

## Til grunneigarar, naboar og offentlege og private høyringsinstansar

Dato: 19.12.2024  
Vår ref.: idl

### Kunngjering av planoppstart for detaljregulering av gnr./bnr./fnr. 36/159/1, 2, 3, 4, 5, 6, 18 og 19 i Flåm, Aurland kommune

I medhald av plan- og bygningslova (pbl.) § 12-8 vert det varsla oppstart av reguleringsplanarbeid for Flåmsbrygga as sitt areal i Flåm i Aurland kommune. Planen vil utarbeidast som ein detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3.



Planområdet lokalisering markert med raud pin.

Planinitiativ var sendt til Aurland kommune 22. oktober 2024, og oppstartsmøte med tiltakshavar og kommunen vart gjennomført 11. november via Teams.

**Tiltakshavar**  
Flåmsbrygga as.

**Plankonsulent**  
Nordplan as.

#### Bakgrunn og føremål

Flåmsbrygga as ynskjer å utarbeide ein reguleringsplan for Flåmsbrygga, nærare bestemt felt BA3-4 i gjeldande områderegulering for Flåm (i kraft 30.03.24). Areal innanfor det avgrensa området er i dag regulert til formål bygningar og anlegg, i tillegg til samferdselsformål. I gjeldande områderegulering er det stilt krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan for desse areala.

Innanfor felt BA3 i gjeldande områdereguleringsplan er det avsett eit maks. fotavtrykk for ny busetnad, men tiltakshavar ynskjer å utfordre denne avgrensinga for å sikre ei betre og meir føremålstenleg utnytting av eigedommen. På det ubebygde arealet innanfor BA3 er det ynskjeleg å etablere eit nytt hotellbygg, som skal sjåast i samanheng med dei eksisterande bygga i planområdet. Verksemdene jobbar i dag tett saman, og med auka førespurnad og heilårsdrift, er det ynskjeleg å sikre moglegheiter for større kapasitet, og ei enklare og smidigare drift. Gangarealet o\_SGT2 har i dag offentleg formål, men som fylgje av utfordringar knytt til skjenkeløyve, er det ynskjeleg å endre eigarform på denne, utan at det skal hindre ferdsle for ålmenta.

### Planområdet og avgrensing

Planområdet ligg lokalisert ytst på Flåmsbrygga, tilgrensande fleire nærings- og turistverksemder mot vest, eit større friområde mot nord, bussparkering, hamn, hamneterminal og kai mot aust og søraust, Aurlandsfjorden mot søraust og Flåmsbana i aust. Flåm har mykje turisme, særleg i sommarhalvåret, med besøkande som kjem både med bil, buss, tog og sjøvegen.

Arealet innanfor føreslått planavgrensing består i dag av Flåmsbrygga sine verksemder Furukroa kafé (1), Flåmstova restaurant (2), Flåmsbrygga hotell (3) og Ægir bryggeripub (4). Planområdet ligg lokalisert ved munninga av Flåmselvi, på sørsida av A-feltvegen og aust for Flåm stasjon og øvrige verksemder i sentrum. Foreslått planavgrensing tek utgangspunkt i eigedomsgrenser og formålsgrenser i gjeldande reguleringsplan.



Flyfoto over området med føreslått plangrense (raud, stipla strek) og eigedomsgrenser.

<b>Adresse</b>	A-feltvegen 21, 23 og 25.
<b>Areal</b>	Om lag 5,6 daa.
<b>Gnr./bnr.</b>	36/159/1, 2, 3, 4, 5, 6, 18 og 19.
<b>Planstatus reguleringsplan</b>	Områdereguleringsplan (2023).
<b>Planstatus kommuneplan</b>	Kommuneplanens arealdel Aurland (2009). Område unntatt for rettsverknad.



*Deler av arealet som ynskjes utbygd med tilgrensande cruisekai. Sett mot sør/sørvest.*

### **Planlagde tiltak og verknader av planforslaget**

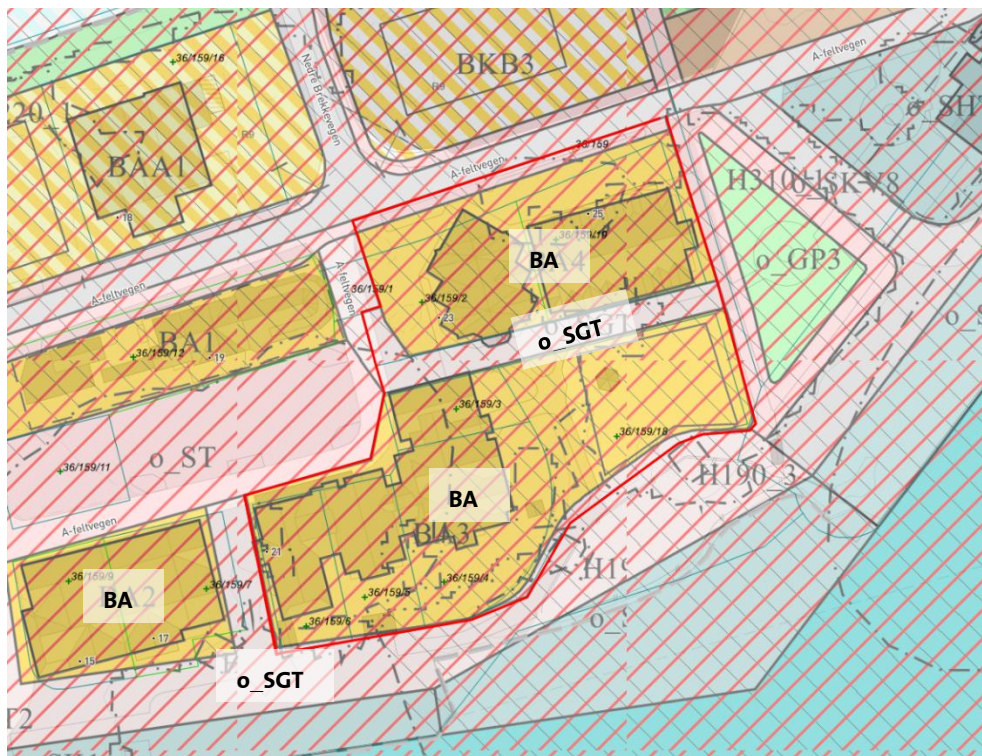
Føremålet med planarbeidet er i hovudsak å sikre utvikling av arealet innanfor gnr./bnr./fnr. 36/159/18, og sikre at dette arealet vert tilkopl eksisterande bygningar/anlegg og infrastruktur innanfor planområdet. Det regulerte fotavtrykket i gjeldande områderegeringsplan avgrensar moglegheitene for utvikling av arealet og tilkopling mot dei øvrige bygga i planområdet. Tiltakshavar har derfor, etter dialog med Aurland kommune, innhenta nye flaumvurderingar knytt til arealet, for å undersøke moglegheitene for å kunne bygge eit større fotavtrykk innanfor BA3. Det nye bygget skal i hovudsak huse hotellrom, i kombinasjon med formåla service, bevertning, kontor og/eller forretning. Parallelt med oppstart av planarbeidet jobbast det med eit moglegheitsstudie for nytt bygg. Byggehøgder, -volum og estetisk utforming vil vere sentrale tema i det vidare planarbeidet, i tillegg til følgande punkt (lista er ikkje uttømmande):

- Utnyttingsgrad, byggehøgder og -volum.
- Estetikk og byggeskikk, inkludert takvinkel, materialval og fargebruk.
- Køyretilkomst og gang-/sykkeltilkomst.

- Parkeringsbehov og -løsningar.
- Verknader for omkringliggande bygningar og omgjevnader.
- Verknader for eksisterande infrastruktur.
- Tilhøve for barn og unge.
- Kulturmiljø.
- Omsyn til naturfarer.

### Føringar for planarbeidet

Gjeldande reguleringsplan for området er områdereguleringsplan for Flåm (planID 4641-2016006), vedteke 30.03.2023, der areala er regulert til formåla bygningar og anlegg; hotell, service, bevertning, kontor og forretning (BA2 og BA3) og gatetun (o\_SGT2 og o\_SGT3).



## Føresegner i gjeldande plan

I gjeldande områdereguleringsplan er følgende føresegner trekt fram som særleg relevante for planarbeidet:

### 5.2 Bygningar og anlegg (BA1 – BA4)

- Områda kan nyttast til hotell, service, bevertning, kontor og forretning.
- Bygg i områda BA skal ha fasadar som vender seg mot gatetun/torg med hovudinngang til publikumsretta funksjonar. Fasadeløysingane skal sikre god visuell kontakt mellom inn- og utside.
- Utomhusareala skal opparbeidast med fast dekke med høg kvalitet/parkmessig.
- Før det vert gjeve løyve til etablering av nytt bygg eller utviding av eksisterande bygg i område BA1 skal det utarbeidast hydrologisk vurdering som dokumenterer at tiltak ikkje fører til vesentleg ulempe/heving av flaumnivået på tilliggjande byggegrunn.
- Byggehøgder og grad av utnytting i dei ein-skilde områda:

Område (tomter)	Høgde frå gjennomsnittleg planert terreng	Høgde frå overkant golv på lågaste plan		Grad av utnytting		Takvinkel
	Gesims	Gesims	Møne	m <sup>2</sup> -BYA	m <sup>2</sup> -BRA	Grader
BA1		13,0	13,0	900		22 - 35
BA2		10,0	13,0	765		22 - 35
BA3		19,0	19,0	1600		22 - 35
BA4		13,0	13,0	870		22 - 35

### 6.5 Gatetun (SGT)

- Gatetuna skal utformast med vekt på opphaldsfunksjon og sikring. Områda skal opparbeidast med høg kvalitet og det skal leggjast vekt på god formgjeving og tilgjenge for alle grupper, inkludert miljø-, rørsle- og orienteringshemma. Gatetun skal ha tilkomst for utrykkingskøyretøy og naudsynte køyretøy for varelevering.
- Området o\_SGT1 skal kunne nyttast som tilkomst til/frå ferje.

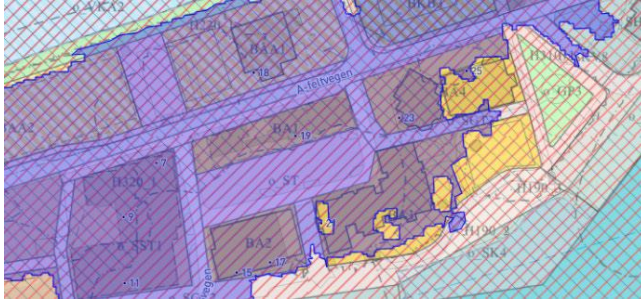
## Omsynssoner

Det føreligg kartlegging av fare for skred, erosjon og stormflo, samt vurdering av fare for flaum og flodbølge etter skred frå Stiksmoen. Tryggleiken for personar vert ivareteke gjennom eit omfattande overvakingssystem som er etablert. Foreslått planområde er omfatta av følgende omsynssoner i gjeldande plan:

- **Skredfare (H310\_1):** Fareområde for oppskyljing etter skred frå Stiksmoen. Tryggleiken er ivareteke gjennom etablert overvakingssystem.



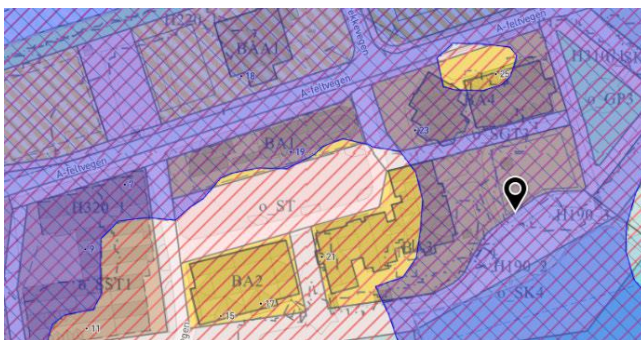
- **H320\_1:** flaum frå Flåmselvi: Kan ikkje gjennomførast tiltak som inngår i tryggleiksklasse F1, F2 og F3 før krava til tryggleik er ivareteke.



- **H320\_2:** flaum frå fjorden: Bygg må minimum plasserast på nivå for stormflo (F1: + 2,0 m, F2: + 2,1 m, F3: 2,2 m over NN2000). Ved planlegging av uteområde må det planleggast og gjennomførast tiltak mot bølgeoppskyljing og drenering som ivaretek krava til tryggleik.



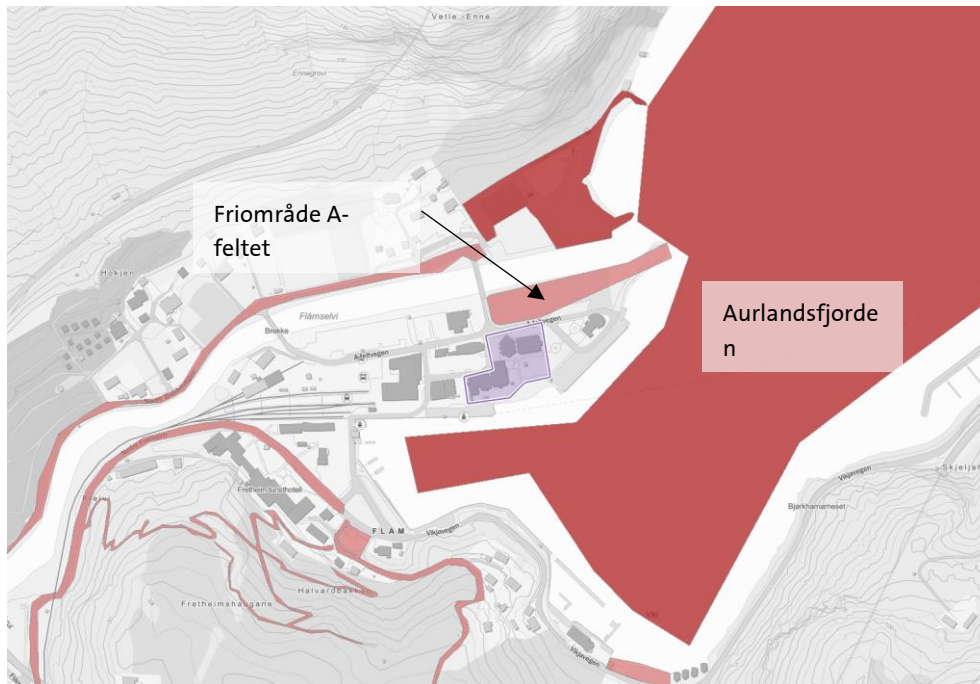
- **Gul støysone (H220\_1):** nye bygningar innanfor sona må tilfredsstille krav i gjeldande byggt teknisk forskrift.



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

### Kartlagt friluftslivsområde:

- Aurlandsfjorden: særskild viktig, særleg kvalitetsområde.
- Friområde A-feltet: viktig leike- og rekreasjonsområde.



*Kartlagde friluftslivsområde i Flåm. Planområdet markert med lilla polygon.*

- Tilgjengeleg strandsoner (potensielt): ligg areal innanfor og tilgrensande sørvestleg del av planområdet. Alt dette arealet er i dag utbygd.
- Kulturmiljø: planområdet ligg innanfor avgrensinga til verdsarven *Vestnorsk fjordlandskap, Nærøyfjorden* (K10): kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Verna 31.07.2010.
- Sognefjorden: nasjonal laksefjord.
- Lakseregisteret – nasjonal lakseelv: Flåmselvi. Ikkje opna for fiske av laks og sjøaure grunna særskild lågt haustbart overskot.
- Flåmselva: varig verna vassdrag.
- Hummar – fredingsområde: forbod mot hummarfiske langs heile sjølinja ned til 50 m djupne rekna frå lågaste vasstand.

### Føreliggjande fagutgreiingar gjeldande for planområdet:

- Områderegulering Flåm – vurdering av områdestabilitet. Dokumentnr. 52205864-RIG-NO1. Norconsult, 2023.
- Flåm områdestabilitetsvurdering. Geotekniske grunnundersøkelser. Dokumentnr. 52205864-RIG-RO1. Norconsult, 2023.
- Geoteknikk. E16 Lærdalstunnelen oppgradering. Geoteknisk data- og vurderingsrapport. Områdestabilitet ved Nyheim. Nr. B11730-GEOT-02. Statens vegvesen, 2023.
- Flomsonekartlegging for Flåmselvi. NVE/Multiconsult, 2019.
- Faresoner for reguleringsplan. Flåm sentrum. Dok. Nr. 20160249-01-R. Rev. Nr. 0/2016-06-10. NGI, 2016.

### Førebels risiko- og sårbarhetsvurdering

Følgande sjekklister er del av arbeidet med risiko- og sårbarhetsanalysen som skal fylgje planforslaget, og er ein fyrste sjekk av potensielle uønska hendingar knytt til planområdet/tiltaket. Sjekklister tek utgangspunkt i skjema i vedlegg 5 i rettleiaren *Samfunnssikkerheit i kommunens arealplanlegging* (DSB, 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 verksemdar med fare for slike hendingar i eller tilgrensande planområdet.	Nordplan as.
	Brann i bygning/anlegg	J	Det er knytt ein viss risiko til brannforløp i bygningar/anlegg innanfor planområdet.	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	Planområdet ligg innanfor kartlagt flaumfare frå både Flåmselvi og Aurlandsfjorden.	NVEs kartkatalog.
	Havnivåstigning og stormflo	J	Planområdet ligg tilgrensande fjorden, og kan derfor råkast av både havnivåstigning og stormflo.	NVEs kartkatalog.
	Jord- og flaumskred	N	Ikkje aktuelt.	NVEs kartkatalog.
	Snøskred	N	NGI har gjennomført skredfarekartlegging i planområdet (2016), som konkluderar	NVEs kartkatalog.



SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar				
UØNSKA HENDING	J/N	KOMMENTAR	KJELDER	
		med at det ikkje er snøskredfare innanfor planområdet.		
Steinsprang, steinskred	N	NGI har gjennomført skredfarekartlegging i planområdet (2016), som konkluderar med at det ikkje er fare for steinsprang/steinskred innanfor planområdet.	NVEs kartkatalog.	
Kvikkleire	N	Norconsult har gjennomført områdestabilitetsvurdering for Flåm (2023), som konkluderar med at det ikkje er fare for områdeskred innanfor det kartlagde området.	NVEs kartkatalog.	
Erosjon (langs vassdrag og kyst)	N	Planområdet ligg ikkje direkte tilgrensande vassdrag eller kyst.	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 lyngbrann	N	Det er ikkje skogsområde innanfor/tilgrensande planområdet.	Nordplan as.	
<b>KRITISKE SAMFUNNSFUNKSJONAR</b>	Veg, bane, luftfart, skipsfart	J	Planområdet ligg tilgrensande cruiseskipkai og landstraumanlegg.	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	N	Det er 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 A-feltvegen, 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.

SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar				
UØNSKA HENDING		J/N	KOMMENTAR	KJELDER
	Trafikkulykke	N	Berekna årstdøgntrafikk på A-feltvegen er på 1000 køyretøy, der 10 % er lange køyretøy. Det er ikkje registrert trafikkulykker på strekninga forbi eigedommane. Trafikktryggleik og trafikktilhøve skal vurderast i det vidare planarbeidet, men vert ikkje utgreidd som ei uønska hending.	Vegkart, Statens vegvesen.

Førebels vurdering av risiko og sårbarheit i og tilgrensande planområdet konkluderar med at følgjande hendingar skal analyserast i det vidare planarbeidet:

1. **Brann i bygning/anlegg, herunder tilgang på sløkkevatn.**
2. **Flaum.**
3. **Havnivåstigning og stormflo.**
4. **Overvatn.**
5. **Skipsfart.**
6. **Vatn og avlaup.**

#### Vurdering etter forskrift om 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 grunnjevast 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.

#### Medverknad og vidare saksgang

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 interessentar vil bli varsla direkte ved brev/e-post.

**Fylgjande offentlege/private instansar skal varslast, i tillegg til grunneigarar, festarar og naboar:**

Instans	E-post
Statsforvaltaren i Vestland	sfvlpost@statsforvalteren.no
Vestland fylkeskommune	post@vlfk.no

<b>Statens vegvesen</b>	firmapost@vegvesen.no
<b>NVE</b>	nve@nve.no
<b>Mattilsynet</b>	post@mattilsynet.no
<b>Simas</b>	post@simas.no
<b>Aurland energiverk</b>	post@aev.no
<b>Kystverket</b>	post@kystverket.no
<b>Aurland hamnevesen</b>	tormikkel@aurlandhavn.no
<b>Elveigarlaget</b>	johnihokjen@gmail.com

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. Når det er utarbeidd forslag til reguleringsplan, vil planen bli lagt ut til offentleg ettersyn. Det vil då vere mogleg å koma med innspel og merknader til planforslaget. Vurdering av innspela og eventuelle tiltak som er gjort, vil bli lagt fram eige vedlegg til planforslaget når planen sendast til 2. gongs handsaming.

Oppstart av planarbeidet vert varsla i Sogn avis **torsdag 19. desember 2024**. Frist for å koma med innspel/merknader til oppstartsvarselet er sett til 6 veker, med frist **torsdag 30. januar 2025**. Eventuelle merknader/innspel til planarbeidet sendast på e-post til [idl@nordplan.no](mailto:idl@nordplan.no), eller per post til Nordplan as avd. Gudbrandsdal, 2680 Vågå.

Med helsing  
for Nordplan as



Iselin Ditlevsen Løkken

Vedlegg 1: Referat frå oppstartsmøte med Aurland kommune.  
Vedlegg 2: Forslag til planavgrensing (pdf).  
Vedlegg 3: Planinitiativ.