

# Detaljregulering Flåmsbrygga

<b>Oppdragsgjevar</b>	Flåmsbrygga as, ved Aud Melås
<b>Kommune</b>	Aurland
<b>Gards- og bruksnr.</b>	36/159/1, 2, 3, 4, 5, 6, 18 og 19.
<b>Prosjektnr.</b>	240272
<b>Dato</b>	22.10.2024
<b>Revisjonsnr.</b>	0



## 1 Formål

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

## 2 Planområdet og avgrensing

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



Areala innanfor føreslått planavgrensing består i dag av Flåmsbrygga sine verksemder Furukroa kafé, Flåmstova restaurant, Flåmsbrygga hotell og Ægir bryggeripub. Planområdet ligg lokalisert ved munninga av Flåmselvi, på sørsida av A-feltvegen og aust for Flåm stasjon og øvrige verksemdar i sentrum.



Planområdets lokalisering i Flåm sentrum merka med raud pin.

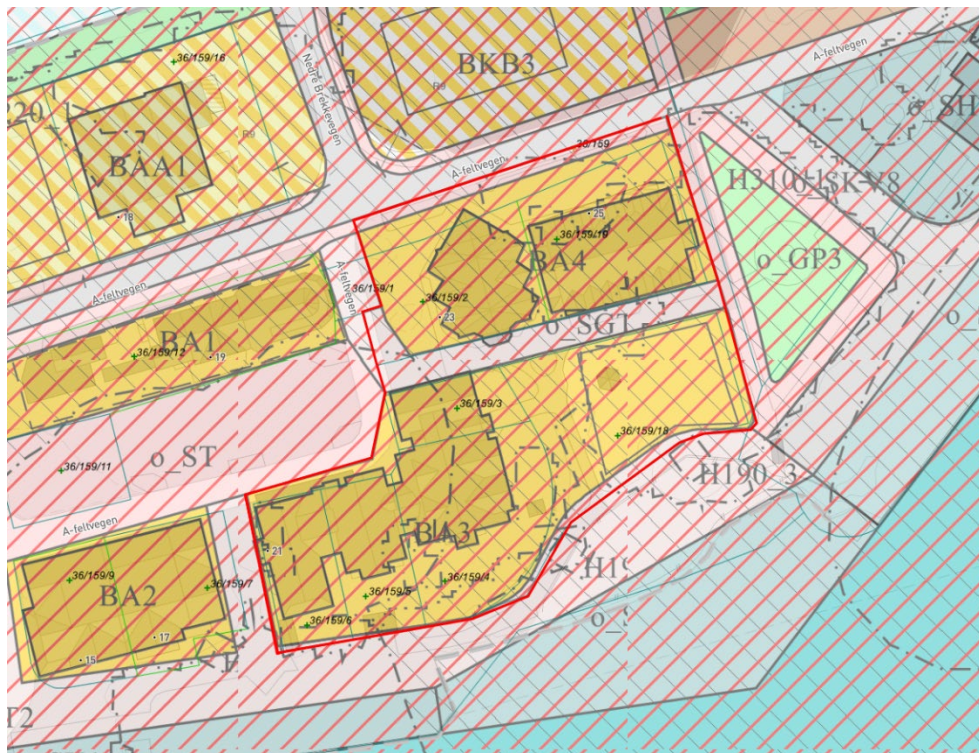
Foreslått planavgrensning tek utgangspunkt i eigedomsgrenser og formålsgrenser i gjeldande reguleringsplan. Endeleg planavgrensning vert avklart i oppstartsmøtet med Aurland kommune.



Forslag til planavgrensning (raud strek).

### 3 Føringer 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\_SGT4).



### Føresegner i gjeldande plan

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

- Områda kan nyttast til hotell, service, bevertning, kontor og forretning.
- Byggi 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 einsskilde 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

Kommunen har kartlagt fare for skred, erosjon og stormflo, og NVE har utarbeidd vurdering av fare for flaum og flodbølge etter skred frå Stiksmoen. Tryggleiken for personar vert ivareteke gjennom eit

omfattende overvakingssystem som er etablert. Foreslått planområde er omfatta av følgende omsynssoner i gjeldande plan:

- **Skredfare (H310\_1):** Fareområde for oppskyljing etter skred frå Stiksmoen. Ivareteke gjennom overvakingssystem.



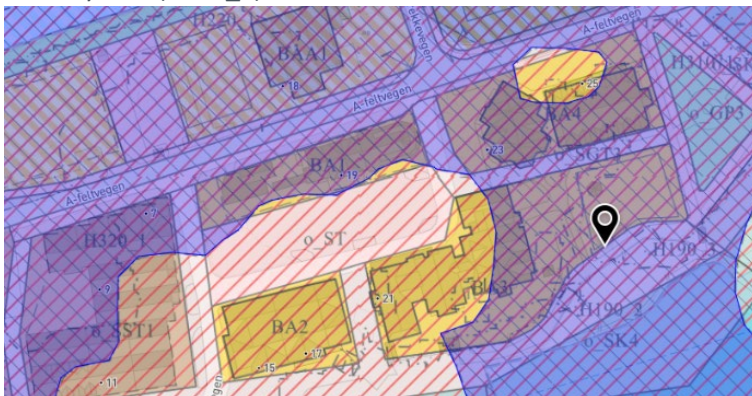
- **H320\_1:** flaum frå Flåmselvi: Kan ikkje gjennomførast tiltak som inngår i tryggleiksklasse F1, F2 og F3 før krava til tryggleik er ivareteke.



- **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):



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

- Kartlagt friluftslivsområde:
  - Aurlandsfjorden. Særs viktig, særleg kvalitetsområde.
  - Friområde A-feltet. Viktig leike- og rekreasjonsområde.
- Tilgjengeleg strandsone: viktig friluftslivsområde, grøntkorridor. Sør for planområdet-
- Kulturmiljø: Verdsarven Vestnorsk fjordlandskap, Nærøyfjorden. Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.
- Sognefjorden: nasjonal laksefjord.
- Lakseregisteret – nasjonal lakseelv: Flåmselvi. Ikkje opna for fiske av laks og sjøaure grunna særs lågt haustbart overskot.
- Flåmselva: varig verna vassdrag.
- Hummar – fredingsområde: Forbod mot hummarfiske langs heile sjølinja ned til 50 m djupne rekna frå lågaste vasstand.

---

## 4 Grunnlag

---

Følgande fagutgreiingar er gjeldande for planområdet:

- Områderegulering Flåm – vurdering av områdestabilitet. Dokumentnr. 52205864-RIG-N01. Norconsult, 2023.
- Flåm områdestabilitetsvurdering. Geotekniske grunnundersøkingar. Dokumentnr. 52205864-RIG-R01. 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.

---

## 5 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 tilkoppa eksisterande bygningar/anlegg og infrastruktur innanfor planområdet. I gjeldande områdereguleringsplan er det regulert grense for planlagt busetnad, som avgrensar utvikling og tilkopling mot dei øvrige bygga tilhøyrande Flåmsbrygga. Tiltakshavar ynskjer derfor å innhente nye utgreiingar knytt til flaum, for å undersøke moglegheitene for å kunne bygge eit

større fotavtrykk innanfor BA3, med koplingar mot dei øvrige bygga. Det nye bygget skal i hovudsak huse hotellrom, i kombinasjon med formåla service, bevertning, kontor og/eller forretning. Parallelt med planinitiativet jobbast det med eit moglegheitsstudie for nytt bygg innanfor BA3. I møte med Aurland kommune 7. juni 2024 vart flaumsituasjonen og utbyggingsmoglegheiter drøfta. Kommunen var samde i at tiltakshavar kunne innhente nye flaumvurderingar for det aktuelle utbyggingsområdet. Tiltakshavar har no dialog med Norconsult, som utarbeidde flaumvurderingane som ligg til grunn i områdereguleringsplanen, for å sjå på moglegheitene for å ei høgare utnytting av arealet.

Byggehøgder, -volum og estetisk utforming vil vere sentrale tema i det vidare planarbeidet, i tillegg til følgjande punkt:

- Utnyttingsgrad, 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 naturfarer.
- Verknader for temaa kulturminne/kulturmiljø, friluftsliv, og naturmangfald.



## 6 Samfunnsikkerheit

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 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).	NVEs kartkatalog.
	Steinsprang, steinskred	N	NGI har gjennomført skredfarekartlegging i planområdet (2016).	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.



KRITISKE SAMFUNNSFUNKSJONAR	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.
	Trafikkulykke	N	Berekna årsgjennsnitttrafikk 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.

## 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).