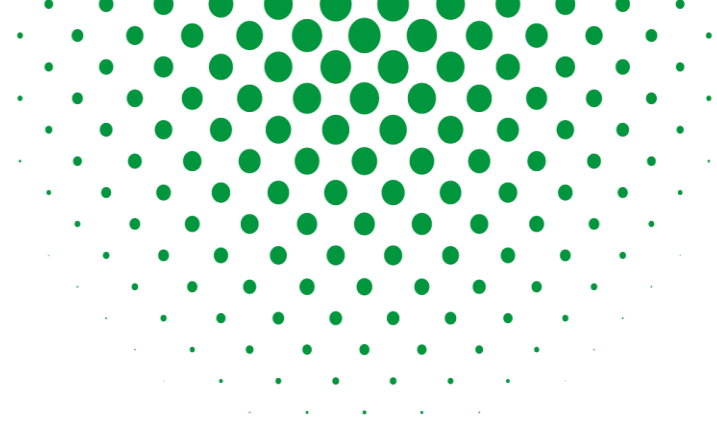
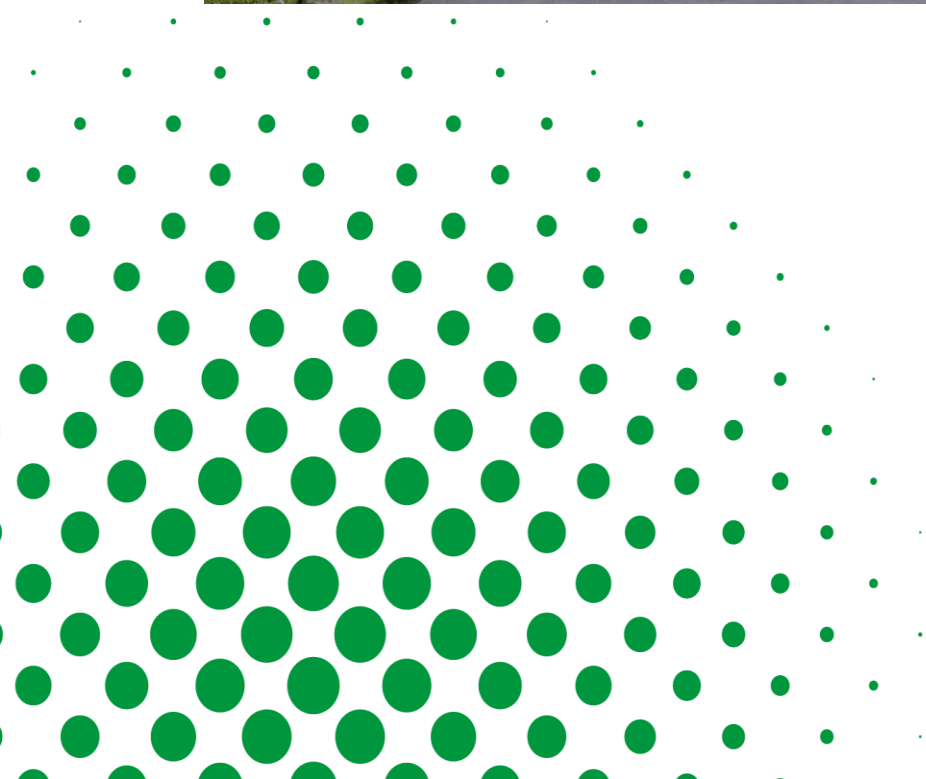




## Planbeskrivelse

Forslag til detaljregulering for Pan Garden  
Åmli kommune  
Planid 2023001



---

## Planbeskrivelse

### Forslag til detaljregulering for Pan Garden

### Åmli kommune

Dato  
12.03.2025

Prosjektnummer  
23023

Gradering  
Åpen

Oppdragsgiver  
Pan Garden AS

Oppdragsgivers representant  
Tarjei Retterholt

---

#### Sammendrag

På oppdrag fra Pan Garen AS har Stærk & Co utarbeidet detaljregulering for Pan Garden i Åmli. Hensikten med planen er å legge til rette for videre drift og utvikling hotellfasilitetene på Pan Garden.

For å utvide overnattingskapasiteten og legge til rette for ulike typer overnattingsfasiliteter som er attraktive for ulike brukergrupper, legger planen til rette for at det i tillegg til å kunne etablere flere hotellrom, også blir anledning til å legge til rette for frittliggende hytter eller glamping for utleie. Det er også ønskelig med muligheten til å etablere små leilighetsbygg eller tretopphytter.

| Rev. | Dato       | Beskrivelse                       | Utarbeidet av | Kontrollert av | Godkjent av |
|------|------------|-----------------------------------|---------------|----------------|-------------|
| 1    | 10.06.2025 | Revidert etter offentlig ettersyn | KPR           | EIA            | EIA         |
| 0    | 12.03.2025 | Utarbeidelse av planbeskrivelse   | KPR           | EIA            | EIA         |

## Innholdsfortegnelse

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| .....                                                             | 1  |
| 1. Bakgrunn og hensikten med planen .....                         | 5  |
| 2. Planprosess .....                                              | 5  |
| 2.1 Oppstartsmøte .....                                           | 5  |
| 2.2 Varsel om oppstart av planarbeid .....                        | 5  |
| 2.3 Medvirkning .....                                             | 5  |
| 2.4 Innkomne merknader til kunngjøringen .....                    | 5  |
| 3. Planstatus og rammebetingelser .....                           | 6  |
| 3.1 Overordnede planer .....                                      | 6  |
| 3.1.1 Fylkeskommunale planer .....                                | 6  |
| 3.1.2 Kommunale planer .....                                      | 6  |
| 3.2 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer .....      | 7  |
| 3.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer .....             | 8  |
| 4. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet .....            | 9  |
| 4.1 Beliggenhet .....                                             | 9  |
| 4.2 Dagens arealbruk og stedets karakter .....                    | 10 |
| 4.3 Landskap .....                                                | 10 |
| 4.4 Kulturminner og kulturmiljø .....                             | 15 |
| 4.5 Naturverdier .....                                            | 15 |
| 4.6 Friluftsliv/rekreasjonsverdi / folkehelse og uteområder ..... | 16 |
| 4.7 Trafikkforhold .....                                          | 16 |
| 4.8 Barn og unges interesser .....                                | 17 |
| 4.9 Teknisk infrastruktur .....                                   | 17 |
| 4.10 Grunnforhold .....                                           | 18 |
| 4.11 Støyforhold .....                                            | 19 |
| 4.12 Næring .....                                                 | 19 |
| 5. Beskrivelse av planforslaget .....                             | 20 |
| 5.1 Hovedgrep .....                                               | 20 |
| 5.2 Arealbruk .....                                               | 20 |
| 5.3 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen ..... | 21 |
| 5.3.1 Bebyggelse og anlegg .....                                  | 21 |
| 5.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....            | 25 |
| 5.3.3 Grønnstruktur .....                                         | 25 |
| 5.3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag .....                       | 26 |
| 5.3.5 Hensynssoner .....                                          | 26 |
| 5.3.6 Bestemmelsesområde .....                                    | 26 |
| 5.3.7 Rekkefølgebestemmelser .....                                | 26 |
| 6. Virkninger / konsekvenser av planforslaget .....               | 27 |
| 6.1 Landskap og landskapsbilde, stedets karakter .....            | 27 |
| 6.2 Kulturminner og kulturmiljø .....                             | 28 |
| 6.3 Barn og unges interesser .....                                | 28 |
| 6.4 Universell utforming .....                                    | 29 |
| 6.5 Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse .....                   | 29 |
| 6.6 Naturmiljø – biologisk mangfold .....                         | 29 |
| 6.6.1 Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven .....  | 32 |
| 6.7 Transport og trafikkavvikling .....                           | 32 |
| 6.8 Støy .....                                                    | 33 |
| 6.9 Forholdet til vannforskriften .....                           | 34 |
| 6.10 Flom .....                                                   | 34 |
| 6.11 Teknisk infrastruktur .....                                  | 34 |
| 6.11.1 Vann, avløp, overvann .....                                | 34 |
| 6.11.2 Brannvannskapasitet .....                                  | 34 |
| 6.11.3 Trafo/nettstasjon .....                                    | 34 |
| 6.12 Klima og energi .....                                        | 34 |
| 6.13 Næringsinteresser .....                                      | 34 |
| 6.14 Risiko- og sårbarhet .....                                   | 35 |

---

|    |                                                                    |    |
|----|--------------------------------------------------------------------|----|
| 7. | Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen ..... | 36 |
| 8. | Oppsummering – forslagsstillers vurdering av planforslaget .....   | 36 |
| 9. | Vedlegg.....                                                       | 36 |

---

## **1. Bakgrunn og hensikten med planen**

Hensikten med planarbeidet er utarbeide detaljreguleringsplan for Pan Garden. Overordnet mål for planarbeidet er å legge til rette for hoteldrift samt fritids- og turistformål med tilhørende anlegg.

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av Pan Garden AS.

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU). Planforslaget faller ikke inn under forskriftens § 6 om tiltak som alltid skal utredes. Det er også vurdert at planforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for miljø, eller samfunn, jf. forskriftens § 8, og kriteriene i §10. Det er avklart i oppstartsmøte med kommunen at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

## **2. Planprosess**

### **2.1 Oppstartsmøte**

Det ble avholdt oppstartsmøte med administrasjonen i Åmli kommune den 26.04.23. Det ble gitt generelle og konkrete tilbakemeldinger i forhold til overordna planer og formålet med planarbeidet.

### **2.2 Varsel om oppstart av planarbeid**

Planarbeidet ble kunngjort 09.06.23 ved brev til berørte parter/grunneiere, offentlige instanser og grupper/organisasjoner, i tillegg til annonse i Tvedestrandsposten og kunngjøring på hjemmesidene til Stærk & Co og Åmli kommune. Frist for merknader ble satt til 04.08.23.

### **2.3 Medvirkning**

Det har ikke vært avholdt egne informasjonsmøter i forbindelse med kunngjøringen. Dersom kommunen ønsker at det skal avholdes informasjonsmøte i forbindelse med det offentlige ettersynet, vil dette bli kunngjort samtidig som høringsbrevet sendes ut.

### **2.4 Innkomne merknader til kunngjøringen**

Det kom inn 6 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, 5 fra offentlige instanser og 1 fra private/andre aktører. Det er laget et eget vedlegg med sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentarer. Alle merknadene vedlegges i sin helhet planforslaget.

Kapittelet omhandler planer og føringer på ulike nivå i forvaltningen som planarbeidet må forholde seg til.

### 3.1.1 Fylkeskommunale planer

Regionplan Agder er Agder-regionens viktigste overordnede dokument for regional utvikling. Hovedmålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår. Planen har fem hovedsatsingsområder:

- Relevans for planarbeidet: Planene legger til for verdiskapning og attraktive tettsteder med mulighet for utvidelse av eksisterende hotelldrift.

## Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanen har som mål å bidra til bærekraftig verdiskapning, gode tjenester og fremtidsretta organisasjon.

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.02.2020, er området avsatt til nåværende forretning og LNF-område. Arealet omfattes også delvis av hensynssone flomfare H320 4. Se Figur 1.



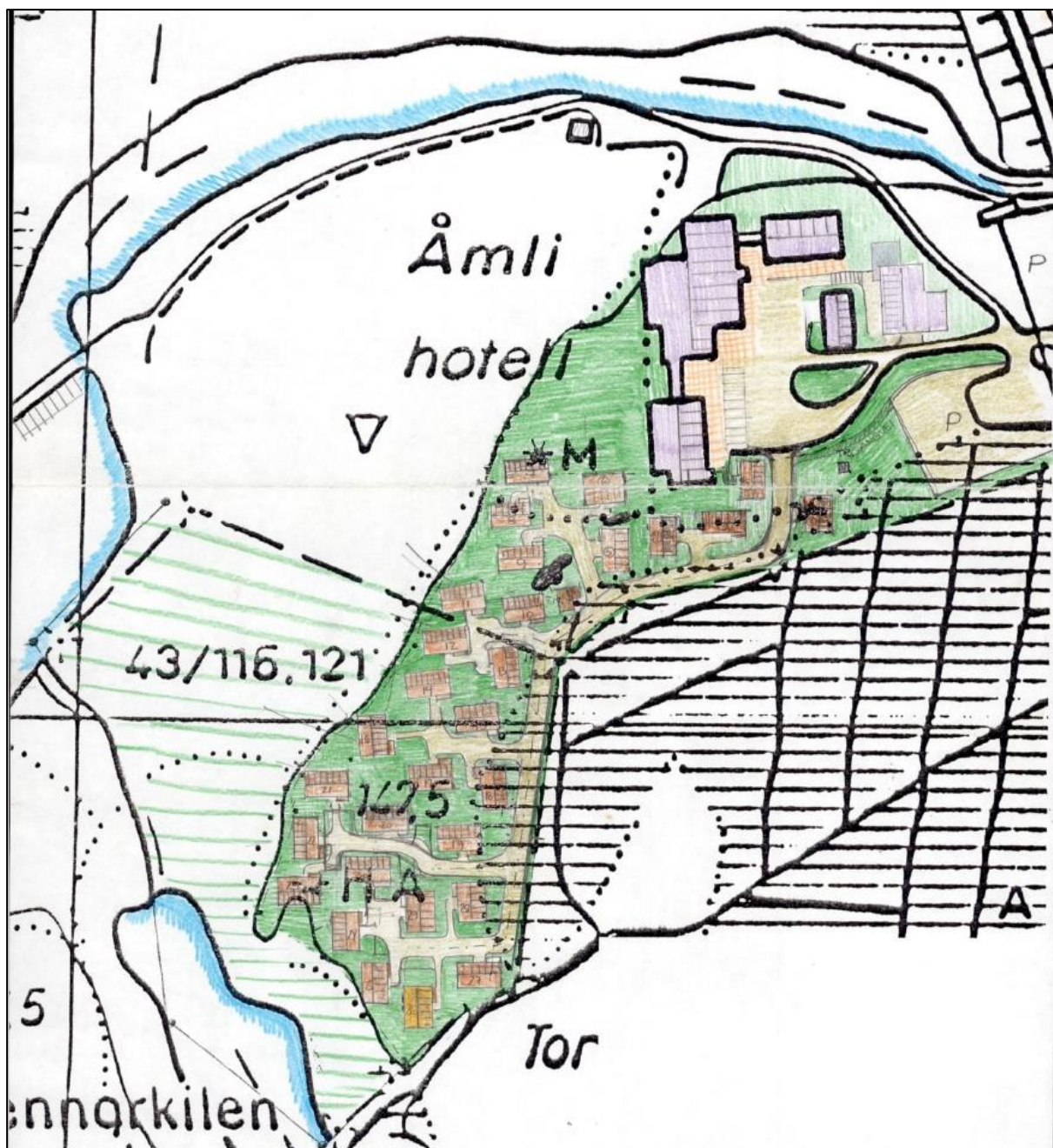
Figur 1 Utsnitt av kommuneplanens arealdel



### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer

Dagens hotell ble godkjent og bygd i 1977-1978, med offisiell åpning av hotellet 22. september 1978. Det finnes planer for videre utbygging av hotellet til et kurs og konferansesenter i 1980 (utbyggingsplan). Denne ble erstattet av en bebyggelsesplan i 1990, da det igjen var ønske om å bygge et kurs og konferansesenter. Se Figur 2.

Bebyggelsesplanen fra 1990 er uteglemt i kommuneplanen og kommunens digitale planarkiv. Fylkeslandbruksstyret godkjente i sak 1423/80 omdisponering av arealet, noe som igjen ble bekreftet av Fylkeslandbrukskontoret i brev 26.03.1990. Statens vegvesen godkjente utvidet bruk av avkjørselen i brev av 28.11.1988. Tillatelsen ble igjen stadfestet med brev 05.02.1990 for 32 hytter. Aust-Agder fylkeskommune, Kulturminneetaten har befart området, og hadde ikke bemerkninger til planene utover vanlige forbehold ved funn under graving, jf. brev av 14.03.1990.



Figur 2 Bebyggelsesplan godkjent i 1990

---

### **3.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer**

#### Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Retningslinjene skal bidra til at:

- a) Norge når sine nasjonale klimamål som fastsatt i klimaloven
- b) livsgrunnlaget og naturmangfoldet sikres for dagens og framtidige generasjoner
- c) god forsyningssikkerhet for energi opprettholdes
- d) samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses klimaendringene
- e) arbeidet med å redusere klimagassutslipp, mer effektiv og fleksibel energibruk, bedre klimatilpasning og andre miljømål ses i sammenheng
- f) stat, fylkeskommuner og kommuner får klargjort sine roller og ansvar
- g) kommuner og fylkeskommuner prioriterer klima- og energihensyn i sin myndighetsutøvelse, og kommunene i sin virksomhet.

#### Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger. Kommunene skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bygges ut fra lokale forutsetninger.

I regioner med større byer der det er høyt utbyggingspress skal retningslinjene særlig bidra til effektiv arealbruk gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem.

I distriktsområder med lavt utbyggingspress, lavt folketall og/eller negativ befolkningsutvikling skal retningslinjene særlig bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn.

#### Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen (1995)

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:

- a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b) Gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.



---

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

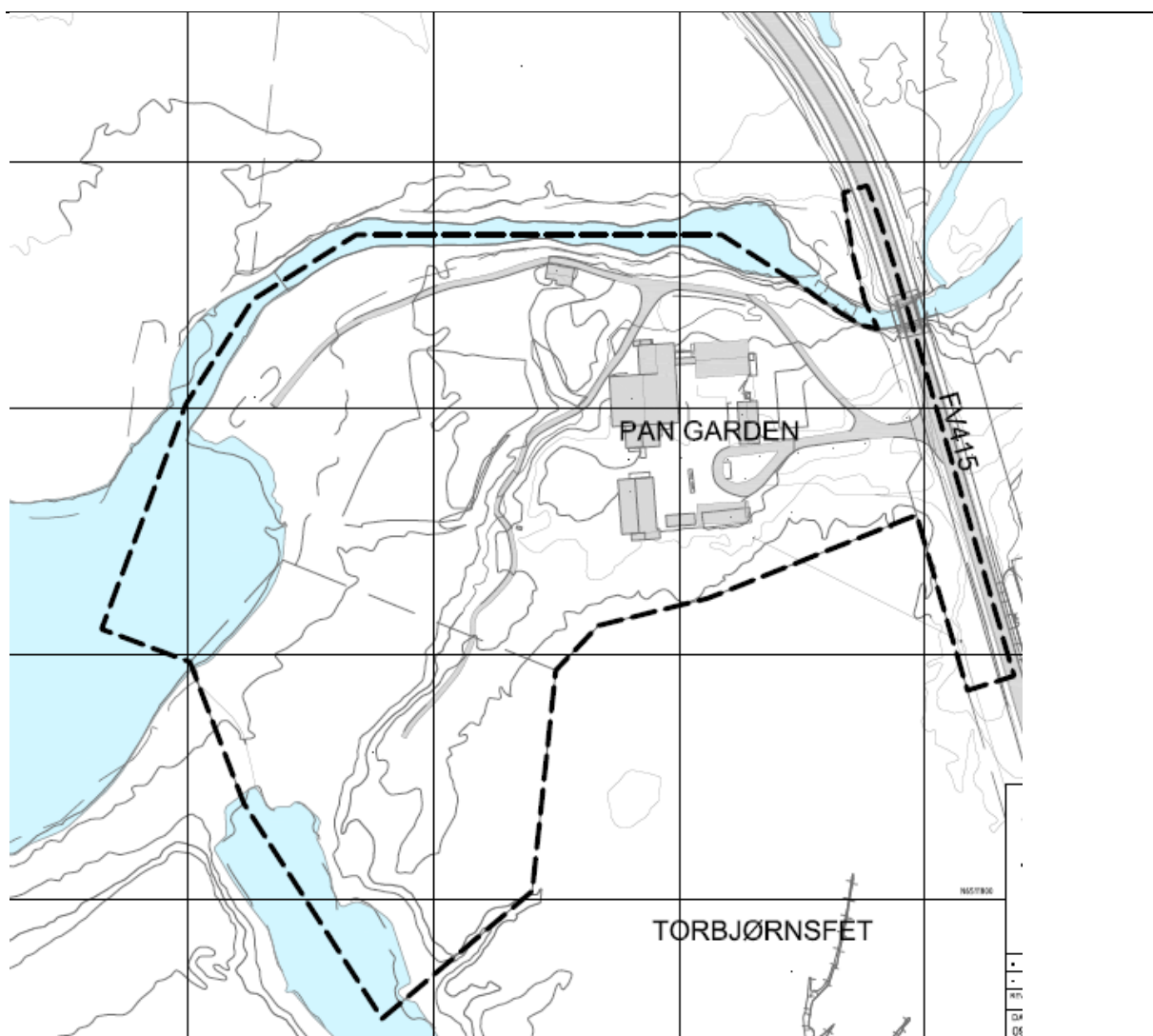
Formålet med rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag er å:

- a) unngå inngrep som reduserer verdien for landskaps-bilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø
- b) sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene
- c) sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner
- d) sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi
- e) sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

## **4. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet**

### **4.1 Beliggenhet**

*Planområdet ligger ved Vallekilen og omfatter gnr/bnr 43/115, 43/121, 41/1, og deler av gnr/bnr 600/415. Planavgrensning som ble kunngjort er på ~59,6 daa. Det er gjort noe justering av kunngjort plangrense i det endelige planforslaget. Planområdet er utvidet noe slik at siktsonen langs fylkesveien inngår i sin helhet samt at plangrensen følger djupålen i Stigvasselva som vist i planinitiativet.*



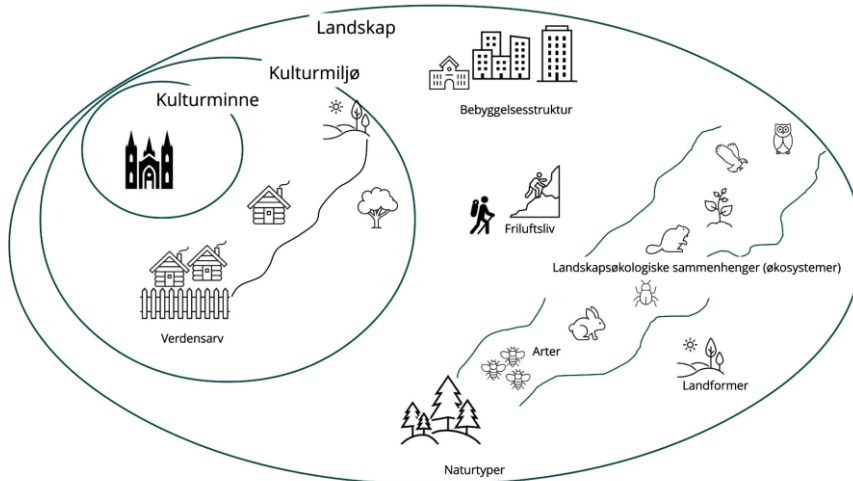
Figur 3 plangrense ved varsel om oppstart

#### **4.2 Dagens arealbruk og stedets karakter**

Området er i dag i bruk til hotell og overnatting, med opparbeidede uteoppholdsarealer ned mot Vallekilen. Grøntarealene mot Vallekilen med badeplass er tilgjengelig for allmennheten.

#### **4.3 Landskap**

Kunnskapsgrunnlaget for en landskapsvurdering omfatter en helhetlig behandling av flere fagtema (kulturmiljø, bebyggelsesstruktur, friluftsliv, naturtyper, landskapsøkologi og landformer/topografi), sammen med vurdering av synlighet, romlighet, landskapsskala, lokalklima, overordnede sammenhenger og visuelle/estetiske aspekter.



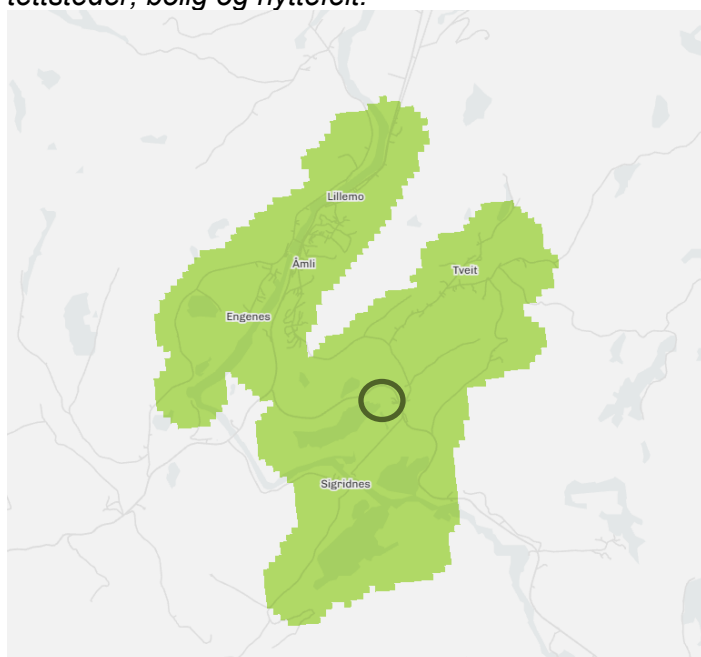
Figur 4 Illustrasjon av innholdet i en landskapsvurdering. Kilde: Miljødirektoratet M-1941

### NiN Landskap

*Natur i Norge (NiN landskap) er system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. Kart og beskrivelser ligger i Artsdatabanken. I dette systemet ligger følgende overordnede beskrivelse av landskapet i områdene i og rundt planområde:*

#### Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde

*Landskapstypen omfatter dallandskap der dalformen er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Områdene ligger under skoggrensen, og de delene av landskapet som ikke er dominert av vann, vassdrag og våtmarker og evt. jordbruk og bebygde områder, er normalt dekket med skog. Områdene har mindre tydelig innsjøpreg, og ingen vann/innsjøer som er større enn 2 km<sup>2</sup>. Områdene har normalt både elver og mindre innsjøer. Landskapet har et tydelig preg av menneskelig påvirkning. Mer enn 2 km<sup>2</sup> eller mer enn en fjerdedel av området har spredt bebyggelse, gårdsbruk, næringsområder, større samferdselsanlegg, flyplasser med større gressarealer, konsentrasjoner av bebyggelse eller teknisk infrastruktur i form av grender, bygder, små tettsteder, bolig og hyttefelt.*



-  Bebygde områder
-  Ikke isbredominert
-  Uten stor innsjø
-  Ikke jordbruksdominert
-  Relativt åpen
-  Under skoggrensen

*Figur 5 Kart hentet fra Artsdatabankens NiN Landskap. De lysegrønne områdene viser en relativt flat og åpen dalbunn med spredte vann, mens områdene rundt består av mer kupert og skogkledde åser/heier. Den mørkegrønne ringen viser omtrentlig plassering av planområdet.*

Planområdet ligger på vestsiden av fv.415 og avgrenses av Stigvasselve i nord, Vallekilen i vest og forholdsvis flatt/småkupert skogsterreng i sør. Området ligger på tre nivåer i terrenget, der hvert nivå har ulik landskapskarakter. Det er derfor valgt å dele planområdet inn i 3 delområder for å beskrive landskapet

- Område 1: Ligger på høyde med fylkesveien. Bygningsmassen til Pan Garden med uteområder, parkeringsarealer og adkomst til området.
- Område 2: Parkarealene ned mot Vallekilen.
- Område 3: Skogsareal sør i planområdet.



*Figur 6 Ortofoto. Hvit stiple linje viser planområdet. Område 3 er i dag hogd sammen med tilgrensende skogsarealer på naboeiendommene.*

## Område 1

Fylkesveien ligger som et rettstrekk øst for område 1. Fra fylkesveien er det omtrent 80 meter inn til de fem byggene som utgjør Pan Garden. Bygningene er lave i 1-2 etasjer og ligger omkranset rundt et tun. Tunet er delvis opparbeidet med enkel beplantning, oppholdsarealer med benker, bord og parkering. Den lave bebyggelsen gjør at det er gode solforhold i området. Arealene mellom fylkesveien og hotellet består av større grusflater, som i dag benyttes til parkerings- og snuareal. Se Figur 7 og Figur 8.





Figur 7 Innsyn til planområdet fra fv.415. Kilde: google maps.



Figur 8 Bygningsmassen omkranser en plass med inngangssoner og parkering. Kilde: google maps.

## Område 2

Vest for Pan Garden ligger en større gresslette. Arealet er ubebygd og åpent og strekker seg ned mot Vallekilen. Området ligger omtrent på kote +143. Selve Vallekilen ligger på omtrent kote +142 ved normalvannstand. Det er til dels et vegetasjonsbelte i randsonen mot Stigvasselva i nordøst, mens det mot nordvest er en mer åpen gresslette, som slås. I de vestre arealene er det også tilrettelagt for at småbåter kan legge til. Inne på gressletta er det flere enkeltstående trær slik som bjørketrær og furutrær, som er tatt vare på ved skjøtsel av området. Området fremstår som en stor park med gode solforhold og god plass til ballaktiviteter, piknik, camping og muligheter for bading og strandliv. Se Figur 9, Figur 10 og Figur 11.





*Figur 9 På vestsiden av Pan Garden ligger en større gresslette med gode solforhold og noen enkeltstående bjørke-trær. Fotografiet viser Pan Garden sett fra nordvest. Kilde: google maps.*



*Figur 10 Det går en enkel grusvei ned mot badeplassen i Vallekilen langs nordre del av gressletta. Denne ligger omtrent parallelt med Stigvasselva. Kilde: google maps.*



*Figur 11 Gressletta, veien og Vallekilen i bakgrunnen. Kilde: google maps.*

### Område 3

I sørøstre del av planområdet ligger et hogstfelt på en mellomhøyde på ca. kote +146. Arealet strekker seg sørover mot Rennarkilen. Området ligger sørvestvendt til med utsikt mot Vallekilen og gode solforhold hele dagen. Det går en grusvei gjennom området i dag.

I de nære arealene til hotellet er det laget et lite anlegg, som på hotellets nettside omtales som «Vannveien». Anlegget er bygget opp av steinsetting i naturstein og er en elv i miniatyr. Elva kan benyttes til tømmerfløting gjennom sluser og små fossestryk, forbi en vannmølle og til slutt ned til et sagbruk som blir drevet av vannet.



Figur 12 Hogstflate, sørvestvendt og med gode solforhold. Foto: Stærk & Co

#### **4.4 Kulturminner og kulturmiljø**

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, det vil si lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturminner kan både være fra fjern og nær fortid. Det kan være helleristninger, gravhauger, boplasser, kulturlandskap og lignende.

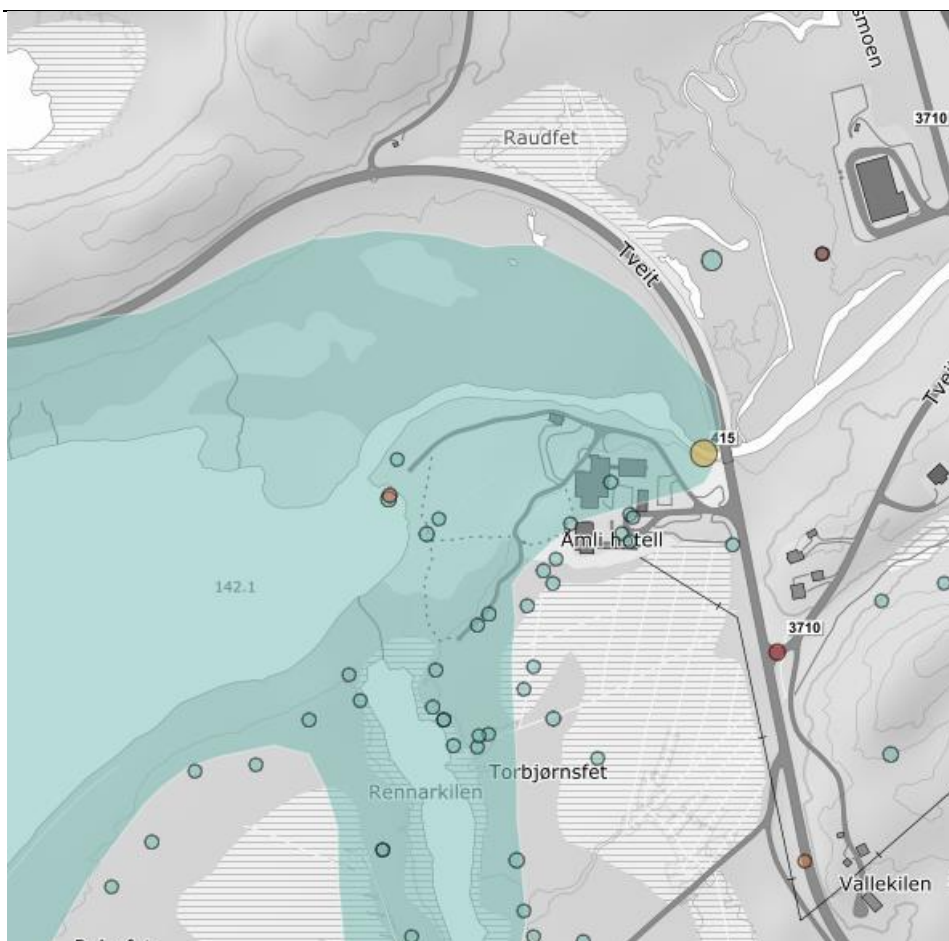
Innenfor planområdet ligger blant annet Vallekilen bru og lasterampe. Veien, Simonstad kompensasjonsveg, er sammen med Vallekilen bru og lasterampe, forskriftsfredet som objekt nr. 200 i Statens vegvesens landsverneplan.

Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Sannsynligheten for funn er vurdert. Kulturminnemyndigheten vurderer potensialet for funn som lite og fant det derfor ikke nødvendig å foreta særskilte registreringer i området.

#### **4.5 Naturverdier**

Det er ikke utvalgte naturtyper i området, jf. Naturbasekart. I Artskart er det registrert ulike fuglearter i området, blant annet stokkand og granmeis. Det er også registret ulike karplanter og sopp. Se kartutsnittet i Figur 13.





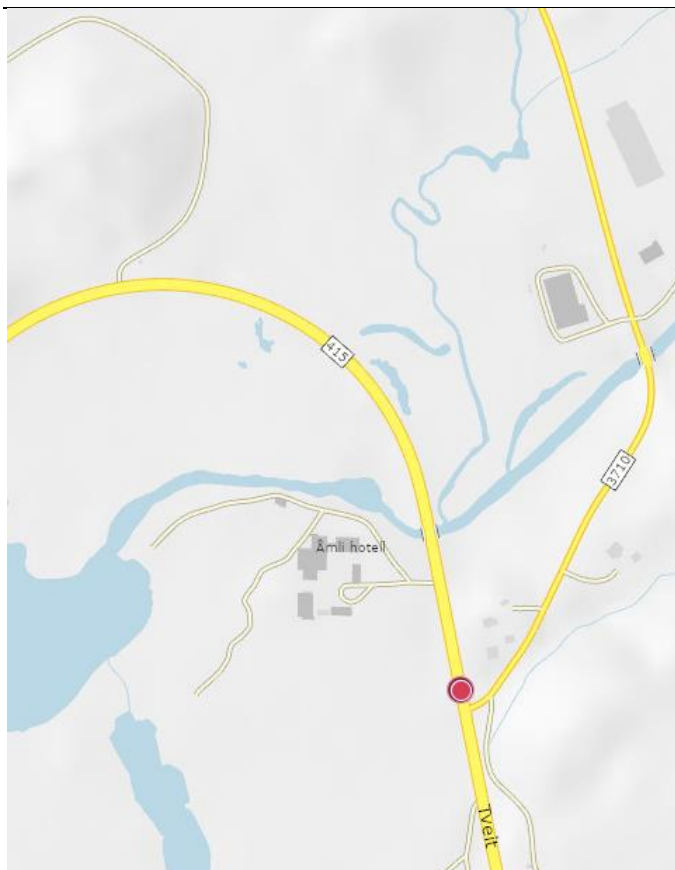
Figur 13 Utsnitt av artskart

#### **4.6 Friluftsliv/rekreasjonsverdi / folkehelse og uteområder**

Arealene langs Vallekilen er i dag i bruk som rekreasjonsområde for gjestene ved Pan Garden. Området er også tilgjengelig for allmennheten slik at de om ønsker kan benytte seg av badeområde og turstier.

#### **4.7 Trafikkforhold**

Adkomst til området er direkte via avkjørsel fra fv 415. Det er gode siktforhold på stedet ettersom avkjørselen ligger midt på en lang slette. I 2023 var det en ÅDT på fylkesveien på 1000, med en andel lange kjøretøy på 11%. Fartsgrensen på fv 415 forbi Pan Garden er 80 km/t.



Figur 14 Utsnitt av ulykker registrert i Statens Vegvesens vegkart.

Det er registrert en trafikkulykke om lag 100 m sør for avkjørselen til Pan Garden, ved krysset mellom fv 415 og fv 3710. Ulykken skjedde i 1997, og var en påkjørsel bakfra i forbindelse med en oppbremsing for å foreta en venstresving. Det er ikke registrert trafikkulykker i området etter 1997.

Det er lav kollektivdekning i området, med bussforbindelse mellom Åmli og Tvedestrand to ganger i døgnet på ukedager og 1 gang i døgnet på søndager. Ingen bussforbindelse på lørdager.

#### **4.8 Barn og unges interesser**

Området er i bruk av barn og unge overnattingsgjester ved hotellet. Det er lagt til rette med badeplass, aktivitetsløype og muligheten for å benytte seg av robåter og kanoer. Området er åpent for allmennheten slik at også barn og unge som ikke er gjester ved hotellet kan benytte seg av badeplass og grøntområder.

#### **4.9 Teknisk infrastruktur**

##### Vann og avløp

Området er i dag tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Eksisterende avløpsanlegg har en makskapasitet på 300 gjester i døgnet.

##### Overvann

Overvann på området filtreres naturlig i grunnen og drenerer til Stigvasselva, Vallekilen eller Rennarkilen.

##### Trafo

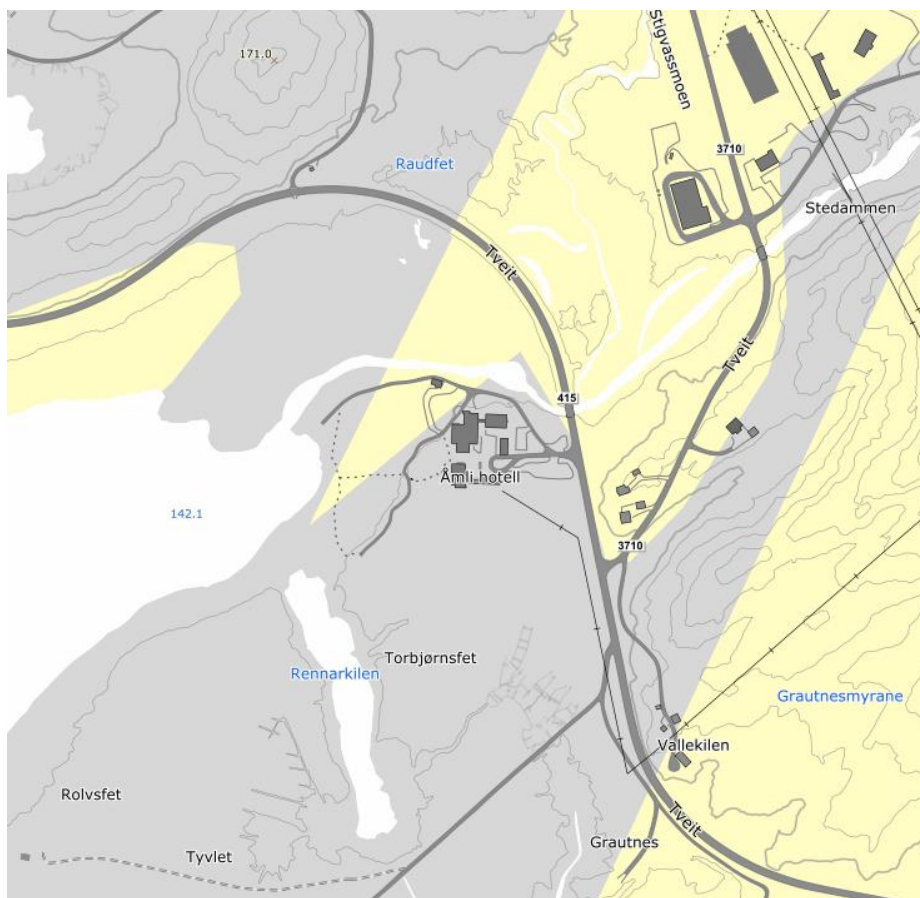
Det er en trafo etablert i enden av høyspentlinjen.



#### 4.10 Grunnforhold

##### Radon

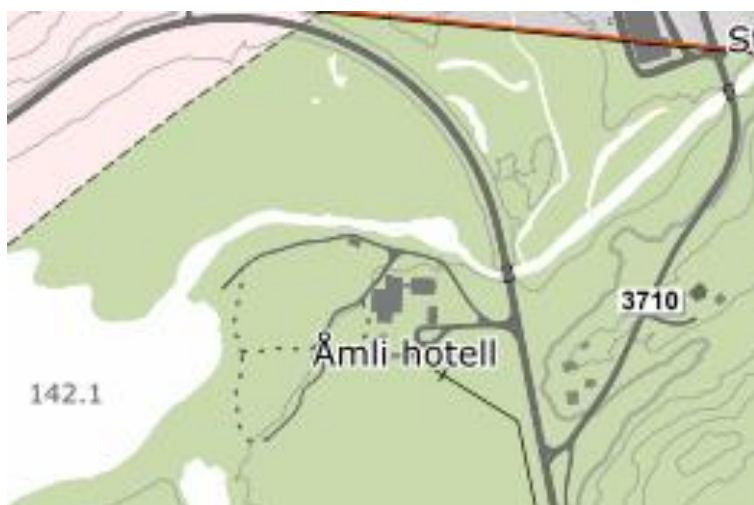
NGUs aktsomhetskart for Radon viser at aktsomhetsgraden i området er usikker (grå) og moderat til lav (gul).



Figur 15 Utsnitt av NGUs aktsomhetskart for radon. planområdet ligger i grå og gul sone

##### Berggrunn og løsmasser

Ifølge NGUs berggrunn kart, består berggrunnen i området av båndgneis. Der det ikke er synlig fjell i dagen er det elve- og bekkeavsetninger.



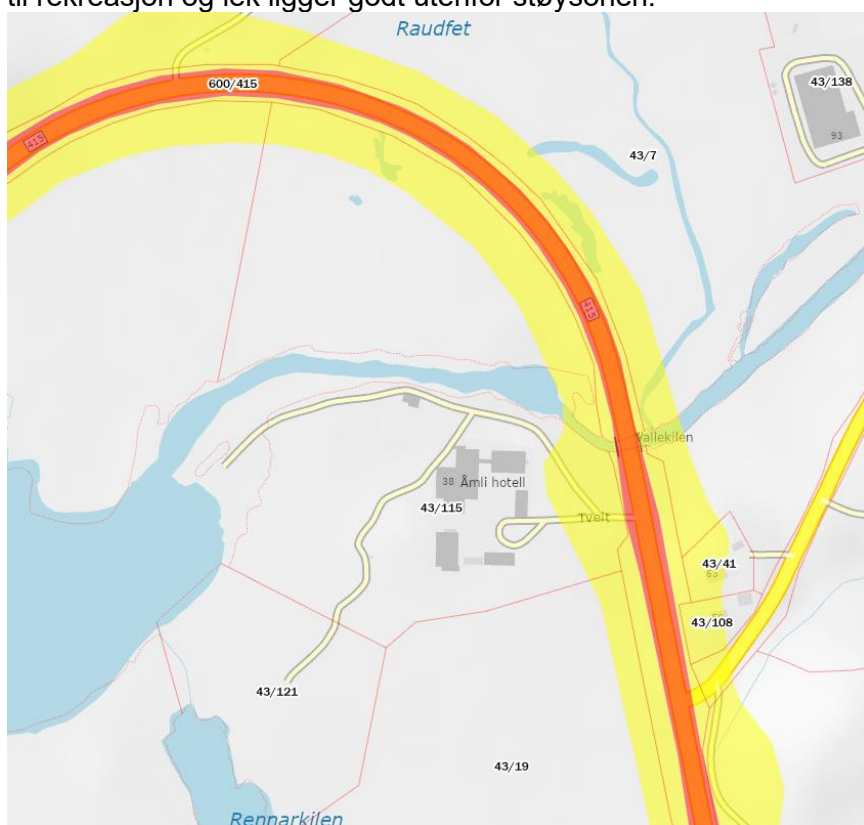
Figur 16 Utsnitt av NGUs berggrunnkart

#### 4.11 Støyforhold

Statens vegvesen har kartlagt støyutsatte områder langs riks- og fylkesveger. Støyvarselkartene, utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), viser beregnet rød ( $L_{den} > 65\text{dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55\text{dB}$ ) støysone langs riks- og fylkesveg.

Kartene viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkmengden (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Kartene viser støyen beregnet 4 meter over terreng.

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone fra fv. 415. Ettersom det ikke legges til rette for støyfølsom bebyggelse, er det ikke gjennomført videre støyutredning. Arealer avsatt til rekreasjon og lek ligger godt utenfor støysonen.



Figur 17 Utsnitt av Statens vegvesens støysonekart.

#### 4.12 Næring

Innenfor området er det i dag etablert hotell drift. Denne skal videreføres. Planen legger til rette for utvidelse av overnattingsfasiliteter noe som er positivt for næringslivet i Åmli.

## 5. Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Hovedgrep

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for videre drift og utvidelse av Pan Garden.

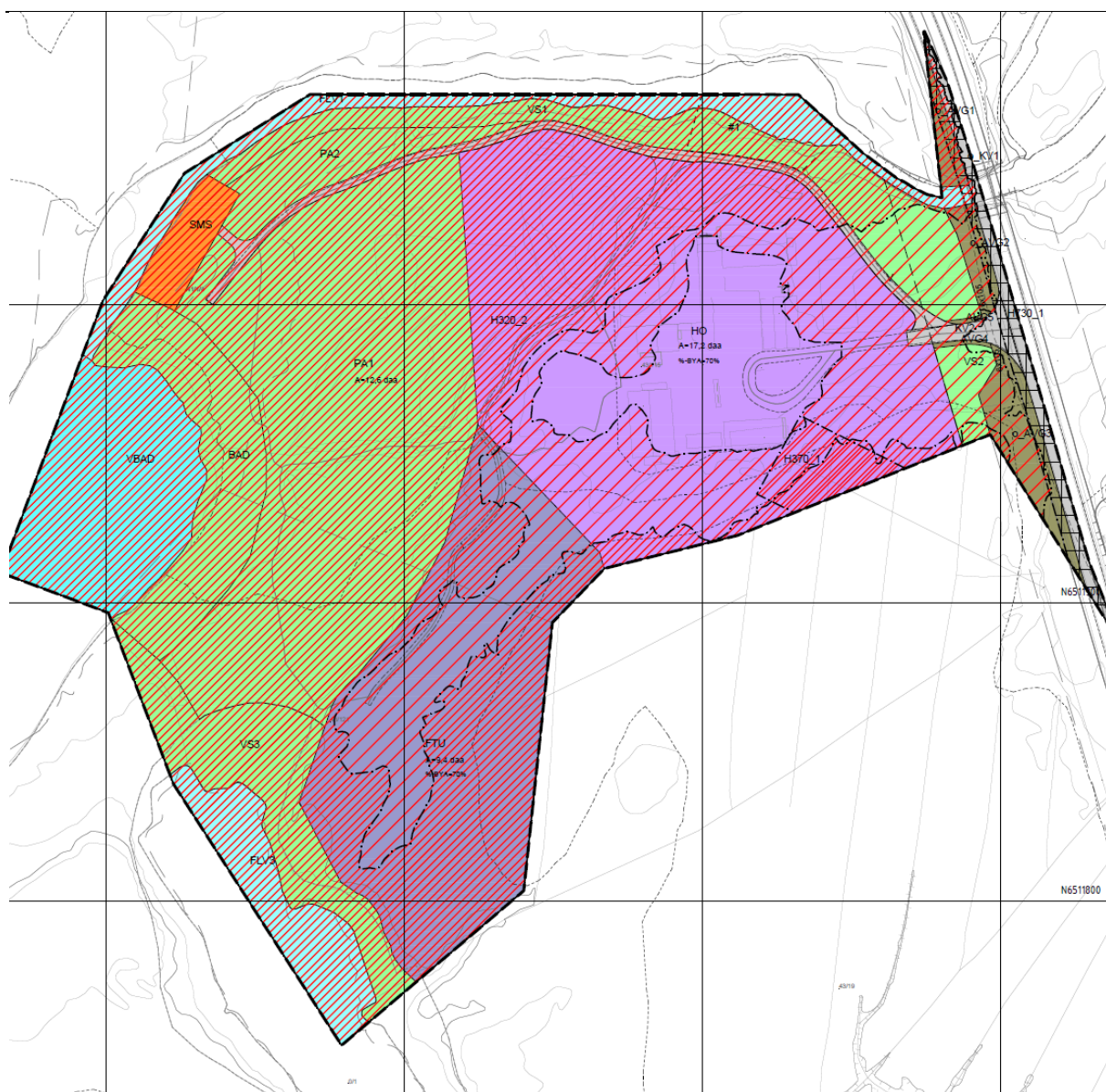
### 5.2 Arealbruk

Planområdet omfatter et areal på ~61,4 daa. Tabell 1 viser arealformålene, og en arealoversikt av de ulike formålene:

Tabell 1 Arealoversikt

| <b>Arealformål</b>                                                             | <b>Symbol</b> | <b>Areal (daa)</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|
| <b>§12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg</b>                                      |               |                    |
| Fritids- og turistformål                                                       | FTU           | 9,4                |
| Hotell/overnatting                                                             | HO            | 17,2               |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                       | SMS           | 0,7                |
| <b>§ 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>               |               |                    |
| Veg                                                                            | V             | 0,9                |
| Kjøreveg                                                                       | KV            | 1,0                |
| Annen veggrunn – grøntareal                                                    | AVG           | 1,4                |
| <b>§12-5 nr. 3 - Grønnstruktur</b>                                             |               |                    |
| Badeplass/-område                                                              | BAD           | 2,9                |
| Park                                                                           | PA            | 13,8               |
| Vegetasjonsskjerm                                                              | VS            | 6,4                |
| <b>§12-5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b> |               |                    |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag                                               | FLV           | 3,6                |
| Badeområde                                                                     | VBAD          | 3,9                |
| <b>SUM</b>                                                                     |               | <b>61,4</b>        |

Forslag til reguleringsplankart framgår av Figur 18.



Figur 18: Forslag til reguleringsplankart

## 5.3 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen

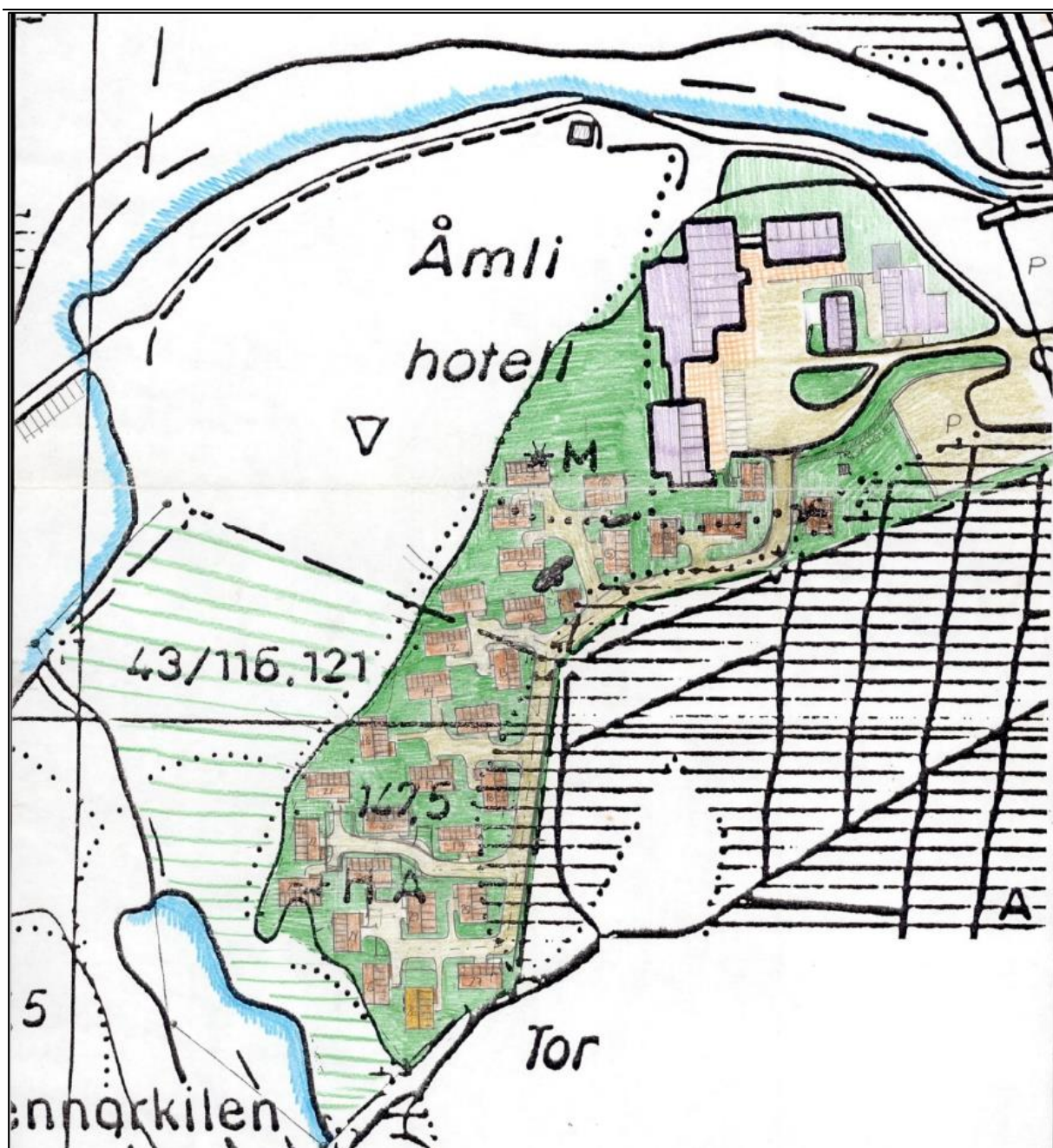
### 5.3.1 Bebyggelse og anlegg

#### Fritids- og turistformål (FTU)

Innenfor området avsatt til fritids- og turistformål legges det til rette for at overnattingskapasiteten kan utvides med frittliggende hytter eller glamping. Det er også ønskelig med muligheten til å etablere små leilighetsbygg eller tretopphytter. Det er tillatt å etablere trafo innenfor området. Ved etablering av trafo skal det være en byggegrense på minimum 5 meter rundt trafoen.

Bebyggelsesplanen som ble godkjent for denne delen av området i 1990 viser hvordan en slik hyttestruktur kan bli. Det er her vist 30 små frittliggende hytter, se figur Figur 19.





Figur 19 Bebyggelsesplan fra 1990

For å sikre bebyggelsen mot flom er det stilt krav til at OK gulv skal etableres på kote +148,5 eller høyere. For å unngå for store terrenginngrep og ikke måtte fylle opp hele området vil det være aktuelt å etablere bebyggelse, både glampingtelt og hytter på påler. Dette samsvarer godt med slik eksisterende hotellbygning er etablert. Byggegrensen er lagt i formåls grensen



Figur 20 Illustrasjonsbilde av glampingtelt etablert på påler. Kilde: Nomad Glamping



Figur 21 Illustrasjonsbilder av glampingtelt

### Hotell/overnatting (HO)

Arealene hvor eksisterende hotell er etablert reguleres til hotell/overnatting. Det legges til rette for at hotellet kan utvides ved behov. Deler av arealene er flomutsatt. Ny bebyggelse må derfor etableres slik at overkant gulv 1. etasje ikke ligger lavere enn kote +148,5. Dette gjøres enten ved at terrenget fylles opp eller at bebyggelsen etableres på påler tilsvarende eksisterende bebyggelse.





Figur 22 Eksisterende hotell-bygninger sett fra fylkesveien

Det legges videre til rette for en utnyttelse av området på %BYA lik 70%. Maksimal mønehøyde tillates etablert 2 meter over øverste møne på eksisterende hovedbygning. Byggegrensene følger formåls grensene der disse ikke er synlig på plankartet. Veien ligger som en naturlig buffer mot elva. Eventuell ny bebyggelse skal plasseres på sørsiden av eksisterende gang-/kjørevei (V1) og i hovedsak i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det er tillatt å etablere trafo innenfor området. Ved etablering av trafo skal det være en byggegrense på minimum 5 meter rundt trafoen.



Figur 23 Hotellet sett fra badeplassen

#### Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS)

Innenfor området avsatt til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det i dag to viker hvor det sommerstid ligger lettbåter slik som robåter, kajakk og kanoer som gjestene på Pan Garden kan benytte. Disse arealene skal videreføres slik at alle lettbåter kan oppbevares på samme sted, samtidig som det her kan etableres enkle ilandstigningsbrygger. Ved etablering av brygger skal disse opparbeides på en slik måte at nye inngrep i vassdraget minimeres.



Figur 24 Område for båtopplag. Bildet til venstre er hentet fra google maps. Bilde til høyre er hentet fra Faun-rapporten.

### 5.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### Veg

Eksisterende vei (V) som går fra hotellet og ned gjennom parken og til badeplassen er regulert inn med eksisterende bredde. Veien er mest i bruk som gangvei, men brukes til transport i forbindelse med arrangementer som avholdes. Veien skal videreføres med eksisterende bredde.

#### Kjøreveg

Det er regulert inn sikt i avkjørselen mot fylkesveg 415 på 6x105 meter. Eksisterende avkjørsel er dimensjonert for buss, og det er dette som er lagt til grunn for regulert avkjørsel også. Det er gjennomført siktkontroll av avkjørselen.

De delene av fv 415 som inngår i planen er regulert til offentlig kjøreveg o\_KV1. Avkjørsel er regulert til privat vei KV2.

#### Annen veggrunn – grøntanlegg

Fylkeskommunens arealer langs fylkesvegen er regulert til offentlig formål for annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG1-o\_AVG3). Det er tatt inn bestemmelser knyttet til krav til sikt i siktsonene.

### 5.3.3 Grønnstruktur

#### Badeplass/-område (BAD)

Innenfor området (BAD) skal det legges til rette for tiltak som fremmer bruk som badeplass. Området er i bruk som badeplass i dag og reguleringsplanen legger til rette for å videreføre dette. Arealene er tilgjengelige for allmennheten, men blir ikke regulert til offentlig område.

#### Park (PA)

Innenfor området avsatt til park (PA1-PA2) tillates det etablert turstier og andre installasjoner som legger til rette for aktivitet knyttet til hoteldrift og fritids- og turistformål. Eksisterende stier videreføres.



---

Ved store arrangementer, slik som festivaler og andre tilstelninger, vil det være aktuelt å sette opp midlertidig scene og telt, og benytte deler av område til midlertidig oppstillingsplass for bobiler og campingtelt.

#### Vegetasjonsskjerm (VS)

Arealene langs vassdraget er avsatt til vegetasjonsskjerm (VS1), disse skal opprettholdes som en grønn buffer mot Stigvasselva. VS2 fungerer som vegetasjonsskjerm mot fylkesvegen. VS3 er kantsone mellom Rennarkilen og PA1 samt FTU. Eksisterende stier skal videreføres. Fjerning av kantsonen er ikke tillatt.

### **5.3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

#### Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Eksisterende vassdragsarealer er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV1-FLV3). Det er ikke planlagt tiltak innenfor disse områdene med unntak av arealer innenfor bestemmelsesområde #1, hvor det legges til rette for at det kan etableres badstue.

#### Badeområde (VBAD)

Arealene er avsatt til badeområde. Det tillates etablert flytebrygge og installasjoner som fremmer aktivitet for badende. Badeplassen skal være allment tilgjengelig

### **5.3.5 Hensynssoner**

#### Faresoner -Flomfare (H320\_1-H320\_2)

Store deler av planområdet ligger innenfor område for flomfare. Det er etablert bestemmelser knyttet til området. Det er en flomsone for 200-års flom (H320\_1) og en flomsone for 20 års flom (H320\_2).

#### Faresone – Høyspenningsanlegg (H370\_1)

Det er lagt inn hensynssone rundt høyspent. Det er en byggeforbudssone på 7,5 meter fra senter av høyspentkabel. Veier og parkeringsplass for biler kan tillates ved og under høyspentlinjen så fremt det er minimum 6 meter fri høyde fra ferdig planert terreng og opp til jordtråden.

#### Båndlagte områder – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Vallekilen bru, lasterampe og Simonstad kompensasjonsveg er forskriftsfredet i henhold til Statens vegvesens landsverneplan. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som går utover vanlig vedlikehold på de freda kulturminnene uten at det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Agder fylkeskommune v/avdeling for kulturarv må kontaktes dersom det er planlagt tiltak i det fredete området.

### **5.3.6 Bestemmelsesområde**

#### Bestemmelsesområde – utforming, #1

Innenfor bestemmelsesområde #1, er det tillatt å etablere en badstue.

### **5.3.7 Rekkefølgebestemmelser**

Det er gitt rekkefølgebestemmelser knyttet til utarbeidelse av tekniske planer og situasjonsplan. Videre er det gitt rekkefølgebestemmelse til krav om oppgradering av VA-anlegg ved etablering av mer enn 300 overnattingsplasser.

---

## **6. Virkninger / konsekvenser av planforslaget**

Kapitlene tar for seg virkninger/konsekvenser av planforslaget slik det er beskrevet tidligere i planbeskrivelsen.

Som nevnt tidligere utløser planen ikke krav om konsekvensutredning, jf forskrift om konsekvensutredning. Relevante temaer er derfor ikke konsekvensutredet jf. forskriften, men temaene er vurdert og virkninger/konsekvensene av tiltaket er beskrevet i kapitlene nedenfor. Avbøtende tiltak beskrives der det er aktuelt.

### **6.1 Landskap og landskapsbilde, stedets karakter**

Planområdet ligger naturskjønt til med utsikt mot Vallekilen. Det er gode solforhold hele dagen og området er godt egnet til hotellvirksomhet, camping og turisme. Områdene rundt planområdet er i liten grad bebygd og består hovedsakelig av skog. Det ligger to bolighus på østsiden av fylkesveien som har innsyn til planområdet. Under er konsekvensene for landskap beskrevet områdevis, det vises også til beskrivelsen av landskapet i planområdet i kap. 4.

#### Område 1

På flata opp mot veien ligger eksisterende hotell med vei inn til området og med god plass til parkering. Planen legger til rette for at bebyggelsen på område HO kan få en høyde som er 2 meter høyere enn høyeste bygning på området i dag. Samtidig legger planen til rette for at bygningsmassen kan økes i areal. Ettersom områdene er forholdsvis flate, er de godt egnet til utbygging uten at dette vil skape store sår i landskapet og området vil tåle utbygging godt. Det vil være viktig at det ved en utvidelse tas spesielt hensyn til enkeltstående trær av god størrelse og fjellknausene som skiller bygningsmassen fra parkområdene. Dette er naturelementer som gir gode kvaliteter til området.

#### Område 2

Det legges til rette for at parkarealene kan benyttes til midlertidige installasjoner knyttet til hotell drift og fritids- og turistformål. Det kan være arrangementer som konserter eller festivaler, oppstillingsplasser for bil/camping/telt eller kulturarrangementer under arrangementene. Området skal ikke privatiseres på permanent basis og badeplassen, stranda og gressletta vil være tilgjengelig for allmennheten. Det er åpnet opp for at det kan etableres stier innenfor området.

Innenfor området der det i dag er opplag av småbåter, blir det regulert til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Her er det tillatt å etablere ilandstigningsbrygger for lettbåter slik som kajakk, kano og robåter. Dette ansees som uproblematisk med tanke på temaet landskap, ettersom bryggekonstruksjoner vil gli inn i landskapet og på ingen måte være dominerende eller upassende.

Det åpnes også opp for at det kan etableres installasjoner for bading og vannbaserte aktiviteter slik som flytebrygge, hoppe-/stupetårn, sklie ol. Dette vil være installasjoner som ligger ute i sommersesongen.

#### Område 3

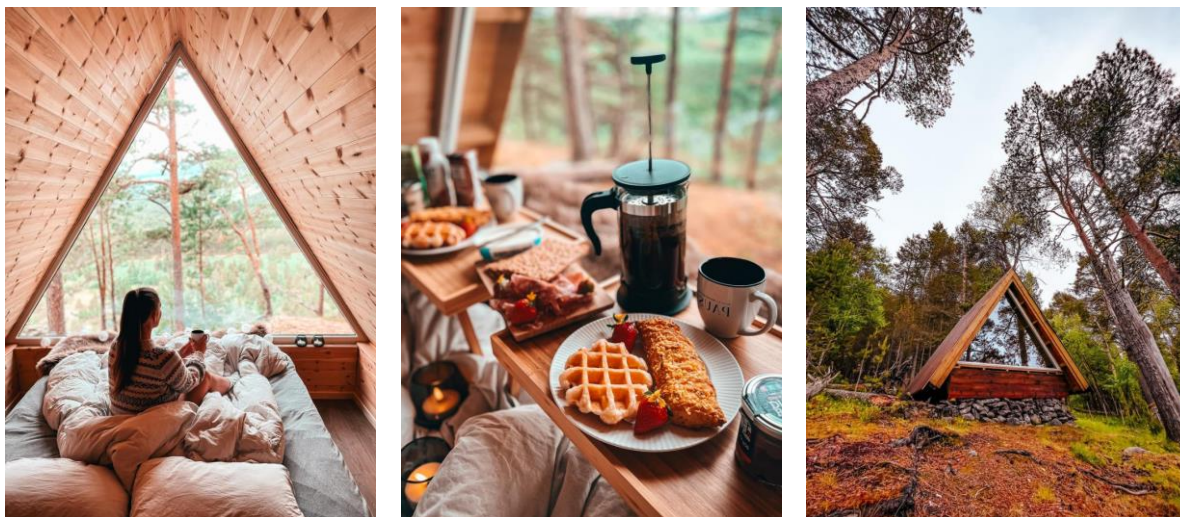
Området er et hogstfelt i dag med et jevnt terreng uten spesielle visuelle kvaliteter. Det er fin utsikt fra området og gode solforhold, noe som gjør det godt egnet til videreutvikling til fritids- og turistformål.

I planforslaget åpnes det opp for bygging av leilighetsbygg for utleie, campinghytter, tretopphytter, glampingtelt eller variasjoner innenfor dette konseptet. Fargebruken bør så

langt det lar seg gjøre, være i en naturpalett, som gjør at byggene glir mest mulig inn i omkringliggende bebyggelse og natur.

Det bør legges til rette for at enkelte trær får lov til å vokse seg store, slik at området på sikt blir liggende mellom trærne.

Der det gjøres inngrep må terrenget og den naturlige vegetasjonen i området reetableres ved hjelp av naturlig revegetering. Stier, grillplasser eller oppholdsplasser bør legges naturlig i terrenget, slik at de ikke fremstår skjemmende eller dominerende.



Figur 25 Det bør lages et konsept for området som spiller på lag med naturen og de kvalitetene som fins på stedet. Kilde: Wild River Glamping, Oppdal.

## 6.2 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Innenfor planområdet ligger blant annet Vallekilen bru og lasterampe. Veien, Simonstad kompensasjonsveg, er sammen med Vallekilen bru og lasterampe, forskriftsfredet som objekt nr. 200 i Statens vegvesens landsverneplan, arealene omfatter disse er regulert med hensynssone H730. Det planlegges ingen tiltak som vil påvirke disse kulturminnene.

Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner innenfor planområdet og er ikke tidligere arkeologisk registrert. Saken ble i 1990 svart ut av Aust – Agder fylkeskommune. De meldte da ifra om at det ikke var synlige kulturminner innen planområdet.

Det er i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Agder fylkeskommune vurderer potensialet for funn som relativt lite og finner det ikke nødvendig å foreta særskilte registreringer i området.

## 6.3 Barn og unges interesser

Planen legger til rette for at uteområdene kan benyttes både av overnattingsgjester, men også barn- og unge fra nærmiljøet. Både parken, badeplassen og aktivitetsløypen er tilgjengelig for allmennheten.

Ved en eventuell utvidelse av hotell eller arealene avsatt til fritids- og turistformål vil det være aktuelt å legge til rette for funksjoner som er spesielt rettet mot barn og unge.



---

**6.4 Universell utforming**

Publikumsbygg og uteoppholdsareal skal tilrettelegges med universell tilgjengelighet i henhold til kravene i TEK.

**6.5 Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse**

Tiltakene planen legger til rette for vil ikke komme i konflikt med utøvelse av friluftsliv og rekreasjon. Både områdene avsatt til park og badeområde vil fortsatt kunne benyttes til utøvelse av friluftsliv av hotellets gjester og allmennheten for øvrig.

**6.6 Naturmiljø – biologisk mangfold**

Faun Naturforvaltning har gjennomført NiN-kartlegging av planområdet, rapport følger som vedlegg, deler av rapporten og konklusjonen er tatt inn her. Området er undersøkt for naturtyper (NiN) i henhold til Miljødirektoratets instruks, herunder rødlistede arter og fremmede arter. Det er og registrert og vurdert andre forhold av verdi for naturmangfold som kan være av betydning for planen, slik som arter av nasjonal forvaltingsinteresse.

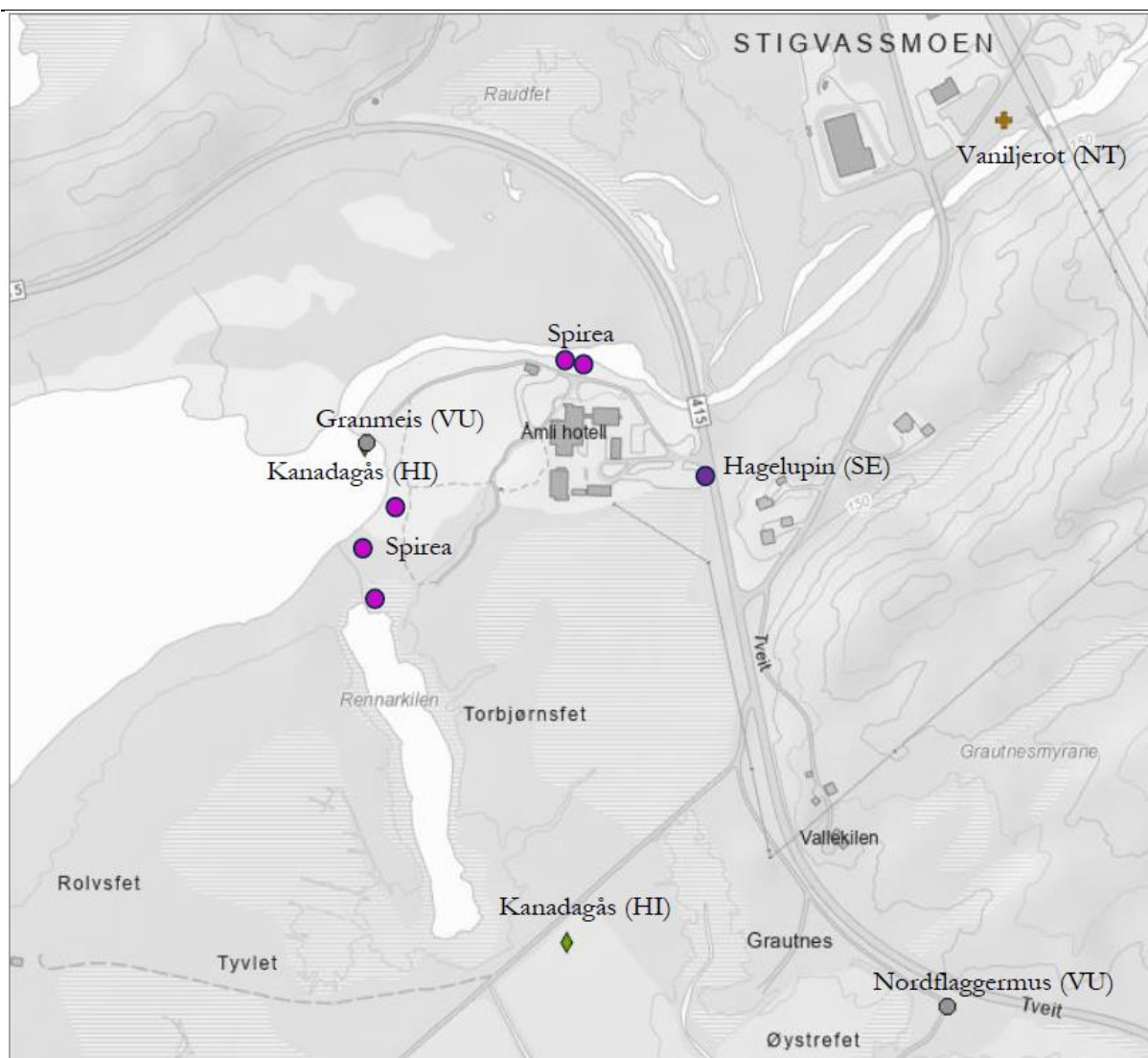
Under feltkartleggingen ble det ikke registrert noen naturtyper etter Miljødirektoratets instruks, rødlistearter, eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Det ble registrert fremmede arter i planområdet. Området er sterkt påvirket av menneskelig aktivitet og skogsområdet bærer preg av lite kontinuitet. Det ble registrert få store eller gamle trær, samt lite død ved. Våtmark i sørøstlig del er kraftig grøftet og fremstår nærmest som skogsmark. Området er av en slik karakter at det ikke forventes et stort potensial for rødlistede arter av karplanter, sopp, moser og lav.

**Rødlistede arter**

Fra tidligere er granmeis (sårbar) registrert i planområdet i 2021. Utenfor planområdet er nordflaggermus (sårbar) registrert i 2002 sørøst for planområdet, samt vaniljerot (nær truet) i 2015 nordvest for planområdet.

**Fremmede arter**

Det ble registrert hagelupin (svært høy risiko) og en type spirea (forvillet hagebusk) som stedvis dominerte busksjiktet. Kanadagås (høy risiko) er registrert ved Vallekilen, innenfor planområdet.



Figur 26 Utsnitt av Miljødirektoratets Naturbase med påtegnet beskrivelse og tilføyning fra Fauns kartlegging. Granmeis (sårbar) er registrert i 2021 innenfor planområdet. Utenfor planområdet er nordflaggermus (sårbar) er registrert i 2002 sør-øst for planområde, samt vaniljerot (nær truet) i 2015 nord-vest for planområdet. Kanadagås (høy risiko) er registrert vest i planområdet og sør for planområdet. Kilde Faun rapport.

### Myr

Området som i Nibio er markert som myr, se figur 27, er en tett gran, furu og bjørkeskog i et område med høy fuktighet. Det er systematisk grøftet og fremstår ikke som myr, se foto i figur 27. Hogstmaskiner har kjørt i området, uten å gjøre store skader på terrenget. Dersom området hadde bestått av dyp myr, ville hogstmaskinene satt dype spor. Området ligger på elve- og bekkeavsetning der det er humus-/torvdekke over. En tett, variert og høy skog som har vokst opp her ville ikke vokst i dyp myr, da en slik skog vil ha sine røtter i løsmasser med mer mineraler og mindre fukt.



Figur 27 Bildet til venstre viser utsnitt av avgrensing for myr i Nibios kartløsning. Bildet til høyre er foto hentet fra Faun rapporten.

Sannsynligvis er dette området blitt tolket som et stort myrområde fordi siste kartlegging i Agder ble gjort på et tidspunkt det var mye vann i terrenget. Det vises til Faun rapporten som omtaler området slik; *Våtmark i sørøstlig del er kraftig grøftet og fremstår nærmest som skogsmark.*



Figur 28 bildet til venstre er tidligere kartlegging av myrområder. Bildet til høyre er nyeste kartlegging av myr som er gjort på et tidspunkt med mye vann og snøsmelting

Det er registrert få naturverdier i planområdet og det har antatt lavt potensial for rødlistearter. All natur vil likevel ha en grad av verdi som del av leveområde for arter. Det vil også være et langt større artsmangfold knyttet til området enn hva en slik kartlegging vil fange opp. Våtmarksområdet i vest er antatt å ha størst verdi for dette området og det bør derfor ikke gjøres inngrep som kan forringe naturtilstanden i vann- og myrområdet rundt Rennarkilen.

Med fremmede arter i planområdet er det viktig å ha forhåndsregler for å hindre spredning av disse. Flytting av masser med fremmede arter i er med på å spre disse. Terrenginngrep som gir blottlagte masser, vil være typiske plasser hvor fremmede arter etablerer seg. Ved å bekjempe artene før arbeid går i gang vil man minimere risikoen for spredning.



Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser knyttet til håndtering av masser med fremmede arter.

#### **6.6.1 Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven**

Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål er «at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur».

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

Det er gjennomført vurderinger av tiltaket etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

##### § 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Alle avgjørelser skal bygge på kunnskap om naturmangfoldet og hvordan det planlagte tiltaket påvirker naturmangfoldet. Naturmangfoldloven (nml) § 8 setter derfor krav om at det skal hentes inn, og gjøres rede for, kunnskap om landskap, økosystemer, naturtyper og arter i det aktuelle området. Området er som ledd i planprosessen NiN-kartlagt og det er gjort en kartlegging av biologisk mangfold. Kunnskapsgrunnlaget anses dermed som godt.

##### § 9 – Føre-var-prinsippet

Foreliggende kunnskap, basert på eksisterende tilgjengelig informasjon, er vurdert å være tilstrekkelig for å kunne vite hva slags virkninger beslutningen om plangjennomføring vil få for naturmangfoldet. Det er lagt føringer for håndtering av fremmede arter i bestemmelsene.

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

Samlet belastning på økosystemet vurderes som akseptabel.

##### § 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver bærer kostnader ved miljøforringelse i henhold til lovverk. Dette innebærer at det må benyttes de metodene som er miljømessig forsvarlige selv om disse i enkelte tilfeller kan være mer kostbare enn andre metoder.

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

Det vil hele veien bli benyttet miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder ved etablering av nye tiltak innenfor området. Rekkefølgebestemmelser legger føringer for håndteringen av fremmede arter.

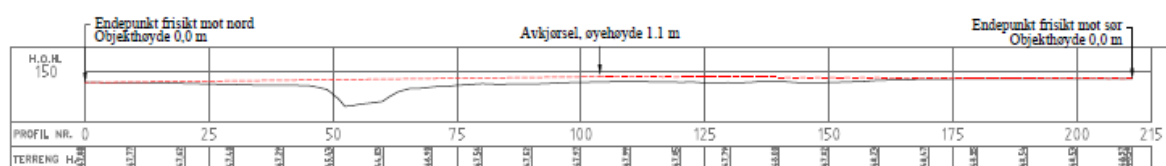
#### **6.7 Transport og trafikkavvikling**

Eksisterende avkjørsel til området ligger oversiktlig plassert på en lang slette. Denne er dimensjonert for buss og lastebil. Det er på KV2 lagt inn en bredde på 5,5 meter inkludert skulder. Eksisterende hjørneavrundinger er beholdt, men disse er lagt inn som enkel radius for jevnere linjer (10 m og 20 m).



Figur 29 Vegplan – med sporing og sikt.

Det er gjennomført siktkontroll som viser at sikten i avkjørselen er tilfredsstillende.



Figur 30 Siktkontroll

Vegplan med lengdeprofil og siktkontroll følger som vedlegg.

## 6.8 Støy

Det meste av området ligger utenfor støysonene i Statens vegvesens støysonekart for fylkesveger.

Det er ikke gjennomført støyanalyser da det ikke planlegges oppført støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet.

---

**6.9 Forholdet til vannforskriften**

Vannforskriften stiller krav om miljømål i alle vannforekomster. Det følger av forskriften § 4 «Miljømål for overflatevann» at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemiske tilstand.

Planområdet ligger i Arendalsvassdraget, vannområde Nidelva, vannforekomst ID 019-702-R. Det er god økologisk og kjemisk tilstand. Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilkobles godkjent VA-anlegg. Overvann fordrøyes naturlig gjennom infiltrasjon i grunnen til vassdraget. Det vurderes dithen at vannforskriftens § 12 ikke kommer til anvendelse.

**6.10 Flom**

Deler av planområdet er flomutsatt. Bjerke Hydro AS har utredet flomfaren ved heving av terrenget på de områdene som settes av til byggeområde FTU og HO, rapporten følger som vedlegg.

Det er kontrollert en tidligere flomberegning og utført vannlinjeberegning for å finne nødvendige vannstander og utbredelse av 200 år flommen.

I utredningene er det gjort beregninger som viser at ved å heve området til flomsikkert nivå, der OK gulv i 1 etasje på bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 innenfor områdene FTU og HO, legges på minimum kote +148.5 moh. er det uproblematisk å etablere ny bebyggelse her.

Planen legger til rette for at det innenfor flomsone kan settes opp midlertidige konstruksjoner i forbindelse med arrangementer av kort varighet, slik som eksempelvis festival telt og scene.

Det er lagt inn to hensynssoner for flom, en for 200-års flom (H3320\_1) og en for 20-års flom (H320\_2). Videre er det etablert bestemmelser knyttet til de ulike hensynssonene.

**6.11 Teknisk infrastruktur****6.11.1 Vann, avløp, overvann**

Området er koblet til offentlig VA-anlegg. Eksisterende anlegg har kapasitet til 300 overnattingsgjester i døgnet. Det er stilt rekkefølgekrav til at VA-anlegget må oppgraderes dersom overnattingskapasiteten utvides til over 300 overnattingsgjester pr døgn.

**6.11.2 Brannvannskapasitet**

Brannvann løses ved at vann pumpes fra Stigvasselva og Vallekilen.

**6.11.3 Trafo/nettstasjon**

Ved behov for utvidelse av eksisterende trafo/kapasitet vil det kunne etableres ny trafo inne på området. Dette er avklart med Glitre Nett AS.

**6.12 Klima og energi**

Det er gjennomført flomvurdering for å sikre at ny bebyggelse blir etablert på et flomsikkert nivå. Det benyttes energieffektive løsninger. Det er etablert solceller på tak på eksisterende bebyggelse, og planen legger til rette for at det også kan etableres solcelleanlegg på framtidig bebyggelse.

**6.13 Næringsinteresser**

Tilrettelegging for utvidelse av Pan Garden er svært positivt for næringslivet og økt næringsaktivitet i Åmli og omegn. Utvidelse av Pan Garden er viktig for reiselivsaktivitet med



økt kapasitet på overnattingstilbud og konferansefasiliteter, samt tilrettelegging for gjennomføring av større arrangementer slik som festivaler og treff.

#### 6.14 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) basert på metode i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder fra 2017. ROS-analysen i sin helhet med tabell, risikomatrixe og vurdering er vedlagt planforslaget. Risikomatrixer for de uønskede hendelsene og sammenstilling av forslag til tiltak og oppfølging følger i tabell 2 og 3.

Risikomatrixe for liv og helse:

| Konsekvens for liv og helse |         |     |         |     |
|-----------------------------|---------|-----|---------|-----|
| Sannsynlighet               |         | Høy | Middels | Lav |
|                             | Høy     |     |         |     |
|                             | Middels |     |         |     |
|                             | Lav     |     |         | 3   |

Risikomatrixe for stabilitet:

| Konsekvens for stabilitet |         |     |         |     |
|---------------------------|---------|-----|---------|-----|
| Sannsynlighet             |         | Høy | Middels | Lav |
|                           | Høy     |     |         |     |
|                           | Middels |     |         |     |
|                           | Lav     |     |         |     |

Risikomatrixe for materielle verdier:

| Konsekvens for materielle verdier |         |     |         |     |
|-----------------------------------|---------|-----|---------|-----|
| Sannsynlighet                     |         | Høy | Middels | Lav |
|                                   | Høy     |     |         |     |
|                                   | Middels |     |         |     |
|                                   | Lav     |     |         | 3   |

Tabell 2: Samlet risikomatrixe hentet fra ROS-analysen

| NR | Risiko              | Forslag til tiltak                                                                | Oppfølging                                                                                             |
|----|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | Flom i sjø/vassdrag | Plassere alle bygg over flomsikker høyde slik at de er sikre ved en 200 års flom. | Følges opp i reguleringskartet og -bestemmelser, samt i detaljprosjektering og ved byggesaksbehandling |

Tabell 3: Risikoforhold

I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om at bebyggelse skal ha ok gulv 1 etg. over kote +148,5 innenfor område HO og FTU.

---

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

Området er i dag tilkoblet kommunalt VA-anlegg med en maks kapasitet på 300 overnattingsgjester i døgnet. En eventuell utvidelse av kapasiteten må detaljprosjekteres ved behov.

Det er ikke behov for kommunale investeringer knyttet til sosial eller grønn infrastruktur.

## **8. Oppsummering – forslagsstillers vurdering av planforslaget**

Reguleringsplanen legger til rette for en videre utvikling av Pan Garden som hotell og reiselivsdestinasjon. For å kunne videreutvikle området over tid er det viktig med fleksibilitet til å kunne legge til rette for de til enhver tid beste fasilitetene.

I tillegg til å være hotell er Pan Garden også et sted hvor det holdes ulike arrangementer slik som konserter, bryllup og store sammenkomster både for lokale og tilreisende. Det er også mange som gjennom året benytter Pan Garden som overnattingsfasiliteter ved arbeidsreiser.

Flomfare er utredet og det legges til rette for at ny bebyggelse skal plasseres på flomsikker høyde.

## **9. Vedlegg**

- Vedlegg 1 – Risiko- og sårbarhetsundersøkelse, datert 28.02.2025
- Vedlegg 2 – Innkomne merknader til kunngjøringsfasen
- Vedlegg 3 – Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader
- Vedlegg 4 – Notat fra Faun Naturforvaltning AS. Kartlegging av biologisk mangfold.  
Datert 28.12.2023
- Vedlegg 5 – Rapport. «Utredning av flomfaren ved heving av terreng ved Åmli hotell»,  
Bjerke Hydro AS, datert 25.02.2025
- Vedlegg 6 – Vegplan med lengdeprofil og siktkontroll.