reguleringsplaner

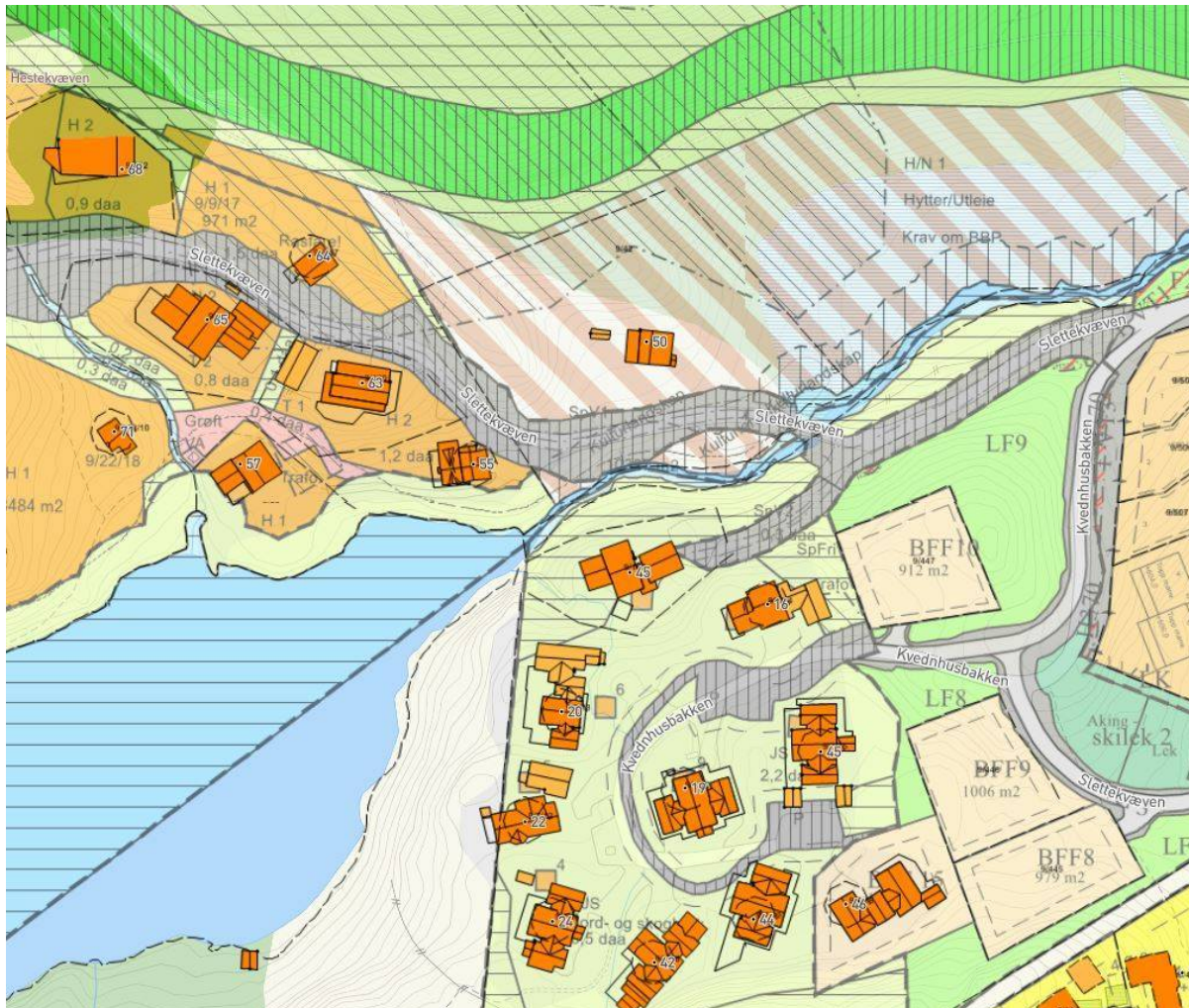
Det nye planforslaget vil ved vedtak oppheve gjeldende plan for Slettekvæv gnr. 9, bnr. 9 og 323, plan ID 2004059 og deler av reguleringsplan for Sinnes - Ålsheia Skisenter med plan ID 2003012.

Av planbeskrivelsen går det fram at det er foreslått 2 nye byggeområder (tomt 34 og 35) samt å regulere inn byggeområde for eksisterende fritidsbolig på 9/393/8 (tomt 21). Det framgår at det er avklart at det ikke er aktuelt å ta i bruk nevnte areal avsatt med formål idrett som del av alpinanlegget.



Figur 4: Hytte 34 og 35 og eksisterende fritidsbolig 9/393/8 (tomt 21) ligger utenfor gjeldende plan for Slettekvæv, men er foreslått tatt inn i forbindelse med forslag til ny plan for Slettekvæv.

Det er 3 reguleringsplaner som griper i hverandre ved brua over bekken som fører ned til Sinnesvatn. Dette er Skiforeningstomta (plan ID 2023008) som det er startet opp planarbeid på, forslag til endring av reguleringsplan for Kvednhusbakken (plan ID 2002008) og reguleringsplan for Slettekvæv (plan ID 2004059). Kommunen har vurdert at Slettekvæv er den planen som har kommet lengst og at plangrensene her blir stående slik de foreligger pr. dags dato. Reguleringsendring for Kvednhusbakken og reguleringsplan for Skiforeningstomta og eventuelt overlappende areal håndteres når disse foreligger til behandling. I praksis har det ingen stor betydning hvilken plan et areal ligger i, så lenge planene tar hensyn til hverandre.



Figur 5: Reguleringsplan for Slettekvæven, Skiforeningstomta og Kvednhusbakken griper i hverandre.

7.2 Byggeområder og utnyttelsesgrad

Det er tre «generasjoner» av hytter / tomter i området: de eldste hyttene som var i området før eksisterende plan ble vedtatt, hyttene som er bygget ut i medhold av eksisterende plan og de nye tomtenes som er lagt inn i foreliggende planforslag.

Det er innregulert 9 nye tomter nummerert 29-37. Fem av tomtenes (29-33) ligger på «hylla» i vestre del av planområdet og har størrelse ca. 1000 m². To av tomtenes (34 og 35) ligger i midtre / nordre deler av planområdet. Disse har størrelse i underkant av 850m²

Eksisterende bebyggelse er nummerert fra 1 til 28. I tillegg til 9/60-eiendommen står 7 av de eksisterende hyttene på fradelt tomt. For festetomtenes er det i hht krav innregulert tomtegrenser. Areal på de ulike tomtenes er angitt i plankartet

Utnyttelsesgrad er i eksisterende plan angitt i T-BRA. I hht. krav i overordnet plan er utnyttelsesgraden i ny plan angitt som m² BYA. For hytter med parkering på egen tomt er parkering inkludert med 36m². BYA for de ulike tomtenes er angitt i tabellform i bestemmelsene. Som utgangspunkt for maks BYA angitt i m² er det lagt til grunn utnyttelsesgrader på inntil 25% for tomter større enn 1000m², inntil 30% for tomter mellom 600 og 1000m². Dette har vært et utgangspunkt og så er det gjort individuelle tilpasninger og avrundinger ut ifra dette.

Hovedregel for maks mønehøyde, målt til gjennomsnittlig terreng rundt hytta, er i det nye planforslaget satt til 6,5m. Unntakene fra dette, angitt i gjeldende bestemmelser (oppdatert med endringsvedtak underveis), er videreført (gjelder tomt 5 (tidligere T1)). Det er også gjort unntak (5,5m) for tomtenes 36 og 37 som følge av nærheten til vannet og etter innspill under høring / OE.

7.3 Parkering og atkomst



Atkomst til planområdet skjer via Slettekvævveien som går fra fylkesveien og opp langs Kvednhusbekken.

Planen er ellers oppdatert til gjeldende situasjon ved at etablerte, interne veier frem til eksisterende hytter er regulert som kjørevei. Følgende nye veier er prosjektert (fig 4.2) og lagt inn i plankartet (prosjektering følger planleveransen):

- Ny vei frem til de to nye tomtene (34/35) i nordøstre del av planområdet.-
- Forlengelsen av eksisterende vei og frem til de nye tomtene (29-33) i vest-
- Fremtidig atkomstvei til området 9_12 i kdp. Sirdal Nord



Figur 6: Nye veier er prosjekterte og vist med blått. Ellers eksisterende veier.

Parkering for nye hytter i planen vil skje på egen tomt med unntak av tomtene 36 og 37. For disse tomtene vil parkering skje på felles parkeringsplass P1

7.4 Vann og avløp

Ny bebyggelse vil kobles til den eksisterende VA-infrastrukturen i området.

Antall nye abonnenter er begrenset og eksisterende anlegg vil ha kapasitet til dette.

Eksisterende anlegg i Slettekvæven er privat og tilkobling til de kommunale anleggene for vann og avløp skjer nede i området ved Ålsheia-parkeringen.

Overvann dreneres til terreng.

Slokkevann

Det er rekkefølgekrav til slokkevann i rekkefølge bestemmelsene pkt. 11.02.

Brannvann vil sikres i hht krav i PBL / TEK 17. Dimensjonering av anlegg knyttet til ny bebyggelse vil skje ved detaljprosjektering.

7.5 Friluftsområder/lek/aktivitet-/uteoppholdsområder/stier- og løyper

Det går i dag en smal sti langs Beinesvatnet. I vest møter denne opparbeidet turvei fra Tjørhomfjellet (jmf figur nedenfor). Turveien skal ha en standard som gjør at det også kan benyttes sykkel på denne. Det kjøres også opp skiløype i denne traseen om vinteren (løype



«Ålsheia –Tjørhomfjellet»). Rundløype på figur nedenfor har en lengde på ca. 5 km og går i variert terreng, alt i fra gang-/sykkelvei langs kjørevei til en turvei langs nordsiden av Beinesvatn.



Figur 7: Rundløype rundt Beinesvatn markert med rød strek. Rundløypen er ca. 5 km lang.

Det er gjort mindre justeringer, men i hovedsak følger turveien i planforslaget eksisterende trase. Det er veldig smalt mellom vannet og eksisterende bebyggelse, spesielt for tomt 3 og 4. I forbindelse med at det er ønskelig å kjøre skiløyper med tråkkemaskin, må bredden økes, men det er ikke mulig å få en ønsket bredde på hensynssonen som er 24 meter. Foran tomt 3 og 4 er denne redusert til 8 meter. Det er nødvendig med utfylling i vannet, samt en brukonstruksjon eller rør over bekkeutløpet. Skiløypa vil gå fremfor hytte 3 og 4, mens turløype sommerstid vil gå bak hytte nr. 3.

Fra kommunens side er det viktig at løsningene som foreslås, er gjennomførbare, både økonomisk og privatrettslige.



Figur 8: Skiløype går mellom vannet og hytte nr. 3 og 4 og må krysse bekken med en bru eller i rør (rød markering). Turvei går bak hytte nr. 3, se rød markering.

Deler av området Fr18 (se figur ovenfor, til høyre) skal etableres ved utfylling i vannet. To mindre båthus, hver med maks BYA 15 m² og maks mønehøyde 3,0 m kan oppføres innenfor området. Området kan brukes til utsetting av kanoer, kajaker og mindre båter. Tiltaket krever tillatelse etter Vannressursloven og Forskrift for fysiske tiltak i vann og vassdrag. Området skal heves til kote 589,4 m. Mindre del av fylling for breddeutvidelse av turvei / skiløypa kan gå inn på formålsområdet.

7.6 Naturmangfold

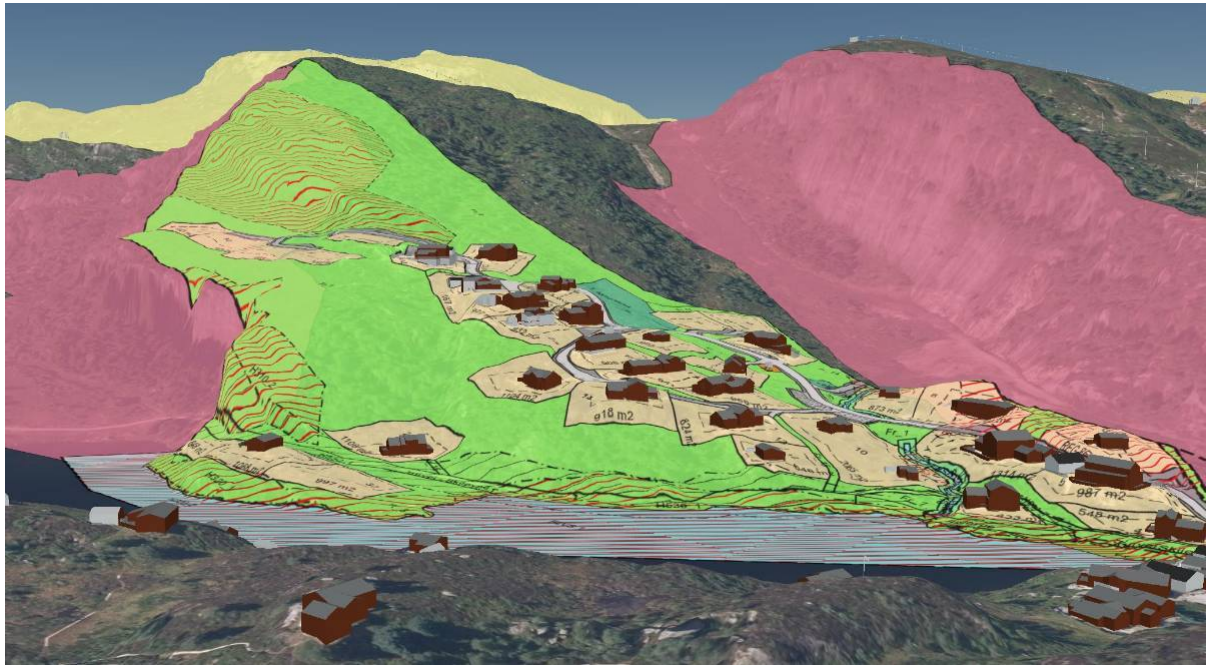
Øvre deler av planområdet (utenfor eksisterende og planlagt bebyggelse) inngår i leveområde for villrein (Naturbase 21.09.2020). Kvalitetsnormen trådte i kraft 23.06.2020 og skal sørge for at villrein og de ulike villreinområder forvaltes på en slik måte at internasjonale forpliktelser overholdes og at nasjonale målsettinger om ivaretagelse av levedyktige bestander innenfor sine naturlige utbredelsesområder nås. I 2022 fikk seks av ti nasjonale villreinområder rødt lys etter kvalitetsnormen for villrein. Det må tiltaksplaner til for å bedre forholdene for reinen i disse områdene. Det foreligger utkast til en tiltaksplan for blant annet Setesdal Ryfylke og Setesdal Austhei. I utkastet er det listet opp noen forslag til tiltak. Dette kan være å redusere aktivitet innenfor viktige områder for villreinen. Brokke - Suleskard er et område hvor det er forslag til tiltak. Kommunedirektøren vurderer at kvalitetsnormen ikke får innvirkning på forslag til detaljregulering for Slettekvæv.

Planområdet inngår i den øvre del av skogsbeltet som benyttes av arter som elg, rådyr, hare, orrfugl og rype (øvre deler). Det ble ved befaring observert spor etter bever i strandsona til Beinesvatn (eldre trefellinger / gnag).

Befaring for utsjekk av fremmede arter ble utført 26.08.2020 under gode værforhold. I nedre del av eksisterende hyttefelt ble det observert noe edelgran, ellers ingen svartlistede arter.

7.7 ROS

Det er utført en ROS-utredning i forbindelse med planforslaget. Det er skredfare og flomfare innenfor området.



Figur 9: Planforslaget med skredfarlige områder markert med rosa farge.

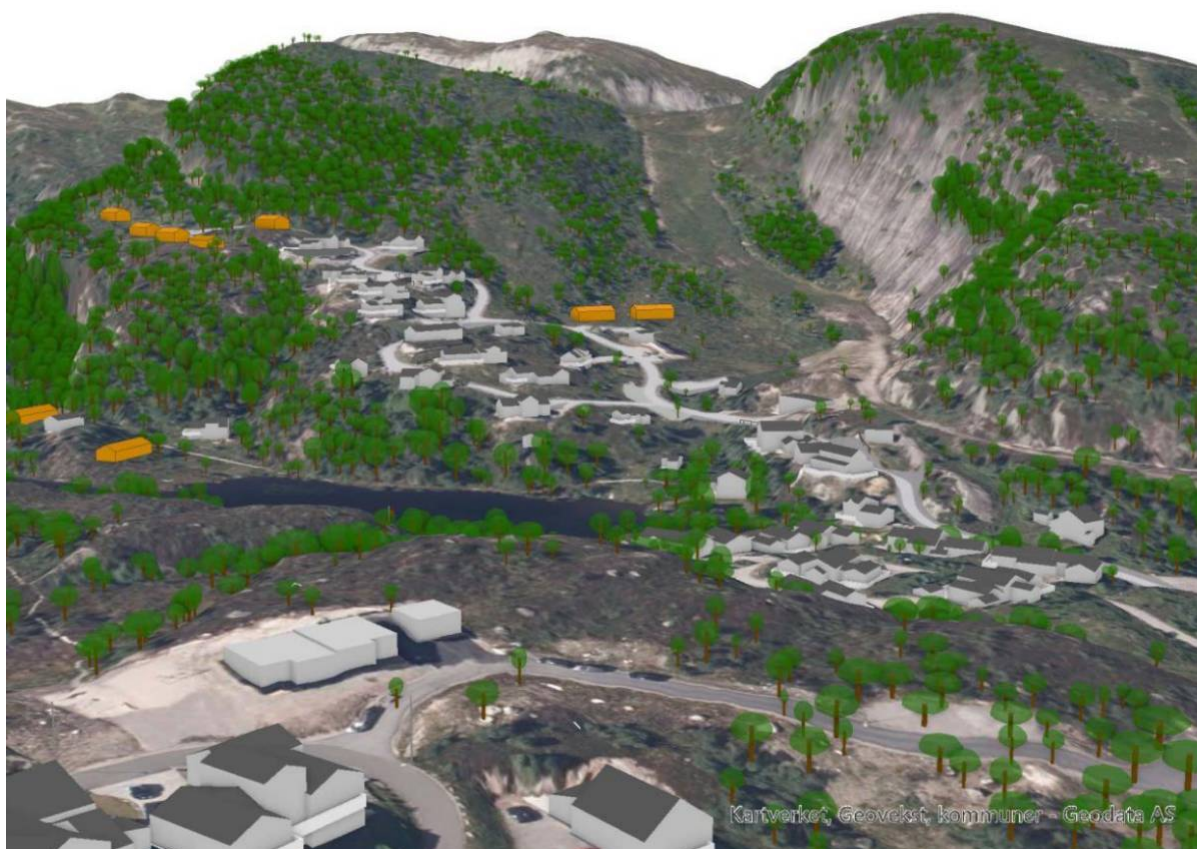
Det foreligger rapporter/utredninger i forhold til skred og flom. Plankartet inneholder faresoner jamfør rapporter som er utarbeidet.

Skredfarevurdering iht. PBL. Og TEK 17 fra Rambøll i 2021.

7.7 Landskap og terreng

De landskapsmessige konsekvensene er primært knyttet til de nye tomtene som ligger i planforslaget. Konsekvenser er i det følgende belyst ved illustrasjoner fra ulike sentrale ståsteder / ferdselsveier i området omkring.

Forslag til reguleringsplan er en fortetting av et allerede utbygd hyttefelt. Det er positivt med fortetting fremfor å bygge ut helt nye felt. 9 nye hytter vil ha begrenset å si for landskapet.



Figur 10: Nye hytter er markert med orange bygg.

7.9 Universell utforming/tilgjengelighet

Det er planlagt kjørevei frem til 7 av de 9 nye tomtene planforslaget. Planen følger opp forutsetningen om tilgjengelighet (TEK17) fra parkering til inngangsdør der parkering skjer på egen tomt. Videre fremgår av bestemmelsene at felles uteoppholdsområder / lekeområder skal være tilgjengelig for flest mulig brukergrupper.

Oppgradering av eksisterende sti langs Beinesvatnet til turvei innebærer at vannet / strandsona blir tilgjengelig for flere brukergrupper. Dette vil gjelde både for turformål og til fiskeing.

7.10 Konsekvenser for barn og unge

Barnetråkkregistrering iht. kommunedelplan Sirdal nord viser ikke at områder innenfor planområdet er i aktiv bruk for barn og unge.

Hensynet til barn og unge er vurdert i planbeskrivelsen.

Det tas ikke i bruk eksisterende arealer som er i bruk til barns lek, og det er derfor ikke aktuelt med erstatningsarealer.

7.11 Konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og beredskap

Planområdet inneholder skiløyper, turstier, badeplass og uteoppholdsareal. Det er også lagt inn rekkefølgekrav om at utbygger skal bidra til opparbeidelse av dette. Det legges opp til en rundløype rundt deler av Beinesvatn. Rundløypa er ca. 5 km lang og går i variert terreng. Slike rundløyper er ofte benyttet til løpe-/ og gåturer.



Dette vil være positive folkehelseiltak som også kan benyttes av allmennheten.

7.12 Hensynssoner

Hensynssoner i plankartet er friluftsliv (skiløypa), faresone flom og skred.

7.13 Formingsveileder

Det foreligger en formingsveileder for ny bebyggelse i området datert 06.09.2021.

7.14 Rekkefølgekrav i kommunedelplan Sirdal nord, plan ID 2016008 og interne fellestiltak.

Det er rekkefølgekrav i bestemmelsene for gjennomføring av fellestiltak. Rekkefølgekrav til skibru over Sira ved Kvæven ligger inne jamfør § 5 i kommunedelplanen for Sirdal nord.

8. Utbyggingsavtale

Da planarbeidet med reguleringsplanen for Slettekvæv, plan ID 2020003 startet opp var det aktuelt med rekkefølgekrav om g/s-veg fra kryss ved GP til Tjørhomfjellet. Dette tiltaket er ferdigstilt og er dermed ikke aktuelt som rekkefølgekrav. Rekkefølgekravene som er satt under § 11, gjelder:

- 11.06 Opparbeiding/tilrettelegging av Turvei-skiløype med delparsellene Skiløype og Turvei – skal være opparbeidet iht. § 6.01, 2. ledd for preparering med løypemaskin og tur-/sykkelvei med grusdekke i 2 m bredde skal være gjort før det gis ferdigattest/brukstillatelse for den 3. av fritidsboligene 29-37
- 11.07 Før det gis ferdigattest / brukstillatelse til den 7. av de nye hyttene 29-37 skal skibru over Sira ved Kvæven, jmf kommunedelplan Sirdal nord §5, være ferdigstilt.

Over tid har det vært fokus på å få på plass turvei – skiløype mellom Tjørhomfjellet/Tjørhom og Ålsheia-området/Sinnes. Reguleringsplanen for Slettekvæv som behandles nå, inneholder rekkefølgekrav for turvei/skiløype for den strekningen hvor dette mangler. Denne forbindelsen vil ha langt større bruk enn kun for planområdet.

På bakgrunn av ovennevnte er det funnet akseptabelt at utbygger gjennom utbyggingsavtale kun betaler bidrag til løype- og infrastrukturfond. Tiltakene innenfor planområdet som ligger i rekkefølgekravene er utbyggers ansvar å gjennomføre og finansiere. Disse inngår ikke i en utbyggingsavtale.

Det foreligger en signert utbyggingsavtale mellom utbygger og grunneier.

9. Økonomiske konsekvenser av forslag til vedtak

Vedtak av reguleringsplanen for Slettekvæv, plan ID 2020003 vil ikke ha direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

10. Konklusjon

Kommunedirektøren finner at reguleringsplan for Slettekvæv, plan ID 2020003 er godt bearbeidet, tilstrekkelig opplyst og ivaretar nødvendige hensyn.

Med bakgrunn i vurderingen ovenfor finner kommunedirektøren at planforslaget kan legges fram til 2. gangs- /endelig behandling med anbefaling om at planen kan vedtas.



Vedlegg

07.03.25 Merknad til begrenset høring - Knut Harald Fredr

Slettekvæv_Vedleggsdok_versjon mars25

Notat med vedlegg fra cms kluge advokatfirma 16 09 24 (pdf)(13155927

2020003_Slettekvæv_Plankart_240910

2020003_Slettekvæv_Planbestemmelser_240910

Slettekvæv_Notat alternativer skiløype_240605_rev aug24_m vedlegg

Notat med vedlegg fra cms kluge advokatfirma 16 09 24 (pdf)(131559270.1)

Detaljregulering for Slettekvæv Sinnes - planID 2020003_Endringslogg

2020003_Slettekvæv_Planbeskrivelse_250320

Aud Sunniva Fuhr
Kommunedirektør

Fredrik Kverneland