

## Planbeskrivelse

# Endring av detaljregulering av Beinesvatnet – Tjørhom Sirdal kommune. Planidentitet: 20013005

---

Datert : 26.06.2013  
Tidligere revisjoner : 19.02.2014  
: 24.03.2014  
Sist revidert : 10.07.2018

## Forord

---

Reguleringsplan for Beinesvatnet vedtatt 11.09 2014 sak 14/70 søkes endret for følgende forhold:

- Justering av vegtraseer
- Justering av byggeområder, tomtegrenser og byggegrenser
- Parkeringsplasser
- Korrigeringer iht dispensasjon i sak 15/430 og endring av tomter 60,61 – 10/165.
- Skiløype-turløype

Planbeskrivelse til vedtatt plan, revidert 24.03.2014 korrigeres og det gjøres tilføyelser med redegjørelse for flom mm. Endringene / tilføyelsene er i kursiv slik at disse er sporbare. I planbeskrivelsen gjøres tilføyelse vedrørende flom og overtakelse av VA-anlegg. Beinesvatnet er gjennomgående rettet i hele beskrivelsen.

## Bakgrunn

---

Forslaget fremmes på vegne av Beinesdalen Uvikling AS og Sirdal Utvikling AS, og har som hensikt å tilpasse tidligere regulert bebyggelse til dagens ønsker og krav. Endringen medfører at andelen hytter økes, mens leilighetsbygg reduseres og gjøres mindre framtrepende. Området skal tilrettelegges for oppføring av fritidsbebyggelse, samt tilhørende atkomstveg og infrastruktur. Planen ivaretar hensyn til allmennheten ved at det anlegges skiløypepetrasé, turveg og badeområde innenfor planen.

Oppstart av planarbeidet for detaljreguleringen for Beinesvatnet – Tjørhom ble varslet i avisene Stavanger Aftenblad og Agder 18.12.08 og Sirdølen 08.01.09. Berørte offentlige myndigheter, grunneiere, naboer og rettighetshavere ble tilsendt eget varslingsbrev datert 15.12.08. Frist for innspill ble satt til 21.01.09. Samtidig med varsel om oppstart av plan ble det kunngjort oppstart av forhandling av utbyggingsavtale for det aktuelle området.

Planarbeidet har tatt lang tid og det er avholdt nytt oppstartmøte med kommunen 21.03.2013. Planarbeidet er varslet på nytt med innrykk av annonse i nettavisen Sirdølen 23.04.2013. Berørte privatpersoner er varslet med brev av 23.04.2013.

*Endring av reguleringsplan:*

*Det er avholdt oppstartmøte med kommunen vedrørende endringer 22.05.2018.*

*Referat fra oppstartmøte følger som vedlegg*

## Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

---

Planområdet ligger på nordsiden av Beinesvatnet med Tjørhomfjellet skisenter i sørvest og Ålsheia skianlegg i nordøst. Området er sentralt plassert, med kort avstand til Tjørhomfjellet skianlegg.

Innenfor planområdet er det to eksisterende hytter og en støy. Ellers er området ubebygget og lite brukt. Det består av en sammensatt og variert topografi og solforholdene er gode.

Det er ingen tegn til at arealene i dag blir brukt av barn.

## Planstatus

---

Området inngår i vedtatt reguleringsplan med plannavn Tjørhom - Tjørhomfjellet alpinanlegg, planidentitet 2004034 vedtatt 16.06.2005. Vedtatt plan viser bebyggelse med to blokker og 42 hytter, herav 1 eksisterende hytte og 2 støler. Gjeldende reguleringsplan har avsatt området til fritidsbebyggelse, privat veg og friluftsområde.

I gjeldende kommuneplan framgår det at vedtatt eksisterende reguleringsplaner, som ikke er opphevet, fortsatt er gjeldende.

I vedtatt plan reguleres vei og blokkbebyggelse helt ned til vannet, mens hytter ligger med byggeinje på 21 meter fra vannet.

For stolheis og bebyggelse vest for Beinesvatnet er det utarbeidet egen reguleringsplan med planidentitet 2007028.

Samtidig med vedtatte reguleringsplan ble det foretatt skredvurdering av området. Ref rapport nr 20000177-1 fra NGI. I forbindelse med foreliggende planforslag er rapport fra NGI oppdatert. Ref. rapport nr 20110992-00-1-TN fra NGI, datert 23 mai 2012.

## Planforslaget

---

### Ny plan

Ny plan med ID 2013005 vil oppheve og erstatte følgende planer: Hele plan med ID 2004002, 2004034 og del av 2007028. Ny plan søkes godkjent for 5 + 2 år.

*Tidsbegrenset varighet av plan er opphevet, men kommunen kan vurdere om planen skal tas opp til revisjon etter nærmere regler.*

### Hensikt med omreguleringen.

Fritidsbebyggelsen i planen søkes endret fra blokker og større bygninger til hytter og mindre leilighetsbygg. Mindre enheter medfører bedre tilpassing til terrenget og planlagt kjøreveg.

### Bygningsstruktur.

Bebyggelsen konsentreres til 3 områder innenfor planen. I midtre del av planområdet planlegges leilighetsbygg i to etasjer, mens det for de øvrige områdene planlegges frittliggende hytter, men relativt tett tomtestruktur. Med bakgrunnen i nærheten til skisenteret etableres det en tett bebyggelse nær alpinbakkens østlige nedfart. Dette gir muligheter for "ski in – ski out".

Planforslaget legger opp til følgende utbygging:

75 tomter for frittliggende hytter, herav 2 eksisterende hytter. (Fritidsbolig frittliggende = FF01 – FF83)

13 tomter for leilighetsbygg med inntil 4 leiligheter i hver (Fritidsbolig konsentrert FK01 - FK13)

*Utbyggingen reduseres fra 80 frittliggende hytter til 75. Det er hyttene som er uten tilknytning til vei og hytter i de bratteste partiene som tas ut av planen. Nummerering opprettholdes og det er tomtene FF03, 05, 38, 39, 40, 41, 42, 43 og 71 som utgår ved denne revisjonen. Innenfor byggeområde BFF10 og 11 innpasses 3 nye tomter som følge av at veien legges om. Dette er tomtene 81,82 og 83. Eksisterende hytte ved innkjørsel til feltet er eget byggeområde BFF1 og er ikke nummerert utover det, mens eksisterende hytte lengst øst i feltet inngår med nr FF61.*

### Tilpassning til landskap.

Bebyggelsen ligger sørvendt og for en stor del i skrånende terreng med gode sol og utsiktsforhold. Veger i området er tilpasset terrenget. Byggeinje til Beinesvatnet opprettholdes med 21meter. Dette

er samme som for hytter i gjeldende plan. Blokkbebyggelse i gjeldende plan er tillatt nærmere vannet, men utgår og erstattes med hytter tilbaketrukket fra strandkanten. Planlagt utbyggingsområde er korrigert og ligger nå, med unntak av en hytte, utenfor området der det er påvist skredfare. For tomt som ligger innenfor skredutsatt område er det tatt inn rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene, der godkjente tiltak for sikring mot skred skal være gjennomført før utbygging i skredutsatte områder kan tillates.

Frittliggende hytter er for en stor del plassert i skrånende terreng. Generelt gjelder at hyttene skal bygges med sokkeletasje som opptar høydeforskjellen på tomtene. Bakveggen skal ligge helt under terrenget. For hytter på flate tomter er det gjort unntak slik at disse kan bygges med hovedetasje på terreng og med loft.

Tomter for konsentrert fritidsbebyggelse ligger på et flatere parti midt i planområdet. Disse tillates med mønehøyde 8,5 meter. Terrenget bak disse leilighetsbyggene er betydelig høyere enn planlagte bygninger, og sett fra vannet og fra FV 45 kan bebyggelsen ikke komme i silhuett. Sett fra adkomstveien inn i området så kan bygningene tegne seg over landskapshorisonten, men da er man inne i området og tett på bebyggelsen. Det er ellers et poeng at leilighetene kan markere seg som en liten "landsby" blant hyttene i området.

### Løype og turveg.

Turveg og skiløpetrasé gjennom området inngår i planen. Traséen vil ligge i nær tilknytning til parkeringsplassen ved Tjørhomfjellet skisenter. Strandsonen mot Beinesvatnet gjøres tilgjengelig for alle. Løype/trase/turveg er delvis opparbeidet langs vannet og denne fortsettes gjennom planområdet og videreføres mot Sinnes. I henhold til rekkefølgekrav er turvei mot Sinnes opparbeidet.

Turveier er også regulert til løype/trase med bredd 6 meter + hensynsson i østre del av området. Langs veien og langs vannet er bredde 4 meter + hensynssone.

Det anlegges badeplasser og fiskeplass. I forhold til dagens situasjon vil gjennomføring av planen føre til en positiv og aktiv bruk av området.

### Stølsområde.

Det er en eksisterende støl og to hytter innenfor planområdet. Vigestølmyrane i midtre del av planområdet, bevares som støl og reguleres til landbruksformål. Hensikten er at stølen kan bevares og at slåttemark og kulturlandskap i og omkring stølen kan opprettholdes som dokumentasjon på tidligere tiders bruk av området. *Punkt 5.4 i planbestemmelsene er innarbeidet som nytt punkt for regulering av mulig utbygging innenfor stølsområdet. Våningshus med maks BYA 50 m<sup>2</sup> og samlet utnyttelsesgrad av våningshus og uthus er satt til 60 m<sup>2</sup> BYA,*

### Adkomstvei.

Eksisterende vei inn til skisenteret inngår i foreliggende plan slik at adkomst er regulert og avklart helt fram til FV45. Bruk av adkomstvei er i samsvar med foreliggende privatrettslige avtaler.

### Arealbruk

(Areal i parentes er tidligere areal)

Planområdets størrelse er på 379.554 m<sup>2</sup> (379.675 m<sup>2</sup>.) Reguleringsformålene fordeler seg slik:

Bebyggelse og anlegg;	fritidsbebyggelse – frittliggende: 41.780 m <sup>2</sup> (46.360 m <sup>2</sup> ) fritidsbebyggelse – konsentrert: 10.645 m <sup>2</sup> (10.510 m <sup>2</sup> ) skianlegg: 3.837 m <sup>2</sup> (5.100 m <sup>2</sup> ) vann- og avløpsanlegg: 210 m <sup>2</sup> (245 m <sup>2</sup> ) Energianlegg 194 m <sup>2</sup> Vannforsyningsanlegg 78 m <sup>2</sup>
Samferdselsanlegg og infrastruktur;	kjørevei: 15.145 m <sup>2</sup> (15.005 m <sup>2</sup> ) annen veigrunn – tekniske anlegg: 7.249 m <sup>2</sup> (9.703 m <sup>2</sup> ) Gangvei: Utgår 665 m <sup>2</sup> parkeringsplass: 8.815 m <sup>2</sup> (6.659 m <sup>2</sup> ) Kombinert gangvei / skiløype: 5.459 m <sup>2</sup> (6.933 m <sup>2</sup> )

Grønnstruktur;	badeplass: 1.587 m <sup>2</sup> (1.509 m <sup>2</sup> )
Landbruks-, natur- og friluftsområder;	friluftsmål: 209.306 m <sup>2</sup> (201.847 m <sup>2</sup> )
Bruk og vern av sjø og vassdrag;	fiskebrygge: 180 m <sup>2</sup> (92 m <sup>2</sup> ) friluftsområde i vassdrag: 69.830 m <sup>2</sup> (69.743 m <sup>2</sup> ) badeområde: 2.495 m <sup>2</sup> (2.345 m <sup>2</sup> )

### Grad av utnyttelse

Utnyttelsesgrad defineres som tillatt bebygd areal. Inkludert i BYA er parkeringsplass. Bebyggelse i skrånende terreng tillates med sokkeletasje / underetasje som i bakkant ligger helt under terreng. Maksimal BYA for den frittliggende fritidsbebyggelsen er satt i fra 150 – 250 m<sup>2</sup>, avhengig av beliggenheten og størrelsen på tomtene. For den konsentrerte fritidsbebyggelsen er maksimal BYA pr. tomt satt til 400 m<sup>2</sup>. Innenfor angitt BYA inngår hovedboligen, terrasse/balkong og parkering både som åpen eller som garasje/carport.

### Bebyggelse, struktur og tiltak

Bebyggelsen er planlagt med frittliggende hytter tilpasset bratt terreng. På det flatere partiet, i midten av planområdet, er det planlagt leilighetsbygg i to etasjer. Disse kan eventuelt underbygges med parkeringskjeller. I østre del av området er det noe større tomter som kan bebygges med noe større hytter. Hyttene her forutsettes oppdelt og tilpasset sprang i terrenget. Hytter i bratte partier tilpasses ved at sokkeletasje legges "innskutt" i terrenget.

### Friområder/ areal for felles bruk

Det er satt av areal til akebakke som felles lekeplass. Området som er avsatt er sentralt plassert og har meget gode solforhold. Langs stranden er det satt av to badeplasser.

### Parkering

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om 2 biloppstillingsplasser / boenhet. I tillegg er det regulert inn gjesteparkeringsplasser på passende steder langs veiene i feltet.

### Veinavn

Kommunen tildeler nye vegnavn etter vedtak av plan.

### Universell utforming

Planområdet er brattlendt og ikke mulig å opparbeide med gjennomløpende universell utforming. Universell utforming tilstrebes for adkomst til fritidsboliger som ligger med inngang på nivå med tilstøtende vei. Leilighetsbygg skal tilrettelegges med universell adkomst til 30-50% av boenhetene.

Turveier opparbeides med universell utforming der dette er mulig i forhold til topografi og stigningsforhold.

### Barn og unges interesser

Barn og unges interesser knyttes til arealer for lek og uteopphold. Det er ingen del av planområdet som i dag brukes spesielt til barn og unges lek.

### Lekeplass:

Naturområder i planområdet utgjør i seg selv egnet område for lek og uteopphold. I tillegg anlegges grillplass med opparbeidelse av sandstrand i tilknytning til bygninger for kommunalteknisk anlegg. I det ene av disse områdene anlegges akebakke med sikte på nærlek for de minste barna. Det er skitrekke tilpasset mindre barn i skisenteret hvor det også er lekepark for barn. Badeplassene er et viktig tilbud til barn og unge i sommerhalvåret. Fiskeplass tilpasset universell utforming kan også brukes av barn og unge med nedsatt funksjonsevne.

### Gang- og sykkelveger

Planen legger til rette med gangvei/tursti og løype gjennom planområdet som videreføres til Sinnes. Dette vil gi kortere gangforbindelse og trygg adkomst fram til butikk/senterfunksjon.

### Vannforsyning og avløp:

Det foreligger to alternative muligheter for framføring av vann og avløp.

Alternativ 1 er tilkoping til eksisterende vann- og avløpsnett for Tjørhomfjellet.  
Alternativ 2 er ny ledningstrase mot Sinnes og tilkoping til kommunalt nett der.

Ved utbyggingen av Tjørhomfjellet er det bygget et kloakk- og vannforsyningsanlegg som går ned til GP og som her er koblet til det kommunale ledningsnettet. Utbygger har brukt betydelige midler på dette anlegget, og denne trase ønskes brukt til videre utbygging som denne planen legger til rette for. Ledninger planlegges å krysse Beinesvatnet. Dette gir betydelig kortere ledningstrase (ca. 600 meter mot ca. 1000 meter hvis ledninger føres ned til Sinnes og koble på der).

Eksisterende anlegg mot GP er dimensjonert for videre utbygging (Ref prosjektering / dimensjonering utført av Asplan Viak AS avd. Lyngdal) I forhold til foreliggende godkjent reguleringsplan skal vann og avløp føres ned mot GP. Det er ingen vesentlig endring av antallet enheter i foreliggende forslag til plan i forhold til det som lå til grunn for tidligere beregninger / dimensjoneringsplaner. Man kan derfor ikke se behovet for å endre ledningsnettet med framføring og tilkoping til Sinnes.

*Utbygger legger opp til kommunal overtakelse av VA anlegget, og anlegget bygges med de krav kommunen stiller for overtakelse.*

### Høydebasseng og slukkevann

Det er innregulert høydebasseng for slukkevann øverst i feltet. Høydebasseng utformes i henhold til krav fra brannvesenet og skal sikre tilstrekkelig tilførsel av slukkevann ved brann. I tillegg til dette kan pumpe og røranlegg for vannforsyning fra Beinesvatnet til snøkanonanlegg også benyttes til forsyning av slukkevann.

### Utvidelse av planområdet – adkomstvei

Planområdet er utvidet etter innspill fra kommunen i oppstartmøte 2 (13.03.2013) Adkomstveien fra FV 45 og inn i planområdet inngår i planen og adkomst er med dette sikret og dokumentert. Dette er i samsvar med gjeldende privatrettslige avtaler. I følge uttalelse fra statens vegvesen er det ikke behov for å endre planavgrensingen ved utkjørsel til FV 45. (Ref e-post fra Tore Hansen 06.12.13)

### Interne veier.

Fartsgrense internt i feltet skal være 30 km/t. Fartsgrense varsles med skilt etter avkjørsel fra FV 45. 30 km/t er dimensjonerende fart for utforming av veier inkludert friskt mm.

### **Risiko og sårbarhetsanalyse**

Sjekkliste for risiko og sårbarhet datert 04.10.2013 følger vedlagt. ~~Det har ikke kommet opp nye punkter hva angår behov for risiko og sårbarhetsanalyser.~~  
*Nytt punkt angående flomfare er tatt inn i ROS-analysen.*

Analyse i forhold til sjekkliste kommenteres som følger:

### Skredfare.

Deler av planområdet er skredutsatt. Skredfare gjelder snø- eller steinskred / steinsprang og sørpeskred.

Det er innhentet rapport fra NGI for skredvurdering. Ved utarbeidelse av gjeldende plan ble den første skredvurdering av området foretatt. Ref rapport nr 20000177-1 fra NGI. Dette er fulgt opp ved at det ved utarbeidelse av foreliggende plan er utarbeidet ny/oppdatert skredrapport fra NGI, ref. rapport nr 20110992-00-1-TN fra NGI, datert 23 mai 2012.

Rapporten kartlegger skredutsatt område med nominell årlig sannsynlighet 1/1000. Innenfor dette område kan det ikke oppføres bebyggelse uten at det foretas tiltak for å sikre mot skred.

I foreliggende forslag til plan er byggeområde redusert slik at det kun er en tomt som ikke kan bebygges uten at det foretas skredsikringstiltak. Enkelte tomter går delvis inn i skredutsatt område og skredutsatt del av disse tomtene kan ikke bebygges eller opparbeides til uteplass. Bebyggelse og uteplass / terrasse må lokaliseres til den del av tomten som ikke er skredutsatt. Dette er også regulert ved at byggelinje følger skredsone for disse tomtene.

Tomt FF80 kan bare bebygges etter at det er bygd godkjent skredsikringstiltak som dokumenterer at tomten er sikker mot skred. Skredsikringstiltak skal godkjennes av NGI eller annen kompetent instans. Ved utbygging av vei nr V1, fra vannet v FR8 og videre nordover, kan skredsikringstiltak integreres i form av ledevoll/ledegjerde langs veikant. Det er regulert inn en tiltakssone i dalsenkningen parallelt med veien hvor egne sikringstiltak tillates oppført.

#### Flomfare:

*Beinesvatnet inngår ikke i regulert vassdrag og det eksisterer således ingen flomfare som følge av dambrudd. Flomfare er begrenset til flom som følge av ekstremnedbør og snøsmelting. Normalvannstand i Beinesvatnet er mellom kote 588 og 589 moh. I kartet er flomvannstand angitt til kote 590. Nedbørsfeltet som sokner til vannet er lite og er begrenset av fjellformasjonene rundt vannet. Nedbørsfeltet er grovt stipulert til ca. 4,8 km<sup>2</sup>.*

*Utløpet av Beinesvatnet er relativt trangt, ca. 1,5 meter bredt ved normalvannstand, men ved økt vannstand utvides løpet betydelig. Hindring nedstrøms i elva er broa til Slettekvæven. Denne ligger lavere enn utløpet fra vannet (ca. kote 588) og vil ikke medføre oppstuvning av vannmassene i Beinesvatnet ved flom. Bredden i utløpet er ved kote 590 vil øke til ca. 10 meter og ved kote 591 ca. 14 meter. Dette gir fritt utløp for betydelig større vannmasser enn det som kan tilføres som følge av ekstremvær. Det er usannsynlig at vannet vil stige til kote 591. Om vannstanden teoretisk skulle stige ytterligere, vil det dannes «nødoverløp» langs Hunnedalsveien (FV45) ned mot GP mellom kote 591 og 592.*

*Laveste gulv i planlagt bebyggelse er på kote 592,2. Trafo og pumpehus legges i sikker høyde i forhold til høy vannstand. Ellers vil løype TRACE være utsatt for flom, men det er uten risiko for materielle skader.*

#### Radon:

Eventuelle forekomster av radon må kartlegges før byggearbeider igangsettes. I henhold til TEK 10 skal bygninger oppføres med radonsperre og sikringstiltak for mulig inntrenging av radon.

#### Hendelser på vei:

Hendelser på vei og krav om autovern / rekkverk er vurdert på nytt og det konkluderes med at det ikke er behov for rekkverk annet enn der gang/sykkelvei følger langs vei 1 ved vannet. Ref. HB 231 Rekkverkshåndboka. (Ref. E-post fra Vial AS 05.12.2013) Krav til rekkverk må likevel vurderes i en helhetlig situasjon slik at krav til sikring relatert til urbane situasjoner ikke framstår som unaturlig og fremmed i denne sammenheng. Eventuelt gjerde må utformes slik at det ikke er til hinder for at gangs/sykkelvei kan fungere som løype TRACE og turvei.

#### Brannvannforsyning:

Ekstra brannvannforsyning sikres ved bygging av planlagt høydebasseng. I tillegg vil eksisterende pumper og røranlegg til kunstsne inngå for å sikre framføring av slukkevann.

Det er kun en adkomst til området, men foran nevnte tiltak vil sikre at det er slokkevann tilgjengelig selv om brannbil er forhindret fra å kjøre helt fram.

#### Omgivelser:

Beinesvatnet er ikke regulert og representerer ingen særskilt fare for usikker is. Løype og turvei går på fast grunn langs vannet og det er ikke behov for at disse krysser islagt vann. Det kan vurderes å sette opp varselskilt ved utløp/innløp for bekker siden det er mye trafikk i området.

Terrenget i området er kupert. Det er en del skrenter og stup som vil være farlige i forbindelse med ferdsel. Det tillates sikring i form av flettverksgjerde på hyttetomter med terrengformasjoner som er forbundet med fare. Terrengformasjoner utenfor byggeområdene skal i prinsippet ikke sikres, men her skal naturpreget beholdes. Imidlertid kan det tillates sikring av spesielt utsatte partier innenfor hele planområdet.

## **Miljøkonsekvenser**

### **a) Støy**

Det er ingen kjente støykilder i området. Avstand til FV 45 fra planlagt bebyggelse er 380 meter for de nærmeste hyttene. Trafikkmengde og avstand tilsier at støy ikke er i nærheten av grenseverdier for støytiltak.

### **b) Forurensning, energiforbruk og luft**

Det er ikke lagt føringer for hvilke(n) energikilde(r) som skal brukes i drift av bygningene innenfor reguleringsplanen. Kombinasjon av elektrisk energiforsyning og oppvarming med biomasse (ved/pellets) er sannsynlig løsning.

### **c) Levekår og livskvalitet**

Planområdet gir en mulighet for et variert tilbud av hytter / fritidsboliger. Bebyggelsen blir i hovedsak vendt mot sør og sørvest med gode sol og utsiktsforhold. Nærhet til alpinbakke og langrennsløyper gir mange muligheter for vinteraktiviteter. God kontakt til terreng og nærhet til Beinesvatnet gir byr på mange muligheter utenom vintersesongen. Foreslått bebyggelse er med på å gjøre området mer attraktivt og ettertraktet.

### **d) Bærekraftig utvikling**

Planområdet ligger tett på eksisterende skisenter. Det etableres løype og gangsti gjennom planområdet som kan videreføres til løyper og turveinett mot Sinnes og resten av øvre Sirdal. Dette vil medføre redusert behov for lokal bilkjøring og stimulere til økt gangtrafikk både sommer og vinter.

Forbedret utnytting av arealene og fortettingen på en tilpasset og miljøvennlig måte, gir samlet en redusert belastning på miljøet. Utbyggingen grenser inntil Tjørhom skisenter og utbyggingen er å betrakte som en fortetting nær etablert utbyggingsområde. Ved utbygging skal resirkulerbare materialer og "vugge til vugge" prinsipper prioriteres ved valg av løsninger.

### **e) Biologisk mangfold**

Data for biologisk mangfold er innhentet fra artsdatabasen og naturbase fra direktoratet for naturforvaltning DN.

I artsdatabasen er det registrert følgende arter innenfor planområdet.

- Ørret i Beinesvatnet – registrert som livskraftig.
- Lirype i området rundt Beinesvatnet – registrert som livskraftig.

I naturbasen fra DN er deler av arealet innenfor planområdet angitt som leveområde for lirype. Bestanden er angitt som livskraftig.

Leveområde for villrein gjelder fjellområdet nord for Beinesvatnet innover i Setesdalen Vesthei. Leveområde for villrein er nå fastsatt gjennom Heiplanen. I henhold til denne ligger planområdet innefor soner for bygdeutvikling. Planområdet berører således ikke leveområde for villrein.

Registrert leveområde for liryper vil bli delvis berørt ved gjennomføring av planen. Habitat er ikke unikt og lirypa finnes i hele skogs- og krattbeltet mot høyfjellet. Utbygging som vist i planen kan medføre at lirypa trekker noe høyere i terrenget. Bestanden er ikke truet og rypa er heller ikke stedegen i den forstand at den er knyttet til spesielle hekkeplasser eller spesielle lokaliteter.

Utbygging vil i ikke påvirke vann og vassdrag. Langs en kortere strekning av strandlinjen vil det bli anlagt gangvei /løypetrace uten at dette skal medføre utfylling i vannet. Tracevalg er blant annet på grunn av universell utforming. Det anlegges støttemur i naturstein i svingen langs vannet øst i

planområdet. Det treffes tiltak for å hindre tilslamming, og strandlinjen skal framstå med naturpreg når tiltaket er ferdigstilt. Utbyggingen vil ikke påvirker fiskebestanden.

#### **f) Vurdering i forhold til naturmangfoldet:**

I følge direktoratet for naturforvaltnings naturdatabase er det ikke framkommet opplysninger eller avdekket registreringer av truede eller verdifulle arter eller naturtyper i området. Omsøkte tiltak vil derfor ikke komme i konflikt med slikt naturmangfold. Krav i naturmangfoldloven § 8, om at saker i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, ansees som oppfylt.

Planområdet er i all hovedsak sammenfallende med tidligere planområdet og byggeområder er i stor grad sammenfallende med tidligere regulering. Ny hytte oppføres på samme sted som tidligere planlagt bebyggelse. Det er ikke risiko for at tiltaket påvirker naturmangfoldet og "føre-var-prinsippet" i henhold til naturmangfoldloven § 9 kommer således ikke til anvendelse.

Påvirkning av økosystemet i forhold til naturmangfoldloven § 10 er ytterst begrenset. Dette gjelder om man avgrensner økosystemet til Beinesvatnet / Tjørhomfjellet eller om man også inkluderer landskapet videre rundt i øvre Sirdal. Foreliggende planforslag vil ikke forringe eller ødelegge leveområder for truede eller nær truede arter. Tiltaket medfører liten endring for områdets belastning. Prinsippet om samlet belastning i naturmangfoldloven § 10 blir ikke nevneverdig påvirket ved gjennomføring av tiltaket.

Det konkluderes med at tiltaket ikke medfører særlig skade på naturmangfoldet. Fordeling av kostnader i henhold til naturmangfoldloven § 11 kommer derfor ikke til anvendelse. Heller ikke krav til miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder i henhold til § 12 er relevant for tiltaket.

### **Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen**

---

Gjennomføring av planen skjer i privat regi.

Forslaget vil ikke medføre økte kostnader for kommunen.

*Kommunal overtakelse av VA-anlegget sikrer kommunen inntekter i form av tilkoplingsavgift og årlige gebyr for dekning av driftsutgifter m.m.*

### **Planprosess og medvirkning**

---

Oppstartsmøte og varsel om oppstart av reguleringsarbeid

Oppstartsmøte (Oppstartsmøte 1):	12.11.2008
Utsendelsesdato:	15.12.2008
Frist:	21.01.2009
Oppstartsmøte (oppstartsmøte 2):	21.03.2013
Annonse Sirdølen nettavis 2 uker	23.04.2013
Varselbrev berørte private parter	23.04.2013
1.gangs behandling	11.03.2014
Offentlig ettersyn	27.03.2014 - 14.05.2014
2.gangs behandling	11.09.2014
Vedtatt plan K-sak 14/70	29.10.2014
Oppstartsmøte reguleringsendring:	22.05.2018
Varsel om endringer til berørte parter og offentlige instanser.	11.07.2018



## Innkommne merknader

Det er kommet inn fem merknader:

### Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen, brev datert 08.01.09:

Fylkesmannen forutsetter at 50-metersbeltet mot vassdrag blir videreført. Videre minner de om de vurderingene som skal følge, med hensyn til konsekvenser for barn og unge, samt for funksjonshemmede. Dersom det planlegges inngrep i vassdrag eller vassdragsbelte må forslaget ta hensyn til kantvegetasjonen. Samfunnsavdelingen minner om at det skal utarbeides en analyse av risiko og sårbarhet.

#### Kommentarer:

Forslag til detaljregulering ivaretar grensen til vassdrag som er for gjeldende reguleringsplan og eksisterende fritidsbebyggelse i området. Gjeldende reguleringsplan har en grense på ca. 23,5 meter fra vannkanten, mens eksisterende fritidsbebyggelse ligger ca. 26 meter fra vannkanten. Av disse har han valgt å ligge 26 meter fra vannkanten. Videre er innspillene tatt til etterretning.

### Statens vegvesen, Region Sør – Vest-Agder distrikt, brev datert 20.01.09:

Vegvesenet vil i behandlingen legge vekt på innarbeiding av en gangveg/-sti mot Sinnes for myke trafikanter/skigåere.

#### Kommentarer:

Tursti og skiløypetrasé er innarbeidet i planforslaget.

### Vest-Agder fylkeskommune, regionalavdelingen, brev datert 14.01.09:

Fylkeskommunen har ingen merknader til at det anlegges hyttefelt i området, men det frarådes fritidsboliger i LNF-området rundet Beinesvatnet. Videre må det sikres tilgjengelighet for alle, og eksisterende stier/turveier må innarbeides i planforslaget. Fylkeskommunen minner om at det må utarbeides en beskrives av barn og unges interesser.

#### Kommentarer:

Se kommentarer ovenfor.

### Norges vassdrags- og energidirektorat, Region Sør, brev datert 09.01.09:

NVE minner om faren for skader som følge av flom, erosjon og skred langs vassdrag. Det må vises hvordan flom og annen vassdragsrelatert fare er vurdert og tatt hensyn til. NVE viser også til at området er kartlagt som potensielt fareområde for stein- og snøskred. Skredfaren må vises i plandokumentet og evt. avbøtende tiltak må ivaretas i bestemmelsene. NVE minner om at området ned mot vassdraget gjøres tilgjengelig for allmennheten, og at kantsoner reguleres til friluftsområde. Byggelinje i vedtatt reguleringsplan er 21 til frittliggende hytter og denne opprettholdes i foreliggende plan. Leilighetsbygg som er regulert nærmere vannet utgår av planen.

#### Kommentarer:

Skredfaren er ivaretatt, ref rapport datert 23 mai 2012, rapport nr 20110992-00-1-TN fra NGI. Rapporten er oppdatering av rapport nr 20000177-1

Rapporten er lagt til grunn ved utarbeidelse av plankart og bestemmelser og utløpsområde er lagt inn som fareområde. Avbøtende tiltak er sikret i bestemmelsene. Kantsonen ned mot Beinesvatnet er regulert til friluftsområde, tursti og skiløypetrasé og er tilgjengelig for allmennheten. Byggelinje i vedtatt reguleringsplan er 21 til frittliggende hytter og denne opprettholdes i foreliggende plan. Leilighetsbygg som er regulert nærmere vannet utgår av planen. Videre er merknadene tatt til etterretning.

### Agder Energi Nett AS, brev datert 22.01.09:

AE Nett minner om at de ikke har anlegg innenfor avgrenset reguleringsområde. Videre informeres det om at nytt område sannsynligvis må dekkes av nytt høy- og lavspenningsanlegg fra anlegget ved skitrekket.

#### Kommentarer:

Merknader tatt til orientering.

## Forslagsstillers vurdering:

Forslaget har som hensikt å åpne for en bedre tilpasset bebyggelse enn det som gjelder i vedtatt reguleringsplan. Frittliggende hytter tilpasset bratt terreng erstatter større leilighetsbygg. Konsekvenser knyttet til utbygging er grundig vurdert i planprosessen. Det er ikke avdekket vesentlige konflikter med hensyn til arealbruk. Nasjonale og regionale hensyn er i liten grad berørt og konsekvenser er i så måte belyst i denne planbeskrivelsen.

---

Hensyn til skredfare er i særlig grad vurdert. Utbyggingen tar hensyn til de forutsetninger som framgår av rapporter fra NGI.

Vår konklusjon er at en utbygging i følge foreslått plan vil styrke Sirdal som turiststed og særlig skisenteret og Sinnes vil nyte godt av utbyggingen. Landskapsmessig er det ikke snakk om "å ta hull" på jomfruelig terreng. Byggelinje langs vann og vassdrag er den samme som for hytter i gjeldende plan, 21 meter, mens leilighetsbygg i vannkanten i gjeldende plan utgår. Planen legger opp til tilnærmet samme antall boenheter som i gjeldende plan, men slik at antall hytter økes og antall leiligheter reduseres.

Vi mener foreliggende plan medfører en riktig utvikling og en bedre tilpassing til landskap og miljø.

*Endringer av vedtatt plan er som følge av tilpassinger til terreng og optimalisering av løsninger for veier og bebyggelse. Veien innerst i feltet legges om og samlet sett vurderes revidert løsning som en bedre tilpassing til miljø og omgivelser.*

## Vedlegg

---

- Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse.
- Rapport datert 23 mai 2012, rapport nr 20110992-00-1-TN fra NGI. Rapporten er oppdatering av rapport nr 20000177-1
- Kopi av innkomne merknader ved forhåndsvarslingen.
- Kopi av varslingsbrev m/varslingsliste (alle som er varslet).
- Kopi av annonse.
- Referat fra oppstartmøte

Kristiansand ~~24.02.2014~~ 10.07.2018



Erik Tveit

Siv. Ark MNAL