

## VEDLEGG 01 OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

Planen ble kunngjort i perioden 09.06.23-04.08.23. Det kom inn 6 merknader. Sammendrag av innkomne merknader og forslagstillers kommentar til disse følger av tabellene nedenfor. Merknadene er i sin helhet også vedlagt planforslaget.

### Uttalelser fra offentlige myndigheter

	Dato	Oppsummering av merknader	Forslagsstillers kommentarer
Statsforvalteren i Agder	Brev/e-post av 11.08.23	<p>Flom, naturmangfold, friluftsliv, avrenning til vassdrag og landskapspåvirkning vurderes som særlig relevante interesser som må utredes og hensyntas.</p> <p>Støtter NVEs innspill om temaene flom og myr, herunder at det frarådes nye byggetiltak i myrområder. I tillegg til at myrer kan lagre store mengder karbon og er flomdempere, har de generelt sett en viktig funksjon som rasteplass og levested for dyr og planter. Forventer at dette følges opp i det videre planarbeidet.</p> <p>Minner om at det følger av pbl. § 1-8 første ledd at det i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I kommuneplanen er det angitt et generelt byggeforbud langs alle vann og vassdrag i en viss sone fra vannkanten. For aktuelle vassdrag er den angitt til 50 meter.</p> <p>Viser også til at kantvegetasjonen langs vassdrag med årssikker vannføring er lovbeskyttet, jf. vannressursloven § 11. I bestemmelsen fastsettes et generelt krav om at det skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker</p>	<p>Planen legger ikke opp til nye byggetiltak i myrområder. Se notat fra NiN-kartleggingen, og planbeskrivelsen kap 6.6.</p> <p>Byggegrensen på HO mot Stigvasselva følger formåls grensen mot V1 da dette er en naturlig avgrensning av området det er opprettholdt et vegetasjonsbelte mellom elva og eksisterende gang-/kjørevei. En redusert byggegrense i forhold til grensen i kommuneplanen vil i dette tilfellet ikke være negativt natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser</p> <p>Eksisterende kantvegetasjon mot vassdrag skal videreføres. Disse arealene er regulert inn som vegetasjonsskjerm (VS).</p>

## VEDLEGG 01

### OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

		<p><i>avrenning og gir levested for planter og dyr. Krav i nevnte paragraf kan kun fravikes ved søknad til og særskilt tillatelse fra Statsforvalteren i Agder.</i></p> <p><i>For å ivareta viktig natur, vassdrag, friluftsjnteresser, landskapsinteresser etc. anbefaler vi at det bygges arealeffektivt. I praksis innebærer dette etter vår vurdering at man i hovedsak bør fortette i eller tett på det allerede utbygde området.</i></p> <p><i>Statsforvalteren støtter kommunens vurdering i referatet fra oppstartsmøtet om at strandsonen og dagens badeplass/aktivitetsområde bør være offentlig tilgjengelig slik at det kan brukes av allmennheten.</i></p> <p><i>Støtter også blant annet punktet i oppstartsmøtereferatet om at kapasitet og kvalitet på dagens vann- og avløpsløsning må vurderes i forhold til forventet framtidig utbygging / fortetting. For at avløpsvann fra utbyggingsområder skal kunne ansees å være tilfredsstillende sikret, jamfør pbl. § 27- 2, må de aktuelle avløpsanleggene tilfredsstillende kravene gitt i den aktuelle utslippstillatelsen og/eller krav som følger direkte av forurensningsforskriftens del 4.</i></p> <p><i>Forventer at det med plandokumentene følger 3D-modeller av planlagt utbygging. Ber i den forbindelse om at det illustreres hvordan landskapsbildet av tiltaket i sine omgivelser blir fra ulike vinkler, blant annet fra elva. Anbefaler at det illustreres hvordan tiltaket blir ved en maksimal utnyttelse samt at kotehøyde fremgår.</i></p>	<p><i>Planforslaget legger til rette for at det kan fortettes på det området som allerede er bebyggt med hotell, samt en utvidelse av dette mot sørvest.</i></p> <p><i>Planen legger til rette for at arealene langs strandsonen og eksisterende badeplass/aktivitetsområde fortsatt skal være tilgjengelig for allmenheten.</i></p> <p><i>Det er i dag en makskapasitet på eksisterende avløpsanlegg på 300 pe i døgnet. Dersom utbygging legger til rett for at denne overstiges må VA-anlegget oppgraderes. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser knyttet til dette.</i></p> <p><i>Det er ikke utarbeidet 3D illustrasjoner da det ikke er detaljprosjektert videre utbygging. Det er lagt opp til at området det bygges på enten kan fylles opp eller at ny bebyggelse kan plasseres på påler, slik deler av eksisterende bebyggelse er plassert. Innenfor område FTU ser man for seg muligheten for enten å etablere frittliggende hytter slik som bebyggelsesplanen fra 1990 viser eller at det legges til rette for glampingfelt.</i></p>
--	--	--	---

**VEDLEGG 01**
**OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING**

			Det kan også være aktuelt med en kombinasjon av dette.
Agder Fylkeskommune	08.08.23	<p>Fylkeskommunedirektøren mener det er positivt at det tilrettelegges for videreutvikling av Pan Garden. Det kan gi økt næringsaktivitet i kommunen og i Østre Agder, samt økt reiselivsaktivitet. Støtter en tilrettelegging som kan møte behovet for overnattingstilbud og konferansefasiliteter.</p> <p>Planområdet innehar åpenbare landskapsmessige kvaliteter. Naturverdiene vurderes også å være en viktig del av markedsgrunnlaget for stedet. Det er følgelig viktig at ny bebyggelse og anlegg plasseres og utformes med respekt for landskapsverdiene i området. I dette ligger spesielt at bebyggelsen må vurderes nøye i forhold til landskapsrammen omkring vannet.</p> <p>Det bør legges frem visualiseringer som redegjør nærmere for dette. Det er også viktig at det legges til rette for gode og fremtidsrettede arkitektoniske løsninger - fortrinnsvis med utstrakt bruk av naturmaterialer. Dette gjelder også for dagens bygningsmasse.</p> <p>Forvaltning av fylkesveg Avkjørselen må reguleres og utformes i henhold til relevante vegnormaler. Viser til Statens vegvesens håndbøker, dimensjonerende kjøretøy velges ut fra vegens funksjon og trafikkmengde. Geometriske krav, både horisontalt og vertikalt må oppfylles. Siktlinjer og hensynssone frisikt må inngå i plankartet, det skal knyttes bestemmelse til hensynssone frisikt.</p>	<p>Ny bebyggelse vil hensynta landskapsverdiene, se planbeskrivelsen for beskrivelse. Innenfor område HO skal ny bebyggelse plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Tillatt topp mønekote på område HO legges 2 meter over høyeste møne i dag.</p> <p>Bebyggelse innenfor FTU skal etableres som mindre enheter slik som hytter, utleieleiligheter eller glampingtelt eller en kombinasjon av disse.</p> <p>Avkjørsel er regulert inn i henhold til håndbok N100, med buss og lastebil som dimensjonerende kjøretøy. Siktlinjer er lagt inn i plankartet. Det er ikke lagt inn hensynssoner frisikt da arealene for frisikt kun omfatter arealer avsatt til veg og annen veggrunn-grøntareal. Det er tatt inn bestemmelser knyttet til sikt i siktsonene.</p>

**VEDLEGG 01**
**OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING**

		<p><i>Formålsgrensen for vegformål skal følge eksisterende eiendomsgrenser.</i></p> <p><i>Reguleringsplanens byggegrense erstatter byggegrensen langs fylkesveg. For å sikre areal til fremtidig utvikling av fylkesvegen og at hensynet til drift og vedlikehold (som eks. utkast fra snøbrøyting og snøopplag) kan ivaretas, kan det aksepteres en byggegrense på 30 meter målt fra senterlinjen av fylkesvegen. Mellom veien og byggegrensen tillates det ikke regulert inn parkering.</i></p> <p><i>Gjør oppmerksom på at det kan komme frem andre merknader i den videre planprosessen.</i></p> <p><i>Nyere tids kulturminner</i>  <i>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 fremkommer ikke om det er planlagt noe tiltak eller inn grep i direkte tilknytning til de nevnte kulturminnene, men er viktig at videre planarbeid hensyntar de verdiene som befinner seg innenfor planområdet. Eventuelle inngrep i vei, bru og lasterampe kan utløse behov for dispensasjon fra kulturminneloven. Vi anbefaler at fylkeskommunens avdeling for kulturminnevern og kulturturisme kontaktes på et tidligst mulig tidspunkt for å avklare eventuelle konflikter dersom inngrep og tiltak i vei blir nødvendig.</i></p> <p><i>Arkeologi</i>  <i>Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner innenfor planområdet og er ikke tidligere</i></p>	<p><i>Formålsgrensen for annen veggrunn – grøntareal følger eiendomsgrensen.</i></p> <p><i>Det er lagt inn 30 meter byggegrense fra senter av fylkesveien.</i></p> <p><i>Nyere tids kulturminner vil ikke bli påvirket av tiltakene planforslaget legger til rette for.</i></p> <p><i>Se kommentar til egen merknad fra kulturminneavdelinga.</i></p>
--	--	---	---

VEDLEGG 01

OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

	<p><i>arkeologisk registrert. Store deler av planområdet er allerede utbygd og berørt, men Seksjon for arkeologi vurderer at det likevel er potensiale for å påtreffe uregistrerte automatisk fredete kulturminner, spesielt med tanke på gravminner og jernvinneanlegg i det aktuelle området. Det er i første omgang nødvendig med en befaringsreise for å avklare behov og eventuelt omfanget av en arkeologisk registrering. På dette grunnlag varsler seksjon for kulturminnevern at det er nødvendig med en arkeologisk registrering for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner, jf. undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9. Kostnadene med registreringen bæres av tiltakshaver. Kulturminnevernet gjør oppmerksom på at undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §9 formelt inntreffer når planen legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10. Av hensyn til en mest mulig forutsigbar planprosess anbefales imidlertid at de arkeologiske registreringene foretas så tidlig som mulig - og da i meldingsfasen.</i></p> <p><i>Friluftsliv</i>  <i>Ut fra planinitiativet vil arealene ved Valleken og nærmest Rennarkilen vil bli regulert til grønne formål, og det skal legges til rette for sti. Vi legger til grunn at attraktive områder i strandsonen vil være tilgjengelige for allmennheten.</i></p> <p><i>Fysiske tiltak i vassdrag/innlandsfisk</i>  <i>Gjør oppmerksom på at eventuelle tiltak som berører bekker eller vann kan være avhengig av tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Dersom man i reguleringsplanen har tilstrekkelig informasjon om tiltaket som viser at tiltaket utformes</i></p>	<p><i>Det legges til rette for at arealene i strandsonen blir tilgjengelige for allmennheten slik som i dag.</i></p> <p><i>Tas tilorientering.</i></p>
--	--	--

**VEDLEGG 01**
**OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING**

		<i>slik at produksjonsmuligheter for fisk eller andre ferskvannsorganismer ikke forringes, kan en vurdering av tiltaket i reguleringsplanen erstatte søknadsbehandling etter forskriften.</i>	
<i>Agder fylkeskommune - kulturmiljø</i>	<i>01.11.23</i>	<i>Saken ble i 1990 svart ut av Aust – Agder kommunen. De meldte da ifra om at det ikke var synlige kulturminner innen planområdet. Det er i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Potensialet for funn vurderes som relativt lite og finner det ikke nødvendig å foreta særskilte registreringer i området. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune ved Kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette.</i>	<i>Tas til orientering.  Innarbeidet i bestemmelsene pkt. 2.11</i>
<i>NVE</i>	<i>25.07.23</i>	<i>Flom Området er flomutsatt. NVE Atlas og kartbasert veiledning for reguleringsplan nr. 6 viser at området er markert som aktsomhetsområde for flom. Reell fare for flom må være avklart og sikkerheten dokumentert, i forhold til aktuell sikkerhetsklasse i TEK17 § 7-2, før planen blir vedtatt. Flomfaren må vurderes av fagkyndig. For veiledning om krav til kompetanse, bestilling og utførelse av utredning viser vi til NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom. I referatet fra oppstartmøtet er en flomrapport fra COWI, 2023, omtalt. Denne er ikke lagt ved oversendelsen. Ved behov for sikring av planområdet, viser vi til NVEs</i>	<i>Det er gjennomført flomutredning for planområdet, se egen rapport. Det legges føringer for at tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal etableres med ok gulv 1. etasje over flomsikker høyde.</i>

**VEDLEGG 01**
**OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING**

		<p>sikringshåndbok: NVE - Norges vassdrags- og energidirektorat</p> <p>Myr</p> <p>Ut fra kart og flyfoto ser vi at det er store myrområder i deler av planområdet. Myrer er gode flomdempere, og kan lagre store mengder karbon. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 - regjeringen.no vektlegger verdien av å ivareta natur som våtmark, myrer, elvebredder og skog ved arealplanlegging, siden disse naturtypene kan dempe effektene av klimaendringer. Konsekvensene av ev. nedbygging av myr og hvordan det vil påvirke flomavledning og fordrøyning, må bli utredet før planvedtak. NVE viser til «Statlige planretningslinjer (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning» § 4.3 Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag: «Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.» Å ivareta flomfaren med naturbaserte løsninger kan være uforenelig med å bygge ut et flomutsatt myrområde. NVE fraråder derfor nye byggetiltak i myrområder.</p>	<p>Det er gjennomført NiN-kartlegging av planområdet. Det er ikke store myrområder innenfor planområdet. Det planlegges ikke nye byggetiltak innenfor myrområder. Det vises til vedlagt rapport.</p>
--	--	--	--

**Uttalelser fra andre**

	<b>Dato</b>	<b>Oppsummering av merknader</b>	<b>Forslagsstillers kommentarer</b>
Gudrun Tveit	Brev/e-post av 02.07.23	Ingen merknader til varsel om oppstart.	Tas til orientering.