

Detaljregulering gnr./bnr. 36/15 og 36/26 i Flåm

Oppdragsgjevar	Wangen eigedom as
Kommune	Aurland
Gards- og bruksnr.	36/15, 36/26
Prosjektnr.	240346
Dato	05.09.2024
Revisjonsnr.	0



1 Formål

Tiltakshavar Wangen eidegom as ynskjer å regulere to eidegommar i eit etablert bustadområde i Flåmsdalen i Aurland kommune. Ynskjet om å regulere arealet er utløynt som fylgje av behovet for fleire bustader for arbeidstakarar i turistnæringa i Flåm. Det står i dag eitt bustadhus på eidegom 36/15, som nyttast som bustad for sesongarbeidarar. Tiltakshavar har i tillegg kjøpt eidegom 36/26, og ynskjer å utvikle eidegommene i ein heilskap. Tilkost til planområdet vil vere frå Flåmsdalsvegen.

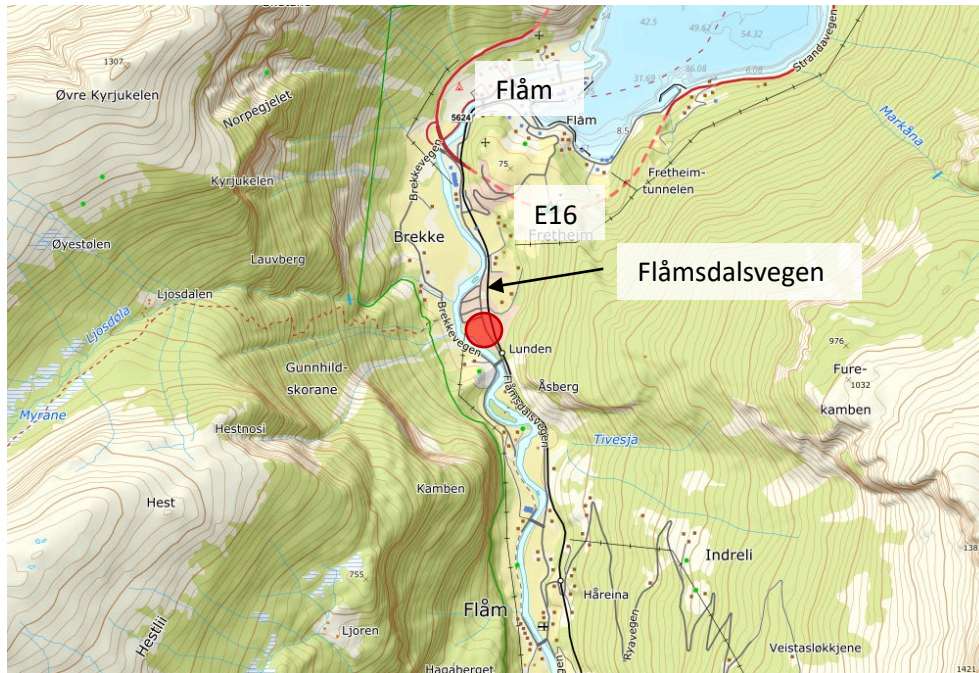
2 Planområdet og avgrensing

Adresse	Flåmsdalsvegen 43.
Areal	Eidegommene har ein storleik på til saman om lag 2,7 daa.
Gnr./bnr.	36/15, 36/26.
Planstatus reguleringsplan	Ikkje regulert.
Planstatus kommuneplan	KPA Aurland (2009). Avsett til bustadformål og landbruk-, natur- og friluftformål.



Einebustaden som ligg innanfor planavgrensinga i dag. Fotoet til venstre er reke frå Flåmsdalsvegen mot vest. Fotoet til høgre syner bustadhuset samt uthuset som ligg ned mot elva. Sett mot søraust.

Arealet innanfor eidegommene består i dag av ein einebustad samt eit ubebyggt hageareal. Eidegommene er ikkje tidlegare regulert, men er i gjeldande kommuneplan for Aurland (2009) avsett til bustadformål. Planområdet ligg lokalisert om lag 2 km sør for Flåm sentrum, langs Flåmsdalsvegen, på austsida av Flåmselva.



Planområdet lokalisering sør for Flåm sentrum merka med raud sirkel.

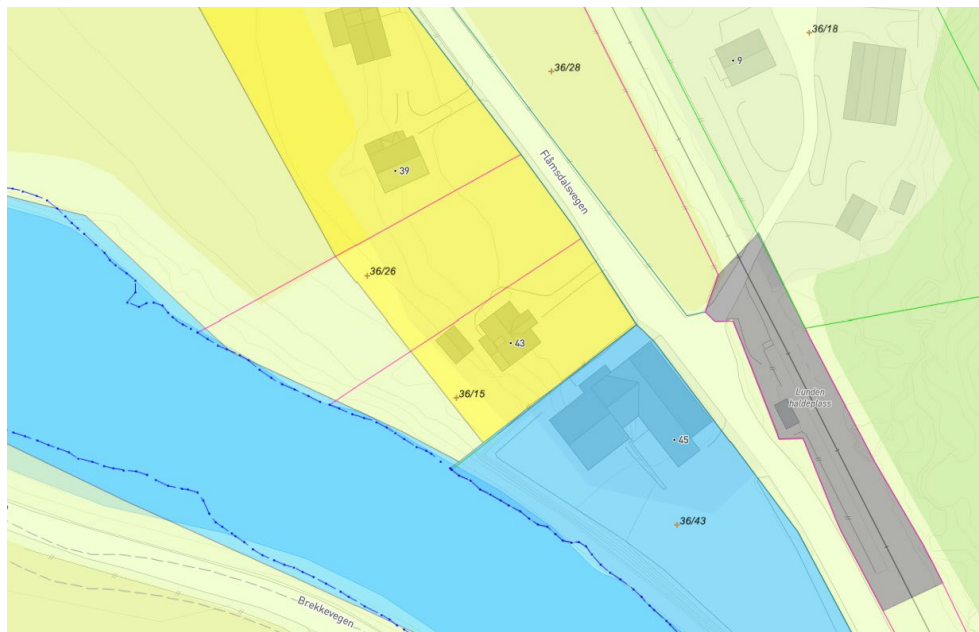
Foreslått planavgrensning tek utgangspunkt i eigedomsgrensene. Endeleg planavgrensning vert avklart i oppstartsmøtet med Aurland kommune.



Forslag til planavgrensning.

3 Føringar for planarbeidet

Arealet er ikkje tidlegare regulert, og gjeldande plan for eigedommane er derfor kommuneplanens arealdel for Aurland (2009). I kommuneplanen er areala innanfor eigedommane avsett til noverande bustadformål (gult felt) og LNF-formål (grønt felt). Mot aust grensar eigedommane mot LNF-formål, i sør mot noverande erverv (næringsformål) samt formålet LNF-område i sjø og vassdrag i Flåmselva.



Utklipp frå kommuneplanens arealdel for Aurland (2009).

Følgande 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 reguleringsføre mål og søknadspliktige tiltak. pbl § 20-4 2. ledd (f) og vassressurslova § 11.

Retningslinjer

1. 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.
2. Søknad om tiltak etter pbl § 93 og reguleringsplanar skal minimum omfatta følgjande 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 sjekklister 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 kvikkeleire 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 særst lågt haustbart overskot.
- Flåmselva: varig verna vassdrag.
- Kulturmiljø: Bergensbanen og Flåmsbanen; kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

4 Grunnlag

Følgande rapport er gjeldande for deler av planområdet:

- Flomsonekartlegging for Flåmselvi. NVE/Multiconsult, 2019.

5 Planlagde tiltak og verknader av planforslaget

Planarbeidet har som mål å legge til rette for regulering av ein einebustad samt ei ubebygd bustadtomt, for å sikre moglegheit for etablering av leilegheiter for utleige til sesongarbeidarar. I Flåm er turistnæringa særst viktig, og det kjem mange sesongarbeidarar til bygda kvart år som treng husvære i både korte og lengre periodar. Dei seinare åra er satsinga på heilårsturisme blitt større, noko som stiller andre krav til fasilitetar og bu-komfort enn for sesongarbeidarar som berre treng husvære i nokre månader i høgsesongen. 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.

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

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

6 Samfunnssikkerheit

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 *Samfunnssikkerheit i kommunens arealplanlegging* (2017), og er tilpassa planområdet/tiltaket.

SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar				
UØNSKA HENDING		J/N	KOMMENTAR	KJELDER
STORE ULYKKERR	Eksplosjon, 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 flaumfaresone frå Flåmselvi. Arealet vil ikkje vere aktuelt å bebygge, og vert regulert med faresone 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.
	Kvikkleire	J	Eigedommane ligg i sin heilskap innanfor aktsemdsone for kvikkleire. Reell fare må avklarast i det vidare planarbeidet.	NVEs kartkatalog.
	Erosjon (langs vassdrag og kyst)	J	Deler av eigedommane ligg tilgrensande Flåmselvi, og erosjon frå denne kan førekoma. Må vurderast i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.
	Overvatn	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.
	Skog- og lynnbrann	N	Det er ikkje skogsområde innanfor/tilgrensande planområdet.	Nordplan as.

KRITISKE SAMFUNNSFUNKSJONAR	Veg, bane, luftfart, skipsfart	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.
	Vassforsyning: bortfall, skade, forureining	J	Løysingar for vassforsyning skal gjerast greie for og sikrast i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.
	Avlaupssystem: bortfall, skade, forureining	J	Løysingar for avlaupssystem skal gjerast greie for og sikrast i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.
	Energi, gass og IKT: bortfall, skade	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.
	Overvassanlegg: bortfall, skade	N	Det er ikkje kjent at det er etablert overvassanlegg innanfor planområdet i dag.	Nordplan as.
	Framkome for utrykkingskøyretøy/sløkkebil	N	Planområdet ligg tilgrensande Flåmsdalsvegen, og har slik god framkome for utrykkingskøyretøy. Det vidare planarbeidet vil sikre at dette oppretthaldast.	Nordplan as.
	Tilgang på sløkkevatn	J	Løysingar for sløkkevatn skal gjerast greie for og sikrast i det vidare planarbeidet.	Nordplan as.
	Trafikkulykke	J	Berekna årsgjennsnitttrafikk 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.

7 Konsekvensutgreiing

Forslagsstillar har, jf. § 4 i forskrift om konsekvensutgreiingar (06/2017) (KU-forskrifta), ansvar for å vurdere om planen er omfatta av §§ 6, 7 og 8 i denne forskrifta. Dette inneber ei vurdering av om planen kan få *vesentlege* verknader for miljø og/eller samfunn. Anten planen får vesentlege verknader eller ikkje, skal dette grunngjevast og gå fram av varsel om oppstart av planarbeidet.

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 1. 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 ynskjer 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.

8 Medverknad

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8, vil oppstart av planarbeidet varslast ved annonse i Sogn avis, samt på heimesidene til Nordplan og Aurland kommune. Naboar og andre offentlege og private interessantar vil bli varsla direkte ved brev/e-post. Førbelts liste over offentlege høyringspartar fylgjer av liste i neste avsnitt, og supplerast etter innspel frå Aurland kommune. Oversikt over øvrige høyringspartar (grunneigarar, naboar og andre råka partar) vil innhentast ved utarbeiding av oppstartsvarsel og supplerast med etter innspel frå kommunen.

Instans	E-post
Statsforvaltaren i Vestland	sfvlpost@statsforvalteren.no
Vestland fylkeskommune	post@vlfk.no
Statens vegvesen	firmapost@vegvesen.no
NVE	nve@nve.no
Mattilsynet	post@mattilsynet.no
Simas	post@simas.no
Aurland energiverk	post@aev.no

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

Med helsing
for Nordplan as



Iselin Ditlevsen Løkken

Vedlegg: forslag til planavgrensing (pdf).