
DETALJEREGULERING FOR PAN GARDEN

ÅMLI KOMMUNE

PLANID: 2023001

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 05.06.25
Vedtatt dato: XX.XX.XX

Bestemmelsenenes dato: 05.06.25
Vedtatt dato: XX.XX.XX

§ 1

PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for videre hotelldrift og overnatting, samt fritids- og turistformål med tilhørende infrastruktur.

§ 2

FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Byggegrenser

Bebbyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der hvor byggegrense ikke fremkommer av plankartet sammenfaller byggegrensen med formålsgrensen.

2.2 Terrengbehandling

Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein og ikke overstige 1,5 meter i synlig høyde.

2.3 Siktsoner

Innenfor frisisiktsoner skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted bli høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

2.4 Parkering

Minst 5 % av p-plassene for bil skal tilrettelegges for HC-parkering.

Det skal etableres minimum 1 p-plass pr hotellrom, utleieleilighet og ansatt.

2.5 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner på tak tillates inntil 2 meter over maksimal gesims-/mønekote, solceller tillates over denne høyden. Tekniske installasjoner kan dekke inntil 5% av takflaten, med unntak av solceller. Tekniske installasjoner skal i størst mulig grad samles og innebygges.

2.6 Tekniske anlegg

Det er tillatt å sette opp pumpestasjon, trykkøkingsstasjon ol. innenfor området, bortsett fra i områdene o_KV1 og o_AVG1-o_AVG3.

Trafostasjon kan settes opp innenfor område HO eller FTU. Det skal være 5 m byggegrense rundt trafo.

2.7 Brann

Innenfor alle formål i planområdet, bortsett fra område o_KV1 og o_AVG1-o_AVG3, kan det etableres adkomst og brannredningsarealer for rednings-/løfteredskapsbiler. Disse arealene skal etableres og opparbeides slik at de tilfredsstiller krav til rednings- og løfteredskapsbiler.

2.8 Teknisk plan

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.9 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet av bygg og uteoppholdsareal skal opparbeides iht. Teknisk Forskrift.

2.10 Kulturminner

Dersom en ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stoppes og den regionale kulturminnevernmyndigheten varsles, jf. §8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.

§3

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

3.1.1 Hotell (HO)

Innenfor området HO skal det legges til rette for hoteldrift med tilhørende funksjoner. Tillatt utnyttelse i %-BYA framgår av plankartet. Overkant gulv 1. etasje skal ligge på minimum kote + 148,5. Maks mønehøyde er kote +159.

Innenfor område HO tillates etablert ladestasjoner for el-bil. Det tillates etablert kiosksalg.

I forbindelse med gjennomføring av arrangementer er det tillatt å sette opp midlertidige installasjoner slik som scener, mobile salgsboder/-telt, samt oppstilling av campingbiler, campingvogner og telt.

3.1.2 Fritids- og turistformål (FTU)

Innenfor område FTU tillates etablert glamping, tretopphytter, hytter eller leilighetsbygg for utleie. Tillatt utnyttelse i %-BYA framgår av plankartet. Overkant gulv 1. etasje skal ligge på minimum kote + 148,5. Maks mønehøyde er kote+156, unntatt tretopphytter som tilpasses på stedet.

Adkomst til område FTU skal etableres via område HO. Endelig plassering skal fremgå av situasjonsplan ved byggesøknad

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

SMS er regulert til privat område for småbåtanlegg. Innenfor området kan det etableres landfaste brygger og anlegg for kajakk, kano og robåter. Bryggeanlegg skal opparbeides på en slik måte at nye inngrep i vassdraget minimeres.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (KV)

o_KV1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.

KV2 er regulert til område for privat kjørevei.

3.2.2 Veg (V)

Det tillates vedlikehold av eksisterende gang- og kjørevei.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

AVG er regulert til område for offentlig annen veggrunn – grøntareal.

Innenfor områdene o_AVG1-o_AVG3 kan det etableres nødvendig sideområde til vei, snøopplag, grøfter, skjæring og fylling.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

3.3.1 Badeplass/-område (BAD)

Område BAD er regulert til badeplass/-område. Innenfor området er det tillatt å legge til rette for tiltak som fremmer bruken av område som badeplass. Badeplassen skal være allment tilgjengelig. Eksisterende stier skal videreføres.

3.3.2 Park (PA)

Innenfor område PA1 og PA2 kan det etableres turstier og andre installasjoner som legger til rette for aktivitet knyttet til hotelldrift og fritids- og turistformål.

I forbindelse med gjennomføring av arrangementer er det tillatt å sette opp midlertidige installasjoner slik som scener, utendørs servering o.l. samt fremføring av tekniske installasjoner slik som strøm til scener og strømuttak til bobiler og campingvogner/telt.

3.3.3 Vegetasjonsskjerm (VS)

Områdene VS1 er kantsone mellom bebyggelsen og elva, VS2 er kantsone mellom fv og hotell. VS3 er kantsone mellom Rennarkilen og PA1 samt FTU. Eksisterende stier skal videreføres. Fjerning av kantsonen er ikke tillatt.

3.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§12-5 nr. 6)

3.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Område FLV1-FLV3 er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

3.4.2 Badeområde (VBAD)

Innenfor område VBAD tillates det etablert installasjoner og tiltak for bading og vannbaserte aktiviteter slik som flytebrygge, hoppe-/stupetårn, sklie ol.

§ 4

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 SIKRINGS- STØY-OG FARESONER (§ 11-8 a) (sone H320, H370)

Flomsone H320_1-H320_2.

Innenfor flomsone H320_1 skal overkant gulv på byggverk i sikkerhetsklasse F2 innenfor område HO og FTU ikke plasseres lavere enn kote +148,5.

Innenfor flomsonen H320_2 skal overkant gulv på byggverk i sikkerhetsklasse F1 ikke plasseres lavere enn kote +146,05.

Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor hensynssone H370 er det 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

4.2 BÅNDLAGTE OMRÅDER (§ 11-8 d) (sone 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

BESTEMMELSESOMRÅDE

- 5.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 er det tillatt å etablere badstue.

§ 6

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.1 Det skal foreligge godkjente tekniske planer før det kan gis rammetillatelse til byggetiltak. De tekniske planene skal vise løsninger for veg, VA og overvann innenfor området.
- 6.2 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det fremlegges situasjonsplan.
- 6.3 Dersom total overnattingskapasitet i HO og FTU overstiger 300 personer, skal kapasiteten i VA anlegget vurderes og om nødvendig bygges ut før det kan etableres flere sengeplasser.
- 6.4 Før det igangsettes tiltak i områder der det er påvist fremmede plantearter, skal det gjøres nødvendige forberedelser for å unngå spredning av skadelige fremmede plantearter både innenfor og ut av området. Kravene i Forskrift om fremmede organismer skal følges.