

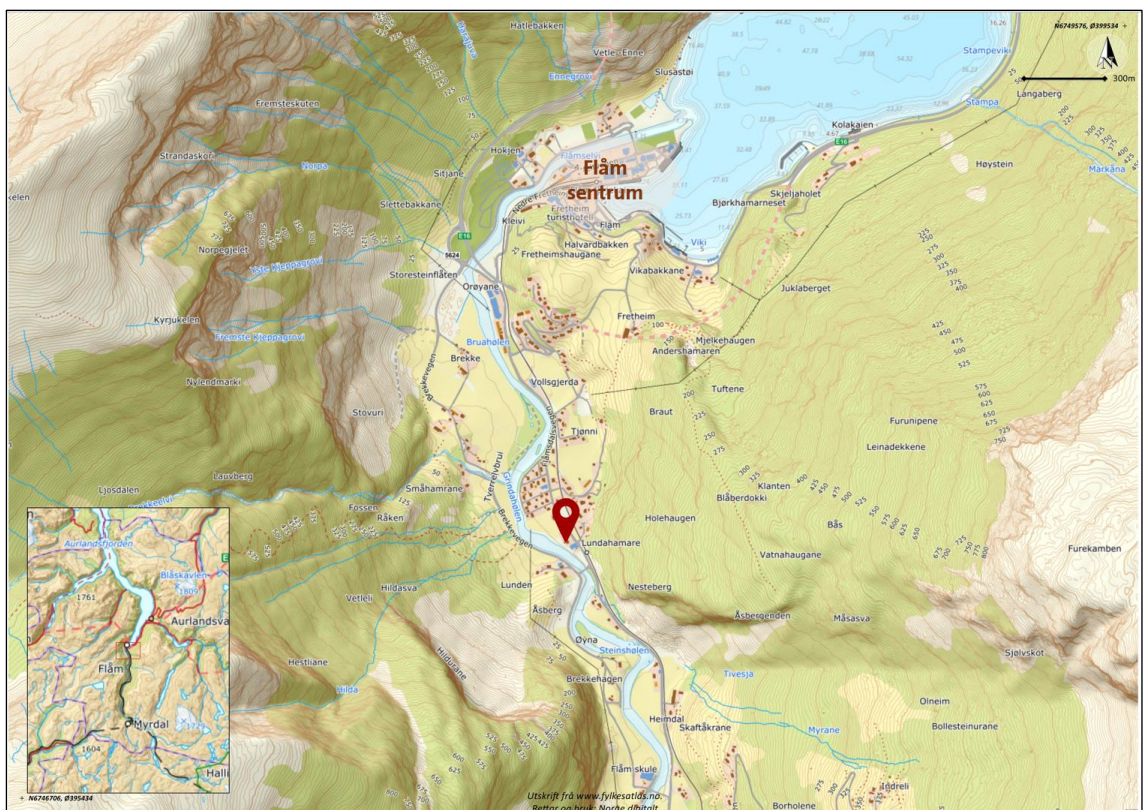
Offentlege instansar og berørte partar

Dato: 14.10.2024

Varsel om oppstart av planarbeid for detaljreguleringsplan for Flåmsdalsvegen 43

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 vert det varsla om oppstart av Detaljreguleringsplan Flåmsdalsvegen 43. Registrerte grunneigarar, festarar og så vidt mogleg andre heimelshavarar i planområdet, samt naboar til planområdet og offentlege etatar, vert med dette varsla direkte. Wangen eigedom AS er tiltakshavarar, og Nordplan AS er utførande plankonsulent.

Planområdet er lokalisert om lag 2 km sør for Flåm sentrum, ved Lunden haldeplass. Eigedomane ligg langs Flåmsdalsvegen, på austsida av Flåmselva.



1 Oversiktskart som viser planområdet med raud nål, sør for Flåm sentrum.

Bakgrunn for og føremålet med planarbeidet

Bakgrunnen for planarbeidet er at det er behov for fleire bustadar for arbeidstakarar i turistnæringa i Flåm. Turistnæringa i Flåm er svært viktig og det kjem mange sesongarbeidarar som arbeider til bygda, som treng husvære i både korte og lengre periodar. Som fylgje av auka bruk av tenester som Airbnb, er tilgangen på bustader for langtidsleige i området no redusert til fordel for korttidsutleige. Dette gjer det utfordrande å finne nok husrom til alle sesongarbeidarane som kjem til bygda kvart år.

Eksisterande bustadhus på gbnr. 36/15 blir nytta som bustad for sesongarbeidarar, men ein ser at satsinga på heilårsturisme medfører større krav til bukomfort. Tiltakshavar ønskjer i den forbindelse å utvikle gbnr. 36/26 og 36/15 i ein heilskap for å legge til rette for bustadar for sesongarbeidarar. Aktuelt arealformål for planen er bustad, med tilhøyrande infrastruktur og uteopphaldsareal. Ein må vurdere å sette av areal til omsynssone mot elva.

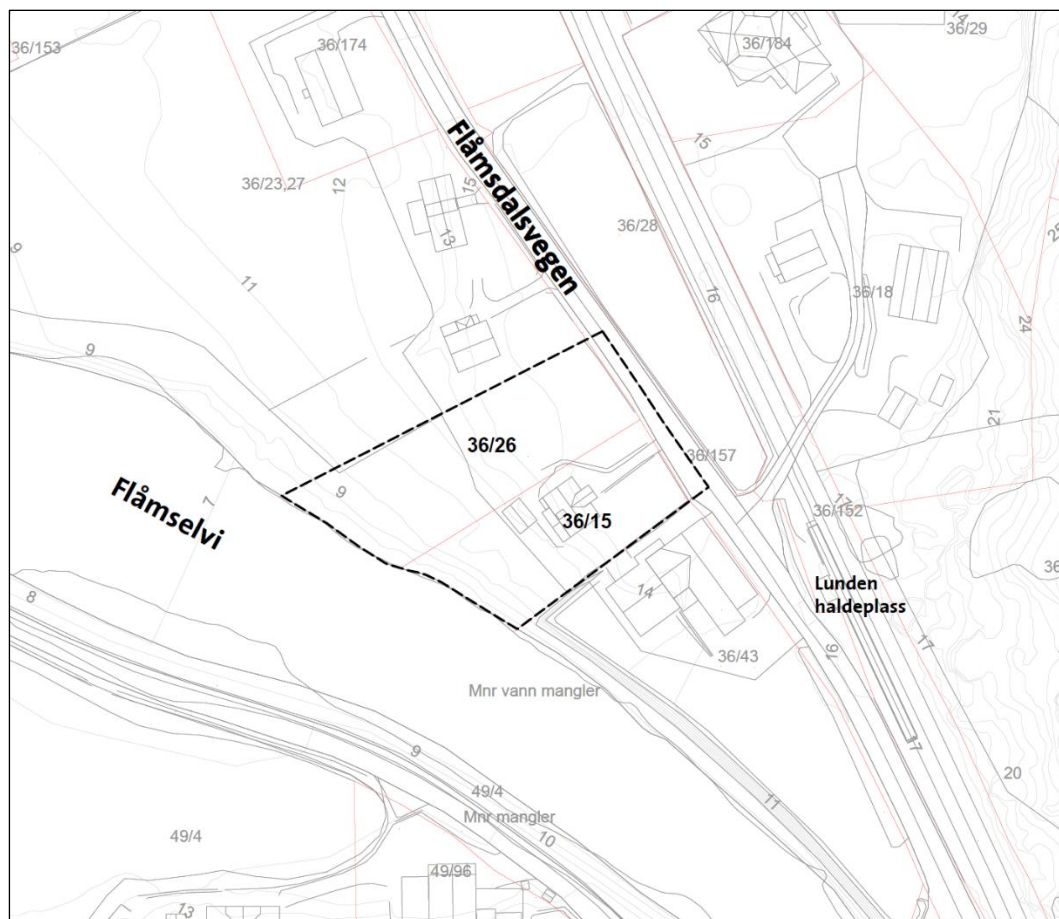
26. september 2024 vart det gjennomført oppstartsmøte med representant frå planavdelinga i Aurland kommune, sjå referat vedlagt saka. Her vart det tilrådd oppstart av planarbeid.

Det vidare planarbeidet skal avklare og gjere naudsynt greie for følgjande:

- Utnyttingsgrad, byggehøgder og -volum.
- Estetikk og byggeskikk, inkludert takvinkel, materialval og fargebruk.
- Køyretilkomst og gang-/sykkeltilkomst.
- Parkeringsbehov og -løysingar.
- Verknader for omkringliggende bygningar og omgjevnader.
- Verknader for eksisterande infrastruktur.
- Tilhøve for barn og unge.
- Omsyn til naturfarer.
- Verknader for temaa kulturminne/kulturmiljø, friluftsliv, og naturmangfald.

Planavgrensing

Planavgrensinga tek utgangspunkt i eigedomsgrensene for gbnr. 36/26 og 36/15. Den austlege delen av planavgrensinga er strekt ut til midten av Flåmsdalsvegen for å sikre tilstrekkeleg areal for frisikt i avkøyrsla. Planarbeidet blir varsla med følgjande avgrensing:

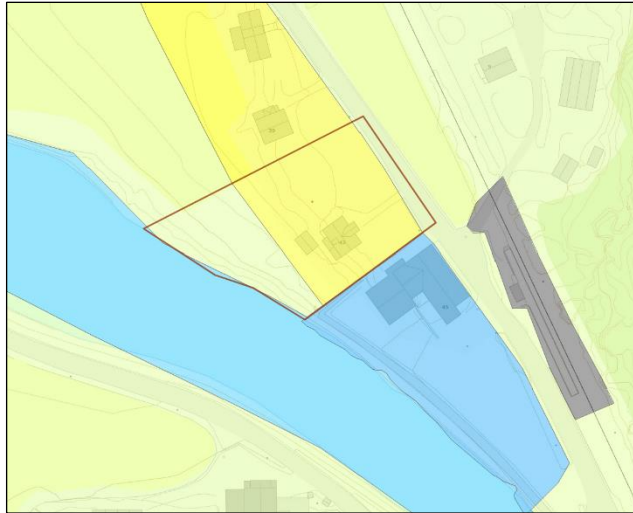


2 Planavgrensing synt med svart stipla linje

Gjeldande arealplanar

I kommuneplanen sin arealdel for Aurland kommune 2008-2020 er planområdet avsett til bustadføremål (gult felt) og LNF-føremål (grønt felt). Mot aust grensar eigedomane til LNF-føremål, i sør mot næringsføremål, samt føremålet LNF-område i sjø og vassdrag i Flåmselva.

Aurland kommune er i gang med arbeid med ny KPA. Det vart opplyst i oppstartsmøtet at planområdet er føreslått avsett til bustadføremål i ny KPA. Vi vil gjennom planarbeidet ha dialog med kommunen for å avklare forholdet mellom gjeldande og ny KPA.



3 Planområdet vist med raud line i kommuneplanens arealdel.

Føringar for planarbeidet

Følgjande føresegner frå kommuneplanens arealdel vil/kan vere aktuelle for det vidare planarbeidet:

2. Generelle føresegner

- 2.1. Langs Aurlandselvi, Flåmselvi, Undredalselvi og Nærøydalselvi skal det naturlege vegetasjonsbeltet mot elvene takast vare på. Vegetasjonsbeltet skal vere på minimum 15 meter. Innanfor denne sona bør det ikkje kunne førast opp bygg som ikkje står i nødvendig samanheng med vassdraget om ikkje særlege høve tilseier at dette må tillatast. Dette gjeld alle reguleringsføremål og søknadspliktige tiltak. pbl § 20-4 2. ledd (f) og vassressurslova § 11.

Retningslinjer

- Ved planlegging av offentlege og private tiltak skal det undersøkast om tiltaket vil verke inn på automatisk freda kulturminne. pbl § 20-4 2. ledd (b) jf kulturminnelova § 9. Planar for tiltak nærare enn 100 meter frå automatisk freda kulturminne skal sendast kulturavdeling i Fylkeskommunen til uttale.
- Søknad om tiltak etter pbl § 93 og reguleringsplanar skal minimum omfatta fylgjande vurderingar:
 - Rasfare, geotekniske tilhøve og flomfare skal vurderast av fagkyndig i samband med søknad om tiltak etter pbl § 93 og/eller utarbeiding av reguleringsplan for nye byggeområde.
 - Faren for radonstråling skal vurderast i samband med søknad om tiltak etter pbl § 93 og/eller utarbeiding av reguleringsplan.
 - Søknad om spreidd utbygging (ev. dispensasjon) og alle nye reguleringsplanar skal fylgjast av ei ROS-analyse, jf sjekkliste i rettleiar frå SIGVE-prosjektet. (GIS i samfunnsikkerhet og arealplanlegging. Vestlands-prosjektet)

I tilgjengelege offentlege databasar er følgjande interesser registrert i eller tilgrensande planområdet:

- Faresone for 200-årsflaum (med klimapåslag). Går delvis inn på arealet nærast Flåmselva, men her vil det ikkje vere aktuelt med byggetiltak for busetnad.
- Aktsemdsone for kvikkleire omfattar begge eigedommane i sin heilskap. Dette må etter alt sannsyn avklarast og vil krevje geotekniske grunnundersøkingar, jf. plan- og bygningslova § 28-1 og NVEs rettleiar 1/2019.
- Automatisk freda kulturminne: på austsida av eigedommane er det registrert eit større felt med automatisk freda kulturminne knytt til bautasteinar og gravminne. Eigedommane er ikkje omfatta av denne sona, men Flåmsdalsvegen ligg innanfor buffersona. Kan ikkje utelate at kulturminnemyndighetene ynskjer synfaring på eigedommane.
- Viktig friluftsområde: Flåmsdalsvegen er i tillegg registrert som eit viktig friluftsområde (grønkorridor mellom Flåm og Flåm kyrkje). Må takast omsyn til i planlegginga.
- Lakseregisteret – nasjonal lakseelv: Flåmselvi. Ikkje opna for fiske av laks og sjøaure grunna sær lågt haustbart overskot.
- Flåmselva: varig verna vassdrag.
- Kulturmiljø: Bergensbanen og Flåmsbanen; kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

Krav om konsekvensutgreiing

Forskrift om konsekvensutredningar etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-06-21-854) er gjennomgått og ein har vurdert at planforslaget ikkje medfører krav om konsekvensutgreiing.

Planen/tiltaka fell ikkje inn under § 6 Planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding, då planen ikkje omfattar tiltak i forskriftas vedlegg I. Planen/tiltaka er vurdert å heller ikkje felle inn under forskriftas § 7 planar og tiltak etter andre lovar som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding.

Jf. § 8 skal reguleringsplanar for tiltak i vedlegg 2, samt tiltak i vedlegg 2 som handsamast etter annan lov enn pbl., konsekvensutgreiast viss dei kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn. Det er vurdert at tiltaka planen ønskjer å opne for ikkje er omfatta av tiltak i forskriftas vedlegg 2, og at det med bakgrunn i dette ikkje vil vere krav om konsekvensutgreiing.

Samfunnsikkerheit

I samband med oppstart av planarbeid har ein gjennomgått ei innleiande ROS-analyse. Sjekklista i tabellen er del av arbeidet med risiko- og sårbarheitsanalysen som kan fylgje planforslaget, og er ein fyrste sjekk av potensielle uønska hendingar knytt til planområdet/tiltaket. Sjekklista tek utgangspunkt i skjema i vedlegg 5 i DSB sin rettleiar Samfunnsikkerheit i kommunens arealplanlegging (2017), og er tilpassa planområdet/tiltaket.

SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar				
UØNSKA HENDING	J/N	KOMMENTAR	KJELDER	
STORE ULYKKER	Eksplasjon, utslepp av farlege stoff, akutt forureining	N	Det er ikkje kjente verksemder med fare for slike hendingar i eller tilgrensande planområdet.	Nordplan as.
	Brann i bygning/ anlegg	N	Det er knytt ein viss risiko til brannforløp i bygning eller anlegg tilknytt bustadformålet. Hendinga er vurdert å ikkje kunne definerast som ei «storulykke», og vert ikkje utgreidd vidare.	Nordplan as.
	Storulykkeobjekt	N	Det er ikkje kjent anlegg som handsamar farlege stoff i eller i nærleiken av planområdet, og ønska tiltak vil ikkje auke denne faren.	Nordplan as.
	Kollaps av bygning/anlegg	N	Det er ikkje kjent fare knytt til kollaps av eksisterande bygningar innanfor planområdet.	Nordplan as.
	Akutt forureining	N	Det er ikkje kjent forhold innanfor planområdet som kan føre til akutt forureining kategorisert som ei storulykke.	Nordplan as.
NATURFARE	Flaum	J	Sørvestleg del av eigedommane ligg innanfor kartlagt flaumfarsone frå Flåmselvi. Arealet vil ikkje vere aktuelt å bebygge, og vert regulert med farsone og byggeforbod i planen.	NVEs kartkatalog.
	Havnivåstigning og stormflo	N	Ikkje aktuelt.	NVEs kartkatalog.
	Jord- og flaumskred	N	Ikkje aktuelt.	NVEs kartkatalog.
	Snøskred	N	Ikkje aktuelt.	NVEs kartkatalog.
	Steinsprang, steinskred	N	Ikkje aktuelt.	NVEs kartkatalog.

SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar			
UØNSKA HENDING	J/N	KOMMENTAR	KJELDER
Kvikkleire	J	Eigedommane ligg i sin heilskap innanfor aktsemdsone for kvikkleire. Reell fare må avklarast i det vidare planarbeidet.	NVEs kartkatalog.
	J	Deler av eigedommane ligg tilgrensande Flåmselvi, og erosjon frå denne kan førekoma. Må vurderast i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.
	J	Tiltaka i planen kan føre til ei auking av tette flater i planområdet. Løysingar for handtering av overvatn skal gjerast greie for i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.
	N	Det er ikkje skogsområde innanfor/tilgrensande planområdet.	Nordplan as.
KRITISKE SAMFUNNSFUNKSJONAR	J	Flåmsbanen ligg like aust for planområdet, med Flåmsdalsvegen og eit areal med dyrkamark mellom. Eventuell påverknad tiltaka i planen vil ha for Flåmsbanen vert vurdert i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.
	J	Løysingar for vassforsyning skal gjerast greie for og sikrast i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.
	J	Løysingar for avlaupssystem skal gjerast greie for og sikrast i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.
	J	Det er førebels vurdert at planen/tiltaket ikkje vil føre til auka fare for uønska hendingar knytt til bortfall/skade på energi-, gass- og/eller IKT-løysingar i planområdet.	Nordplan as.
	N	Det er ikkje kjent at det er etablert overvassanlegg innanfor planområdet i dag.	Nordplan as.
	N	Planområdet ligg tilgrensande Flåmsdalsvegen, og har slik god framkome for utrykkingskøyretøy. Det vidare planarbeidet vil sikre at dette oppretthaldast.	Nordplan as.
	J	Løysingar for sløkkevatn skal gjerast greie for og sikrast i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.
	J	Berekna årsdøgntrafikk på Flåmsdalsvegen er på 700 køyretøy, der 10 % er lange køyretøy. Det er ikkje registrert trafikkulykker på strekninga forbi eigedommane. Tiltaka i planen kan føre til ei auke i risiko for trafikkulykker; hendinga skal utgreiast i det vidare planarbeidet.	Vegkart, Statens vegvesen.

Relevante tema for ROS-analyse er:

- Kvikkleire
- Erosjon
- Vassforsyning og tilgang på sløkkevatn, avlaupssystem og overvasshandtering
- Trafikk (Flåmsdalsvegen og Flåmsbana).

Medverknad

Oppstart av planarbeidet blir kunngjort i Sogn Avis 17. oktober 2024. Varslingsbrev blir sendt til aktuelle partar og offentlege instansar. Varslinga og ytterlegare informasjon om planen vert tilgjengeleg på Aurland kommune og Nordplan sine nettsider.

Innkome innspel og merknader til planarbeidet blir gjennomgått og vurdert i samband med utarbeiding av planforslaget. Vurdering av innspela og ev. tiltak som er gjort, vil bli lagt fram som eige vedlegg til planforslaget når planen sendast til 1. gongs høyring

Innspel til planarbeidet skal vere skriftlege og kan sendast på følgjande måtar:

- på e-post til idl@nordplan.no,
- ved brev til Nordplan AS avdeling Sunnfjord v/Iselin Ditlevsen Løkken, adresse Vågåvegen 35, 2680 Vågå.

Frist for innspel er sett til: 15. november 2024.

Vidare saksgang

Når fristen for å kome med innspel har gått ut, vil det bli utarbeidd eit komplett planforslag. Dette blir sendt til Aurland kommune for sakshandsaming.

Etter første gongs handsaming i kommunen vil planforslaget bli lagt ut til offentlig ettersyn. Berørte partar og offentlege instansar blir varsla skriftleg, samt at det blir kunngjort Sogn Avis og lagt ut på kommunen si nettside. Det vert på nytt anledning til å kome med innspel/merknadar til planframlegget før vidare politisk handsaming.

Med helsing
for Nordplan AS

Iselin Ditlevsen Løkken

Vedlegg:

- Planinitiativ Flåmsdalsvegen, 05.09.24
- Referat oppstartsmøte_Flåmsdalsvegen 43
- Kunngjeringsannonse Sogn Avis, 17.10.24
- Planavgrensing, 01.10.24