

PLANINITIATIV

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE DETALJREGULERING FOR FLÅM SENTRUM BAA1

For at kommunen skal ha eit best mogleg grunnlag for vurdering av planinitiativ og gjennomføring av oppstartsmøte ber vi om at dette dokumentet fyllast ut så langt som råd, jf. *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.* (rev. 29.01.19).
Dato:

1. Ansvarlege	
Fagkyndig plankonsulent	
Firma	Opus Bergen AS
Org. nr.	921610602
Adresse	Nordre Nøstekaien 1
Postnummer	5011
Poststad	Bergen
Telefonnummer	55 21 41 50
E-post	post@opus.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Elisabet Digernes Eikås 416 95 037, elisabet@opus.no Taral Jensen 982 91 445, taral.jensen@opus.no
Fagkyndig plankonsulent har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstillar (fyll ut informasjon om dei resterande deltakarane på pkt. 19)	
Firma/privatperson	Wangen Eigedom AS
Org. nr.	920811302
Adresse	Aurlandsvangen
Postnummer	5745
Poststad	Aurland
Telefonnummer	905 79 222
E-post	post@evenhegbom.no

Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstillar	Even Heggbom

2. Eigedomsopplysningar

Gards- og bruksnummer(e)	Fnr/gnr/bnr 16/36/159, mfl.
Adresse/stadnamn	A-feltvegen 18
Eigars namn	Bane Nor (eigedomsrett), CEV Flåm AS / Aurland kommune (festerett).

3. Formålet med planen, *jf. § 1, andre ledd, bokstav a)*

Formålet med planarbeidet er å byggje vidare på nyleg vedtatt områderegulering i Flåm sentrum (2023). Dette inneber tilrettelegging for blanda næringsformål med forretning og overnatting, samt tilhøyrande infrastruktur som tilkomst, parkering og uteareal. Ein ønskjer å legge til rette for ei betre utnytting av feltet enn etter dagens situasjon. Flåm opplev auka førespurnad og hileårsdrift innanfor turisme og planinitiativet tar sikte på å leggje til rette for overnatting som gjev eit betra tilbod i Flåm sentrum.

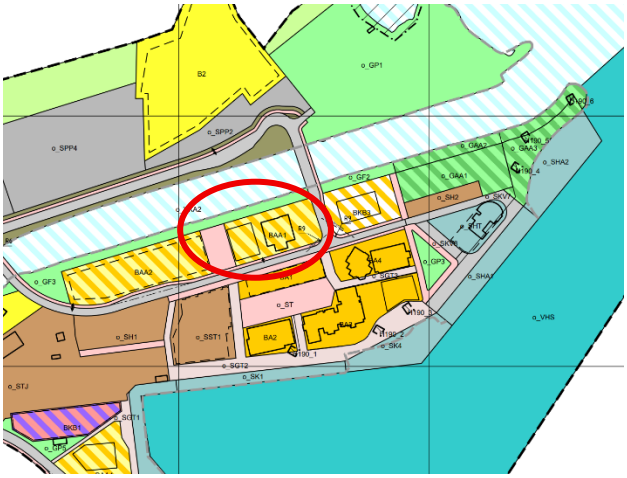
Planarbeidet skal også omsynta trafikale forhold for bilistar og mjuke trafikantar kring planområdet, samt friområde langs Flåmselva.

4. Kommuneplanen og gjeldande retningslinjer, *jf. § 1, andre ledd, bokstav g)*

Kva overordna planar gjeld for planområdet, kva føringar gir dei, og i kva grad vil den nye planen følge opp desse føringane?	Arbeidet med ny kommuneplan i Aurland kommune er i sluttfasen og skal etter planen handsamast politisk i september eller oktober 2026. I gjeldande KPA er Flåm sentrum unnteke frå rettsverknad ettersom tidlegare vedtatt plan skal gjelde. Føringane frå områdeplanen for Flåm sentrum blir dermed lagt til grunn for planarbeidet.

5. Gjeldande og igangsetting reguleringsplan(er), *jf. § 1, andre ledd, bokstav g)*

Kva reguleringsplanar gjeld for planområdet, kva føringar gir dei, og i kva grad vil den nye planen følge opp desse føringane?	Gjeldande reguleringsplan for området er områdereguleringsplan for Flåm sentrum (ORP) vedteke i 2023. Blant anna har ORP som mål å leggje til rette for vidareutvikling av næring og opplevingar i Flåm sentrum. Det er også eit mål om å opne opp mot Flåmselva og å leggje til rette for ein samanhengande fjordsti. I ORP med arealformål (utan omsynssoner) under er planområdet synt med raud sirkel:



BAA1
Av ORP framgår det at felt BAA1 kan nyttast til blanda næringsformål med hotell og bevertning, forretning, kontor, service offentleg/privat tenesteyting og parkeringsplass/-anlegg.

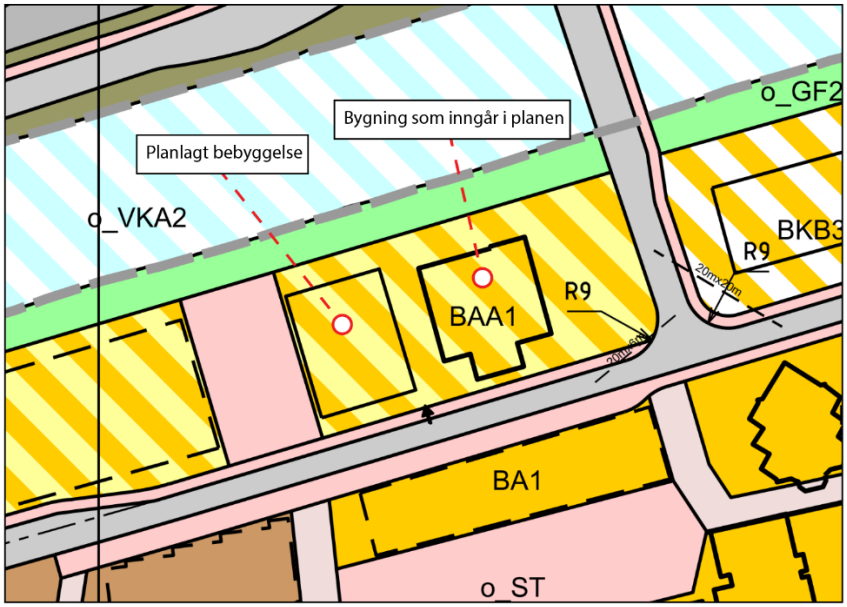
Innanfor felt BAA1 skal det bli utarbeidd hydrologisk vurdering som dokumenterer at tiltak ikkje fører til vesentleg ulempe/heving av flaumnivået tilliggjande byggegrunn.

Utnytting i BAA1:
- Maksimal tillate gesimshøgd er 10 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.
- Maksimal tillate BYA er 1130 m^2.
- Taket skal ha ein takvinkel mellom 22 – 35 grader.

Til felt BAA1 er det regulert avkøyrsle med *kun innkøyring.* Dette avklarast vidare i planarbeidet.

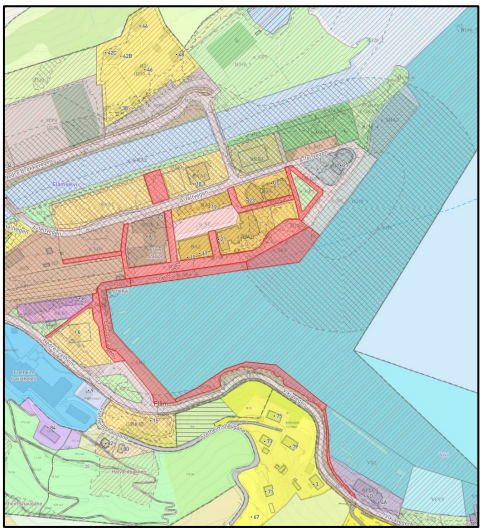
Parkering skal skje i anlegg/plass innanfor felt BAA1 mfl. Innanfor BAA1 kan det bli etablert felles parkeringshus for syklar.
- Minst 6% av p-plassar for bil skal vere utforma og avsett for røyrslehemma.
- Minst 6% av p-plassar for bil i offentleg tilgjengeleg parkeringsanlegg skal settast av til ladbare køyretøy.
- For fritid/utleige skal p-plass dekkast på eige areal med ein faktor på 0,8. Parkering på tak er ikkje tillate.

I plankartet til ORP er eksisterande bygg (Flåm samvirkelag) regulert som bygning som inngår i planen. Ny bebyggelse er regulert vest i BAA1 mot o_SGG3.



o_SGG3
Gangareala skal opparbeidast med høg kvalitet og det skal leggjast vekt på god formgjeving og tilgjenge for alle grupper, inkludert miljø-, rørsle- og orienteringshemma. Gangareala skal vere utforma slik at dei kan nyttast av utrykkingskøyretøy og naudsynte køyretøy for varelevering.

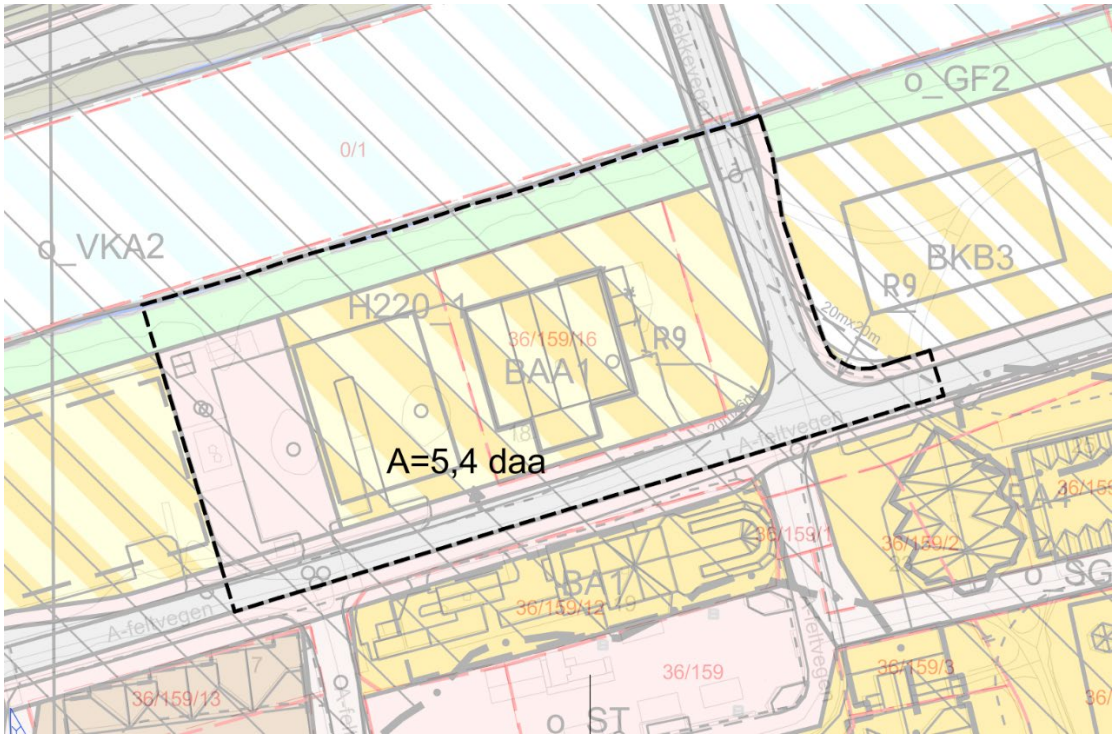
Krav til rekkjefølge
I føresegner om rekkjefølge er det sett krav til at offentleg infrastruktur skal vere opparbeidd eller sikra opparbeidd før det vert gjeve løyve til igangsetting innanfor område sett av til bygningar og anlegg med tilhøyrande underformål.
Dei konkrete områda som inngår i rekkjefølgekravet er synt under.



I tillegg inngår friområde langs Flåmselva som ein del av krav til rekkjefølge.

6. Planområdet og verknadar planarbeidet vil føra med seg utanfor planområdet, *jf. § 1, andre ledd, bokstav b)*

Planområdet ligg langs Flåmselva nord for A-feltvegen kor det i dag er ein Coop Marked butikk og parkering. I ORP omfattar planområdet felt BAA1, o_GF3 og o_SGG3, samt tilhøyrande samferdsleformål. Foreløpig planområde er omtrent 5,9 daa som synt i illustrasjon under.



Planarbeidet vil bidra til å realisere intensjonen med ORP, som er å leggje til rette for vidare utvikling av Flåm som ein berekraftig bu-, arbeids-, og besøksstad.

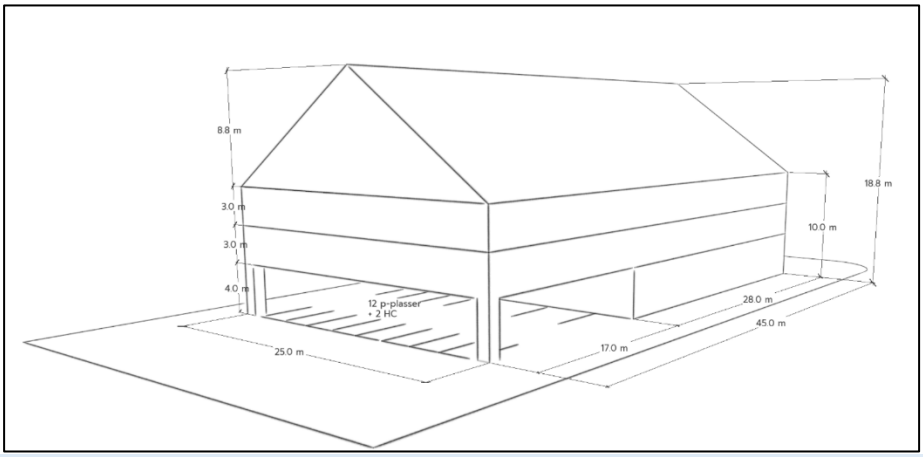
Felt BAA1 vender seg mot A-feltvegen, Flåmselva og har potensiale til å skape gode tverrsamband mellom sentrum og elva. Dette er viktige kvalitetar som skal sikrast gjennom planarbeidet.
Områdeplanen legg føringar for infrastruktur i tilknyting planområdet som skal sikrast opparbeidd ved realisering av plan. Ettersom det er lagt opp til blanda næringsformål vil planarbeidet bidra til å skapa eit oppgradert og moderne næring- og turisttilbod sentralt i Flåm.

7. Planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak, *jf. § 1, andre ledd, bokstav c)*

Byggehøgder, -volum og estetisk utforming vil vere sentrale tema i det vidare planarbeidet. Planinitiativet tar sikte på å rive eksisterande bygningar innanfor felt BAA1. Ein ønskjer å legge til rette for forretning og parkeringsareal i første etasje og overnattingstilbod i dei øvrige etasjane.
I områdeplanen er bebyggelsen synt med to separate bygg. For å få ei meir arealeffektiv løysing ønskjer ein å legge til rette for etablering av eitt samanhengande bygg.

Det er utarbeidd ei førebels skisse for korleis bygning kan utformast med grunnlag i gjeldande føresegner, vist i figuren under. Det vil bli jobba vidare med utforming av bygningskropp og -volum i vidare prosess, og skissa er berre ein foreløpig illustrasjon.

Etter ORP skal areal brukt til parkering inngå i BYA, og det vil dermed vere tenleg tilrettelegge for at bygget kragar ut over parkeringsplassen slik at ein får nytta BRA-potensialet i etasjan over. Estetisk sett vil det òg vere positivt å delvis skjule parkeringsarealet.



8. Utbyggingsvolum og byggehøgde, *jf. § 1, andre ledd, bokstav d)*

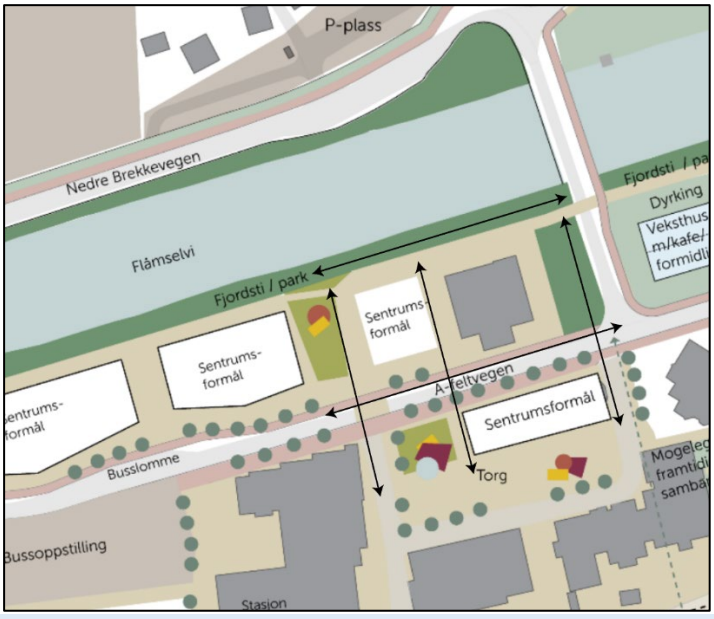
Høgder, grad av utnytting og takutforming er regulert i områdeplanen og vil vere premissgjevande for planarbeidet. Foreløpig skisse syner BYA for tomta på 1 125 m2 og maks gesimshøgde 10 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

9. Funksjonelle- og miljømessige kvalitetar, *jf. § 1, andre ledd, bokstav e)*

Realisering av ORP langs Flåmselva vil bety ein reduksjon av parkeringsplassar og grå areal til fordel for nye sentrumsfunksjonar og ein fjordsti med tverrforbindelsar til sentrum.
For mjuke trafikantar i A-feltvegen legg ORP opp til tosidig fortau og møbleringsone. Fortauet har ei gjennomgåande breidd på 2,5 meter. Tilbod til mjuke trafikkantar er følgjeleg avklara i overordna plan.

Langs Flåmselva skal det opparbeidast turveg med dekke som legg til rette for gonge og rekreasjon langs elva.

Illustrasjonsplan under er henta frå ORP og syner tenkte og naturlege tverrforbindelsar. o_SGG3 og brua over Flåmselvi er viktige nord-/sørgåande forbindelsar. Dersom bebyggelsen i BAA1 blir etablert som eitt samanhengande bygg vil truleg tverrforbindelsen som er illustert gjennom feltet utgå. Dette vil bli vurdert i det vidare arbeidet.



10. Tiltaka sine verknadar på, og tilpassing til landskap og omgjevnader, *jf. § 1, andre ledd, bokstav f)*

For ein overordna skildring av landskapet og omgjevnadane sjå til kap. 4.2 i ORP Flåm.

Felt BAA1 ligg 2-3 meter over havnivå og arealet er i si heilheit planert med unntak av fylling mot sjø. Føresegner i ORP legg til grunn høgder og ei utnytting som er foreneleg med dei bygningsmessige omgjevnadane i Flåm.

Som følgje av landskapet og elva ligg byggjefeltet flaumutsett til. Det skal i planarbeidet gjerast ei hydrologisk vurdering som dokumenterer at tiltak ikkje fører til vesentleg ulempe/heving av flaumnivået på tilliggjande byggjegrunn. Med grunnlag i dette vil det vurderast om det er naudsynt med terrengmessige inngrep for å flaumsikre bygningar.

11. Vesentlege interesser som vert påverka av planinitiativet, *jf. § 1, andre ledd, bokstav h)*

Sentrale tema i planabeidet, med vurdering av verknadane, vil vere:
- Utnyttingsgrad, byggehøgder og volum
- Estetikk og byggeskikk
- Tilkomsthøve
- Parkeringsbehov
- Barn og unge sine interesser
- Omsyn til naturfare
- Friluftsliv/rekreasjon

12. Korleis skal samfunnstryggleiken ivaretakast, blant anna gjennom å førebygga risiko og sårbarheit? *Jf. § 1, andre ledd, bokstav i)*

Ettersom planinitiativet opnar for utbygging, skal ROS-analyse gjennomførast etter pbl. §4-3.
Analysen skal syne alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsformål, og eventuelle endringar som kan følgje av planlagt utbygging. ROS-analyse utarbeidd i arbeidet med ORP blir lagt til grunn for vidare arbeid.

13. Kva for offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om oppstart av planarbeidet, *jf. § 1, andre ledd, bokstav j)*

Ved varsling av oppstart plan skal berørte offentlege organ og andre interesserte varslast. Oppstart av planarbeid skal varslast digitalt på Aurland kommune og Opus sine nettsider, samt i Sogn avis i papirformat.

Varslingsliste skal inkludere grunneigarar, festarar, naboar, offentlege myndigheiter og andre berørte partar og interesseorganisasjonar. Varslingsliste vert utarbeidd ved oppstart plan.

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.

14. Prosessar for samarbeid og medverknad frå aktuelle fagmynder, grunneigarar, festarar, naboar og andre som kan bli påverka av planen, *jf. § 1, andre ledd, bokstav k), og § 2, andre ledd bokstav a)*

Vurderast i vidare prosess.

15. Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne ivaretakast, *jf. § 1, andre ledd, bokstav l)*

15 a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskrifta § 6

Fell inn under kriteria i § 6, første ledd, bokstav a)? Grunngjeving: Planframlegget er ikkje KPA, KDP eller ORP, som fastset rammer for tiltak i KU forskrifta vedlegg 1 og 2.	Ja: Nei: x
Fell inn under kriteria i § 6, første ledd, bokstav b)? Grunngjeving: Planframlegget fell ikkje under tiltak i KU forskrifta vedlegg 1.	Ja: Nei: x

15 b) Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknadar på miljø eller samfunn, jf. KU-forskrifta § 8

Fell inn under kriteria i § 8, første ledd, bokstav a)? Grunngjeving: Planframlegget fell ikkje under tiltak i KU forskrifta vedlegg 2. Samstundes er tiltaket i tråd med overordna plan som er konsekvensutgreia.	Ja: Nei: x

15 c) Opplysningar som skal leggast fram av forslagsstillar som grunnlag for ansvarleg myndigheit si vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskrifta § 9

Det er gjort ei vurdering mot bokstav A-D i KU-forskrifta §9.
Bokstav A: Planen eller tiltaket, tiltakets fysiske eigenskapar og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider.
Planframlegget føl fysiske eigenskapar og lokalisering som er gitt i ORP.

Bokstav B: Miljøverdiar som antas å bli vesentleg berørt og som krever særskilte omsyn.
Flåmselva langs planområdet skal ivaretakast som eit rekreasjonsområde. Det er i ORP avsett som grøntområde. Utover dette er det ingen andre berørte miljøverdiar innanfor planområdet.

Bokstav C: Planens eller tiltakets forventa vesentlege verknadar som følge av reststoffer, utslepp og produksjon av avfall.
Ikkje aktuelt.

Bokstav D: Forventa vesentlege verknadar som kan følgje av bruken av naturressursar.
Ikkje aktuelt.

15 d) Forslagsstillars foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn etter KU-forskrifta § 10

Planframlegget er ikkje vurdert til å få vesentlege verknadar for miljø og samfunn etter kriteria i §10. Detaljreguleringa er i tråd med overordna plan og statlege planretningslinjer, og kjem ikkje i konflikt med naturmangfald, kulturminne, verdifulle landskap, m.m.

15 e) Skildring av opplegget for arbeidet fram til ei konsekvensutgreiing ligg føre, *jf. § 2, andre ledd, bokstav b)*

Det vert endeleg avklart i dialog med kommunen om planen er omfatta KU.

16. Andre forhold

Tema	Kommentarar
Er området utsett for flaum, ras eller usikre grunnforhold? Ja: x Nei:	Omsynssone H310_1 som er fare for fjellskredgenerert flodbølgje frå Stiksmoen med største nominelle årlege sannsyn 1/1000 for situasjon høgt skadepotensiale. Planområdet er også omfatta av fareområde for flaum og stormflo H320_1. Det kan ikkje gjerast tiltak som inngår i trygningsklasse F1, F2, og F3 jf. teknisk forskrift til pbl. (før krava til tryggleik er ivareteke). I planprosessen skal det gjennomførast hydrologisk utgreiing. Føringar for flaum vert premissgjevande i planarbeidet.
Vil forslaget få følgjer for viktig natur? Ja: Nei: x	Tiltaket ligg i direkte tilknyting til Flåmselva som er ei nasjonalt laksevassdrag. Vassdraget har ikkje status som verneområde etter naturmangfaldlova. Planframlegget legg ikkje opp til inngrep som forringar vassdraget sitt økologiske funksjonsområde.
Er området utsett for støy eller annan forureining? Ja: x Nei:	Det er gjennomført støykartlegging i ORP. For Flåm sentrum er det veg, bane og hamneanlegg som er dei sentrale støykjeldene. Planområdet ligg innanfor gul støysone (55-65 dB). Det er i ORP konkludert med at området er lite eigna til bustad, men overnatting/hotell/kontor kan etablerast dersom det vert teke omsyn til støy.
Er det forureina grunn i området? Ja: Nei: x	Det er ikkje registeret grunnforureining innanfor planområdet.

Vil forslaget få følgjer for kjente kulturminne/kulturmiljø? Ja: Nei: x	Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø innanfor eller rundt planområdet.
Er det behov for rekkefølge på føresegna for å løyse utfordringar utanfor planområdet? Ja: x Nei:	I ORP føreligg det føresegner om rekkjefølge for gjennomføring av tiltak knytt til uteareal. Dette avklarast vidare med Aurland kommune i planprosessen.
Har forslagsstillaren behov for å inngå utbyggingsavtale? Ja: x Nei:	Modell for finansiering av felles infrastruktur vil avklarast gjennom planarbeidet.
Kva er hovudutfordringane i prosjektet?	Hydrologiske avklaringar vil vere eit sentralt moment i planarbeidet. Dette vil leggje grunnlag for aktuell byggjegrunn i planframlegget. Trafikk skal løysast med sikker inn- og utkøyring til parkering og varelevering. Siktemålet er å løyse dette på ein mest mogleg skånsam måte for mjuke trafikantar og andre kvalitetar i området. I planarbeidet ynskjer ein å sjå på anna plassering av bygg enn det som er forutsett i ORP.
Kommenter kort forhold som kan vere viktige for å gjennomføre planen.	For gjennomføring av planen må følgjande forhold løysast/avklarast: - Omfang av rekkjefølgekrav - Hydrologi
Overordna framdriftsplan for planen inkludert behov for seinare dialogmøte mellom kommunen og forslagsstillar, *jf. § 2, andre ledd, bokstav f) og g)*	Haust 2026: - Planinitiativ (juli) - Oppstartsmøte (august) - Varsel av oppstart plan (september) Vinter 2027 - Innlevering 1. gongs handsaming (februar)
Kva ønsker forslagsstillar at kommunen skal bidra med undervegs i planarbeidet? *Jf. § 2, andre ledd, bokstav e)*	

Ønsker forslagsstillar parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? *Jf. § 2 andre ledd, bokstav d)*	Ikkje aktuelt.

18. Spørsmål som forslagsstillaren ønsker avklart

Følgjer av planinitiativet.

19. Dei resterande deltakarane på oppstartsmøtet

Opplysningar om deltakar 3

Firma	Kjell Tokvam AS
Namn	Kjell Tokvam
E-post	kjell@tokvam.net
Telefon	917 62 229

Opplysningar om deltakar 4

Firma	Wangen Eigedom AS
Namn	Siver Wangen
E-post	siverwangen@gmail.com
Telefon	

20. Vedlegg

Forslag til planavgrensing (pdf og sosi-fil)

AURLAND KOMMUNE