

# SIRDAL KOMMUNE

PLANID 2016009  
DETALJREGULERING  
AV SOLEIKNUTEN  
GNR. 9, BNR. 1, 3, 14, 246-252 M. FL.

PLAN- OG OMRÅDEBESKRIVELSE

P  
L  
A  
N  
B  
E  
S  
K  
R  
I  
V  
E  
L  
S  
E



<b>SIRDAL KOMMUNE</b> .....	<b>1</b>
<b>PLANID 2016009</b> .....	<b>1</b>
<b>DETALJREGULERING AV</b> .....	<b>1</b>
<b>SOLEIKNUTEN</b> .....	<b>1</b>
<b>GNR. 9, BNR. 1, 3, 14, 246-252 M. FL.</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Sammen drag</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Bakgrunn</b> .....	<b>6</b>
2.1 Hensikt med planforslaget .....	6
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold .....	6
2.3 Tidligere vedtak i saken .....	6
2.4 Utbyggingsavtaler .....	6
2.5 Krav om konsekvensutredning .....	6
2.6 Kommunedelplan .....	6
<b>3 Planprosess</b> .....	<b>6</b>
3.1 Referat oppstartsmøte .....	7
3.1.1 Avgrensing planområdet .....	7
3.1.2 Krav om planprogram og KU .....	7
3.1.3 Utbyggingsavtaler .....	8
3.1.4 Gjeldende avtaler med grunneiere og rettighetshavende innenfor området .....	8
3.1.5 Eiendomsgrenser for eksisterende tomter innenfor planområdet .....	8
3.1.6 Vann og avløpsanlegg .....	8
<b>4 Planstatus og rammebetingelser</b> .....	<b>8</b>
4.1 Overordnede planer .....	8
4.1.1 Kommunedelplan Sinnes - Tjørhom 2007 – 2018 .....	8
Planforslagets avvik fra kommunedelplan .....	9
4.1.2 Fylkesdelplan/Regionalplan .....	13
Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei – Heiplanen .....	13
Regionalplan for Agder 2020 .....	13
Energi- og klimaplan Lister 2009 .....	13
Listerplanen 2006 .....	13
4.2 Gjeldende reguleringsplaner .....	13
4.3 Tilgrensende planer .....	13
4.3.1 Sinnes – Soleiknuten plan-ID 2014002, vedtatt 04.02.2016 .....	14
4.3.2 Jodåsen Plan-ID 2004056, vedtatt 28.10.2004 .....	14
4.3.3 Soleidalen plan-ID 2006006, vedtatt 21.9.2006 .....	14
4.3.4 Sinnes sentrum Plan-ID 2004001, vedtatt 24.06.2004 .....	14
4.3.5 Ålsheia Plan-ID 2003012, vedtatt 27.11.2003 .....	14
4.3.6 Rubetødnan (sør), plan-ID: 2002002, vedtatt 27.11.2003 .....	14
4.3.7 Rubetødnan (nord), plan-ID: 1992002, vedtatt 26.11.1992 .....	14
4.3.8 Veg til Ålsmyra Stølstjødn, Plan-ID 2007026, vedtatt 20.06.2013 .....	14
4.4 Temaplan .....	14
4.4.1 Plan for turstier og turveier, vedtatt av Sirdal kommune 13.11.2012 .....	14
4.4.2 Kultur og utviklingsplanen- Handlingsplan for 2009-2011 .....	15
4.5 planens varighet .....	15
<b>5 Beskrivelse av planområdet – «Dagens situasjon»</b> .....	<b>15</b>
5.1 Beliggenhet og avgrensing .....	15
5.2 Tilstøtende arealers bruk .....	16
5.3 Størrelse og eierforhold .....	17
5.4 Naturmangfold .....	17
5.5 Landskap .....	19
5.6 Estetikk og byggeskikk .....	22

5.7	Universell utforming/tilgjengelighet.....	24
5.8	Miljøfaglige forhold.....	24
5.9	Sosial infrastruktur.....	25
5.10	Teknisk infrastruktur.....	25
5.11	Trafikkforhold.....	25
5.12	Risiko og sårbarhet .....	25
5.13	Natur og ressursgrunnlag .....	25
5.14	Vann og vassdrag .....	26
5.15	Barn og unges interesser .....	26
5.16	Verneinteresser .....	27
5.17	Stedsutvikling .....	27
5.18	Friluftsområder/uteområder .....	27
5.19	Energi.....	28
<b>6</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget .....</b>	<b>29</b>
6.1	Planforslagets hensikt .....	29
6.2	Planlagt arealbruk .....	29
6.3	Bebyggelsens utforming .....	33
6.4	Naturmangfold .....	34
6.5	Landskap .....	35
6.6	Estetikk og byggeskikk .....	36
6.7	Universell utforming/tilgjengelighet.....	38
6.8	Miljøfaglige forhold.....	38
6.9	Sosial infrastruktur.....	38
6.10	Teknisk infrastruktur.....	38
6.10.1	<i>Renovasjon</i> .....	38
6.10.2	<i>Strøm</i> .....	38
6.10.3	<i>Vann- og avløp</i> .....	38
6.11	Trafikkforhold.....	39
6.12	Risiko og sårbarhet .....	42
6.13	Natur og ressursgrunnlag .....	44
6.14	Vann og vassdrag .....	44
6.15	Barn og unges interesser .....	45
6.16	Verneinteresser .....	45
6.17	Stedsutvikling .....	45
6.18	Friluftsområder /uteområder .....	45
6.19	Energi.....	45
6.20	Rekkefølgekrav .....	45
<b>7</b>	<b>konsekvensutredning.....</b>	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>Virkinger/konsekvenser av planforslaget.....</b>	<b>46</b>
8.1	Virkinger for landskap, miljø og samfunn .....	46
8.2	Konsekvenser for landskap .....	47
8.2.1	<i>Konsekvenser for miljø</i> .....	47
8.2.2	<i>Konsekvenser for samfunn</i> .....	47
8.3	Kommuneplanen .....	47
8.4	Vurdering etter naturmangfoldloven.....	50
8.5	Natur og ressursgrunnlag .....	51
8.6	Trafikkforhold.....	51
8.7	Sosial infrastruktur.....	51
8.8	Teknisk infrastruktur.....	51
8.8.1	<i>Vann og avløp</i> .....	51
8.8.2	<i>Energi</i> .....	52
8.8.3	<i>Renovasjon</i> .....	52

<b>9</b>	<b>DATAUTVEKSLING</b> .....	<b>52</b>
<b>10</b>	<b>innkomne innspill til planvarsel</b> .....	<b>52</b>
10.1	Forhåndskunngjøring .....	52
10.2	Innkomne merknader TIL VARSEL OM PLANOPPSTART.....	52
<b>11</b>	<b>Merknader og uttalelser ved høring</b> .....	<b>52</b>
<b>12</b>	<b>Merknader til varsel om endring av bestemmelser</b> .....	<b>52</b>

Teknaconsult AS, Luramyrveien 25, 4313 Sandnes    Telefon: 51 96 25 50    987 806 826 MVA    E-post: [post@teknaconsult.no](mailto:post@teknaconsult.no)

## 1 SAMMENDRAG

Teknaconsult AS fremmer på vegne av Soleiknuten Eiendom AS, detaljreguleringsplan for Soleiknuten i Sirdal kommune. Planområdet omfatter deler av følgende privateide eiendommer gnr. 9, bnr. 1, 3, 14, 246-252, samt hyttetomter. Det er 15 eksisterende hytter i området. Planens avgrensning følger kunngjøringsbrev og -annonse.

Det er benyttet følgende grunnlag for reguleringsplanen:

- 1 Kommuneplan
- 2 Eksisterende reguleringsplan
- 3 Digitalt kart, ekvidistanse 1 meter
- 4 Ortofoto og økonomisk kartverk
- 5 Innmålinger
- 6 Møte med kommune
- 7 Møte med naboer
- 8 Innkomne merknader i forbindelse med melding om oppstart av planarbeid
- 9 Fagrapporter/retningslinjer

Planen omfatter i grove trekk følgende:

Nytt:

- 108 nye hytter som følge av reguleringsplan
  - 79 nye hytter
  - 22 nye konsentrerte hytter
  - 8 vertikaldelte hytter
  - 1 eks. hyttetomt flyttes grunnet plassering av akebakke og defineres som ny
  - Næringsvirksomhet
- Veier
- Parkeringsplasser
- Skiløyper
- Akebakke
- Lekeplass
- Friområder
- Vann- og avløpsanlegg
- Kabelanlegg
- Energianlegg
- Nedgravd renovasjonsanlegg

Eksisterende:

- 15 hytter
- 7 eksisterende hyttetomter
- Gruslagt adkomstvei (sommervei)

Det legges opp til at alle formålene skal bygges med tilhørende funksjoner som parkering, vei fellesområder, skiløyper m.m. Prosjekt målet med feltet er at området skal gjennomføres med helhetlig stil, og være et vellykket referanseprosjekt.

## **2 BAKGRUNN**

### **2.1 HENSIKT MED PLANFORSLAGET**

Hensikten med reguleringsarbeidet er å omregulere vedtatt reguleringsplan. Dette for å forbedre terrengetilpasning, samt optimalisering av vei, tomter, parkering, friluftsområder, skiløype, massebalanse. Listen er ikke uttømmende. Reguleringsplan med plan-ID 2014002 tilrettela for 107 nye hytter og 116 boenheter. Reguleringsplan med plan-ID 2016009 tilrettelegger for 108 nye hytter og 116 boenheter. En eksisterende hyttetomt er flyttet og definert som ny. Antall boenheter samsvarer mellom omregulering og opprinnelig regulering. Planforslaget viderefører tilrettelegging av byggeområder i Sinnesområdet. Det legges opp til at plan utbygges i 2 trinn.

### **2.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD**

Forslagsstiller: Teknaconsult AS

Plankonsulent: Teknaconsult AS

Tiltakshaver: Soleiknuten Eiendom AS

Eiere: Henviser til berørte parter i kunngjøringsbrev

### **2.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN**

Detaljregulering for Sinnes - Soleiknuten, plan-ID 2014002 ble godkjent i kommunestyret 04.02.2016.

### **2.4 UTBYGGINGSAVTALER**

Utbyggingsavtaler fra opprinnelig regulering beholdes eller justeres.

### **2.5 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING**

Det er ikke krav om konsekvensutredning iht. Plan- og bygningsloven.

### **2.6 KOMMUNEDELPLAN**

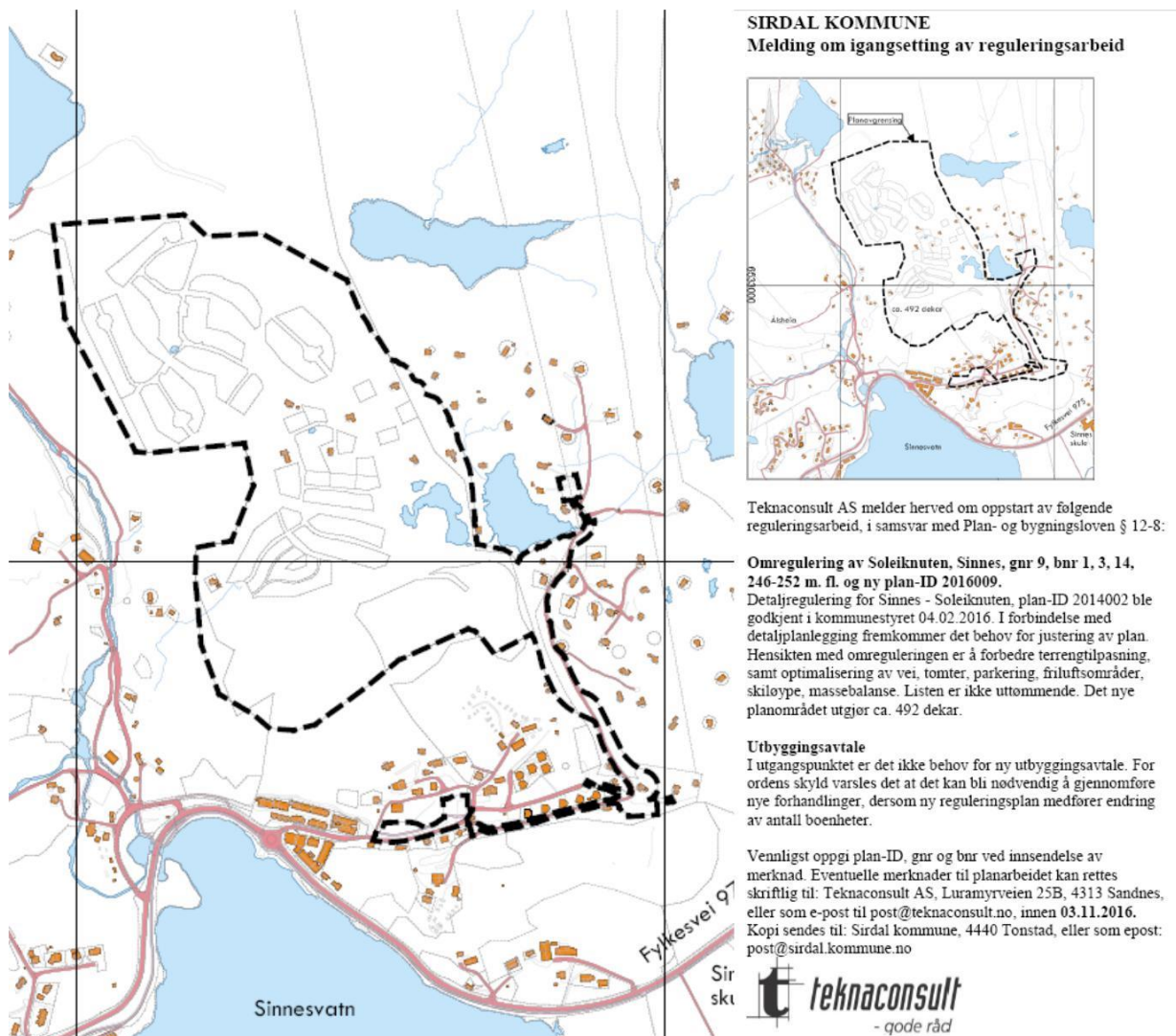
Kommunedelplan Sinnes-Tjørhom, gyldig 2008-2018 samt gjeldende reguleringsplan, legges til grunn for planarbeidet.

Området omfattet av denne reguleringsplan er regulert med formål framtidig fritidsbebyggelse, eksisterende fritidsbebyggelse, LNF-område, LNF-område i sjø og vassdrag og erverv i kommunedelplanen.

I punkt 4.1.1 i planbeskrivelsen er det beskrevet avvik fra formålsgrenser i kommuneplanen.

## **3 PLANPROSESS**

Varslet planområdet har en størrelse på ca. 490 daa. Det er 15 eksisterende hytter i planområdet.



Figur 1: Varslet planområde og annonse i lokalavisa aftenbladet

Planens begrensning er satt iht. avtale i oppstartsmøte med Sirdal kommune.

### 3.1 REFERAT OPPSTARTSMØTE

#### 3.1.1 Avgrensing planområdet

- Planområdet må omfatte areal som er nødvendig for at planlagt utbygging kan gjennomføres:
  - Adkomstveg frem til offentlig veg, eller til plan hvor bruk av veg iht. planforslag er avklart.
  - Må sammenfalle med andre eksisterende reguleringsplaner.  
Sikringsområde for ras og flom (eks. skog som må bevares som sikring for ras).

#### 3.1.2 Krav om planprogram og KU

- Detaljreguleringsplanen utløser ikke krav om planprogram og KU.
- Ved mindre avvik fra kommuneplanen er det nok at konsekvensen utredes grundig i planbeskrivelsen.
- Det må beskrives hvorfor en ønsker å fravike formål i kommunedelplanen, næring og LNF-formål mv.



### **3.1.3 Utbyggingsavtaler**

- Det er krav om utbyggingsavtale for gjennomføring av denne plan. Utbygger kontakter kommune for å avklare tidspunkt for å gjennomføre forhandlinger for utbyggingsavtale.
- Tiltak som skal gjelde som utbyggingstiltak- eks. opparbeidelse av løyper, uteoppholdsareal og andre servicetiltak skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene som rekkefølgetiltak.
- Det foreligger godkjent utbyggingsavtale til reguleringsplan Soleiknuten med plan-ID 2014002. Denne blir videreført eventuelt justert for ny plan med plan-ID 2016009.

### **3.1.4 Gjeldende avtaler med grunneiere og rettighetshavende innenfor området**

- Jarleiv Sinnes – VA og strøm
- Signe Lise Årsland og Lise Kleiberg – Veg

### **3.1.5 Eiendomsgrenser for eksisterende tomter innenfor planområdet**

- Regulant/utbygger bør sjekke kvaliteten eiendomsgrenser for eksisterende grenser innenfor planområdet.

### **3.1.6 Vann og avløpsanlegg**

- Kommunen eier VA-anlegget opp til Ålsmyra – pumpestasjon.
- Kommunen eier VA-anlegget i Soleidalen frem til kryss veg til Signe Lise Årsland

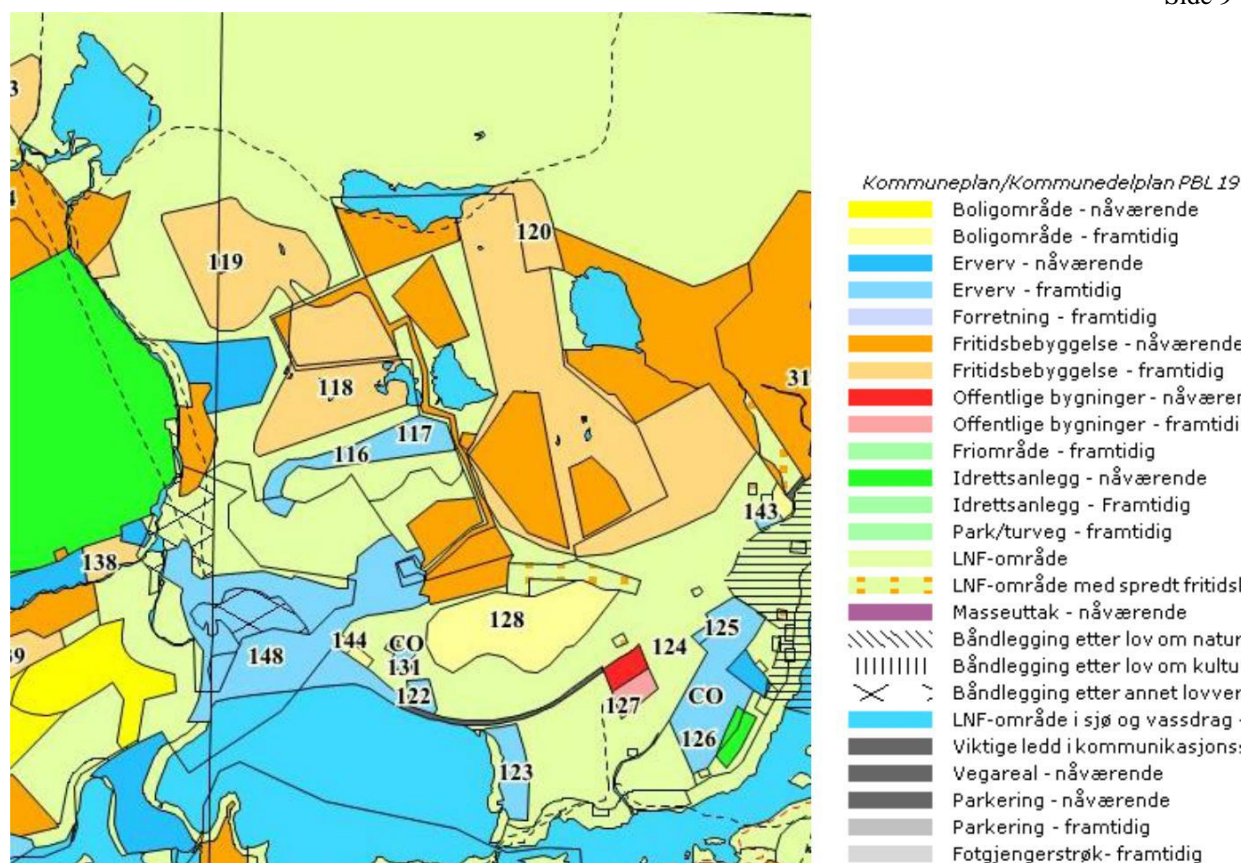
## **4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER**

### **4.1 OVERORDNEDE PLANER**

Det er utført justeringer av opprinnelig plan- og områdebeskrivelse. Endringer er i stor grad gjort i kapitlene 1, 2, 3, 4, 6, 8 og 10. Det er i tillegg gjort endringer i kapittel 5 og 7, men ikke i samme grad som resterende kapitler.

#### **4.1.1 Kommunedelplan Sinnes - Tjørhom 2007 – 2018**

Deler av kommunedelplan for Sinnes sentrum er opphevd eller erstattet av opprinnelig reguleringsplan. Dette gjelder område 116, 117, 118 og 119.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanen

Området havner innenfor gjeldende kommunedelplan "Sinnes -Tjørhom 2007 – 2018" og er i denne avsatt til nåværende og framtidig fritidsbebyggelse, LNF-områder og nåværende og framtidig erverv. Dette samsvarer med hensikten til reguleringsplanen.

Kommuneplanen tar for seg relevante tema, målsettinger og strategier for kommunen. For å skape en positiv utvikling har kommunen sett seg ut fire temaer de mener er viktige:

- Barn og unge
- Kultur og friluftsliv
- Næring og reiseliv
- Arealforvaltning

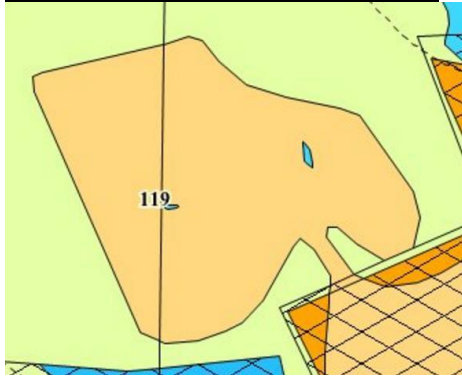
Om Sinnes skriver kommunen:

"Utvikling av sentrum som Sinnes og Tonstad skal fortsette. I disse områdene er potensialet til ytterligere etableringer innen tjenesteytende næringer til stede. Dette skal gi innbyggerne og tilreisende et best mulig vare- og tjenestetilbud."

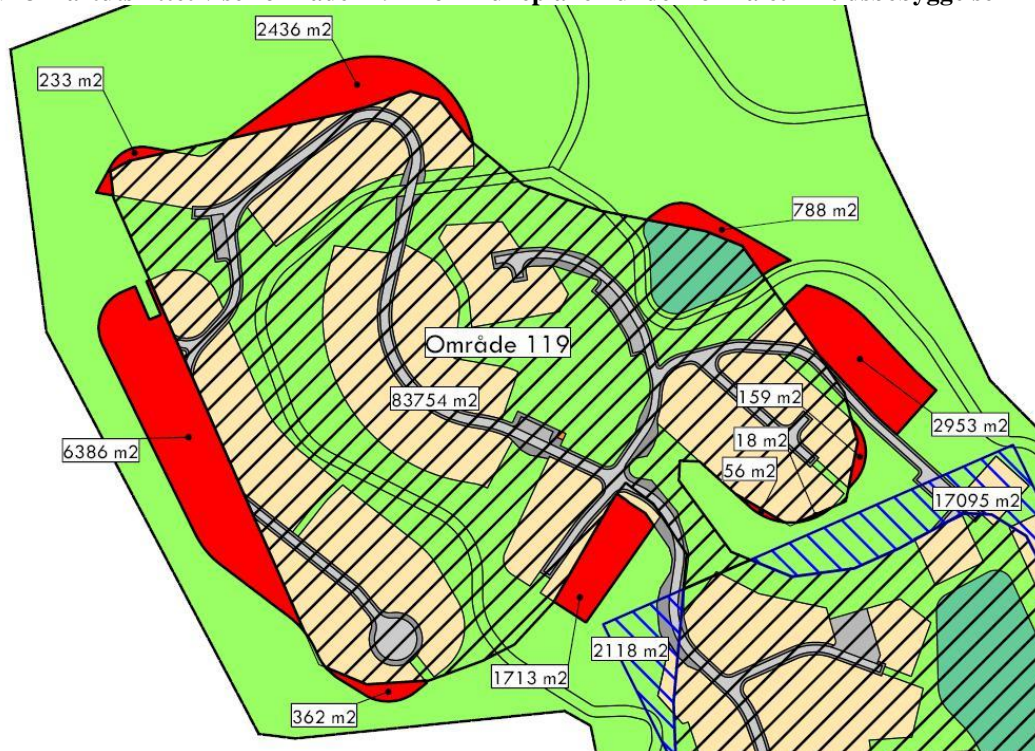
### Planforslagets avvik fra kommunedelplan

Planforslaget avviker noe fra kommuneplanen. Iht. oppstartsmøte med Sirdal kommune så skal ikke planen konsekvensutredes. Kommunen krever derimot at mindre avvik skal utredes i planbeskrivelsen. I kap. 7 er det utredet hvilke konsekvenser avvikene medfører, jf. PBL § 4-2. Dvs. hva planen vil medføre for de interesser og hensyn som gjør seg gjeldende i området. Miljøvirkningene av en utbygging vurderes grundig, fremtidsrettet og i en helhetlig sammenheng.

### Område 119 i kommunedelplan



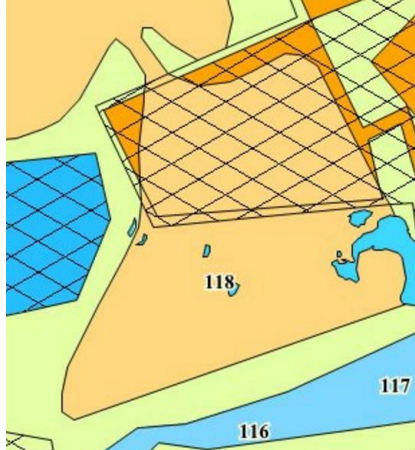
Figur 3 Kartutsnittet viser område 119 i kommuneplanen under formålet Fritidsbebyggelse – fremtidig.



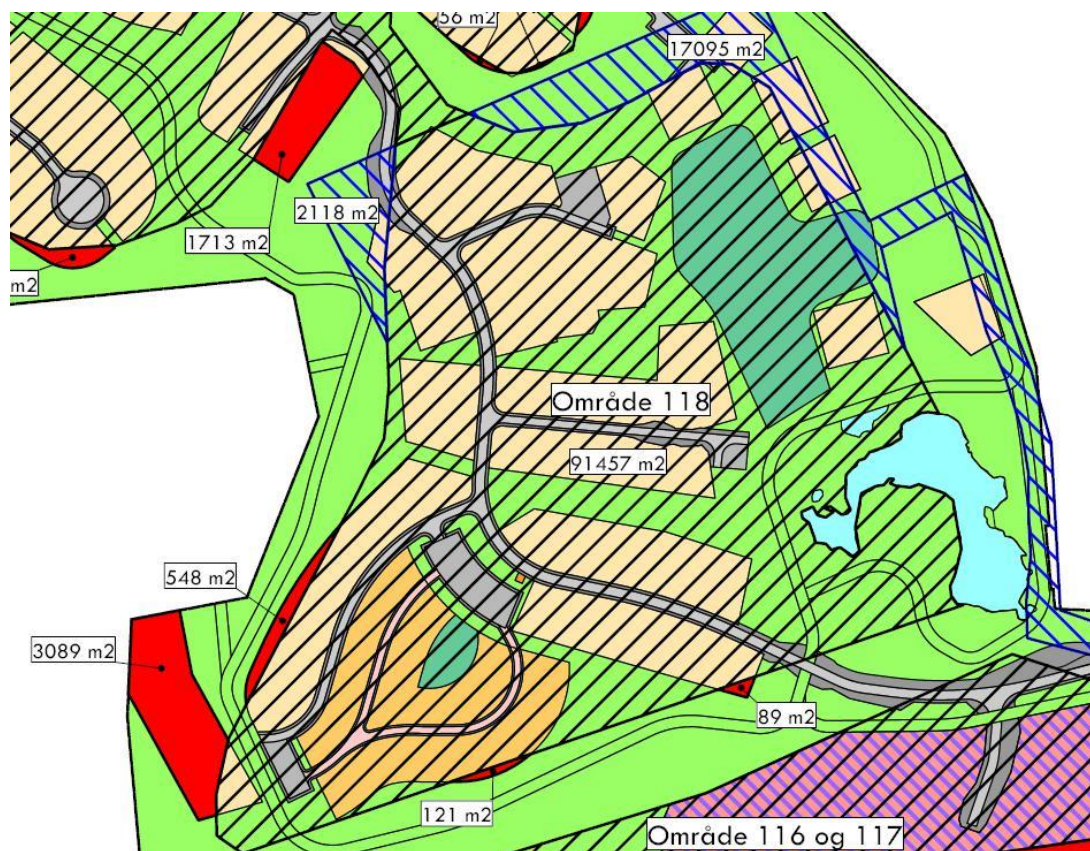
Figur 4 Kartutsnittet illustrerer hvor formålet fritidsbebyggelse avviker med område 119 på kommuneplanen (rød skravor). Område 119 er illustrert ved svart linjeskravor

Grunnet terrengtilpasning av hyttetomter og vei, samt bevaring av landskapelige kvaliteter avviker planforslagets formål fritidsbebyggelse og lekeplass med kommuneplanens område 119. Ved utarbeidelse av kommuneplanen har man fokus på de store linjene. Det er først ved utarbeidelsen av en detaljreguleringsplan at man finkjemmer terrenget etter flater og strukturer, som sørger for skånsomme terrenginngrep.

### Område 118 i kommunedelplan



Figur 5 Kartutsnittet viser område 118 i kommuneplanen under formålet Fritidsbebyggelse – fremtidig.



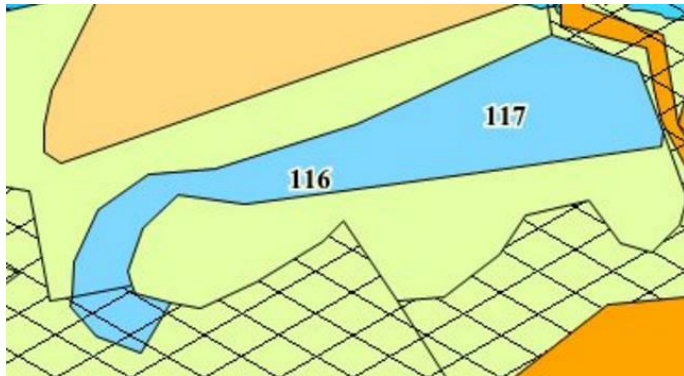
Figur 6 Kartutsnittet illustrerer hvor formålet fritidsbebyggelse avviker med område 118 på kommuneplanen (rød skravur). Område 118 er illustrert ved svart linjeskravur

Det ligger to eksisterende hytter utenfor område 118 avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, samt to eksisterende hytter som ligger delvis utenfor.

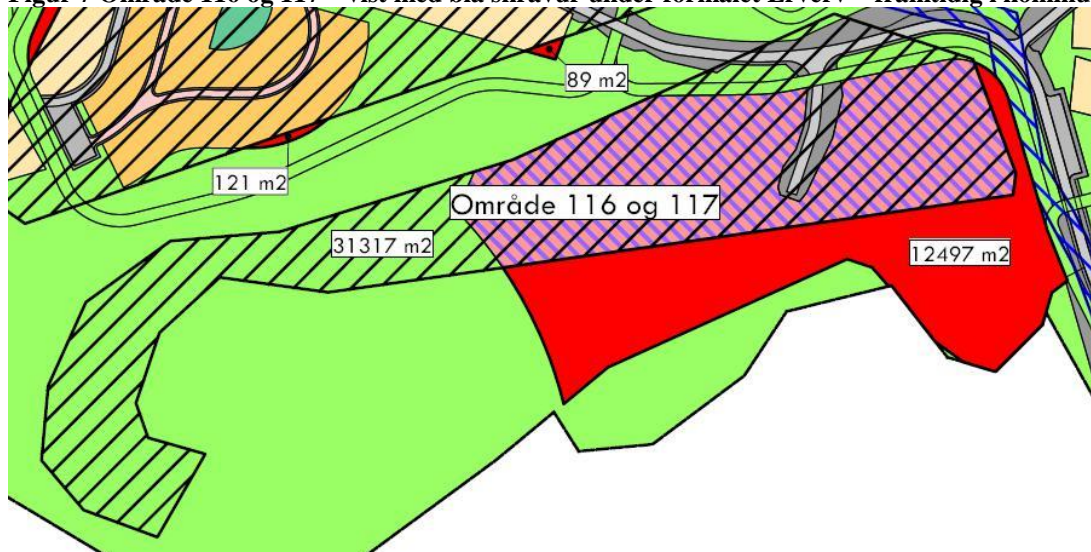
Ellers er det mindre avvik som følge av terrengtilpasninger og for å få arealregnskapet til tomtene til den konsentrerte fritidsbebyggelsen til å gå opp.

Hytter på tomt TG1, TG2 og TN74 er større avvik. Det er funnet gode flater i terrenget for hyttetomtene TG1, TG2 og TN74.

## Område 116 og 117 i kommunedelplan



Figur 7 Område 116 og 117 – vist med blå skravur under formålet Erverv – framtidig i kommuneplanen.



Figur 8 Kartutsnittet illustrerer hvor formålet næring avviker med område 116 og 117 på kommuneplanen (rød skravur). Område 116 og 117 er illustrert ved svart linjeskravur

Område 116 og 117 er på 31 317 m<sup>2</sup> i kommuneplanen. I forslag til reguleringsplan er avsatt område for næring / tjenesteyting, merket med N1, på 29 473 m<sup>2</sup>.

Næringsområdet er justert etter SL3, veg102 og adkomstveg veg202 i forhold til vedtatt plan. I tillegg er område utvidet sørover. Næringsområdet er trukket sørover fra det som er regulert på kommuneplanen. Det er medtatt bestemmelse for gesims- og mønehøyde, samt krav til nedtrapping av bygg, for å sørge for god terrengtilpasning og å redusere silhuettvirkningen.

#### 4.1.2 Fylkesdelplan/Regionalplan

### Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei – Heiplanen

Gjennom en internasjonal avtale (Bern-konvensjonen) har Norge påtatt seg en klar forpliktelse til å ta vare på villreinen. Heiplanen er et ledd i dette arbeidet.

### Regionalplan for Agder 2020

Hovedmålet i regionplanen er å utvikle en sterk og samlet landsdel, som er attraktiv for bosetting og næringsutvikling både i kystsonen og de indre distriktene.

### Energi- og klimaplan Lister 2009

I planen foreslås tiltak som kan redusere energiforbruk og klimagassutslipp. Det settes fokus på denne utfordringen i alle kommunene i Listerregionen, og å innarbeide en ny holdning til fremtidig utvikling og utbygging, som tar de nødvendige klima-, miljø- og energihensyn i fremtiden.

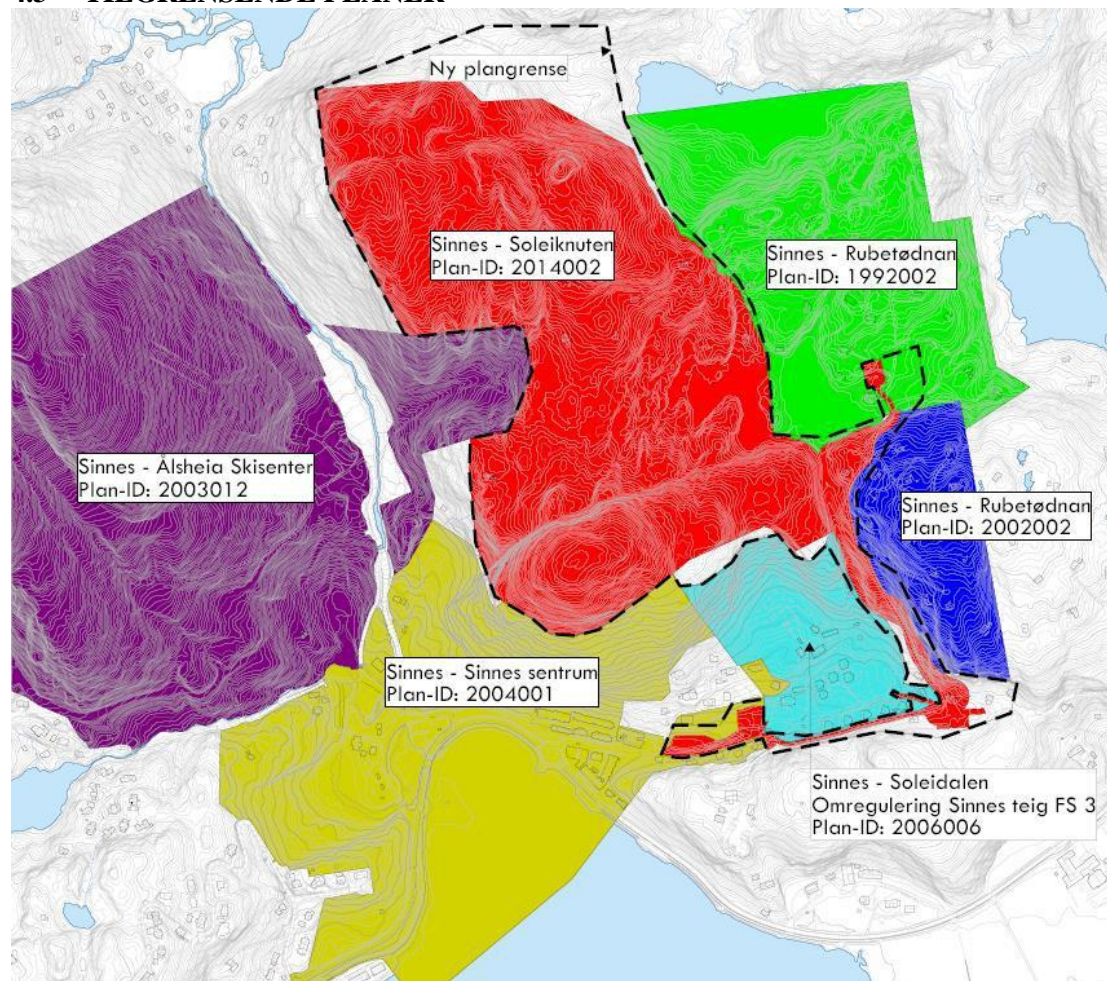
### Listerplanen 2006

Listerplanen 2006 er en tiltaksplan med spesielt fokus på: Næring og konkurransevne, kultur og steds kvalitet og kommunikasjon og transport. Planen har status som fylkesdelplan, og ble vedtatt av fylkestinget i juni 2006.

## 4.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Gjeldende reguleringsplan er detaljregulering for Sinnes – Soleiknuten, med plan-ID 2014002, som omreguleres og erstattes ved dette planforslaget.

## 4.3 TILGRESENDE PLANER



Figur 9: Oversiktskart som viser berørte reguleringsplaner med navn og plan-ID. Planområde er markert med tykk svart og stiplet linje.

**4.3.1 Sinnes – Soleiknuten plan-ID 2014002, vedtatt 04.02.2016** Reguleringsplan med samme formål som omsøkt plan. Reguleringsplanen erstattes helt av ny plan. De store linjene til planen er like. Vedtatt plan omreguleres ettersom det var behov for endring av adkomstvei samt mye å hente på terrengtilpasninger vedørende øvrig veisystem og hyttetomter.

**4.3.2 Jodåsen Plan-ID 2004056, vedtatt 28.10.2004**  
Reguleringsplan for fritidsboliger med regulert sti/skiløype og parkeringsplass. Jodåsen reguleringsplan ble helt erstattet av opprinnelig plan.

**4.3.3 Soleidalen plan-ID 2006006, vedtatt 21.9.2006**  
Reguleringsplan for fritidsboliger med tilhørende veger. I tillegg er det satt av arealer til stier/skiløyper/hyttetilkomst, lek, jord- og skogbruk og noe offentlig areal. Mindre deler av reguleringsplan for Soleidalen, ble opphevd eller erstattet av opprinnelig plan. Utvidelse av planområdet i ny plan opphever eller erstatter noen tilleggsområder av reguleringsplan for Soleidalen.

**4.3.4 Sinnes sentrum Plan-ID 2004001, vedtatt 24.06.2004**  
Reguleringsplan for boliger, fritidsboliger og næring med regulerte kjøreveier, stier/skiløyper, badeplasser og parkeringsplasser. I tillegg er det regulert områder til jord- og skogbruk. Deler av reguleringsplaner for Sinnes sentrum ble opphevd eller erstattet av opprinnelig plan. Utvidelse av planområdet i ny plan opphever eller erstatter noen tilleggsområder av reguleringsplan for Sinnes sentrum.

**4.3.5 Ålsheia Plan-ID 2003012, vedtatt 27.11.2003**  
Reguleringsplan for Ålsheia skisenter med tilhørende skitrek og skiløyper, samt fritidsboliger, landbruksområder og områder for friluft. En liten del i øst av reguleringsplan for Ålsheia oppheves eller erstattes som følge av ny reguleringsplan.

**4.3.6 Rubetødnan (sør), plan-ID: 2002002, vedtatt 27.11.2003**  
Reguleringsplan for fritidsboliger med regulerte stier/skiløyper og to parkeringsplasser. I tillegg er det regulert områder til jord- og skogbruk. Mindre deler av reguleringsplan for Rubetødnan (sør), ble opphevd eller erstattet av opprinnelig plan. Utvidelse av planområdet i ny plan opphever eller erstatter noen tilleggsområder av reguleringsplan for Rubetødnan (sør).

**4.3.7 Rubetødnan (nord), plan-ID: 1992002, vedtatt 26.11.1992**  
Reguleringsplan for fritidsboliger, jord- og skogbruk, med en del stier/skiløyper. Mindre deler av reguleringsplan for Rubetødnan (nord), ble opphevd eller erstattet av opprinnelig plan. Utvidelse av planområdet i ny plan opphever eller erstatter noen tilleggsområder av reguleringsplan for Rubetødnan (sør).

**4.3.8 Veg til Ålsmyra Stølstjødn, Plan-ID 2007026, vedtatt 20.06.2013**  
Detaljplan for ny veg til Ålsmyra og Tjødnestøl.  
Reguleringsplan for veg vil ikke påvirkes av forslag til ny reguleringsplan.

## 4.4 TEMAPLAN

**4.4.1 Plan for turstier og turveier, vedtatt av Sirdal kommune 13.11.2012.**  
Planens visjon er å *"legge til rette for ett sti- og turløypenett, til beste for fastboende og tilreisende, og med dette ha regionens beste tilbud innen friluftsliv"*.

Et av hovedmålene er at: *"en bedre tilrettelegging av turstier og turveier i Sirdal skal øke attraktiviteten for egne innbyggere og tilreisende turister. Planen skal bidra til bedre folkehelse, bolyst, trivsel og livskvalitet."*

#### 4.4.2 Kultur og utviklingsplanen- Handlingsplan for 2009-2011

Sirdal kommune har det siste året gjennomført en bredt anlagt prosess for å få innspill med ideer om kommunens fremtidige utvikling, avklare grunnlaget for å skape oppslutning om kommunens langsiktige strategier og satsinger for verdiskaping og utvikling. Denne satsingen er nå nedfelt i kultur- og utviklingsplanen. Handlingsplanen er en direkte oppfølging av noen av de prioriterte tiltakene som blir lansert i strategiplanen.

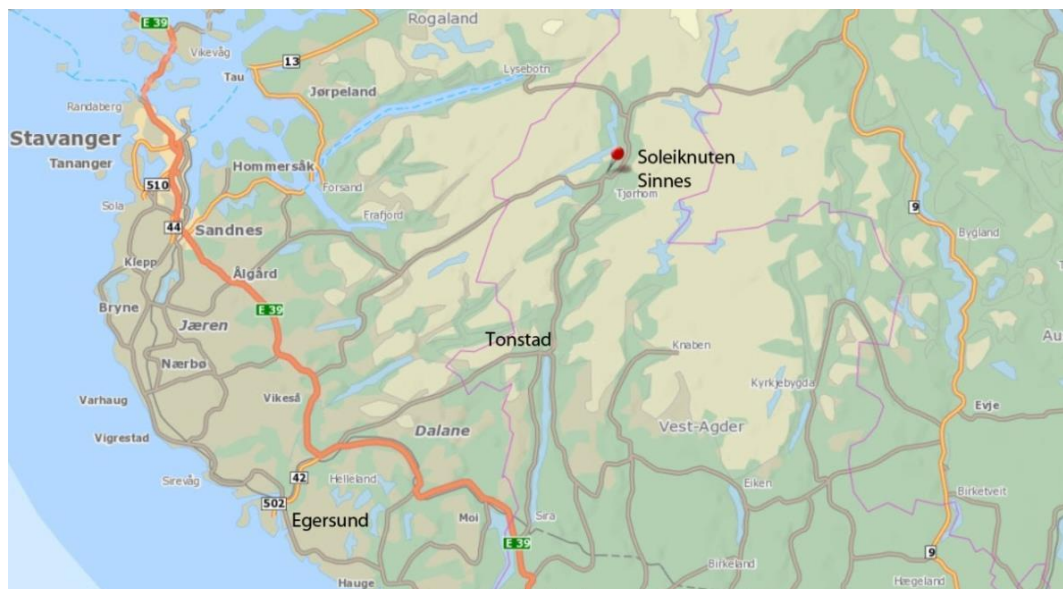
#### 4.5 PLANENS VARIGHET

Reguleringsplanen har en varighet på 10 år.

### 5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – «DAGENS SITUASJON»

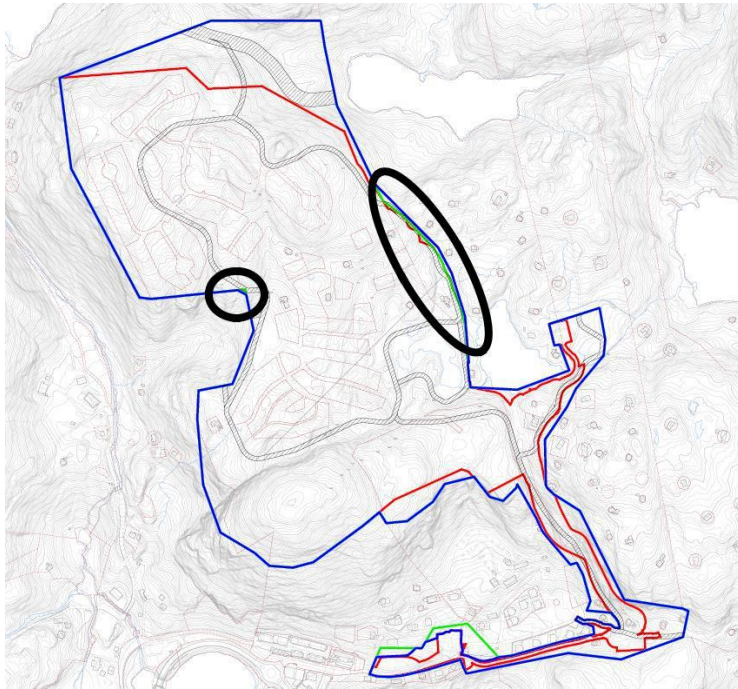
#### 5.1 BELIGGENHET OG AVGRENSING

Planområdet er lokalisert ved bygda Sinnes i Sirdal kommune, nord i Vest-Agder. Bygda ligger ca. 1 halvtime nord for kommunesenteret Tonstad, og er hovedsenteret i Øvre Sirdal.



Figur 10: Soleiknuten ligger i Sirdal kommune, nord i Vest-Agder (kart hentet fra Finn.no).





**Figur 11** Varslet plangrense (grønn), forslag til plangrense (blå) og vedtatt plangrense (rød). Svart sirkler/ellipser angir område hvor planområdet er utvidet fra varslet plangrense

Plangrensen er utvidet i forhold til vedtatt plangrense. I søndre del av planområde er plangrensen redusert i forhold til varslet plangrense. Ved den svarte sirkelen er området utvidet i forhold til varslet plangrense, for å ta med en terrengtilpasset trase for rundløype for skiløype. Traseen er bestemt ved innmåling og befarings. Grunneier er informert og har godkjent utvidelse.

Ved svart ellipse er planområdet utvidet i forhold til varslet plangrense for tilsvarende årsak. Planområdet er utvidet for å ta med en mer terrengtilpasset trase for rundløype for skiløype.

## 5.2 TILSTØTENDE AREALERS BRUK

Fra fv. 975 ved Sinnesvatnet går det en vei opp Soleidalen til planområdet. Området som ønskes utbygd til ny hyttebebyggelse ligger grovt sett mellom 650-700 moh. Området består for det meste av utmark med spredt fritidsbebyggelse. Eksisterende fritidsbebyggelse befinner seg i området rundt og nord for Småtjønnane, samt opp langs eksisterende sommervei. Rett vest for området ligger Ålsheia skisenter. Skisenteret er koblet sammen med Tjørhomfjellet skisenter, og sammen utgjør de det største alpinanlegget på Sør-Vestlandet. Ved sommerstid er dette også et velbrukt turterreng med gode stier i området.



Figur 12 Ålsheia skisenter skisenter som ligger vest for planområdet

### 5.3 STØRRELSE OG EIERFORHOLD

Planområdet innbefatter deler av eiendommene gnr. 9, bnr. 1, 3, 14, 246-252 m. fl., samt hyttetomter og ny VA-løsning via eiendom 9/5.

Området er i privat eie. Som vedlegg til planbeskrivelsen legges det ved varslingsannonse og brev, samt liste over grunneiere i området.



Figur 13 Bilde fra Soleiknuten sett mot nord/nordøst.

### 5.4 NATURMANGFOLD

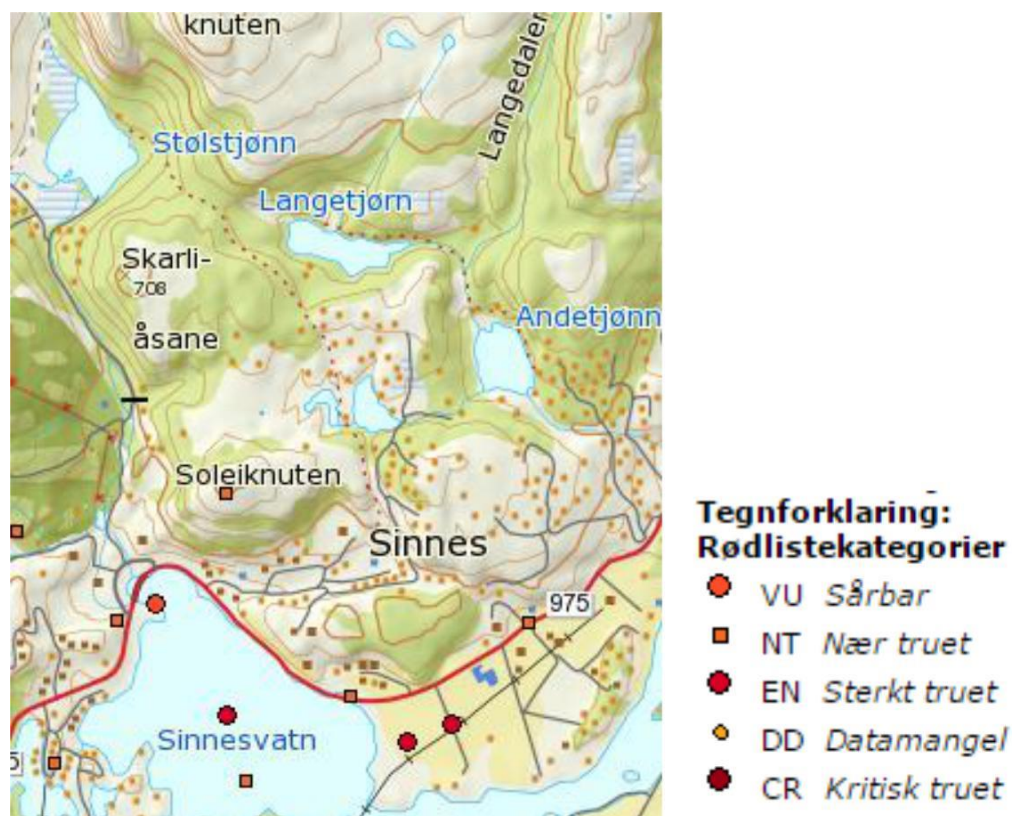
Innenfor planområdet og i tilgrensende arealer består vegetasjonen hovedsakelig av gress og lyng, samtidig som det er områder med bjørkeskog og mindre bartrær. Spesielt fremtredende i landskapsrommet er arealene med bjørkeskog hvor det er innslag av furu og små myrdrag med

parti av fjell i dagen. Terrenget er skrånende fra nord mot sør. Under vises fotografier fra planområdet som viser vegetasjonen i området.



**Figur 14** Bilde fra planområdet som viser Småtjønnane og bakenforliggende hyttebebyggelse (lyng, gress og lauvtrær)

På Rovbasen (DN) er det ikke registrert spesiell aktivitet fra store rovdyr i eller i nærheten av planområdet. Alle kommunene i Vest-Agder, deriblant Sirdal kommune, har kartlagt biologisk mangfold. Kommunene gjennomførte en førstegangskartlegging av naturtypelokaliteter og utarbeidet viltkart. Det er ikke registrert prioriterte naturtyper i eller i nærheten av planområdet på Naturbasen.



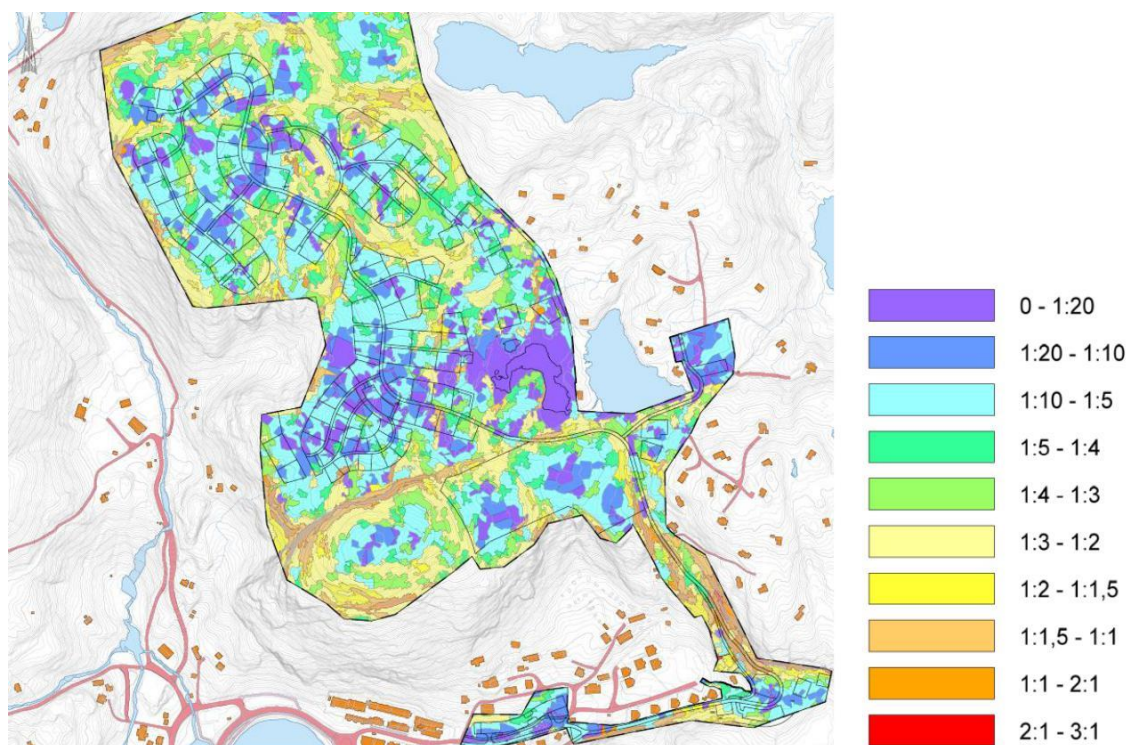
Figur 15 Innenfor planområdet på Soleiknuten er det registrert en rødlisteart, fuglen Lirype. Kartutsnittet viser hvor det er registrert ulike arter i og rundt planområdet (kilde: artdatabanken.no).

Fuglen Lirype er eneste rødlisteart registrert innenfor planområdet.

Området hvor arten er registrert er regulert til friluftsområdet, og skal ikke bebygges. Det er også påvist hare, Bergand og Sivspurv, i nærheten av planområdet. Det påpekes at rødlistearten har store uberørte arealer for fri bevegelse.

## 5.5 LANDSKAP

Planområdet strekker seg grovt sett fra Soleiknuten i sør til Skarliåsane i nord. Soleiknuten og Skarliåsane har sine toppunkt på ca. 700 moh, områdene mellom toppene går ned til ca. 635 moh. ved Småtjønnane. Arealet mellom toppunktene har småkupert terreng, og det er både flere små koller og forsenkninger innenfor området. Det er også flatere områder hvor det blant annet er terreng med vann og myr. Fra planområdets vestre plangrense heller terrenget bratt ned til Bekkedalen og Ålsheia.



Figur 16 Temakart helningsintervaller innenfor planområdet



Figur 17 Bilde fra planområdet som viser Småtjønnane og bakenforliggende hyttebebyggelse (vegetasjonen av lyng og bjørkeskog)



**Figur 18 Bilde fra Småtjønnane som viser Skarliåsane i bakgrunnen (kupert terreng)**



**Figur 19 Bilde som viser Soleiknuten og Rubetødnan sett fra nord.**

Ny adkomstveg til planområdet skal gå langs sørsiden av Soleiknuten, for så å stige i nordlig retning. Soleiknuten kan tydelig ses dersom man kommer kjørende sørfra på Fv. 975.



**Figur 20** Bilde hentet fra Google streetview og viser Soleiknuten midt i bildet. Planområdet omfatter toppen og området bak toppen

## 5.6 ESTETIKK OG BYGGESKIKK

Sinnes er en liten bygd som ligger i landlige og fjellnære omgivelser ved Sinnesvatnet. Bygda har egen skole, butikk og andre servicefunksjoner, og livnærer seg i stor grad av turisme og jordbruk. Bebyggelsen preges av spredte småbruk og hytter samt nyere leilighetskomplekser med fritidsleiligheter. Arkitektonisk er det bebyggelse som strekker seg over en lang periode fra eldre gårds- og landbruksbygninger hvor saltak er dominerende, til moderne leilighetsbygg med enten saltak eller pulttak.



**Figur 21** Eldre småbruk i Sinnes sentrum.

Store deler av den konsentrerte fritidsbebyggelsen finner sted i området rundt Sinnes. Det ble utbygd flere leilighetsbygg i Soleidalen i 2006. Reguleringsplanen ble i 2005 vedtatt med mindre vesentlige endringer. Disse endringene besto i å forandre møne- og gesimshøyde, noe som medførte at byggene fikk en annen karakter enn det som opprinnelig ble presentert og vedtatt. Området er på ca. 22 daa, og ligger på ca. 600 moh. i Soleidalen.

Byggeområdene består av et felt med totalt 60 leiligheter. Det er felles parkering på bakkeplan og i kjeller. Det finnes få tilsvarende bygningsvolum på stedet, men det pågår nå en utbygging på Sinnes med tilsvarende store leilighetsbygg.



**Figur 22** Nyere leilighetskomplekser fra 2006 i Soleidalen

Eksisterende hytter i forbindelse med planlagte nye hyttefelt har i all hovedsak saltak. Enkelte av hyttene har torvtak. Flere av de eldste hyttene har relativt beskjedne gesims- og mønehøyder.



**Figur 23** Bilde som viser eldre hytte ved Småtjønnane.





Figur 24 Bilde som viser nyere hytte med torvtak.

### 5.7 UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET

Eksisterende adkomstveg gjennom Soleidalen opp til planområdet er svært bratt, og ikke i henhold til prinsippene om universell utforming. Det er ingen av hyttene som har kjøreveg frem til hytta om vinteren, og noen hytter har heller ikke veg til hytte om sommeren. Det er i dag skiløyper og turstier innenfor området, men tilgjengeligheten er dårlig med hensyn til ”bruk for alle”.



Figur 25 Bilde til venstre viser eksisterende adkomstveg (sommerveg) til planområdet. Bilde til høyre viser sti/tråkk i området.

### 5.8 MILJØFAGLIGE FORHOLD

Det er ingen kjente kilder til luftforurensning eller sjenerende biltrafikkstøy i området. Eksisterende veg inn i planområdet er sommeråpen og vinterstengt, dvs. at det er mest trafikkstøy om sommeren. Om sommeren er internvegen stengt med bom, og er dermed bare åpen for regulert trafikk inn og ut av planområdet.

Man regner med at samlet trafikkmengde vil være størst om vinteren, og at det vil være betydelige trafikkmengder inn og ut av planområdet via Solheimsdalen og rundkjøringen.

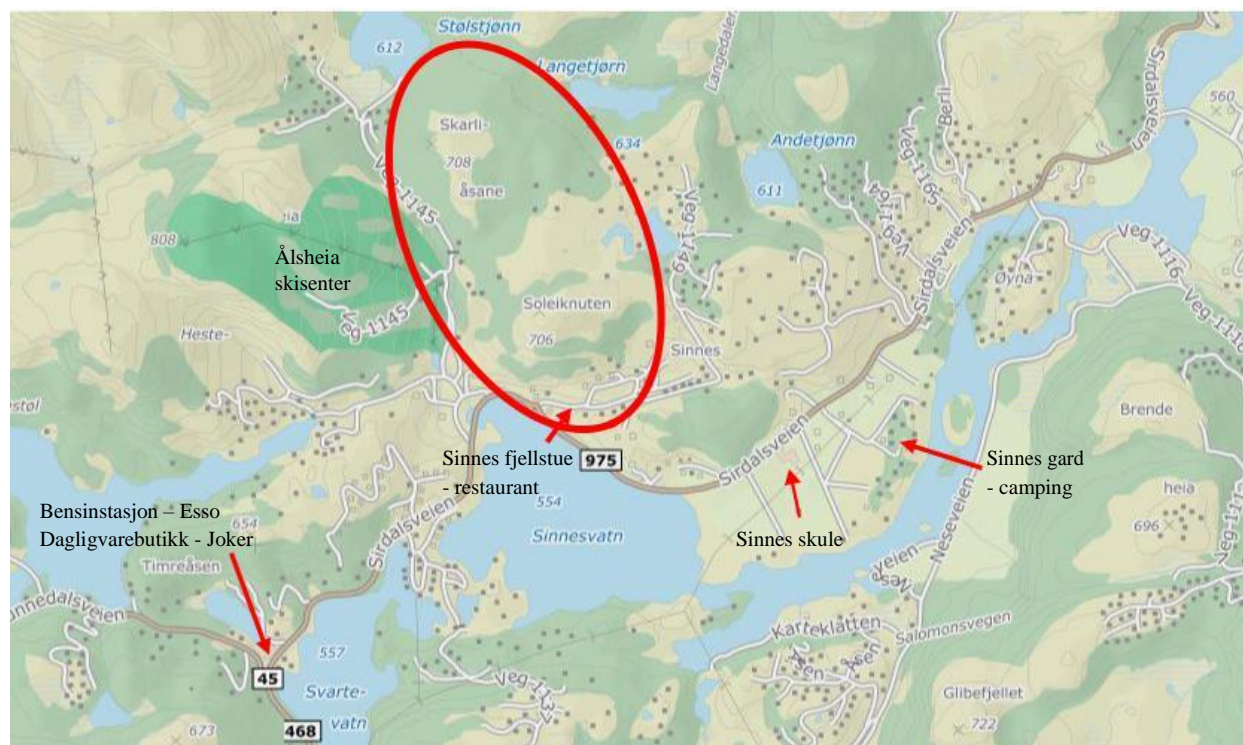
Det er ikke funnet registreringer på at det finnes forurenset grunn i området.

Lokalklimatisk antas området å være spesielt utsatt for vind fra sørvest/vest og fra øst. Dette med tanke på at terrengformasjonen/landskapsrommet vil kanalisere vind fra disse retningene. Det er generelt sett gode solforhold i området.

## 5.9 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Av offentlige funksjoner ligger Sinnes skole rett ved fv. 975, sørøst for planområdet. Den er en 5-delt skole med 46 elever fordelt på 1. til 10. trinn. Skolen har også SFO og svømmebasseng. Kommunal barnehage finnes på Tjørhom, bygda sør for Sinnes.

Av private tjenester/funksjoner ligger det en bensinstasjon og dagligvarebutikk ca. 1,4 km sørvest for planområdet. Ålsheia skisenter ligger rett vest for planområdet og ved avkjørselen til Soleidalen ligger Sinnes fjellstue med restaurant og bar i helgene. Ved skolen ligger Sinnes gard som også er en campingplass.



Figur 26 Kart som viser sosial infrastruktur i området. Kilde: Finn.no.

## 5.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er inngått avtale mellom grunneier av eiendom 9/5 og tiltakshaver at nytt utbyggingsområde kan bli tilkoblet vann- og avløpsnett, samt strømmettet gjennom hans eiendom.

I umiddelbar nærhet til Røde Kors-huset eksisterer det søppelcontainere.

## 5.11 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet har adkomst fra fylkesvei 975 i sør via Soleidalen og inn til planområdet. Ny veg opparbeides som en 1-feltsvei med en totalbredde på 5,0 meter. Eksisterende adkomstveg, fra kryss med Røde Kors huset, betjener hovedsakelig fritidsbebyggelse i form av leilighetsbygg og hytter. Foruten 60 leiligheter i Soleidalen, betjener vegen ca. 60 hytter. Deler av eksisterende adkomstvei, som er regulert i detaljregulering for Rubetødnan, er kun sommerveg. Eksisterende vei inn i Soleidalen og opp på Rubetødnane er privateid.

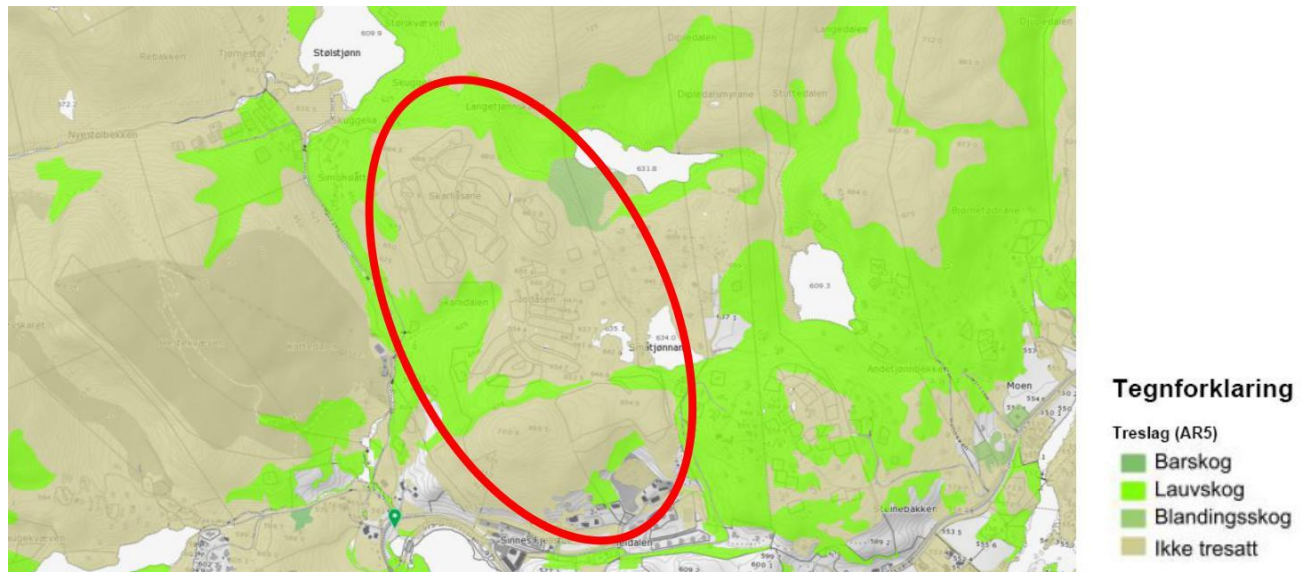
## 5.12 RISIKO OG SÅRBARHET

Cowi har utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planforslaget, se vedlegg til planbeskrivelse.

## 5.13 NATUR OG RESSURSGRUNNLAG

I planområdet er det en blanding av skog og snaumark. Innenfor planens avgrensning er det hovedsakelig lauvskog i form av bjørkeskog, samt noe barskog i form av furutrær. Iht.

bonitetskart fra Arealis har skogen i området lav bonitet, og er klassifisert som uproduktiv. Vegetasjonen er relativ glissen, og tresjiktet strekker seg opp til omkring 10 m på det høyeste.



**Figur 27** Kart som viser treslag i området. Det meste av området karakteriseres som "ikke tresatt". Kilde: Skog og landskap

Berggrunnen i området består av øyegneis, vesentlig omdannede porfyriske granitter og granodioritter med store krystaller (1-20 cm) av alkalifeltspat. Løsmassene består i hovedsak av tynn og tykkere morene, samt enkelte partier med fjell i dagen.

Det er ikke funnet registreringer av grus- eller pukressurser innenfor planområdet.

#### 5.14 VANN OG VASSDRAG

Innenfor planområdet ligger Småtjønnane. Nord og øst for Småtjønnane, men utenfor planområdet, ligger Langetjønn og Andetjønn. I tilgrensning til vassdragene er det partier med myr. Vann og vassdrag i forbindelse med planområdet er ikke vernet.

#### 5.15 BARN OG UNGES INTERESSER

Områdene i og rundt Sinnes byr på mange fine naturområder både om sommer og vinter. Blant annet organiseres det langrenn, skiskyting, rulleski og terrengløp. Siden det finnes mange gode muligheter for trening og friluftsliv, er ikke planområdet det området som benyttes mest. I nabobygda Tjørhom finner en både lysløype, fotballbane og skiskytterstadion. Om vinteren er det innetrening på Sinnes skole.



**Figur 28** Bilde av barneskitrekk i Soleidalen

#### **5.16 VERNEINTERESSER**

Det er ikke dokumentert eller påtruffet spesielle naturverdier, kulturminner (herunder eksisterende bebyggelse som er bevaringsverdig ut fra sin alder eller teknisk standard), kulturlandskap eller annet som det knytter seg verneinteresser til.

#### **5.17 STEDSUTVIKLING**

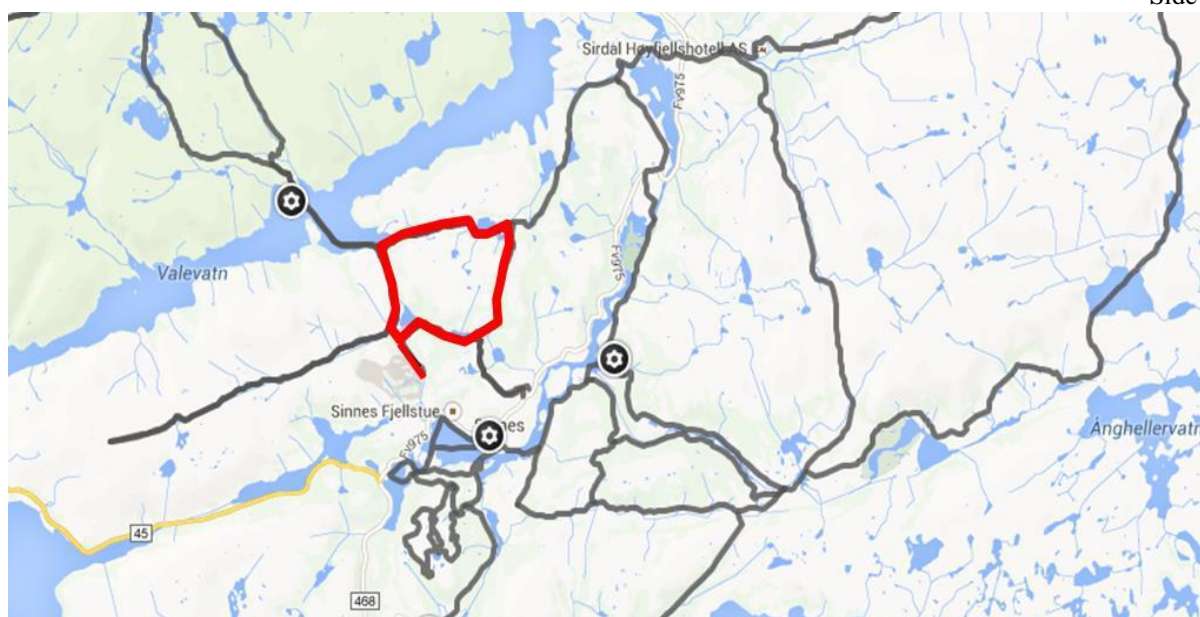
Det ligger ikke spesielle føringer for steds- og områdeutvikling pr. i dag, unntatt de føringer som gjelder for hytteutbygging og erverv i kommuneplanen. Sirdal kommune har utarbeidet en utviklingsplan/løypeplan for utviklingsområdene tilhørende Sinnesområdet.

#### **5.18 FRILUFTSOMRÅDER/UTEOMRÅDER**

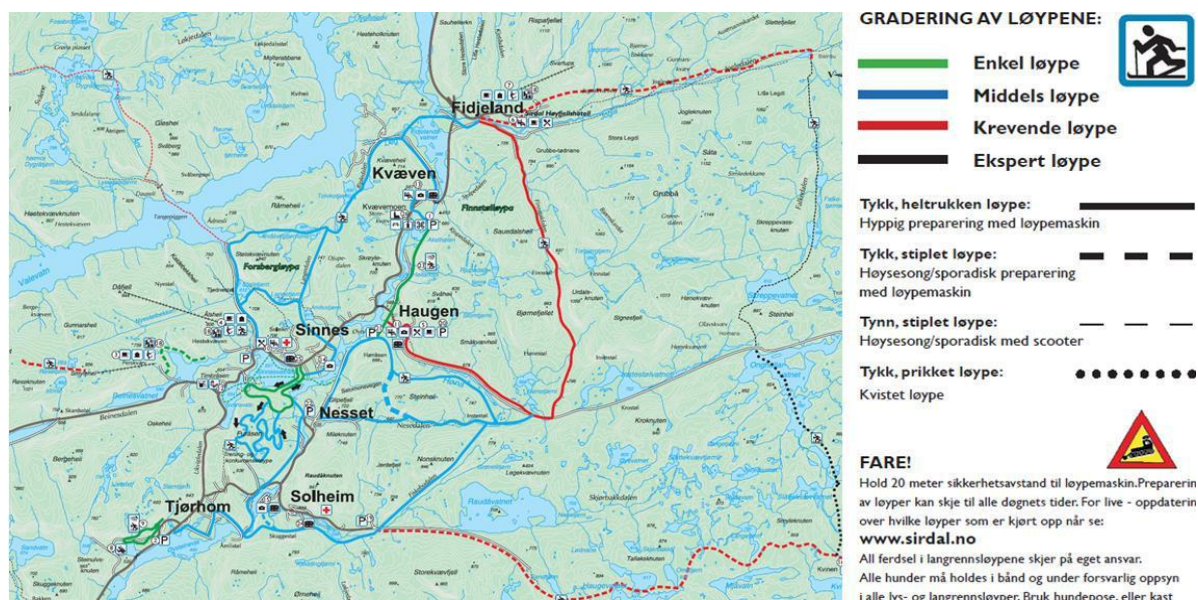
##### Skiløyper

Sirdal har opp i gjennom årene utviklet et variert langrennsløypenett.

Forsbergløypa er en langrennsløype på 7,5 km med utgangspunkt ved Ålsheia skisenter eller ved Rubetødnane. Løypa er markert på figuren under med rødt, og den går langs øst- og nordsiden av planområdet. Løypa kjøres opp med tråkkemaskin.



Figur 29 Løypenett over Sinnes området. Forsbergløypa merket med rødt



Figur 30 Løypenett over Sinnes området. Forsbergløypa merket med blått nord for Sinnes

## 5.19 ENERGI

Strømforsyningsnettet eies og bygges ut av Agder Energi. Det er kapasitet i eksisterende høyspenningsanlegg til å videreføre dette til nye nettstasjoner innenfor planområdet.

## 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1 PLANFORSLAGETS HENSIKT

Planforslagets hensikt er i hovedsak å legge til rette for frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse i form av 79 nye hyttetomter og 8 nye vertikaldelte, samt 22 hyttetomter for konsentrert fritidsbebyggelse. Planlagt fritidsbebyggelse skal ha god tilkomst til sti-/skiløypenettet og andre friluftsmuligheter. Det reguleres også et større areal til næring/tjenesteyting.

Utbyggingen vil skje i ulike byggetrinn. De ulike utbyggingsområdene er på dette stadiet definert på følgende måte:

- Felt K1-K3
- Felt B3-B4
- Felt B1-B2, B5-H10
- Felt B11-B14
- Felt B15-B16
- Felt B17-H20
- Felt B21-B25
- Felt N1

I bestemmelsene er det åpnet for at hele delfelter innenfor planområdet kan fradeles, for senere å dele fra hver enkelt tomt.

Terrenget innenfor planområdet er kupert og på denne måten deles området naturlig i flere felt hvor beboerne i et felt ikke har innsyn til et annet. Slik at en ikke opplever det totale antallet hytter i området når en er i et hyttefelt. Det er god utsikt fra området, først og fremst mot sør/sørvest.

Feltet skiller seg ut fra de øvrige felt i området ved at det er utviklet uten å ha direkte innsyn til alpinanlegget og planlagt sentrums- og aktivitetsområder. Det er allikevel liten avstand til kommersialiserte tilbud både til fots, på ski og med bil.

Formålet med omreguleringen er å gi hele prosjektet bedre terrengtilpasning. Det er foretatt optimalisering av vei, tomter, parkering, friluftsområder, skiløype, massebalanse mm. Adkomstveien til området var hovedfokus i omreguleringen da den i vedtatt planforslag ikke var prosjektert etter normen vedrørende grøfteprofil mot høy fjellskjæring.

### 6.2 PLANLAGT AREALBRUK

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger og næringsbygg. Reguleringsplanen for Soleiknuten regulerer et område på ca. 490 daa. Det foreslås følgende arealbruk innenfor planområdet:

Tabell 1 Arealfordeling

Områder	Formål	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse - frittliggende	99,23
	Fritidsbebyggelse - konsentrert	8,53
	Energianlegg	0,070
	Renovasjonsanlegg	0,045
	Lekeplass	12,77

	Næring/ tjenesteyting	29,47
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	Veg	19,22
	Gang-/sykkelveg	0,48
	Gangveg	0,93
	Annen veggrunn - teknisk anlegg	21,34
	Parkering	7,52
	Kjøreveg/Skiløype	1,34
<b>LNFR</b>	Friluftsområde (inkl. skiløype)	284,51
<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>	Friluftsområde i sjø og vassdrag	4,65
<b>SUM</b>		<b>490,1</b>

Tabell 2 Arealregnskap for hyttetomter

<b>Fritidsbebyggelse - frittliggende</b>	<b>Tomtenummer</b>	<b>Areal [m2]</b>
	EH2	993.3
	EH5	997.6
	EH7	996.9
	EB3H2 (9/3/8)	1031.3
	EB3H4 (9/3/9)	1009.7
	EB1H1 (9/1/8)	965.1
	EB3N5 (9/203)	703.3
	EB3N6 (9/3/10)	997.4
	EB3N11 (9/3/13)	1019.5
	EB3H1 (9/3/5)	987.0
	EB3H3 (9/3/7)	967.5
	ET6	837.0
	ET7	872.4
<b>B1</b>	EH1	1512.0
	TG1	888.9
	TG2	1167.2
<b>B2</b>	TN1	758.3
	TN2	867.5
	TN3	756.8
	TN4	835.5
	TN5	747.0
	TN6	886.3
<b>B3</b>	TV1	808.8
	TV2	889.2
	TV3	962.7
	TV4	942.8
<b>B4</b>	TV5	1007.9
	TV6	997.7
	TV7	973.2
	TV8	860.5
<b>B5</b>	TN7	961.0
	TN8	834.3
<b>B6</b>	TN9	911.6
	TN10	979.6

	TN11	896.9
<b>B7</b>	ET1	868.8
	ET2	1038.9
	ET3	905.6
	TN13	1002.2
<b>B8</b>	EH3	999.5
	TN17	959.9
<b>B9</b>	EH4	1012.9
	TN12	836.6
	TN14	944.2
	TN15	927.9
	TN16	1004.1
<b>B10</b>	EH6	994.0
	ET5	1021.6
	TN18	832.9
<b>B11</b>	TN19	1176.1
	TN20	1041.0
<b>B12</b>	TN21	971.2
	TN22	952.7
<b>B13</b>	TN23	916.6
	TN24	1017.7
	TN25	1010.9
	TN26	778.9
	TN27	678.7
	TN28	832.2
<b>B14</b>	TN32	961.0
	TN33	563.6
	TN34	915.9
	TN35	916.0
<b>B15</b>	TN29	1008.2
	TN30	929.3
	TN31	852.5
<b>B16</b>	TN36	733.3
	TN37	782.5
	TN38	802.2
	TN39	735.1
	TN40	712.5
	TN41	712.5
	TN42	690.9
	TN43	748.5
	TN44	941.6
	<b>B17</b>	TN62
<b>B18</b>	TN58	1124.3
	TN59	1097.3
	TN60	851.2
	TN61	870.8
<b>B19</b>	TN45	1047.9
	TN46	840.9



	TN47	852.4
	TN48	977.3
	TN49	1052.7
	TN50	774.3
	TN51	878.6
	TN52	1079.4
	TN53	913.3
<b>B20</b>	TN54	917.8
	TN55	963.7
	TN56	1005.9
	TN57	1141.1
<b>B21</b>	TN63	869.4
	TN64	1058.1
	TN65	1062.8
	TN66	1268.2
<b>B22</b>	TN67	1088.8
	TN68	749.6
	TN69	666.4
<b>B23</b>	TN70	1037.9
	TN71	755.1
	TN72	715.5
	TN73	839.4
<b>B24</b>	TN74	726.0
<b>B25</b>	TN75	618.6
	TN76	953.6
	TN77	784.9

EB#N#: Eksisterende bruksnummer, Nabo løpende nummer

EB#H#: Eksisterende bruksnummer, Hytte løpende nummer

EH#: Eksisterende Hytte løpende nummer

ET#: Eksisterende Tomt løpende nummer

TN#: Tomt Ny løpende nummer

TG#: Tomt Grunneier løpende nummer

TV#: Tomt vertikal løpende nummer

TS#: Tomt Små løpende nummer

### Eiendomsgrenser

Hovedsakelig alle eiendomsgrenser innenfor planområdet oppheves i omreguleringen. Dette skyldes terrengtilpasning av tomter og veier. Eiendomsgrensene til følgende tomter beholdes:

- TN10 og TN11
- ET1 og ET2
- TN13
- TN16
- TN18
- ET6 og ET7

### Byggegrenser

Eksisterende hyttetomter innenfor planområdet har i all hovedsak byggegrenser plassert i tomtegrense. Enkelte steder er byggegrense trukket vekk fra tomtegrense for å sikre 8 meter mellom hytter, samt for å sikre avstand mellom bygg og veg.

Byggegrenser for nye tomter er i all hovedsak lagt 5 meter fra veg, 4 meter fra tilgrensende tomt og 1 m fra eiendomsgrense hvor tomten grenser mot LNF-område.

## **6.3 BEBYGGELSENS UTFORMING**

### Fritidsbebyggelse – Frittliggende

Planforslaget legger til rette for å opparbeide 79 nye frittliggende hytter, samt 8 nye vertikaldelte hytter, i tillegg til de 15 eksisterende hyttene som er på planområdet i dag. I tillegg omfatter planområdet 7 eksisterende hyttetomter, som ikke er bebygde, hvor den ene tomten oppheves og får ny plassering.

Innenfor B3-B4 tillates det oppført vertikaldelte tomannshytter

Utnyttelsesgrad er maks.  $BYA=220 \text{ m}^2$  per hyttetomt. For tomter hvor det kan oppføres vertikaldelte hytter er maks.  $BYA=260 \text{ m}^2$ .

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser per fritidsbolig på egen tomt eller på reservert areal. Oppstillingsplass for parkering innenfor tomt regnes med i utnyttelsen, og 1 oppstillingsplass har  $BYA=18 \text{ m}^2$ .

Frittliggende hytter skal i hovedsak oppføres med 1,5 etasjer. For vertikaldelte hytter tillates det å oppføre hytter med 2 etasjer. Der hvor terrenget tillater det kan hytter oppføres med underetasje.

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak.

### Fritidsbebyggelse – Konsentret

Innenfor området regulert til konsentrert fritidsbebyggelse kan det etableres inntil 22 småhytter. Bebyggelsen skal ha ens utforming.

Utnyttelsesgrad er maksimal  $BYA=60 \text{ m}^2$  per hyttetomt. Utnyttelsesgrad for hyttetomter med parkering på egen tomt er maksimal  $BYA=96 \text{ m}^2$ .

Hyttetomter som grenser mot kjøreveg skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. TS1-TS3 har felles parkering innen P9 og, TS4-TS16 vil ha felles parkering innenfor P8 hvor det skal anlegges 36 parkeringsplasser, dvs. 2 parkeringsplasser per TS4-TS16 og 10 gjesteparkeringer. Hytter planlegges oppført med 1,5 etasje.

Hyttetomter TS1-TS3 planlegges innenfor sone for ras- og skredfare H310\_4. Utsatt område ligger innenfor bestemmelsesområde for masseuttak #2. Hyttetomter TS1-TS3 oppføres ikke før masseuttak #2 er avsluttet og tilbakeført. Område for ras- og skredfare vil dermed falle bort.

### Næring/Tjenesteyting

Adkomst til området skal skje iht. plankart.

Innenfor området tillates etablering av bebyggelse for næring/tjenesteyting med tilhørende anlegg. Før utbygging kan settes i gang skal det utarbeides en situasjonsplan og visualiseringer for området som skal følge søknad om tiltak.

Situasjonsplanen skal være i målestokk 1:500. Planen skal vise plassering av bebyggelse, disponering av ubebygget areal, adkomstløsning/-forhold, interne areal for kjøring og parkering, terrengbearbeiding med eksisterende og nytt terreng, murer/gjerde over 0,5 meter, beplantning osv.

Området kan bygges ut i flere trinn tilpasset virksomhetens behov. Ved delvis utbygging skal uteareal som naturlig hører til byggetrinnet, opparbeides ferdig før bygninger tas i bruk. Bebyggelse kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.

### Ved bruk av saltak er:

Maksimal mønehøyde er 10 meter.

Maksimal gesimshøyde er 8 meter.

Takvinkel skal ligge i intervallet 10-35 grader.

Ved bruk av pulttak eller flatt tak:

Maksimal gesimshøyde er 10 meter.

Ved bruk av pulttak skal takvinkel ligge i intervallet 6-15 grader.

Alle møne- og gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. Bebyggelse innenfor planområdet skal tilpasses terreng og omgivelser ved å være oppdelt i flere bygningskropper. Hvert bygg innenfor område skal ha høydevariasjon på ulike deler av bygningskroppen.

Heis-/trappehus kan overstige denne høyden, og maksimal byggehøyde settes til 12 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

Maksimal utnyttelse er BYA=45 % av regulert område, hvor bebyggelse kan ha en maks. BYA=30 % og parkering med tilhørende anlegg kan ha en utnyttelse på maks. BYA=15 % av regulert område.

Bygg skal ha en særskilt god tilpasning til landskap, terreng og vegetasjon, både når det gjelder utforming og materialbruk. Silhuettvirkning bør unngås. Ved etablering av bebyggelse i terreng brattere enn 1:4 kan det bygninger oppdeles i flere plan for å sørge for god terrengtilpasning.

Det er laget flere visualiseringer av næringsområdet, blant annet sett fra eksisterende hytteområde Småtjødnane og Rubetjødnane, fra fv. 975 ved avkjørsel til eiendom 9/11 og fra Soleidalen. Visualiseringene er vedlagt planforslaget.

Ved planvarsel av omregulering ble det foreslått å nytte næringsområde som masseuttak. Grunnet protester fra berørte parter, samt for å få masseregnskapet til å gå opp er det valgt å flytte masseuttak fra næringsområdet til bestemmelsesområdene #1-#5, som angitt på plankart.

#### **6.4 NATURMANGFOLD**

Planområdet består i dag av store deler landbruks-, natur- og friluftsområde med spredt bolig- eller fritidsbebyggelse, som foreslås bygd ut for ny fritidsbebyggelse, næring/tjenesteyting, samt tilhørende infrastruktur.

I henhold til Naturmangfoldloven § 7 er planforslaget vurdert ut ifra prinsippene i lovens §§8 – 12.

Under følger redegjørelse for hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt:

##### § 8 – Kunnskapsgrunnlaget:

Innenfor planområdet har man god kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand. Området er vurdert ut ifra kjent kunnskap og befaringer på planområdet. Artsdatabanken, Naturbase, miljostatus.no, Norsk rødliste, Fylkesmannen i Vest Agder og Sirdal kommune sin egen kartlegging er lagt til grunn når området er blitt vurdert.

I planområdet er det registrert forekomst av fuglen Lirype, en rødlisteart som er nær truet. Området der arten er registrert er i reguleringsplanen regulert som friluftsområdet og skal ikke bebygges. Det er også påvist hare, Bergand og Sivspurv i nærheten av planområdet. Det er viktig å påpeke at dette ikke er hekkeområde og at fuglene beveger seg over store arealer.

##### § 9 – Før-var-prinsippet:

Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet er godt, og virkningene av planen omtales nedenfor. Følgende trusler og konsekvenser er kartlagt: For å kunne etablere nye fritidsboligfelt med tilhørende infrastruktur vil det føre til store naturinngrep på store deler av eksisterende fri- og naturområder. Det er gitt juridisk kraft gjennom bestemmelsene at ved opparbeidelse av bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal det i størst mulig grad tas hensyn til eksisterende terreng. Området skal også i størst mulig grad beholde sitt naturlige preg. Trær, busker og annen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

#### § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Dersom man vurderer tiltaket i større sammenheng må man se på hvordan tiltaket kan virke inn på andre økosystemer. I dette tilfelle er det spesielt økosystemet til blant annet nærliggende terreng, ferskvann, elver og bekker som er utsatt for store inngrep og forurensning.

Tiltaksområdets beskaffenhet og de vilkår som er satt for gjennomførelse gjør at det ikke er sannsynlig at disse økosystemene blir skadelidende. Ser man på belastningen for samfunnet for øvrig legger vi til grunn at planforslaget bidrar til at Sinnes viderefører friluftsområdene og kan styrke profilen sin innenfor skiaktiviteter og fronte sunn livsstil ved å ta vare på store fri- og naturområder samtidig som man lar noen av eksisterende friområder få opprettholde sin nåværende bruk.

#### § 11 – Kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver:

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom skade på naturmangfoldet skulle inntreffe. Kostnader til å hindre eller begrense skader hviler dermed på tiltakshaver, så vidt det er rimelig i forhold til tiltakets og skadens karakter.

#### § 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

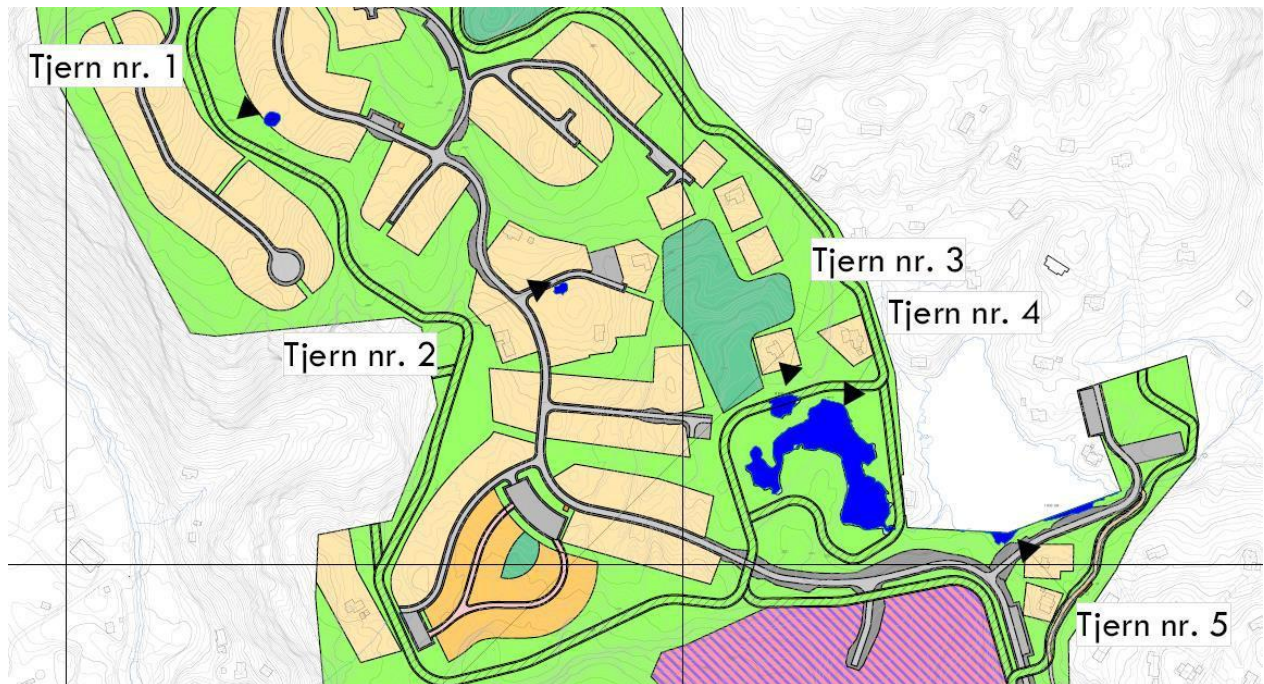
Ved opparbeidelse av planområdet vil det blitt tatt forhåndsregler etter gjeldende reguleringsbestemmelser for reguleringsplanen som gjør at man unngår skader på naturmangfoldet iht. gjeldende lover og forskrifter. Vurdert ut ifra nåværende og fremtidig bruk, samt tiltakets størrelse og lokalisering i forhold til transport, økonomi og Sirdal kommune sine visjoner for Sinnes er vi av den oppfatning av at tiltaket samlet sett vil være hensiktsmessig for samfunnet.

### **6.5 LANDSKAP**

Soleiknuten har tydelig landskaps- og identitetslementer innenfor planområdet. Selve toppen av Soleiknuten, som fungerer som et utkikkspunkt, reguleres til fritidsformål, og vil forbli uendret i forhold til dagens situasjon. Etablering av fritidsbebyggelse med tilhørende veg i Skarliåsane vil medføre terrenginngrep i flere av toppene i dette området. Det planlegges gjennomgående grøntstrukturer mellom hyttefeltene, både i nord-sør og øst-vest retning. Slik sikres gode forbindelser fra hytter til grøntdrag, muligheter for å opprettholde eksisterende vegetasjon og ivaretagelse av siktlinjer.

I gjeldende kommuneplan er områder rett nord for toppen av Soleiknuten avsatt til erverv. I planforslaget er dette arealet erstattet med lavereliggende arealer lenger øst. Dermed vil terrenget på Soleiknuten ikke kunne endres.

I planforslaget er det gjort svært få endringer i forbindelse med Småtjønnane i forhold til gjeldende reguleringsplaner og allerede utbygde områder. Det er regulert inn en ny veg sør for Småtjønnane, samt ny felles parkeringsplass. Området hvor det planlegges ny parkeringsplass blir i dag allerede brukt til dette formålet.



**Figur 31 Berørte tjern**

Tjern nummer 1 og 2 gjenfylles. Tjern 3 berøres av planlagt skiløype. Tjern 4 og 5 blir ikke nevneverdig påvirket.

## **6.6 ESTETIKK OG BYGGESKIKK**

I Sirdal er det stor variasjon i bygningstyper og stilarter, men et karakteristisk tradisjonelt trekk er nøkternhet. Det er bygd små gårder og små bygningsvolumer. Det er tradisjon for hus med malt kledning. Tømmerhus eller tømmerhytter er en bygningstype som har kommet de senere år. Hus og hytter har tradisjonelt vært lave og har ligget lavt i terrenget.

Et karakteristisk trekk for vellykkede hyttefelt er at naturen er trukket tilnærmet helt inn til hytteveggen. Det er få gjerder som isolerer tomtene, og liten opparbeidelse for hage rundt hyttene.



**Figur 32 Hytte i Sirdal.**

Når det gjelder bebyggelsesstruktur, bebyggelsesmønster, volum (skala + proporsjon), bygningstype, formspråk, materiale, farge, varige konstruksjoner og anlegg, uterom og liknende, er det ett mål for utbygger å videreføre og forbedre den estetikk og byggeskikk til tilgrensende områder.



**Figur 33 Hytte i Ådneram**

I forbindelse med planforslaget er det laget egen formingsveileder, som iht. reguleringsbestemmelsene skal legges til grunn ved utforming og utbygging av hyttefelt. Formingsveileder er vedlagt planforslaget.

## 6.7 UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET

Topografien i området gjør ikke planområdet spesielt egnet for fremkommelighet for alle, uten at man benytter motorisert kjøretøy. Hovedadkomstveg opp til hyttefeltene vil ha en stigning på 12,0 %, dvs. 1:8,33. Tomtene er i stor grad terrengtilpasset men det finnes noen bratte tomter.

Man må derfor være bevisst på muligheter og begrensninger mht. tilgjengelighet og bruk av tomta, når man utformer tomtene. Krav og ønske om tilgjengelighet må veies opp mot terrengsyn. Spesielt dersom en kun kan oppnå tilgjengelighet ved skjemmende terrenginngrep og store fyllinger/skjæringer. I bestemmelsene er det derfor stilt følgende krav med tanke på universell utforming:

- Hyttetomter skal oppfylle tilgjengelighetskrav i teknisk forskrift fra parkering på tomten frem til hoveddør, så langt det er praktisk mulig ut i fra terrengsyn.
- Lekeområder og sosiale møteplasser skal tilfredsstillende krav om universell utforming, så langt det er praktisk mulig ut i fra terrengsyn.
- Turstier/skiløyper skal tilfredsstillende krav om universell utforming, så langt det er praktisk mulig ut i fra terrengsyn.

Renovasjonsanlegget er plassert sør for parkeringsplass P1. Det er plass til å parkere ved containere ved kasting av buss og det er satt av areal til å brøyte rundt containere. Renovasjon er plassert slik at den er lett tilgjengelig med bil når en kjører fra hyttefeltene.

## 6.8 MILJØFAGLIGE FORHOLD

Det er ingen spesielle miljøfaglige forhold knyttet til regulering av planområdet.

## 6.9 SOSIAL INFRASTRUKTUR

I planforslaget innreguleres 3 lekeplasser sentralt i planområdet, samt skiløyper/turstier som alle hytter har lett tilgjengelig. Lekeplassene skal fungere både som lekeplasser og sosiale møteplasser.

Ettersom planområdet i all hovedsak skal reguleres til fritidsbebyggelse er det ikke behov for større kapasitet ved skole eller barnehage i nærområdet. Utbyggingen vil medføre økt kundegrunnlag for dagligvarebutikk og andre servicetilbud i Sinnes.

## 6.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.10.1 Renovasjon

For eksisterende fritidsboligbebyggelse er det i dag plassert ut hyttecontainere flere plasser om Sinnes. Planlagt renovasjonsanlegg plasseres sør for parkeringsplass P1. Renovasjonsanlegget planlegges i form av nedgravde søppelcontainere. Det er ikke lagt opp til noe avfallshåndtering innenfor selve hyttefeltet Dette for å gjøre tømmearbeidet lettere. Man får og samlet mesteparten av søppelet på ett sted, og man forhindrer i stor grad at avfall blir lagt igjen andre steder på planområdet.

Innenfor næringsområde, N1, kan det anlegges eget renovasjonsanlegg for næringsbebyggelsen.

### 6.10.2 Strøm

Tilkobling til strømnnett skal skje via eiendom 9/5. Det er regulert inn 2 nye nettstasjoner i forbindelse med utbygging. Plassering av nettstasjoner er hensiktsmessig plassert og skal avklares med Agder Energi.

### 6.10.3 Vann- og avløp

Det er inngått avtale mellom grunneier av eiendom 9/5 og tiltakshaver at nytt utbyggingsområde kan bli tilkoblet vann- og avløpsnett gjennom hans eiendom. I forbindelse med detaljreguleringen er det laget planer for vann- og avløpstraseer. Ved behov tillates det å plassere avløpsanlegg innenfor planområdet. Anlegges skal godkjennes ved egen søknad. Det anlegges tilkobling til planlagt VA-anlegg for utbygging eiendom 9/5.

## **6.11 TRAFIKKFORHOLD**

### Veger

Eksisterende adkomstveg til planområdet beholdes i stor grad som i dag. Denne fungerer som kjøreveg om sommeren og scooterløype om vinteren. Sommervegen omlegges på lokale steder for å skåne nærliggende fjell for omfattende terrenginngrep, som følge av bygging av hovedadkomstveg. Deler av eksisterende veg vil også benyttes som skiløype om vinteren, merket med SL2 på plankart. Deler av skiløype vil legges utenom eksisterende adkomstveg pga. hensyn til trafikksikkerhet. Etersom denne vegen er svært bratt og dermed ikke kan brukes om vinteren, er det planlagt ny hovedadkomstveg til planområdet.

Regulerte veger skal være iht. «Retningslinjer for planlegging av private veger i Sirdal kommune». Maksimal stigning på ny hovedadkomstveg er 12,0 %. Hovedadkomstveg har 2 kjørefelt og vil ha en total vegbredde på 5,0 meter. I tillegg kommer 0,5 m med asfaltert vegskulder på begge sider. Mindre adkomstveger planlegges som 1 felts veg med total bredde på 4,0 meter. 5 m inklusive vegskuldre.

Ved krysning mellom veg102 og veg401 har veg102 jevn stigning på ca. 10 %. Dette medfører at tverrfallet på veg401 følger lengdefallet på veg102. Det er ikke lagt inn linjeføring mot kryss for veg102. Dette gjort for at hovedveien skal få en prioritert geometrisk linjeføring.

Det tillates anleggelse av midlertidig anleggsvei til riggområdet innenfor næringsområde N1. Anleggsveien anlegges i senterlinjen til veg202. På denne måten tilretteleggelse det for opparbeidelsen av veg202.

Adkomstløsning til felt B1 håndteres ved at det åpnes opp for anleggelse av sommervei innenfor friluftsmål i forlengelse av veg203.

### Snømåking

Alle nye frittliggende hyttetomter vil ha vegforbindelse helt frem til tomten. Det legges hovedsakelig opp til at to og to hytter har felles adkomst for å lette arbeidet ved snømåking. I forbindelse med vegene er det satt av plass til snødeponier, og vegtraseene er lagt slik at snø kan skufles ut uten at brøytebil må snu. Snødeponier tillates etablert innenfor annen veggrunn og friområde

### Møteplasser

I forbindelse med sideveger med total bredde på 4,0 meter anlegges det ikke egne møteplasser, da det skal tilstrebes doble avkjørsler til tomter som vil fungere som møteplasser.

### Parkering

Parkering P1 skal inneholde 31 parkeringsplasser, og er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/14, samt dagsparkering.

Parkering P2 skal inneholde 31 parkeringsplasser. 20 av parkeringsplassene er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/1. Resterende 11 parkeringsplasser er felles for hyttetomter fradelt og bygsla eiendom 9/14. Dersom parkeringsplasser reservert for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/1 eller 9/14 på et senere tidspunkt flyttes til andre



parkeringsplasser innenfor planområdet, vil disse parkeringsplassene disponeres av 9/14 og kunne brukes for dagsturister.

Parkering P3 skal inneholde 6 parkeringsplasser er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/1.

Parkering P4 skal inneholde 47 parkeringsplasser, og er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/3, hvor hytter på eiendom 9/3/5, 9/3/6, 9/3/7, 9/3/8 og 9/3/9 hver disponerer 2 oppstillingsplasser. Dersom parkeringsplasser reservert for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/3 på et senere tidspunkt flyttes til andre parkeringsplasser innenfor planområdet vil disse parkeringsplassene disponeres av 9/3 og kunne brukes for dagsturister.

Parkering P5 skal inneholde 16 parkeringsplasser, og er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/3.

Parkering P6 skal inneholde 36 parkeringsplasser, og er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/1.

Parkering P7 skal inneholde 30 parkeringsplasser, og er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/3.

Parkering P8 skal inneholde 36 parkeringsplasser. 26 av parkeringsplassene tilhører TS4 – TS16, hvor hver eiendom disponerer 2 oppstillingsplasser. Resterende 10 parkeringsplasser er gjesteparkering.

Parkering P9 skal inneholde 12 parkeringsplasser, og er felles for 9/260, TG1, TG2, TS1, TS2 og TS3 hvor hver eiendom disponerer 2 oppstillingsplasser.

Parkering P10 skal inneholde 8 parkeringsplasser, og er felles for 9/14/8 og TN13, hvor hver eiendom disponerer 2 oppstillingsplasser, resterende 4 plasser er gjesteparkering.

Parkering P11 skal inneholde 16 parkeringsplasser, og er midlertidig parkering for 9/192, 9/14/13 hvor hver eiendom disponerer 2 oppstillingsplasser inntil P15 er opparbeidet, resterende 10 parkeringsplasser er gjesteparkering. Når P15 er opparbeidet blir hele P11 gjesteparkering.

Parkering P12 skal inneholde 8 parkeringsplasser, og er gjesteparkering.

Parkering P13 skal inneholde 9 parkeringsplasser, og er parkering for TN44 resterende 7 parkeringsplasser er gjesteparkering.

Parkering P14 skal inneholde 16 parkeringsplasser, og er gjesteparkering.

Parkering P 15 skal inneholde 8 parkeringsplasser, og er felles for 9/192, 9/14/13, hvor hver eiendom disponerer 2 parkeringsplasser, resterende 2 parkeringsplasser er gjesteparkering.

Gjesteparkeringsplassene skal fungere som nødplasser ved større snøfall.

### Snuplasser

Vegene er planlagt med gode snumuligheter i form av snuplasser og vendehammere, som er dimensjonert for lastebiler. I tillegg er det en større rundkjøring i enden av veg210.

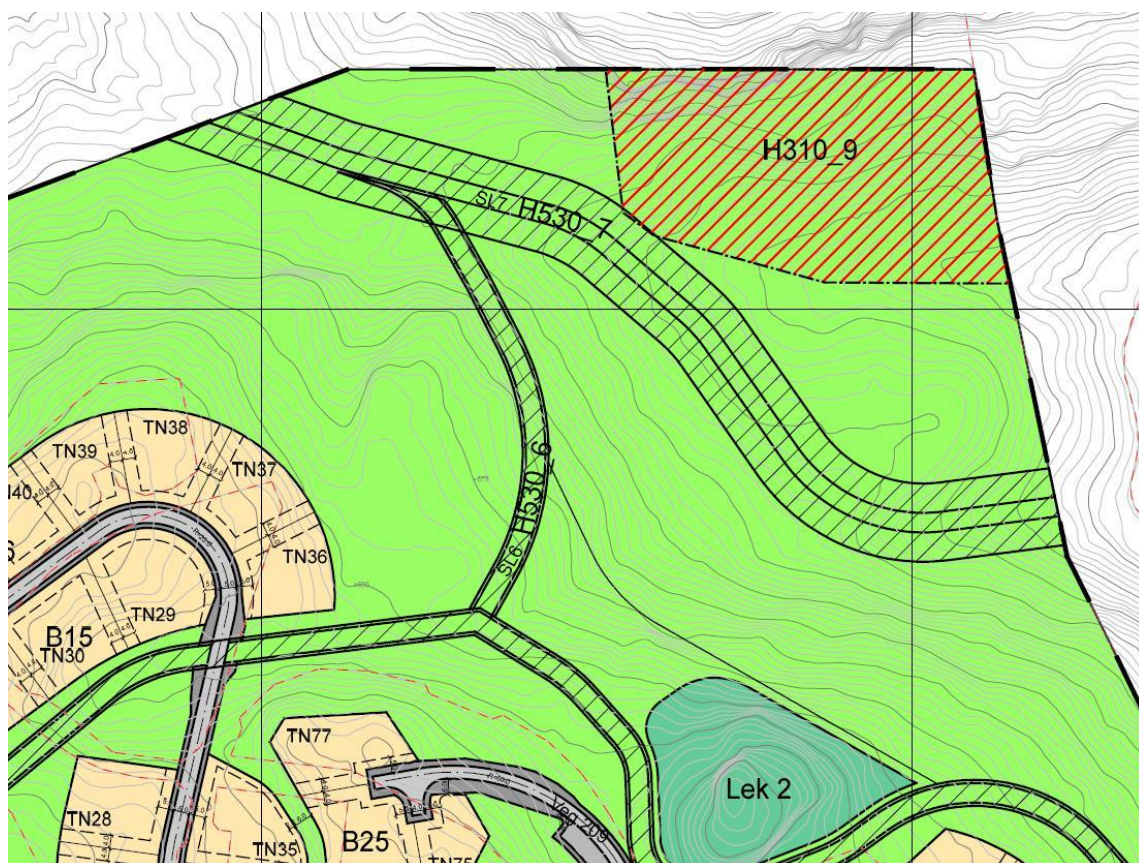
### Skiløyper

I tillegg til skiløype SL2 som går fra Sinnes sentrum og opp til planområdet, er det planlagt flere skiløypeforbindelser i området, både i øst-vest og nord-sør retning. Skiløypene, SL1-SL6, er internløyper, mens SL7 er en del av hovedløypenettet. Regulert bredde for interne skiløyper er 6 m, mens til hørende hensynssone har bredde på 8 m. Hovedløypen har hensynssone med bredde på 24 m. Eksisterende adkomstveg i kombinasjon med skiløype SL2 skal prepareres maskinelt som skiløype på vinterstid.

Alle skiløyper er åpne for allmennheten. Det tillates bruk av snøscooter i skiløyper i skisesongen.

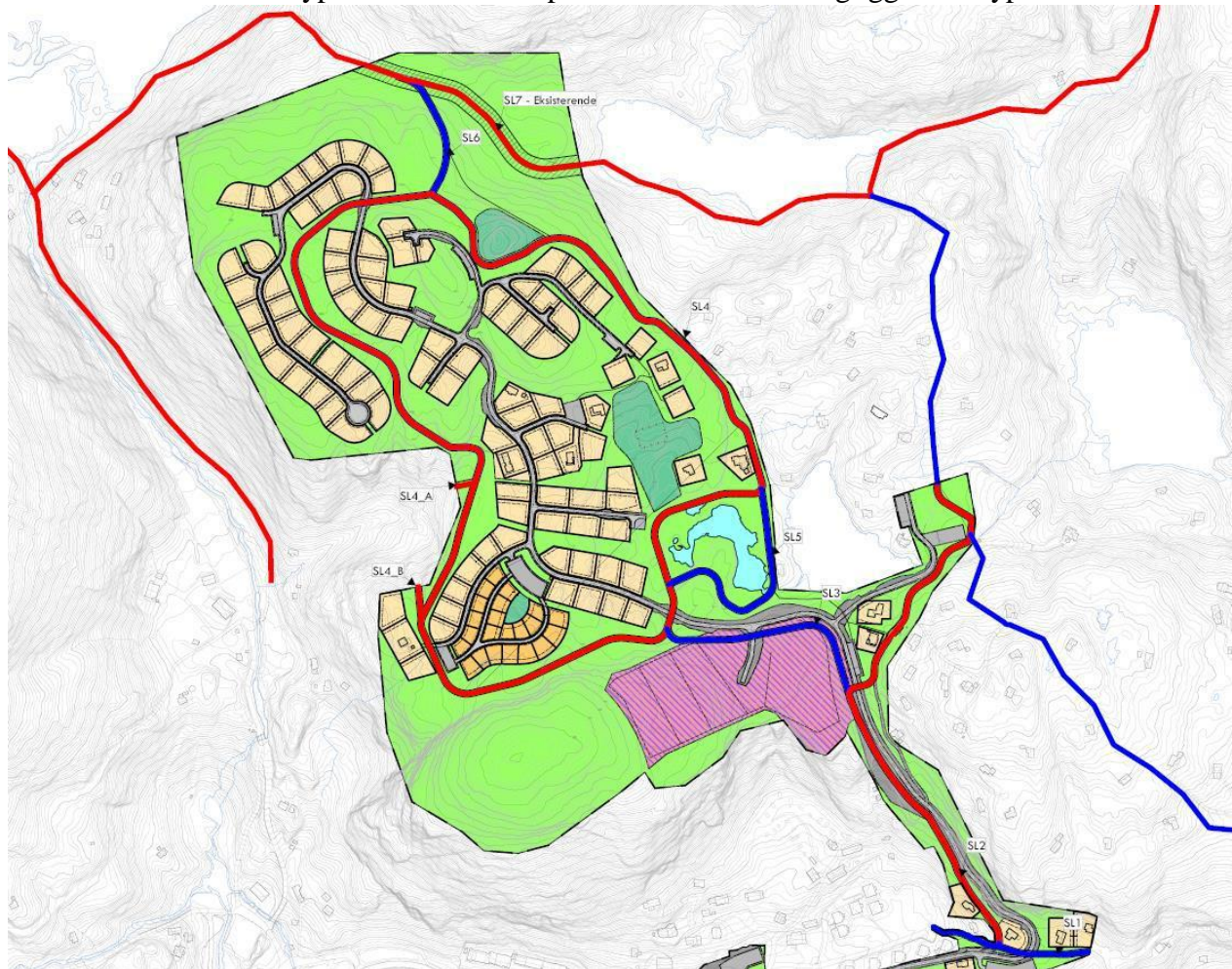
Det kan etableres midlertidig trase for Skiløype SL3 innenfor næringsområdet. Dette for å unngå konflikt med riggområdet innenfor næringsområdet. Permanent trase for SL3 og veg202 igangsettes ikke før det påbegynnes egne tekniske planer for næringsområdet.

Del av trasé for Forsbergløypa ligger innenfor for planområdet. I kommuneplanen avviker traseén til Forsbergløypa (SL7) med fysisk plassering. Det er gjennomført GPS-innmåling av skiløypen, og inntegnet SL7 følger innmåling. Fra skiløype SL6 skal det lages en forbindelse til Forsbergløypa SL7.



**Figur 34: Figur viser innmålt trasé for Forsbergløypa SL7, og planlagt skiløypeforbindelse SL6 fra rundløype SL4 til Forsbergløypa SL7.**

Kartet under viser skiløypeforbindelser fra planområdet til omkringliggende løypenett.



**Figur 34: Kart over skiløypetraseer. Skiløypenavn er adskilt ved rød og blå farge. Planavgrensning er markert med svart stiplet strek.**

Skiløype SL1 (SL5 på opprinnelig plan) ble tatt med i planforslaget mellom 1. og 2. gangsbehandling av vedtatt plan, og vil være en forbindelse til SL2 og planområdet. Skiløype beholdes i omregulering.

#### Krysning veg og skiløype

Det er regulert inn 5 krysninger mellom skiløyper og veger. Krysning mellom veg102 og SL1 forekommer i samme plan. Øvrige krysninger veg102 og SL2, veg202 og SL3, veg102 og SL4 (2 steder) skjer ikke i samme plan men ved anleggelse av bro og kulvert.

### **6.12 RISIKO OG SÅRBARHET**

ROS-analyse er utarbeidet av COWI 20.11.2015. ROS-analysen er gjennomgått og vurdert dekkende for omregulering, se vedlegg til planbeskrivelse. Det anses ikke behov for utarbeidelse av ny ROS-analyse. Eventuelle avvik og nødvendige avklaringer kommenteres i følgende avsnitt.

Innenfor planområdet er det regulert inn 4 ulike hensynssoner: Frisikt, Ras – og skredfare, høyspenningsanlegg og skiløype.

Tidligere snødeponier opprinnelig regulering er erstattet med bestemmelse for at snø kan lagres i formål regulert til annen veggrunn. Formålene annen veggrunn er utvidet som følge av tilleggsbestemmelsen.

Parkeringsplasser ved fylkesvei975 gjennom den tette bebyggelsen i Sinnes sentrum er endre som følge av følgende argumenter:

- Terrengetilpasning
- Innmåling av terreng
- Nødvendig antall parkeringsplasser og hensiktsmessig plassering av parkeringsplasser

I ROS-analysen er det rødlistearten Konglebit nevnt, mens det i artsdatabanken er funnet arten Lirype. Artene har samme plassering, og det er heller ikke planlagt tiltak i dette området i omreguleringen.

### Frisikt

Innenfor frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

### Naturfare

#### NVE

Iht. til NVE sine aktsomhetskart for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred er det flere arealer innenfor planområdet som kan være skredutsatt. Det er nyttet aktsomhetskart for jord- og flomskred fra NVE på plankart.

#### NGI

I området er det laget NGI kart for snø- og steinsprang. Ettersom kartene fra NGI er utarbeidet på en mer detaljert måte enn kartene fra NVE er hensynssone for ras- og skred plassert ihht. NGI-kartene. NGI-kartene ivaretar kun snø- og steinskred. Det er nyttet faresoner for snø- og steinskred fra NGI på plankart. NGI- og NVE kart for snø- og steinskred er kontrollert og samsvarer innenfor planområdet.



**Figur 36:** Kart som viser utstrekning til aktsomhetsområder for snøskred og steinsprang utarbeidet av NGI.

Innenfor hensynssone for naturfare er det ikke tillatt å oppføre ny bebyggelse. Det kan anlegges kjøreveg, skiløype/tursti og tekniske anlegg uten at det utløses krav om skredfarevurdering og avbøtende tiltak.

## Flomfare



Figur 35 Kart som viser faresoner for flom på plankart

Det tatt med hensynssone for flomfare H320\_1 og H320\_2 på plankartet. Data er hentet fra NVEs aktsomhetskart.

## Høyspenningsanlegg

Innenfor hensynssonen ligger det 22 kV høyspentkabler og 22 kV høyspentlinje. Det tillates ikke bebyggelse innenfor hensynssonen.

### 6.13 NATUR OG RESSURSGRUNNLAG

Store deler av planområdet er i dag ikke bebygd og består av naturområder, herunder utmark. Åpen skrin fastmark dominerer terrenget.

I planforslaget er det stilt krav til at området i størst mulig grad skal beholde sitt naturlige preg. Trær, busker og annen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved opparbeidelse av bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal det i størst mulig grad tas hensyn til eksisterende terreng.

Ved regulering av planområdet vil det være plan- og bygningsloven som er førende, og ikke jordloven.

Det er innregulert 5 bestemmelsesområder for masseuttak #1-#5 innenfor planområdet. Bestemmelsesområdene er innregulert for at massebalansen kan håndteres internt i planområdet. I tillegg vil tomter TS1-TS3 ikke komme i konflikt med ras- og skredfaresonen H310\_4 etter at masseuttak #2 er avsluttet. Tomter TS1-TS5 kan ikke oppføres før masseuttak #2 er avsluttet.

### 6.14 VANN OG VASSDRAG

Planområdet har i dag en naturlig avrenning til lavtliggende terreng i øst mot Småtjønnane, vest mot Ålsheia alpinanlegg og Støltjønn i nord. I forbindelse med utbygging av et større område er det mest hensiktsmessig å etablere løsninger for overvann og grunnvann slik at den naturlige vannbalansen bevares i størst mulig grad.

I forbindelse med etablering av veger vil en måtte krysse bekker. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav til at krysning av bekk skal skje ved bro. Bekker med lysåpning mindre enn Ø120 cm kan legges i rør.

Det er både større parti med fjell i dagen og flere myrområder innenfor planområdet. Dermed kan det være muligheter for å bruke overskuddsmasser i forbindelse med etablering av vegger til å skifte ut masser på tomter i myrområder.

#### **6.15 BARN OG UNGES INTERESSER**

I planen er det satt av 3 sentrale arealer til lekeområder. 2 av lekeplassene ligger i forbindelse med frittliggende hyttetomter, og 1 lekeplass ligger i feltet for konsentrert småhyttebebyggelse. Områdene skal utformes slik at de egner seg for både sommer- og vinteraktiviteter. Lekeområdene skal tilpasses natur- og terrengforholdene i området, og ha en «naturlig» karakter. Det er blant annet muligheter for å etablere akebakke innenfor lekeområdene, eller grillplass, gapahuk og sittegrupper. Lekeplasser kan lyssettes.

Barns øvrige lek og utfoldelse vil være knyttet til tilrettelagte og organiserte vintersportsaktiviteter, og fri ferdsel i utmark både på sommers- og vinterstid. Det tas ikke i bruk eksisterende arealer som er i bruk til barns lek, og det er derfor ikke aktuelt med erstatningsarealer.

#### **6.16 VERNEINTERESSER**

Det er ikke registrert kulturminner i selve planområdet, men man finner noen bygninger fra før 1900 i tett tilknytning til planområdet. I tillegg er det to bruer og et gravfelt i Sinnes sentrum. Ettersom det ikke er registrert noen verneinteresser innenfor planområdet er ikke dette temaet aktuelt med tanke på beskrivelse av planområdet.

#### **6.17 STEDSUTVIKLING**

Turisme og reiseliv er den viktigste næringen i området. Planforslagets utbyggingsformål fritidsbebyggelse og næring/tjenesteyting bygger opp om de viktigste næringene i kommunen. Det er ikke planlagt i detalj hvilken næring/tjenesteyting som skal etableres i planområdet, men mulige bruksformål er overnattingstilbud, treningssenter, spa osv. Utbygging av området for næring/tjenesteyting gis det også muligheter for etablering av nye arbeidsplasser.

#### **6.18 FRILUFTSOMRÅDER /UTEOMRÅDER**

Planforslaget ivaretar friluftsinnteresser ved at det er regulert inn grøntkorridorer med skiløyper, både mot Ålsheia og tilhørende alpinanlegg og mot området Langetjønn. Begge disse stedene kobles man til en hovedløype for ski, Forsbergløypa. Skiløypene som ikke fungerer som kjøreveg om sommeren vil opparbeides med grusdekke slik at traseene kan brukes som tursti om sommeren. Planområdet ligger i naturskjønne omgivelser som er godt egnet for friluftsliv, også uten spesiell tilrettelegging.

#### **6.19 ENERGI**

Bebyggelsen i planområdet skal koples til strømmettet gjennom eiendom 9/5. Det vil bli ført frem strøm til området gjennom jordkabler.

Man ser for seg at aktuelle energikilder vil være elektrisk strøm og vedfyring. Det er per i dag ikke vurdert andre former for alternative energikilder.

#### **6.20 REKKEFØLGEKRAV**

Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for vannforsyning og avløp og etableres sted for avfallsinnsamling. Utbygger forplikter seg til å bidra økonomisk til opparbeidelse av vegen, fremtidige løype- og turstier osv., som er avklart med kommunen i en utbyggingsavtale.

### **7 KONSEKSVENSUTREDNING**

Det er ikke krav om konsekvensutredning. Avvik fra kommuneplanen beskrives i plan- og områdebeskrivelsen.

## **8 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

### **8.1 VIRKNINGER FOR LANDSKAP, MILJØ OG SAMFUNN**

Det er i Sirdal kommune stilt krav om typiske snitt som viser fylling- og skjæring i forbindelse med opparbeiding av byggetomt, veger, parkering og turstier/skiløyper. Bygninger, adkomst, parkering og uteareal skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulig.

Opparbeidelse av tomtene skal skje på en terrengtilpasset måte. På flate tomter legges det til grunn at det bare skal gjennomføres oppfylling av tomt i minst mulig grad for plassering av bygning. På tomter med fall skal ikke byggegrunnen framstå med ensidig oppfylling av tomt. Det bør minimum brukes en kombinasjon av skjæring og fylling, og gjerne med vekt på skjæring dersom bygningen kan dekke inngrepet. På denne måten oppnår en best tilpasning av byggverk til terrenget.

Utbygging på topper eller i skråninger med stor eksponering kan gi opplevelse av dette sett fra omkringliggende heier og hyttefelt. For å motvirke dette er det viktig at hytte plasseres rett i forhold til tomtens terreng.

For å begrense terrenginngrep på de mest utsatte tomtene er det ikke lagt opp til at disse kan kjøre inn på tomten. For å løse dette på en god måte er det lagt inn parkeringsplasser langs vegen for de mest utsatte tomtene, som vist i plankart.

## 8.2 KONSEKVENSER FOR LANDSKAP

Planområdet heller mot sør ned til Sinnes. Området er stedvis veldig bratt, med enkelte mer flate partier. Mesteparten av området er ikke tresatt. Det er enkelte partier av skog, i hovedsak løvskog. Landskapsregionen området ligger i tilhører lavfjellet i Sør Norge.

En utbygging med 115 hytter, hvorav 7 tomter er solgt iht. reguleringsplan for Jodåsen, i et eksisterende spredtbebygd hytteområde, vil bidra til å endre landskapet og påvirke landskapsopplevelsen. Dagens landskapsbilde er fra før av brutt av fremmede elementer, da deler av området og tilgrensende områder allerede er utbygd.

Eksisterende landskap vil bli påvirket av utbyggingen. Utbyggingsområdet vil berøre et større område og det vil være visuelle konsekvenser. Konsekvensene vurderes likevel ikke til å være store. Det begrunnes ut i fra at en stor del av planområdet ligger skjermet fra innsyn fra fylkesvegen. Vedtatt plans adkomstvei hadde store fjellskjæringer langs veien, som hadde resultert i stygge sår som kunne ses fra FV 975. Revidert planforslag har trukket veien ut for å skåne eksisterende fjell. I tillegg er det anlagt fanggrøft på utsatte steder langs veien for å sikre tryggere trafikkforhold. Områdets topografi gjør at en må helt inn i de enkelte hyttefelt før bebyggelsen blir synlig i nærvirkning. Den sørligste del av utbyggingen vil bli synlig fra sør fra FV 975. Tiltaket blir lite synlig i fjernvirkning sett fra øst og vest fra FV 975.

### 8.2.1 Konsekvenser for miljø

Planen bidrar ikke til vesentlig økt luftforurensning, støy, forurenset grunn, eller endringer i lokalklima, utenom i anleggsperioden. Utbygging av hytteområdet kan få lokal betydning for lokalklima (sol/skygge, og hvordan snøen legger seg). Sol/skyggeforholdene vil være gode. Det er ikke kjente registreringer av sårbare viltarter eller planter innenfor eller i nær tilknytning til planområdet. Konsekvenser for miljøet av tiltak i høve til plan vurderes som ubetydelige.

### 8.2.2 Konsekvenser for samfunn

Videreutvikling av eksisterende og nye hytteområder er i tråd med lokale planer og utviklingsmål. Det er noen mindre avvik fra kommuneplanen.

## 8.3 KOMMUNEPLANEN

Arealbruk og avgrensning av arealbruksformål avviker delvis med kommuneplanens arealdel. Videre bidrar planen til måloppnåelse vedrørende økt hyttebygging, sysselsetting forbundet med byggeaktivitet og et positivt bidrag til å utvikle Sinnes til et reisemål. Planen legger til rette for et variert fritidsboligtilbud, gode kommunikasjoner, ”reiselivsmessig infrastruktur” i form av skiutfartskorridorer – løyper, og det faktum at den bidrar til at det blir mer folk i området. Det siste er positivt for etablering av fellesgoder i sentrum.

Tomtene ligger i hellende terreng - oftest på oppsiden og nedsiden av en veg, på en slik måte at den bakenforliggende kan få utsikt mellom frem- og nedenforliggende, med god ryggdekning i bakenforliggende terreng. Vegene gjør til at avstanden og høydeforskjellen mellom bygningene blir god. Disse forholdene taler for at bygningshøyden ikke blir avgjørende for den enkelte eller opplevelsen av bygningene i landskapet. Da dette er en bygningstype utbygger og kjøper ønsker, og terrenget tillater det.

### Avvik i plankart

**Område 116 og 117** i kommunedelplanen er avsatt til erverv. Planforslaget har endret avgrensning for næring/tjenesteyting av følgende årsaker:

- Område avsatt i kommunedelplan kommer i konflikt med hensynssone for ras. Ny avgrensning for næring/tjenesteyting vil ikke komme i konflikt med rasområder.



- Østlig del av område 116 og 117 er svært bratt og dårlig egnet for utbygging. Utbygging innenfor dette arealet vil medføre betydelige terrenginngrep, som vil gi skjemmende skjæringer og fyllinger.
- Avgrensning i kommunedelplan har en uhensiktsmessig fasong for å oppnå effektiv arealutnyttelse. Avsatt areal for erverv er langt og smalt. Dersom man bygger slik formålet er vist i dag vil terrenginngrepene bli mer synlige. Ved utbygging av området foreslått i reguleringsplanen, vil en få en mer konsentrert bebyggelse. Man vil med andre ord kunne beholde mer skog i området, samt ivareta Soleiknutens identitet på en bedre måte.

**Område 118 og 119** i kommunedelplan er avsatt til fritidsbebyggelse. Planforslaget har endret avgrensning for fritidsbebyggelse av følgende årsaker:

- Felt B19 er trukket mot vest og ut av område 119. Hensikten med dette er å legge til rette for grøntdrag gjennom hytteområdet, slik at brukere har lett tilkomst til skiløyper. I tillegg tilrettelegges det for hyttetomter som er mer terrengtilpasset. Øvrige avvik ved felt B11, B16, B23 og Lek2 har tilsvarende årsak. En vil også få gode grøntstrukturer/korridorer mellom hyttefeltene. I tillegg er det avsatt plass mellom hyttefeltene til rundløype skiløype SL4.
- Man har unngått å fortette området rundt Småtjønnane, da det har kvaliteter som bør beholdes og som kan nyttes av alle.
- Det er noen mindre avvik mellom område 118 forårsaket av eksisterende hytter og tomter. Ellers er det tre små avvik ved felt B1, B2, B3 og K3. Disse skyldes terrengoptimalisering av hyttetomter. Ellers har man funnet gode flater for anleggelse av hytter innenfor felt B1 og B2. Sistnevnte avvik er større avvik.

#### Avvik i bestemmelser

Kommunedelplanen har en bestemmelse om krav til tilgjengelighet fra parkering på tomten til hoveddør. Utgangspunktet for planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse i bratt terreng, hvor man samtidig skal planlegge utbyggingen mest mulig skånsomt i terrenget. Derfor anses omtalte bestemmelse som lite hensiktsmessig da både terrenget og landskap ikke tåler de inngrep som en slik tilrettelegging måtte medføre. En har derimot tilstrebet universell tilgjengelighet der hvor terrenget tillater det.

#### 1. Tomter som kan oppnå tilgjengelighet er:

TG1-TG2, TN1-TN9, TN11-TN12, TN14-TN16, TN19, TN21-TN22, TN24-TN28, TN31-TN44, TN47-TN48, TN50-TN53, TN57-TN58, TN61-TN77, TV4 og TV7-TV8. Totalt vil dette innebære 66 av 87 frittliggende og vertikaldelte tomter. På de resterende 21 tomtene vil det være vanskelig å oppnå tilgjengelighet. Forutsetning for å oppnå tilgjengelighet på disse tomtene er at det ved plassering av bolig og avkjørsel legges vekt på å tilfredsstille tilgjengelighetskravene.

#### 2. Konsentrert bebyggelse

De 6 tomtene, dvs. felt K1 (TS17-TS22), som ligger langs vegen kan oppnå tilgjengelighet. For de 16 resterende tomter er det vanskelig, felt K2 og K3.

Det er totalt 72 hyttetomter (66 frittliggende og 6 konsentrerte tomter) hvor det kan oppnås tilgjengelighet, mens det er krevende terreng på resterende.

Dvs. at man kan oppnå universell tilgjengelighet for ca. 80 % av de nye tomtene.

Iht. kommuneplanbestemmelsene bør ikke tomter legges i brattere terreng enn 1:4. Dersom dette fravikes må det i bestemmelsene sikres god terrengtilpasning. I planforslaget er det 12 tomter som er brattere enn 1:4, men i bestemmelsene og formingsveileder er det sikret at tomter skal ha god terrengtilpasning.

3. Tomter som er brattere enn 1:4:

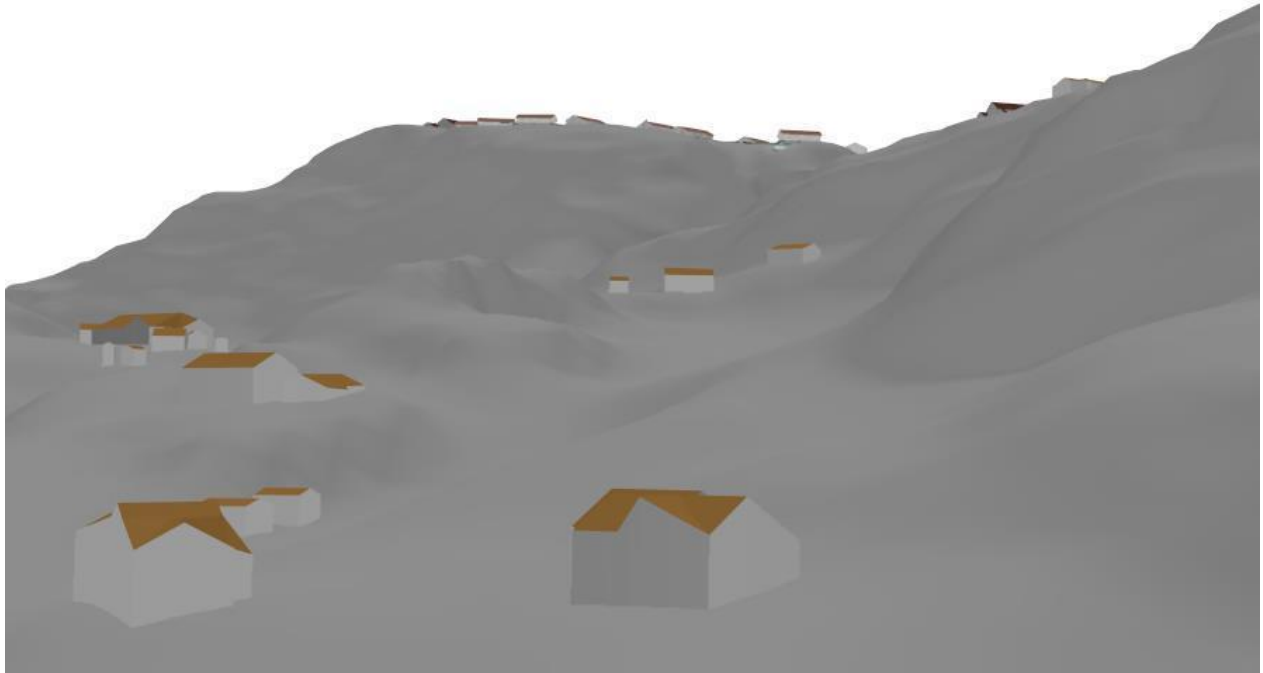
**Tabell 3 Bratte hyttetomter > 1:4**

	Tomt
1	TV5
2	TN16
3	TN18
4	TN29
5	TN45
6	TN54
7	TN55
8	TN60
9	TN67
10	ET1
11	ET2
12	ET6

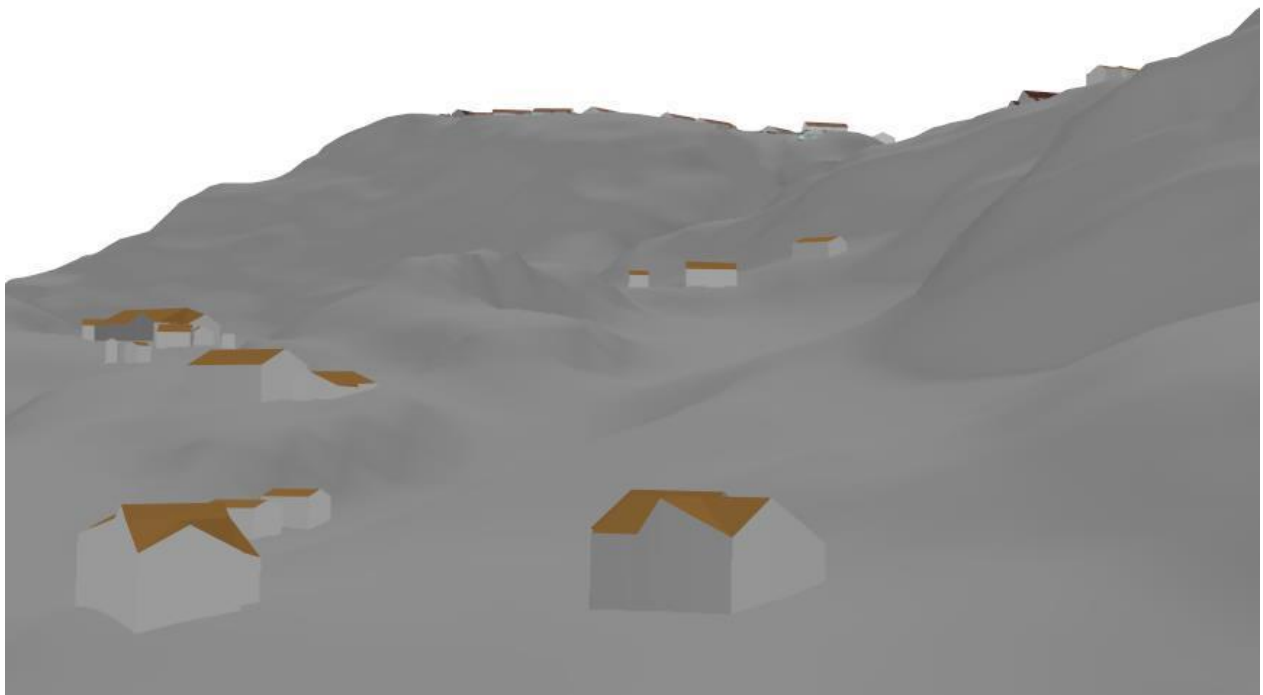
TV1-TV3 er ikke tatt med i tabellen for bratte hyttetomter ettersom tomtene ved avslutning av masseuttak (bestemmelsesområde #1) blir flate. Iht. bestemmelsene kan bygninger deles opp i flere plan for å oppnå bedre terrengtilpasning. I bratt terreng med større fall enn 1:4 kan det bygges i flere plan.

I kommuneplanbestemmelsene er det krav til at silhuettvirkning må unngås. For å sikre at dette unngås er det lagt inn bestemmelse om at bebyggelse på tomt TN45-TN52. skal ha redusert møne- og gesimshøyde.

Vurdering av hvilke hytter som skal ha redusert møne- og gesimshøyde er gjort på bakgrunn av 3D-modelleringer av planforslaget. På bildene under vises hytter på tomt TN45-TN48 og TN50-TN52 med mønehøyde på hhv. 6,5 meter og 5,5 meter. Hytte på tomt TN49 har mønehøyde på 4,5 meter. Silhuettvirkningen minskes betydelig ved reduserte møne- og gesimshøyder.



**Figur 37:** Bilde hentet fra 3D-modell, tatt fra innkjøring til Sinnes sentrum. Hytter på tomt TN45-TN52 vises med mønehøyde 6,5 meter.



**Figur 38:** Bilde hentet fra 3D-modell, tatt fra innkjøring til Sinnes sentrum. Hytter på tomt TN45-TN48 og TN50-TN52 vises med mønehøyde 5,5 meter, og hytte på tomt TN49 med mønehøyde på 4,5 meter.

#### **8.4 VURDERING ETTER NATURMANGFOLDLOVEN**

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

Planen vil ikke komme i konflikt med viktige vilt, fisk, botaniske eller geologiske interesser. Planlegger har i samarbeid oppdragsgiver foretatt feltundersøkelser i området i forhold til overnevnte temaer og snakket med lokalkjente. Det er også foretatt undersøkelse av tilgjengelig informasjon og registreringer i område; Artsdatabanken – rødlistede arter, Naturbasene til DN

– prioriterte naturtyper, registrerte villdyrbiotoper, Rovbasen, kartinformasjon fra Skog og landskap og temakart fra NGU og Arealis er sjekket opp mot planområdet.

Det som ble funnet som relevante temaer å omtale er gjennomgått i det foregående, men berører ikke området direkte. Området Sinnes er allerede bygget ut med mange hytter og fjellstue og vil ikke forandre situasjonen for villrein eller påvirke freda rovvilt i særlig grad. Heller ikke påvirkes utbredelsen av inngrepsfrie naturområder.

Det konkluderes på bakgrunn av dette at planforslaget ikke kommer i konflikt med Naturmangfoldlovens formål eller forvaltningsmål for området.

## **8.5 NATUR OG RESSURSGRUNNLAG**

Utmark/Dyrka mark som nå ligger brakk på oppsiden av Soleidalen, blir bygd ned (hytter og veger). Resten vil inngå i et aktivitetsområde, men bestå som område med grønt preg – område for ski, lek, aking, ballspill osv.

Skogbruks- og viltinteresser blir ikke vesentlig berørt. Området antas å ha stor betydning for friluftsliv, men representerer et potensielt område for nærrekreasjon, lokalt turmål og utfartskorridor.

Området reguleres til friluftsområde for allmenn ferdsel. Det mulig å gå på ski fra planområdet og inn til løypenettet ved Forsbergløypa, samt skitrekke i Ålsheia.

## **8.6 TRAFIKKFORHOLD**

Planforslaget vil gi større trafikk av hytteeiere i området, spesielt ved høytider og helger i vinterhalvåret. Flere mennesker i planområdet, vil føre til økt forgjengertrafikk til nærliggende servicetilbud. Det er opparbeidet helårs gang- og sykkelveg langs Fylkesvegen og inn til området rundt Sinnes fjellstue.

Ny tilkomstveg inn i planområdet vil sikre god tilkomst for både eksisterende og nye hytteeiere. Veg dimensjoneres med oppsamling for snø samt hensiktsmessige brøytetraseer. Snuhammer i planområdet er dimensjonert for brøytebiler og stor lastebil.

Det er tatt hensyn til ferdsel på ski/om vinteren, da dette er et typisk vinterutfartssted. Det planlegges 4 planfrie krysninger av skiløype/veg. Om sommeren kommer trolig folk i større grad til å benytte seg av utmarka og tursti-tilbudet.

## **8.7 SOSIAL INFRASTRUKTUR**

Ingen spesielle konsekvenser, men kundegrunnlaget for servicetilbudet i Sinnes vil øke. Kommunen må selv vurdere behovet for lege og ambulanse, feiing av piper, osv. Helsepersonell ved Røde kors-hytta fungerer som forsterkninger i ferier der mange bruker hyttene sine. Man kan ikke se at det er behov for tilbud om kollektivtransport, men heller Taxi-ordning i forbindelse med utested.

## **8.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **8.8.1 Vann og avløp**

Det er ikke kapasitet i eksisterende avløpsanlegg til å håndtere alle planlagte hytter i området. Men det vil fortløpende bli prosjektert og søkt om videre utbygging av avløpsanlegg. En del av eksisterende hytter har i dag borevann. Enkelte er tilkoblet eksisterende kloakkanlegg, men ikke alle.

Det skal opparbeides nytt VA-anlegg via eksisterende anlegg fra Ålsheia.

Når det gjelder konsekvenser av planlagte utslipp vises det til utslippssøknaden.

### **8.8.2 Energi**

Det er ikke kapasitet til å dekke den planlagte utbyggingen fra eksisterende trafoer eller strømforsyningsnett. Det må derfor føres høyspent frem til området i jordkabelanlegg med tilhørende trafostasjoner og lavspentnett. Alle elektriske ledningsanlegg skal, legges i jordkabel for ikke å bli en del av landskapsbildet.

Eksisterende ledningsnett ved hytter i nærheten av Småtjønnane i luftstrek fjernes og legges i kabel.

Det skal opparbeides nytt energianlegg innenfor planområdet.

Det tillates med etablering av høyspentkabler i næringsområdet.

### **8.8.3 Renovasjon**

Det legges opp til et samlet og lett tilgjengelig renovasjonsanlegg. Det er lagt opp til nytt renovasjonsanlegg sør for parkeringsplass P1 for hytter, og det er åpnet for at det kan anlegges eget renovasjonsanlegg for næringsbebyggelse innenfor N1.

## **9 DATAUTVEKSLING**

Planen utarbeides digitalt, med muligheter for utveksling av data på SOSI-format.

Reguleringsplan blir utarbeidet i en terrengmodell.

## **10 INNKOMNE INNSPILL TIL PLANVARSEL**

### **10.1 FORHÅNSKUNNGJØRING**

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 stilles det krav til informasjon og medvirkning. Det ble avholdt oppstartsmøte 23. september 2016 med kommunen med representant fra tiltakshaver tilstede. I forbindelse med planarbeidet er allmennheten og berørte parter sikret informasjon ved varsling av påbegynt planarbeid den 12. oktober 2016 med frist å inngi merknad 3. november 2016. Varslingen ble gitt via varslingsannonse i Stavanger Aftenblad, og sendt som brev til berørte parter. I tillegg ble det kunngjort på Sirdal kommunes hjemmeside sine hjemmesider.

### **10.2 INNKOMNE MERKNADER TIL VARSEL OM PLANOPPSTART**

#### **1. Statens vegvesen – Region sør**

Planområde ligger nord for Sinnes Fjellstue, og har atkomst via veg i Soleidalen. Et forslag til omregulering av dette området vil ikke være av interesse for Statens vegvesen.

#### *4. Ingen kommentar fra Teknaconsult*

## 2. Småtjødne og Rubetjødne Velforening

**Til:**

Teknaconsult AS  
Luramyrvеien 25B  
4313 Sandnes  
[post@teknaconsult.no](mailto:post@teknaconsult.no)

**kopi til:**

Sirdal Kommune, Arealforvaltning  
Rådhuset, 4440 Tonstad  
[post@sirdal.kommune.no](mailto:post@sirdal.kommune.no)

Stavanger, 30 oktober 2016

### **Kommentarer til «Melding om igangsettelse av reguleringsarbeid» for Soleiknuten , Plan ID 2016009**

Vi viser til brev fra Teknaconsult datert 12 oktober 2016 med informasjon om igangsettelse av reguleringsarbeid for Soleiknuten **Plan ID 20016009**, samt informasjonsmøte 19 oktober. Vi viser også til tidligere innsendte kommentarer fra Småtjødne og Rubetjødne Velforening i forbindelse med Soleiknuten Plan ID 1046 2014002. Dette brevet er skrevet på vegne av Småtjødne og Rubetjødne Velforening som har 44 hytter/medlemmer i det berørte området.

- 1) **Ny helårsvei og tilkomst i anleggsperiode.** Alle medlemmene i velforeningen er avhengig av tilkomst gjennom dalen hvor den nye helårsveien skal bygges. På det smaleste er traseen svært trang med bratte ufremkommelige fjellsider på begge kanter. Til og med små inngrep vil vanskeliggjøre fremkomst. Det stilles spørsmål til om hvordan tilkomst til fots og med bil skulle kunne fungere under en eventuell anleggsperiode. Vi er avhengig av, og vil ikke akseptere å bli innestengt/avstengt under en eventuel anleggsperiode. Det finnes ikke alternativer til fots eller på kjørevei. Noen av hyttene i velforening har parkering og/eller veirett frem til hyttene sine på sommertid.

*Vi forventer at en detaljert plan for hvordan tilkomst til Småtjødne og Rubetjødne hyttefelt skal sikres i anleggsperioden, til fots og med bil, blir utarbeidet av tiltakshaver og blir inkludert i Sirdal kommunes krav til godkjenning av plan.*

- 2) **Kryssing ny helårsvei med skiløype/scooterløype:** Det er uklart for oss hvordan sikkerhet og fri ferdsel for skiløpere og snøscootere skal bli iveretatt i skiløypene som krysser planlagt ny helårsvei. Dette har blitt påpekt flere ganger tidligere. Kryssing helårsvei /skiløype og scooterløype krever særskilte sikringstiltak på grunn av spesielt bratt skiløype, smal trasee på strekningen. Det vil være vanskelig for skiløpere/akende å stoppe dersom det kommer bil og sikker kryssing ikke er lagt tilrette med bro/undergang.

*Vi forventer at en detaljert plan for hvordan sikkerhet for skiløpere skal iveretas ved kryssing helårsvei blir utarbeidet av tiltakshaver og blir inkludert i Sirdal kommunes krav til godkjenning av plan.*

- 3) **Snøbrøyting av ny helårsvei.** Planlagt vei vil krysse og/eller gå tett på parallelt med skiløype og hytter flere steder. Trasseen i den naturlige dalen hvor både vei og skiløype/scootervei og hytter skal dele plass er trang. Vi ser flere farer ved at brøytet snø blir frest inn i skiløyper hvor det befinner seg folk. Brøytesnø kan i tillegg havne på tak og terrasser til nærliggende hytter. I tillegg til sikkerhetsrisiko, vil det også kunne velte store mengder snø i løypene å gjøre dem ufremkommelige. Her ferdes folk både dag og kveldstid. En må kunne stole på fremkommelighet og sikkerhet til alle døgnets tider.

***Vi forventer at en detaljert plan for hvordan sikkerhet for skiløpere skal ivretas ved snøbrøyting blir utarbeidet av tiltakshaver og blir inkludert i Sirdal kommunes krav til godkjenning av plan.***

- 4) **Bekymring for planlagt næringsområde 116 og 117 spesielt.** Vi vil på det sterkeste be om at denne potensielle reguleringen og mulig gjøring av denne type utbygging revurderes av Sirdal kommune på grunn av den markante endringen av områdets karakter og **visuell forurensing av silhuett og området generelt.** Dette punktet har tidligere vært utdypet i våre kommentarer rundt PlanID 1046 2014002.

Vi er fremdeles uenig i at dette området kan brukes som riggområde. Viser til tidligere innsendt kommentarer med begrunnelse. Ser at det i siste reguleringsplan er endret til at riggområdet skal avvikles senest 2 år fra oppstart av anleggsarbeidet. Dette er ingen vesentlig endring da det er vår forståelse at det er planlagt trinnvis utbygging og at «oppstart av anleggsarbeidet» derfor kan oppstå og pågå i flere år.

Basert på siste informasjon fra tiltakshaver på informasjonsmøte den 19 oktober forstår vi at tiltakshaver nå i tillegg søker om å få bruke dette området til å regulere massebalanse. Det vil si at det søkes om godkjenning til å ta ut stein/jordmasser fra dette området (Solieknuten) i tillegg til at det allerede er ønsket til bruk som riggområde. Massen som hentes ut planlegges brukt til fyllmasse ifm bygging av helårsvei og utarbeidelse av hyttetomter. Bruken av dette området er ikke i henhold til tidligere varsling og regulering.

***Vi ber derfor om at næringsområdet ikke blir planlagt brukt til massebalanse og/eller riggområde da dette vil medføre unødvendige og massive terrenginngrep i Solieknuten, en unødvendig visuell forurensing av silhuett og området generelt, og at søknad om denne bruken blir avslått av Sirdal Kommune.***

### ***Kommentarer fra Teknaconsult***

- 1. Eksisterende adkomstvei til hyttetomter på Solieknuten må stenges i en del av anleggsperioden. Selv om dette ikke ble nevnt ved utarbeidelse av vedtatt reguleringsplan, burde Prosjekttil også ha angitt at anleggsveien måtte stenges.*
- 2. Skiløype krysser ikke ny adkomstvei i samme plan, Det skal anlegges bro og kulvert hvor skiløypene krysser adkomstveien. Scooterløypa (eksisterende adkomstvei) krysser planlagt adkomstvei i samme plan.*
- 3. Det skal anlegges grøft for snøopplagring i overgang mellom skiløype/scooterløype og planlagt adkomstvei. Man kan kontrollere retning og lengde til den brøytete snøen, og snøbrøyting kan derfor gjennomføres med aktsomhet. På utsatte strekk kan snøen lagres i fanggrøften på østsiden av adkomstvegen.*
- 4. Næringsområdet er flyttet til et lavere område fra det som er regulert på kommuneplanen. Dette reduserer silhuettvirkningen. I tillegg er det angitt i reguleringsbestemmelser at bygg skal trappes i høyden for å sørge for god terrengtilpasning. Dermed blir næringsbyggene oppført mye lavere i terrenget*

*for å redusere den visuelle forurensningen som silhuetten utgjør. Det er lagt inn egne bestemmelsesområder for masseuttak. Disse områdene ligger ikke innenfor næringsområdet. Næringsområdet beholdes som riggområde.*

### 3. Øystein Eik/Eagle 123 AS

Det vises til detaljert reguleringsplan for Sinnes - Soleiknuten plan-ID: 2016009. Som eier av eiendom med gnr. 9, bnr. 14, fnr. 8 i 1046 - Sirdal kommune, er vi berørt av og har merknader til planen.

Vi ønsker vei helt frem til vår eiendommen når en så omfattende utbygging er planlagt. Hans Petter Solberg har på vegne av Eagle 123 AS fremlagt en skisse til trasé (forslag D), som muliggjør vei også til vår eiendom. Vi støtter med dette forslag D som fremlagt av Eagle 123 AS.

#### **Kommentarer fra Teknaconsult:**

- *Parkeringsplasser for gnr/bnr/fnr 9/14/8 avsettes innenfor P10 på plankartet*
- *I løpet av planarbeidet og nå etter høringsperioden er vegtrasè til hyttene blitt vurdert. En har valgt å ikke legge vegtrasè til hyttene grunnet:*
  - *En ønsker å beholde den sammenhengende grøntstrukturen i området. Området mellom planlagt vei frem til eiendom er avsatt til lekeplass i form av akebakke. En lengre vegtrasè i området kan også medføre at området oppleves som «mer fortettet».*
  - *Vegtrasèen vil krysse områder med krevende terreng, og anlegging av veg vil medføre store terrenginngrep.*
  - *En har også gjort en «kost-nytte» - vurdering av anlegging av ny veg, og for å kunne «forsvare» kostnaden av vegen må en fortette med flere hyttetomter langs trasèen. En har tidligere laget forslag med flere hytter i området, og dette anses ikke som ønskelig.*

### 4. Tove Korneliussen

Viser til mottatt brev datert 12 oktober. Igangsetting av reguleringsarbeid -Soleiknuten.

Frist for å komme med merknader/kommentarer til planarbeidet er i dag den 3 november.

Jeg ønsker å kommentere at det er ønskelig at en ser på veien igjen. Er det mulig å finne et annen vei alternativ slik at veien til det nye hyttefeltet ikke trenger gå gjennom nye og gamle Sinnes fjellstue. Vil kommentere at trafikken mellom gamle Sinnes fjellstue og nye Sinnes fjellstue/arena vil bli ytterligere presset med tanke på plan slik den foreligger pr i dag. Er sikkerheten til både voksne og barn ivaretatt.

#### **Kommentarer fra Teknaconsult:**

- *Adkomst gjennom Sinnes Fjellstue/Sinnes Arena ble vedtatt 04.02.16 i reguleringsplan for Soleiknuten med Planid. 2014002. Adkomsten blir ikke vurdert på nytt i denne planen, da flere alternative ble vurdert i godkjent plan. Fordeler og ulemper, samt gjennomførbarhet ble vurdert ved de ulike trasèene, og adkomstveg gjennom Soleidalen er valgt med bakgrunn i dette. Adkomst*



*gjennom Sinnes Fjellstue/Sinnes Arena ligger også utenom planområde som er varslet.*

- *Sikkerheten til voksne og barn er vurdert og ivaretatt i planarbeidet. Dersom en som beboer i Sinnes Panorama mener dette ikke er ivaretatt ved Sinnes Fjellstue/Sinnes Arena gjøres det oppmerksom på at enhver fritidsbolig-/boligeiendom plikter å holde tilstrekkelig egne arealer til lek/opphold for sine beboere.*

## **5. Hans Petter Solberg/ Eagle 123 AS**

På vegne av Eagle 123 AS som er grunneier på det berørte området gjennom å eie gnr. bnr. 9/193 har vi merknader til planen.

Vi ønsker veg helt frem til tomtegrensen, og har hatt dialog med noen av de andre grunneierne som heller ikke har fått veg frem til tomtegrensen på sine eiendommer. Vi har skissert inn 4 alternative traseer for veg, med hensyn til minst mulig terrenginngrep og en helhetlig bevaring av området.

Alle 4 forslag vedlagt her, er oversendt og gjennomgått av de andre grunneierne som blir berørt av dette. Det er forslag D som det er bred enighet for. Dette alternativet følger store deler av ledningstraseene hvor det er fornuftig å etablere vei samtidig med ledningsanlegget. Alternativet er kun en skisse, og må eventuelt detaljeres nærmere med hensyn på stigningsforhold, kurvatur og snuhammer. Forslag D innebærer også veg frem til tomtegrensen til de som ønsker dette.

### ***Kommentarer fra Teknaconsult:***

- *Hytte på eiendom 9/193 erstattes med TN7 og har fått parkeringsplass på egen tomt. TN7 ligger langs vei og har tilfredsstillende adkomst*

## 6. Margaret og Kåre Stangeland

### Ad « Melding om igangsettelse av reguleringsarbeid for Soleiknuten» Plan ID 2016009

På grunn av endringer i trasèvalg for adkomst til nytt hytteområde ved / på Soleiknuten, ble det avholdt orienteringsmøte den 19.10.2016 for hytteeiere i området som vil bli berørt av prosjektet. Endringene var også opplyst om i brev fra datert 12.10.2016, her ble også framdriftsplanen for prosjektet beskrevet.

På møtet fikk vi vite av prosjektleder fra Teknaconsult at veiprojektet inneholdt Sirdals høyeste skjæring – 20m – og Sirdals vanskeligste vei! For at han i det hele tatt ville være med på prosjektet, måtte dette endres – « på grunn av HMS» ! Da beslutningstakerne i kommunen kom på åstedsbefaring og så hva de hadde vært med på å tillate, utløstes denne ekstrarunden med ny plan for adkomst. Kommunepolitikerne skal, ifølge prosjektleder, ha uttalt at «de hadde visst sittet for mye på kontoret»! Vi som har hytter i området, har påpekt problemene med den planlagte veien og meldt fra i forbindelse med tidligere høring. Endringene virker ikke på noen måte beroligende, vi har fortsatt store bekymringer i forbindelse med prosjektet:

#### Adkomst i anleggsperioden

Dette forholdet ble det stilt spørsmål ved på møtet uten at vi fikk noe konkret svar. Vi har rett til bruk av nåværende sommervei og krav på å komme til hyttene våre! Veien som nå planlegges, vil hindre oss i dette i langer perioder som det vil være vanskelig å forutse. Det ble tydelig sagt på møtet at sommerveien i perioder ville bli stengt! Vårt spørsmål er om det er hjemmel for å stenge den eneste adkomsten til nåværende hyttefelt uten at det foreligger et alternativ? Sommeren brukes til å få på plass ved, kjøre materialer til vedlikehold ..., og mange tilbringer sommerferien på hytta. Det ble sagt at hvis vi hadde behov for frakt, kunne de kanskje stille med en dumper...

#### Adkomst sommer og vinter på ferdigstilt vei

Den nye veien vil krysse nåværende sommervei som er forutsatt å fungere som nå. Vi regner med at dette vil bli oppfylt og at krysningen ikke blir til ulempe.

Når det gjelder framkommelighet vinterstid, er vi mer bekymret. Den nye veien må brøytes det vil bli brøytekanter som må forseres både når vi skal ta oss fram til fots og når vi har behov for scootertransport. Vi forutsetter at disse forholdene blir tilfredsstillende ivaretatt.

#### Bruk av Næringsområdet

På møtet i forbindelse med forrige høring, ble det sagt at utbygging av Næringsområdet var utsatt til et senere byggetrinn. Nå får vi vite at området skal brukes til riggområde for prosjektet allerede fra første byggetrinn. I tillegg skal det sprenges ut masse fra Soleiknuten til å fylle i «juvet». Siden sprengning og skjæring nederst i bakken reduseres, er det behov for stein! Hvis den ikke kan tas fra Soleiknuten, må den fraktes fra et annet sted... Det ble stilt spørsmål om hvor lenge en kan forvente å ha et riggområde, et stort naturinngrep pluss et steinbrudd med sprengning, støv og bråk som det planlagte masseuttaket vil forårsake, som

nærmeste nabo. Svaret var at utbyggingen er planlagt å vare i 10 år, men at sårene i naturen raskt ville bli dekket med sirdalsjord som gir spesielt gode vekstforhold! Her vil landskapet endres og raseres på en måte som ingen jord eller vegetasjon kan bøte på, og vi spør hvor myndigheter for natur – og landskapsvern er i denne saken. Har de vært inne i bildet i det hele tatt? Formelt må det vel en omregulering til for å kunne bruke området slik det nå er skissert? Den forelagte framdriftsplanen for prosjektet er knapp, men vi forutsetter at saksbehandlingen blir gitt forsvarlig tid!

#### Veien mellom Fjellstua og Sinnes Arena

Det ble sagt at Sirdal Kommune krever 5m bredde på vei og at det skal være grøft i tillegg. Hvordan kan dette la seg gjøre i nevnte område?

Vi har forståelse for at det fra utbygger er ønske om å utvikle området ved Soleiknuten. Dette kunne blitt realisert med langt mindre naturinngrep og langt mindre ulempe for allerede eksisterende hytteområde dersom det hadde blitt åpnet for en annen adkomst – for eksempel fra Ålsheia.

#### *Kommentarer fra Teknaconsult:*

- *Sommervei må stenges i en del av anleggsperioden. Det er nødvendig med regelmessig dialog mellom velforening og utførende entreprenør for å finne løsning til transport til eksisterende hyttetomter.*
- *Krysningen blir ikke til ulempe. I tillegg kan hovedadkomstveien nyttes istedenfor sommerveien. Snøbrøyting skal foretas slik at sommerveien ikke stenges av brøytekanter. Dette for å sikre at snøscootere kan nytte sommerveien om vinteren.*
- *Adkomst gjennom Sinnes Fjellstue/Sinnes Arena er godkjent av kommunen i reguleringsplan for Soleiknuten med Planid. 2014002, og ligger utenfor planområdet som er varslet.*
- *Adkomstveien er gjennomgått og optimalisert siden forrige planforslag. Tidligere adkomstvei med grøfter etter normen medførte fjellskjæringer på inntil 20 m. Teknaconsult sitt vegforslag har maksimal fjellskjæring på rundt 10 m. Dette medfører reduserte terrenginngrep.*
- *Det er lagt inn egne bestemmelsesområder for masseuttak. Disse områdene ligger ikke innenfor næringsområdet. Næringsområdet beholdes som riggområde.*
- *Veien lar seg realiseres ved planlagt forslag. Veien er planlagt med hensyn til skånsomme terrenginngrep og andre formål. Adkomstveg via Ålsheia er ikke reelt alternativ på grunn av krevende terreng.*

## **7. Malene Kommedal og Bjørn F. Knutsen**

Som eiere av Gnr/Bnr 9/192 har vi merknader til planen.

Vi er kjent med at grunneier i utgangspunktet ikke ønsker vei inn i dette området, men håper likevel at dette kan vurderes på nytt nå når planen revurderes for nye tilpasninger.

Støtter forslag D som sist, ref forslag fra Eagle 123 AS.

Evt. håper vi at Teknaconsult og grunneier kan komme opp med et eget forslag som gjør at det blir vei til disse hyttetomtene.

*Kommentarer fra Teknaconsult:*

- *Parkeringsplasser for gnr/bnr 9/192 avsettes innenfor P11 på plankartet. Når P15 er ferdigstilt flyttes avsatte parkeringsplasser for eiendom 9/192 fra P11 til P15.*
- *Se kommentar i merknad nr. 3 for at vei ikke bygges til nevnte eiendom*

## **8. Vest-Agder fylkeskommune**

### **Sirdal kommune - uttalelse til oppstart av reguleringsarbeid - omregulering av Soleiknuten hyttegrend - gnr 9/1, 3, 14, mfl - Soleiknuten**

Viser til oversendelse 12.10.16 hvor det varsles oppstart av planarbeid for omregulering av detaljreguleringsplan for Sinnes – Soleiknuten, vedtatt 04.02.16. Bakgrunnen for arbeidet er at det er behov for flere justeringer av planen, av den grunn varsles hele planen på nytt. Endringene består av bedre terrengtilpasning samt optimalisering av veier, tomter, parkering, friluftsområder, skiløyper, massebalanse med mer.

Gjeldene plan er helt nylig vedtatt. Til oppstart av det planarbeidet uttalte vi i brev 30.04.14 at våre interesser primært var knyttet til landskapsinteresser og allmenhetens friluftinteresser. Ved offentlig ettersyn av planen uttalte vi i brev 31.03.15 at våre interesser var ivaretatt.

Våre interesser i planarbeidet følger av tidligere brev. Det er positivt at formålet med planarbeidet er bedre terrengtilpasning og vi vil følgelig ikke ha merknader til endringer som bidrar til dette.

Forholdet til kulturminner er tidligere avklart, vi viser til e-post fra fylkeskonservatoren til Sirdal kommune 26.01.15.

*Kommentarer fra Teknaconsult:*

- *Ingen merknad notert.*

## **11 MERKNADER OG UTTALELSER VED HØRING**

### 1. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder

Fylkesmannen skriver i sin uttalelse at de mener foreslåtte endringer kan gi en positiv virkning for planområdet. De vektlegger her at endringene av atkomstvegene medfører noe mindre terrenginngrep, samt at det er gjort forbedringer med hensyn til løypenettet.

*Kommentar fra forslagsstiller:*

*Ingen*

### 2. Vest-Agder fylkeskommune

Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse at deres vurdering av planforslaget er at det ivaretar deres interesser og at de følgelig ikke har noen merknader.

*Kommentar fra forslagsstiller:*

*Ingen*

### 3. Direktoratet for mineralforvaltning

Viser til at planen inneholder bestemmelsesområde for masseuttak for å dekke det interne behovet for masser.

DFM vurderer ut fra opplysningene i plandokumentene at planforslaget ikke omfattes av minerallovens virkeområde. De vurderer at dette gjelder masseuttak for å realisere et annet formål. Som resultat av denne vurderingen ber det om at bestemmelsene under § 8.6 Masseuttak redigeres for § 8.6.2 og § 8.6.4.

*Kommentar fra forslagsstiller:*

*Reguleringsbestemmelsene § 8.6.2 og 8.6.4 korrigeres i tråd med merknad fra Direktoratet for mineralforvaltning.*

### 4. Inger Lise Harr

Merknad til utsendelse av så mange dokumenter i papirformat.

*Kommentar fra forslagsstiller:*

*Ingen*

### 5. Soleiknuten AS

Mener at korrekt antall enkelthytter skal være 85 og at det korrekte antall for nye enheter dermed skal være 123.

Bestemmelsene – ønsker endringer i

Første setning i pkt. 3.2 Lekeområder til:

Det skal ikke gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til mer enn 21 hytter innenfor K1-K3 før Lek\_1 er ferdigstilt.

Første setning i pkt. 4.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende, B1-B25 mv.

Antall korrigeres fra 87 til 85, jfr. brev med merknader til Teknaconsult AS.

Påpeker også behov for korrigeringer i planbeskrivelsen, pkt. 2.6, 4.1.1, 6.1, 6.2, 6.11 og 8.2.

*Kommentar fra forslagsstiller:*

*Til reguleringsbestemmelser:*

*§ 3.2 Lekeområder første setning endres til:*

*Det skal ikke gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til mer enn 21 hytter innenfor K1-K3 før Lek\_1 er ferdigstilt.*

*§ 4.2 Fritidsbebyggelse - .....første setning endres antall enheter fra «.....87 nye hytter» til «.....85 nye hytter»*

*Til planbeskrivelsen:*

*2.6 Rettes til kommunedelplan Sinnes-Tjørhom*

*6.1 Første setning i siste avsnitt endres fra:*

*«Det som er nytt i omreguleringen er at prosjektet beskriver formål med som har mye bedre terrengtilpasning.»*

Til

«Det som er nytt i omreguleringen er at prosjektet beskriver formål som har mye bedre terrengtilpasning.»

6.2 Rettes i siste avsnitt vedørende byggegrensener mot LNF-områder - skal være 1 m fra eiendomsgrense.

6.11 Side 41 – første avsnitt benevnelse skiløype SL1 rettes til SL2.

8.2 Konsekvenser for landskap s. 47 andre avsnitt – rettes antallet til 115 hytter.

## 6. Tove Korneliussen

Korneliussen etterlyser konsekvensutredning for strekningen rundkjøringen ved Sinnes Arena til plangrensen for Soleiknuten.

Viser til at planforslag for Soleiknuten innebærer en kraftig økning i trafikk i en allerede forholdsvis smal passasje. Påpeker at hensyn til barn og myke trafikanter generelt er viktig å ta hensyn til.

### Kommentar fra forslagsstiller

I ROS-analyse utarbeidet av Cowi AS – sist revidert 20.11.2015 er trafikksituasjonen i dette området vurdert. Det vises til konklusjon i rapporten s. 27 og 28.

Det er gjort en vurdering av areal for snøopplagring. I ny reguleringsplan er dette ivaretatt ved at områder for friluftsmål og annen veggrunn ved behov kan nyttes for snøopplagring. Omfanget av arealet er omtrent tilsvarende som i gjeldende reguleringsplan.

## **12 MERKNADER TIL VARSEL OM ENDRING AV BESTEMMELSER**

Berørte naboer ble i tidsrommet 11.01. – 16.01.2019 varslet om foreslåtte endringer av reguleringsbestemmelsene på e-post, og gitt frist til 25.01.2019 til å komme med merknader.

Pr. 08.02.2019 er det ikke kommet merknader til foreslåtte endringer:

### **§2.7 Murer endres til:**

Det er tillatt å sette opp forstøtningsmurer i tilknytning til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur. Murene bør gjøres så lave som mulig. Forstøtningsmurer på tomtene skal oppføres i naturstein.

### **§ 4.2.1 Takform endres til:**

Bebyggelse kan ha saltak eller pulttak. Lengderetning for hovedbygning på hver hyttetomt skal i all hovedsak følge kotelinjer. Ved saltak og pulttak skal takvinkelen ligge i intervallet 22 – 35 grader. Det tillates bygg med takopplett/arker/kvister o.l på maksimalt 1/3 av takflaten. Ved takopplett kan gesimshøyden økes til mønehøyden på inntil 1/3 av takflaten.

For B1 – B25, 9/191, 9/192 med unntak av 9/203, 9/1/8, 9/3/5, 9/3/7, 9/3/8, 9/3/9, 9/3/10, 9/3/13, 9/14/8, 9/14/9, 9/14/11, 9/14/13, skal det benyttes torv til taktekking.

### **§ 4.3.1 Takform endres til:**

Bebyggelse kan ha saltak eller pulttak. Ved saltak og pulttak skal takvinkelen ligge i intervallet 22 – 35 grader.

Det tillates bygg med takopplett/arker/kvister o.l på maksimalt 1/3 av takflaten. Ved takopplett kan gesimshøyden økes til mønehøyden på inntil 1/3 av takflaten. Det skal benyttes torv til taktekking.

Merknader mottatt etter fristen:

1. Thor Inge Bollestad Gnr. 9 Bnr. 191  
Ønsker ikke torvtak på hytten.
2. Malene Kommedal Gnr. 9 Bnr. 192  
Ønsker ikke torvtak på hytten.
3. Rune Hagen Gnr. 9 Bnr. 188  
Ønsker ikke torvtak på hytten.

*Kommentarer fra forslagsstiller:*

Merknadene kom inn etter at fristen for merknader var utløpt.

Hyttene er ikke bebygd, men tegnet og planlagt på bakgrunn av gjeldende plan for Soleiknuten, hvor tomtekjøper stod fritt til å velge taktekking.

Siden disse tomtene allerede er solgt, hyttene planlagt og de ligger i et område hvor hyttene i dag har både torv, takshingel og stålplater foreslås § 4.2.1 endret til:

#### **§ 4.2.1 Takform endres til:**

Bebyggelse kan ha saltak eller pulttak. Lengderetning for hovedbygning på hver hyttetomt skal i all hovedsak følge kotelinjer. Ved saltak og pulttak skal takvinkelen ligge i intervallet 22 – 35 grader. Det tillates bygg med takopplett/arker/kvister o.l på maksimalt 1/3 av takflaten. Ved takopplett kan gesimshøyden økes til mønehøyden på inntil 1/3 av takflaten.

*For B1 – B25, med unntak av 9/188, 9/191, 9/192, 9/203, 9/1/8, 9/3/5, 9/3/7, 9/3/8, 9/3/9, 9/3/10, 9/3/13, 9/14/8, 9/14/9, 9/14/11, 9/14/13, skal det benyttes torv til taktekking.*