



Teiknforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg

- BA Bygningar og anlegg
- B Bustader
- BFT Fritids- og turistformål
- BI Industri
- BKT Andre kommunaltekniske anlegg
- BKB Kombinert bygge- og anleggsformål
- BKB Næring/tenesteyting
- Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV Keyveveg
- SF Fortau
- ST Torg
- SGT Gatelutn
- SGG Gangveg/gangareal/gågate
- SVG Annan vegg grunn - grøntareal
- STJ Trase for jernbane
- SST Stasjons-/terminalbygg
- SH Haldeplass/plattform
- SHA Hamn
- SK Kai
- SHT Hamneterminalar
- SPP Parkeringsplassar

§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur

- GF Friområde
- GP Park
- GAA Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift

- LL Landbruksformål
- LAA LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål

§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjo og vassdrag, med tilhørende strandsone

- VFE Ferdsel
- VHS Hamneområde i sjo
- VS Småbåthamn
- VFV Friluftsområde i sjo og vassdrag
- VKA Kombinerte formål i sjo og vassdrag med eller utan tilhørende strandsone

§12-6 - Omsynssoner

- #1190 Andre sikringssoner
- #1210 Raud sone etter rundskriv T-1442
- #1220 Gul sone etter rundskriv T-1442
- #1310 Ras- og skredfare
- #1320 Flomfare
- #1370 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkekablar)
- #1580 Bevaring naturmiljø
- #1570 Bevaring kulturmiljø
- #1910 Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde

§12-7 - Føresognområder

- # Utforming
- # Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Strandlinje sjo
- Strandlinje vassdrag
- Grense for sikringszone
- Grense for stasjonsone
- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynsone
- Grense for detaljeringszone
- Regulert høydekurve
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart: 24.02.2016
 Dato for basiskart: 24.02.2016
 Koordinatsystem: ETRS89_UTM-32N
 Høgdegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
 Kartmålestokk: 1:2000



Områderegulering
Flåm
 Med tilhørende føresogner

Arealplan-ID: 4641-20160006
 Forslagstillar: Aurland kommune

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Dato	Revisjon	justert iht. vedtak	SAKS-NR	DATO	SIGN
2023-04-04	Revisjon	justert iht. vedtak gjort den 30/3-2023			
2023-01-09	Revisjon	Omsynszone H310_7 teke ut (stabilitet)			
2022-11-21	Revisjon	Justert iht. vedtak gjort den 21/11-2022			
Kommunestyret sitt vedtak			015/23	30.03.23	JoHM
Ny 2. gongs handsaming			021/23	30.03.23	JoHM
Offentleg ettersyn frå 16.12.2022 til 15.02.2023					
2. gongs handsaming			070/22	15.12.22	JoHM
Offentleg ettersyn frå 03.06.2021 til 08.08.2021					
1. gongs handsaming			038/21	27.05.21	JoHM
Kunngjering av oppstart av planarbeid den 1. september 2017					
Oppstartsmøte den 22. februar 2016					

PLANEN ER UTARBEIDD AV: **Norconsult** PLANKONSULENT

TEGNNR. DATO SIGN.
 52205864 15/6-2020 JoHM

Det stadfestas at planen er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak

0011600

0016300

0039100

0039100

0039100

0039800

Reguleringsføresegner

Plan: FLÅM	Planid: 4641-2016006	
	Arkiv nr.: 15/308 (acos)	
Utarbeidd av: Norconsult AS		
Vedtak/Stadfesting: KS-021/23, 30.03.23	Dato org. føresegner: 22.06.2020	
	Siste revisjon: 2023.03.31	
Avskrift	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:
Justert ism. føringar frå kommunen i 2022.	8/11-2022	JoHM
Justert ism. attendemelding frå kommunen i møte den 21. februar 2023	21/02-2023	JoHM
Justert før handsaming i planutval 13.mars 2023	02/03-2023	AM
Justert etter vedtak i kommunestyret 30.03.2023	21/03-2023	AM

1 Formålet med planen

Det regulerte området er synt på plankartet med plangrense, datert den 16. juni 2020, og godkjent av Aurland kommunestyre i sak <----/-->, den <----->.

Formålet med områdereguleringsplanen er å:

- Legge til rett for vidareutvikling av området med god kommunikasjon internt og til/frå området.
- Skape rammer for berekraftig områdeutvikling som legg til rette for vidare næringsutvikling og opplevingar.
- Vidareutvikling av hamne- og kaifasilitetane, samt legge til rette for utbygging av anlegg for landstraum og El-hub.
- Opne opp mot fjorden og elva, samt legge til rette for samanhengande «Fjordsti» langs Flåmselvi og fjorden, innanfor område sett av til friområde der blågrøne kvalitetar vert prioritert/framheva, fortau, gatetun/hamneanlegg/torg og hamn/kai.

- Gjennomføre opprydding i gamle reguleringsplanar og lage homogene reguleringsføresegner i samsvar med gjeldande lovverk.
- Klargjere naturbasert sårbarheit og rammene for vidare detaljplanlegging av byggetomt som er lokalisert innanfor fareområde.

Planen vil erstatte heile/delar av følgjande reguleringsplanar:

- Brekke, vedteken 25.05.1989, PlanID.: 1421-1989001
- Brekke – Orøyane (reguleringsendring), vedteken 27.06.1991, PlanID.: 1421-1989003
- Brekke (reguleringsendring), vedteken 29.10.1991, PlanID.: 1421-1991001
- Fretheim – Brekke, vedteken 03.04.1998, PlanID.: 1421-1998001
- Brekke – Orøyane, vedteken 16.11.1989, PlanID.: 1421-1989003
- Nedre Fretheim, vedteken 25.10.2001, PlanID.: 1421-1999006
- Viki i Flåm, vedteken 08.06.2008, PlanID.: 1421-2008005

Innanfor planområdet vert følgjande planar vidareført utan endringar (omsynssone 910):

- Skredvoll og høgresvingfelt i Flåm, vedteken 12.9.2012, PlanID.: 1421-2012005 - Orøyane, vedteken 21.06.2018, PlanID.: 1421-2014005

2 Rekkefølge/føresetnad for gjennomføring

2.1 Før løyve til igangsetting

2.1.1 Samferdsleanlegg

Før det vert gjeve løyve til igangsetting av nybygg, tilbygg, påbygg eller bruksendring innanfor område sett av til bygningar og anlegg med tilhøyrande underformål, skal følgjande vere opparbeidd eller sikra opparbeid:

- Offentleg fortau, offentlig gatetun (SGT), offentlig gangveg/gangareal/gågate (SGG) og turveg på regulert kai (SK).

2.1.2 Grønstruktur, leik- og uteopphaldsareal

Før det vert gjeve løyve til igangsetting for nybygg, tilbygg, påbygg eller bruksendring innanfor område sett av til bygningar og anlegg med tilhøyrande underformål, skal det vere opparbeidd eller sikra opparbeid turveg/strandpromenade mellom Neset og Viki innanfor område sett av til offentlig samferdsleanlegg, offentlig friområde og offentlig park på kai langs Aurlandsfjorden og friområde langs Flåmselvi. Strandpromenaden skal møblerast og ha material med høg kvalitet. Materiala skal vere miljøvenlege og varige. Tiltak/bruk skal ikkje påverke negativt naturmangfald/-ressursar/fiske.

2.1.3 Anna rekkefølge

- a. Før bruksløyve innanfor område BAA2 og BAA4 vert gjeve, skal det vere opparbeidd og/eller sikra opparbeid parkering med minimum det talet på plassar som vert bygd ned.
- b. Før bruksløyve innanfor område BKB3 vert gjeve skal det innanfor område GAA1 opparbeidast leikeareal som erstatning for leikearealet som vert bygd ned innanfor område BKB3.

2.1.4 Modell for finansiering av felles infrastruktur- og tryggingstiltak

Aurland kommune vil opprette ein modell for å få til finansiering av felles infrastruktur innanfor noverande og framtidig offentleg areal. I arbeidet med områdemodellen vil infrastrukturen verte kostnadsberekna og det vil verte laga kostnadsfordeling mellom det offentlege og private. Utbyggingsavtalar vil verte nytta som verktøy for å gjennomføre infrastrukturtiltak innanfor den geografiske avgrensinga av avtalen.

Utbyggjar/grunneigar vil få tilbod om å oppfylle rekkefølgekrava ved å delta med sin høvesvise del i staden for sjølv å skulle tilfredsstillere rekkefølgekrava i punkt 2.1.1, 2.1.2 og 2.1.3.

3 Felles føresegner for heile planområdet

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 1, 4, 7)

3.1.1 Universell utforming

- a. Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av alle offentleg tilgjengelege bygningar og fellesareal retta mot publikum.

3.1.2 Estetikk

- a. Bygningar, anlegg og uteområde som vender seg mot offentleg tilgjengelege areal skal ha høg arkitektonisk kvalitet, både m.o.t. form, løysingar, materiale og vegetasjon, og skal utformast slik at desse verkar saman med kringliggjande bygningar, både estetisk og med tanke på bruken.
- b. Alle offentlege rom må lyssettast tilstrekkeleg i høve bruk/årstid. Allmenn gatebelysning skal etablerast for å sikre trygg ferdsel og opphald langs gate og på offentleg plass.
- c. Bygg i BAA5 og BA3 skal terrasserast og brytast opp for å sikre god tilpassing til omkringliggjande landskap og ikkje forringe utsikt frå tilstøytane areal i for stor grad. Byggehøgda i BAA5 skal ikkje overstige haugen/utsiktspunkt mot aust på kote + 24 moh.
- d. Tette flater bør brytast opp med vegetasjon og vatn, grøne og blå element. Vegetasjon i parkane skal vere variert. All nyplanting bør vere av stadeigne artar, og gjerne pollinatorvenlege.

3.1.3 Belysning

- a. Vinterbelysning er tillate i perioden november til februar.
- b. Bygningar og areal utomhus som vender seg mot Flåmselvi skal utformast på ein slik måte at elva vert skjerma frå direkte lys.
- c. Belysning knytt til fasadar skal som hovudregel vere retta nedover for å hindre lysureining. Bruk av belysning skal ta omsyn til natur- og kulturmiljø og opplevingsverdi, i tillegg til estetikk.

3.1.4 Overvasshandtering

- a. Overvatn skal takast hand om lokalt. Det skal settast av areal slik at overvatn kan infiltrerast, fordrøyast og ledast i trygge flaumvegar. Overflatevatn skal ikkje føre til flaum på dei tilgrensande areala.
- b. Ved krav om detaljregulering skal plan for handtering av overvatn synleggjerast med løysingar.
- c. Naturlege flaumvegar skal bevarast (i størst mogleg grad).

3.2 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- a. Der byggegrense og eller markering av noverande/framtidige bygg i område sett av til bygg og anlegg med underformål verken går fram av plankartet eller av føresegnene, er byggegrensene lik formålsgrensene.
 - a. Underetasje med parkering/lager kan plasserast inn til formålsgrensa i område sett av til bygg og anlegg med underformål.
 - b. Dersom anna ikkje er fastsett kan tiltak i strandsona ikkje gjennomførast nærmare vassdrag enn:
 - 5 meter for bygningar, anlegg og samferdselanlegg, med unntak av kai der byggegrensa går i formålsgrensa.
 - 5 meter for turveg i grøntområde og friluftsområde.
 - c. Nødvendige tiltak for utviding av avlaupsreinseanlegg og etablering av landstraum kan etablerast utanfor byggegrensa innafor områda o_GP1, o_GAA1, o_GAA3, o_SHA1 og o_SHA2.

3.3 Miljøkvalitet og samfunnstryggleik (§ 12-7 nr. 3)

3.3.1 Ureina grunn

- a. Dersom det under anleggsarbeidet vert avdekka forureina grunn, skal ansvarleg mynde verte varsla, jf. § 7 i forurensningslova.

3.3.2 Støy

- a. Grenseverdiane gjevne i tabell 3 i Klima- og miljødepartementet sine retningslinje T-1442/2016 vert for framtidige tiltak gjort gjeldande for området. Innanfor gul støysone der det er vindaug til rom for støyømfintlege bruksføremål (i praksis soverom, stove og kjøken) skal det gjennomførast avbøtande tiltak:
 - På terrasse og private balkongar som vender seg mot samferdsleanlegg skal det innanfor gul støysone etablerast stille side med akustisk tett rekkverk.
 - Alle bustadane skal ha tilgang til uteareal kor støygrensene i tabell 3 er tilfredsstilt.

3.3.3 Anleggsperioden

- a. Ved prosjekt større enn $BRA = 1.000 \text{ m}^2$, skal det leggjast fram riggplan som syner arealdisponering i byggje- og anleggsfasen. Planen skal òg vise korleis ev. støy, støv eller ureining i grunnen vert handtert.
- b. Det skal ikkje gjennomførast utfylling i sjø i perioden frå 20. april til 1. september, dvs. perioden for ut- og innvandring av anadrom fisk. Ved utfylling skal det nyttast siltgardin eller liknande.

3.4 Samfunnstryggleik (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- a. Fareområde for oppskylling etter skred frå Stiksomoen er markert på plankartet med omsynssone H310_1 og H320_2.
- b. I områda med flodbølgjefare er det ein føresetnad for bygging og bruk av bygningar og anlegg at det til ei kvar tid ligg føre ein tilfredsstillande og øvd beredskap for sanntidsovervaking, varsling og evakuering. Effektkrava til varsling og evakuering går fram av TEK § 7–4, høvesvis 72 og 12 timar.
- c. Beredskap knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna beredskapsplan i regi av ansvarlege styresmakter.
- d. Som del av søknad om tiltak skal det ved vidare utbygging av areal dokumenterast at plan for evakuering er innarbeidd i verksemda si driftsrutine.
- e. Verksemder, institusjonar og kai-/hamneanlegg skal stenge dersom vilkåra om beredskap ikkje er oppfylt, samt når ansvarleg styresmakt har sett i verk varsling og evakuering.

3.5 Skilt og reklame (§ 12-7 nr. 4)

- a. Søknad om oppføring av reklame/reklameinnretning og liknande skal handsamast i samsvar med PBL § 30-3. Løyve vert gjeve for ein periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen krevje reklameskilt/reklameinnretningar fjerna i samsvar med PBL § 30-3.
- b. Reklameskilt skal ha storleik, farge og utforming som ikkje er skjemmande. Reklameskilt skal tilpassast eksisterande bygg og omgjevnader i størst mogleg grad.
- c. Det er ikkje tillate med reklameskilt/reklameinnretningar som er lyssett, blinkar eller beveger seg. Skilt og reklame i form av lyskassar er ikkje tillate. Frittståande reklameskilt vert normalt ikkje tillate. Med frittståande reklameinnretningar er det meint flaggstenger, reklametårn, frittståande skilt med fot mv.. Det ikkje tillate å plassere reklameskilt eller annan form for reklameinnretning på takflater, gesims eller møne.
- d. Reklameskilt skal plasserast over opningar på bygget sin hovudfasade. Summen av skilt skal ikkje dekke meir enn $\frac{1}{4}$ av bygget si horisontale fasadelengde. Det einkilde skiltet si lengde skal ikkje overstige 1,5 meter. På næringsbygg som inneheld fleire verksemder, skal firmaa sine skilt samordnast slik at det vert oppnådd ein tilfredsstillande estetisk kvalitet. Det vert ikkje tillate oppført meir enn eitt uthengsskilt og eitt veggskilt for kvar verksemd som vert driven i bygget. Dersom ei verksemd har to eller fleire inngangsparti kan det vurderast fleire enn eitt sett skilt. Uthengsskilt skal ikkje ha større breidde enn 0,6 meter.
- e. I park og friluftsområde må det ikkje førast opp reklameskilt. Informasjonsskilt kan utplasserast etter avtale med grunneigar.

3.6 Krav om granskingar (§ 12-7 nr. 12)

- a. Det kan vere uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltingsstyresmakt har vurdert funnet. Slik gransking vil bli utført mindre enn tre dagar etter melding om moglege funn, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

4 Krav om detaljregulering

4.1 For areal sett av til bygg og anlegg innanfor fareområde (PBL §12-7 nr. 11)

- a. I område sett av til bygningar og anlegg med underformål, der heile eller delar av området er lokalisert innanfor faresone H310_3 – H310_6 og krav til tryggleik i TEK17 ikkje ivareteke, kan tiltak som nemnt i PBL § 20-1 1. leidd bokstav a, d, g, k og l samt frådeling til slike formål ikkje gjennomførast før området inngår i detaljreguleringsplan vedteken av planutvalet etter PBL § 12-3.
- b. I område BAA5 og BA3 kan tiltak som nemnt i PBL § 20-1 1.leidd bokstav a, d, g, k og l samt frådeling til slike formål ikkje gjennomførast før området inngår i detaljreguleringsplan vedteken av planutvalet etter § 12-3. Mindre tiltak på eksisterande bygg på BA3 er tillate.
- c. Krav om detaljreguleringsplan gjeld ikkje for tiltak innanfor områda areal sett av til køyreveg/fortau og landstraumanlegg.

4.2 Særskilde krav til detaljreguleringsplan for område BAA1, BAA2, BAA4 og BKB1

- a. I område BAA1, BAA2, BAA4 og BKB1 skal det utarbeidast hydrologisk vurdering som dokumenterer at tiltak ikkje fører til vesentleg ulempe/heving av flaumnivået på tilliggjande byggegrunn.

4.3 Særskilde krav til detaljreguleringsplan for område BFT1

- a. Ved tiltak i sjø frå område BFT1 skal det utarbeidast detaljreguleringsplan som syner anlegg i sjø samt dokumenterer at tiltak ikkje fører til vesentleg ulempe.

4.4 Særskilde krav til detaljreguleringsplan innanfor område der byggehøgda vert vurdert heva

- a. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan kan ein vurdere å heve byggehøgda inntil maksimal gesimshøgde på inntil 19 meter. Ved planen skal det følgje dokumentasjon på geoteknisk stabilitet og utgreiningar/illustrasjonar som syner omsyn til kulturmiljø og landskap. I tillegg til framlegg til kompensierende tiltak for å avgrense den auka belastninga på nærmiljøet.

5 Føresegner til arealformål

5.1 Felles føresegner for bygg og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

5.1.1 *Utforming, plassering og struktur/stadforming*

- a. Nye bygg og anlegg skal orientere seg mot offentlege uterom og gater, og bidra til å skape aktive gatefasadar.
- b. Nye bygg skal ha golvhøgde tilpassa nærliggande gate/torg/gatetun, samt vere dokumentert sikra i høve stormflo inkl. bølgepåverknad/flaum/skred. Viktige anlegg (pumpestasjonar for VA, el-anlegg, gater, osv.) skal ligge over nivå for flaum/stormflo eller sikrast mot inntrenging av vatn.
- c. Bygg skal gjevast eit variert og tidsmessig formspråk, samt brytast opp med sikte på å unngå store monotone volum mot offentlege uterom.
- d. Det skal nyttast robuste og haldbare materiale som i løpet av heile bygningen sin livssyklus har liten verknad på miljøet.
- e. Takflater skal behandlast som ein del av tiltaket sitt samla arkitektoniske uttrykk.

- f. Mot strandpromenade, elvepark turstiar og torg skal balkongar trekkast inn i bygningskroppen.
- g. Svalganger bør ikkje nyttast på lengre fasadar, og skal unngåast mot torg (o_ST) og gatetun (o_SGT) og andre offentlege turstiar i tilknytt område.
- h. Mot gatetun/torg skal fasadane vere opne og attraktive. Det skal maks vere 15 meter mellom inngangar. Minst 60% av fasaden i første etasje skal ha opne vindaugsflater/dører. Glasparti skal ikkje forblendast eller dekkast til.
- i. Alle nye tiltak skal ha utgreiingar/illustrasjonar som syner omsyn til kulturmiljø og landskap.

5.1.2 Uteopphaldsareal

- a. Det skal veljast eit heilskapleg grep kva gjeld belegg, beplanting, møblering og andre formingsdetaljar på offentlig tilgjengeleg uteopphaldsareal. Anlegg for handtering av avfall skal ikkje plasserast på utomhusareal som er offentlig tilgjengeleg.
- b. Offentlege uterom, møte- og leikeplassar skal etablerast på dei lunaste og mest solrike områda.
- c. Det skal ikkje gjevast løyve til utandørs lagring.

5.1.3 Parkering

- a. Parkering til bustad skal etablerast innanfor dei einskilde byggetomtene. All anna parkering skal skje i anlegg/plass innanfor områda BAA1, BAA2, BAA4 og SPP1 – SPP5. Parkeringsplassane skal vere opparbeidd og/eller sikra opparbeidd før bruksløyve vert gjeve.
- b. Innanfor områda BAA1, BAA2, BAA4 og BAA5 kan det etablerast felles parkeringshus for sykklar. c. Parkeringskrav:
 - Minst 5 % av p-plassane for bil i parkeringsanlegg for bygg og anlegg skal vere utforma og avsett til rørslehemma, på plassar nær inngangspartia.
 - Minst 6 % av p-plassane for bil i offentlig tilgjengeleg parkeringsanlegg/parkeringsplass skal settast av til ladbare køyretøy.
 - For bustad skal p-plass for bil vere opparbeidd med minimum 1,5 plass per husvære som er mindre enn 85 m² BRA og 2 p-plassar per husvære som er over 85 m² BRA.
 - For fritid/utleige skal p-plass dekkast på eige areal med ein faktor på 0,8. Parkering på tak er ikkje tillate.
 - Sykkelparkering for kontor, forretning skal vere opparbeidd innanfor byggetomt med minimum ein plass per 150 m² BRA, med trygg tilkomst over tomte til gangveg eller fortau.
 - Sykkelparkering for bevertning skal vere opparbeidd innanfor byggetomt med minimum ein plass per 50 m² BRA, med trygg tilkomst over tomte til gangveg eller fortau.

5.1.4 Renovasjon

- a. Det skal etablerast avfallsløysing/-stasjon innanfor byggetomt for næring som er samordna med system for varelevering. Avfallstasjon skal integrerast i bygget og tryggast god tilgjenge for renovasjonsbil.

5.1.5 Tekniske anlegg

- a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjonar skal vere innbygd/integrert i den arkitektoniske utforminga og inngå i den samla volumutforminga. Det er ikkje tillate med tekniske rom/anlegg på tak som ikkje er innbygd/integrert i den arkitektoniske utforminga.

Forbodet gjeld ikkje for anlegg som må ha tilgang på uteluft og som må plasserast på tak. Slike takoppbygg kan stikke inntil 3 meter over maks byggehøgde og utgjere maks 5 % av takflata.

- b. Transformatorstasjonar skal gjevast ei kvalitativ utforming og integrerast i bygningsmassen.
- c. Alle kablar skal leiast fram i bakken/grunnen.

5.2 Bygningar og anlegg (BA1 – BA4)

- a. Områda kan nyttast til hotell, service, bevertning, kontor og forretning.
- b. 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.
- c. Utomhusareala skal opparbeidast med fast dekke med høg kvalitet/parkmessig.
- d. 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.
- e. Byggehøgder og grad av utnytting i dei einskilde områda:

Område (tomter)	Høgde frå gjennomsnittleg planert terreng	Høgde frå overkant golv på lågaste plan		Grad av utnytting		Takvinkel
	Gesims	Gesims	Møne	m ² -BYA	m ² -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

5.3 Bustadar (B1 – B4)

- a. Maksimal grad av utnytting er gjeve som BRA.
- b. Byggehøgder og grad av utnytting i dei einskilde områda:

Område (tomter)	Høgde frå gjennomsnittleg planert terreng	Høgde frå overkant golv på lågaste plan		Grad av utnytting		Takvinkel
	Gesims	Gesims	Møne	m ² -BYA	m ² -BRA*	Grader
B1	7,5				350	22 - 35
B2	6,5				350	22 - 35
B3	6,5				350	22 - 35
B4	6,5				350	22 - 35

* for kvar tomt.

5.4 Fritids- og turistformål (BFT1 og BFT2)

- a. Områda kan nyttast til utleige med tilhøyrande bryggjeanlegg/gjestekai.

Byggehøgder og grad av utnytting i dei einsskilte områda:

Område (tomter)	Høgde frå gjennomsnittleg planert terreng	Høgde frå overkant golv på lågaste plan		Grad av utnytting		Takvinkel
	Gesims	Gesims	Møne	m ² -BYA	m ² -BRA	Grader
BFT1	4,0			450		22 - 35
BFT2	7,0			300		22 - 35

5.5 Industri (BI)

- Arealet skal nyttast til lettare industri/produksjon med tilhøyrande hyblar.
- Takvinkel skal vere mellom 5 og 35 grader. Maksimal gesimshøgde er 9 meter. Maksimal grad av utnytting er m²-BYA = 1700.

5.6 Andre kommunaltekniske anlegg (BKT)

- Arealet skal nyttast til kommunalteknisk anlegg.
- Takvinkel skal vere mellom 5 og 35 grader. Maksimal gesimshøgde er 4 meter. Maksimal grad av utnytting er m²-BYA = 50.

5.7 Kombinert bygge- og anleggsformål (BKB3 – BKB6)

- I område BKB5 gjeld reguleringsplan Orøyane, vedteken 21.06.2018 med PlanID.: 1421-2014005.
- Område BKB3 kan nyttast til veksthus som nyttar energi frå det kommunale reinseanlegget i område GAA1, medan områda BKB4 og BKB6 kan nyttast til lettare industri og lager. Dersom veksthuset ikkje vert etablert innanfor område BKB3 er området park/friområde/grøntområde.
- Byggehøgder og grad av utnytting i dei einsskilte områda:

Område (tomter)	Høgde frå gjennomsnittleg planert terreng	Høgde frå overkant golv på lågaste plan		Grad av utnytting		Takvinkel
	Gesims	Gesims	Møne	m ² -BYA	m ² -BRA	Grader
BKB3	7,5			600		22 - 35
BKB4	7,5			760		22 - 35
BKB6	7,5			120		22 - 35

5.8 Næring/tenesteyting (BKB1)

- Område BKB1 kan nyttast til kontor, service, offentleg- og privat tenesteyting.
- Tilbygg på inntil 100 m² er tillate utan detaljreguleringsplan. Før det vert gjeve løyve til utviding av eksisterande bygg i område BKB1 skal det utarbeidast hydrologisk vurdering som dokumenterer at tiltak ikkje fører til vesentleg ulempe/heving av flaumnivået på tilliggjande byggegrunn.

- c. Ombygg/utviding av eksisterande bygg skal tilpassast den opphavelige bygningsstrukturen.
- d. Takvinkel skal vere 22-35 grader. Maksimal gesimshøgde på eksisterande bygg er 7,5 meter, maksimal gesimshøgde er 12 meter på tilbygg. Maksimal grad av utnytting er 1600 m².

5.9 Kombinert nærings- og parkeringsanlegg (BAA1, BAA2, BAA4 og BAA5)

- a. Arealet skal nyttast til blanda næringsformål med hotell og bevertning, forretning, kontor, service, offentleg og privat tenesteyting og parkeringsplass/-anlegg.
- b. Bygg i området BAA2 skal ha fasadar som vender seg mot fortau/gangareal. Hovudinngangar skal vende seg mot publikumsretta areal/gangareal. Utbygging skal vere ei samling med minst to bygningsvolum brote opp av gjennomgåande nord/sørgåande gangareal. Det skal vere mogleg med veg gjennom området.
- c. Bygg i området BAA5 skal ha fasadar som vender seg mot fortau/gangareal. Hovudinngangar skal vende mot publikumsretta areal/gangareal. Terraseringa skal starte frå vest mot aust.
- d. Utomhusareala skal opparbeidast med fast dekke med høg kvalitet/parkmessig.
- e. Byggehøgder og grad av utnytting i dei einssilde områda:

Område (tomter)	Høgde frå gjennomsnittleg planert terreng	Høgde frå overkant golv på lågaste plan		Grad av utnytting		Takvinkel
	Gesims	Gesims	Møne	m ² -BYA	m ² -BRA	Grader
BAA1	10,0			1130		22 - 35
BAA2	10,0			1700		22 - 35
BAA4	10,0			570		22 - 35
BAA5	19,0			2000		5 - 35

6 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5. NR 2.)

6.1 Felles for samferdsleanlegg

- a. Alle regulerte samferdsleanlegg innanfor planområdet er offentlege og skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet.
- b. I formålet køyreveg inngår areal til køyrebane med tilhøyrande breiddeutviding, rekkverksrom og skulder.
- c. Alle veganlegga skal detaljprosjekterast før det vert gjeve løyve til tiltak. Mindre tilpassingar mellom dei ulike områda sett av til samferdsleanlegg er tillate, mellom anna for optimalisering av veglinja ved detaljprosjektering.
- d. Innanfor frisktlinje/frisktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over plan for tilliggjande vegar. Frisktsona skal dimensjonerast ut frå standardkrav i vegnormal N100.
- e. Tiltak i sjø må handsamast etter hamne- og farvasslova.

6.2 Køyreveg (SKV)

- a. o_SKV er offentleg veg.

6.3 Fortau

- a. Regulert areal til fortau er offentlig areal.

6.4 Torg (ST)

- a. Torget er offentlig og skal utformast med vekt på opphaldsfunksjon. Området skal opparbeidast med høg kvalitet, med vekt på god formgjeving og tilgjenge for alle grupper, inkludert miljø-, rørsle- og orienteringshemma. Plassen skal ha tilkomst for utrykkingskøytøy og naudsynte kjøytøy for varelevering.

Opptil 25% av torgareala kan nyttast til utandørs servering med tilhøyrande sanitærbygg i tilknytning til kafear/restaurantar.

6.5 Gatetun (SGT)

- a. 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 utrykkingskøytøy og naudsynte kjøytøy for varelevering.
- b. Området o_SGT1 skal kunne nyttast som tilkomst til/frå ferje.

6.6 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

- a. 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 utrykkingskøytøy og naudsynte kjøytøy for varelevering.
- b. Mellom torget/stasjonsområdet og elva skal det etablerast eit breitt fotgjengarsamband med parkmessing utforming tilrettelagt for leik og uteopphald. Mot parkeringsplass skal vegetasjon nyttast som skjerm.

6.7 Anna veggrunn – Grøntareal (SVG)

- a. Annan veggrunn er offentlig areal nytta til grøfter, skråningar, rabattar/møbleringssoner og opphaldsareal langs gata. Areal til fundament for bru inngår i formålet.

6.8 Trasé for jernbane (STJ)

- a. o_STJ er offentlig jernbane med tilhøyrande areal til verkstad.

6.9 Stasjons-/terminalbygg (SST)

- a. Stasjon/terminal med bygg-/serviceareal og kontor.
- b. I fyrste etasje skal fasaden opne seg mot offentlig tilgjengeleg areal.
- c. Takvinkel skal vere mellom 22 og 35 grader. Maksimal mønehøgde er 13 meter. Maksimal grad av utnytting er $m^2\text{-BYA} = 2200$.
- d. Før det vert gjeve løyve til utviding av eksisterande bygg i område SST1 skal det utarbeidast hydrologisk vurdering som dokumenterer at tiltak ikkje fører til vesentleg ulempe/heving av flaumnivået på tilliggjande byggegrunn.

6.10 Haldeplass/plattform (SH)

- a. Område for oppstilling av buss og taxi.

6.11 Hamn (SHA)

- a. Område for hamn til gods og persontrafikk/cruisetrafikk, der det kan etablerast landstraumanlegg og naudsynte tryggingstiltak mot naturfare.
- b. Området skal til ei kvar tid avsettast mot sjø med fullverdig kaifront. Området sett av til hamn kan gjerdast inn i samsvar med krav for internasjonale hamner. Tilkomst til området skal skje via samferdsleanlegg.
- c. Hamneanlegga skal opparbeidast med høg kvalitet og det skal leggjast vekt på god formgjeving og tilgjenge for alle grupper, inkludert miljø-, rørsle- og orienteringshemma.

6.12 Kai (SK)

- a. Område for kai til ferje og persontrafikk, der det kan etablerast naudsynt service/næring og tekniske bygg for sjøtransport med omfang inntil %-BYA = 8.
- b. Før det vert gjeve løyve til bygningsmessige tiltak i områda SK skal det utarbeidast hydrologisk vurdering som dokumenterer at tiltak ikkje fører til vesentleg ulempe/heving av flaumnivået på tilliggjande byggegrunn.
- c. Kaiareala er ein del av den samanhengande forbindelsen langs fjorden. Områda skal opparbeidast med høg kvalitet og det skal leggjast vekt på god formgjeving og tilgjenge for alle grupper, inkludert miljø-, rørsle- og orienteringshemma.
- d. Det er tillate med avgrensa næringsaktivitet innfor SK2.

6.13 Hamneterminal (SHT)

- a. Hamneterminal med bygg/kontor/serviceareal for passasjerar, der det kan etablerast kan etablerast landstraumanlegg med naudsynt bygnad.
- b. Før det vert gjeve løyve til etablering av landstraumanlegg i områda SHT skal det utarbeidast hydrologisk vurdering som dokumenterer at tiltak ikkje fører til vesentleg ulempe/heving av flaumnivået på tilliggjande byggegrunn.
- c. Takvinkel kan vere mellom 6 og 35 grader. Maksimal mønehøgde er 9 meter. Maksimal grad av utnytting er m^2 -BYA = 800.

6.14 Parkeringsplassar (SPP)

- a. o_SPP er offentlege parkeringsplassar for bil og buss med tilhøyrande sanitærbygg.
- b. Overvatn skal handterast, t.d. gjennom permeable dekker.
- c. Det skal etablerast vegetasjon for å skjerme og gje området eit grønt preg.
- d. Område o_SPP3 kan nyttast til landbruk. Bruk av arealet i landbruket skal ikkje vanskeleggjere bruk av arealet til parkering.

7 Grønstruktur (PBL §12-5. NR 3.)

7.1 Felles for grønstruktur

- a. All regulert grønstruktur innanfor planområdet er offentlig tilgjengeleg.
- b. Det kan etablerast leidningar og rør i grunnen, samt etablerast mindre sanitærbygg og gjennomførast tryggingstiltak innanfor område avsett til grønstruktur med underformål. Tiltak skal ikkje føre til vesentleg negative verknader for naturmangfald og allmenta si bruk.

7.2 Friområde (GF)

- a. Det skal leggest til rette for tre- og buskvegetasjon langs elvekanten. Naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på og området skal ha eit grønt preg.
- b. Innanfor friområda skal det etablerast turveg med dekke langs Flåmselvi og fjorden mellom Neset og Viki med fiskeplassar som er tilgjengelege/universelt utforma.
- c. Eksisterande parkeringsplassar innanfor område GF1 inngår i arealbruken.
- d. Det kan gjerast mindre justeringar knytt til trase for jernbane (STJ) innanfor GF4.

7.3 Park (GP)

- a. Områda skal nyttast til park og aktivitetsområde.
Rundt tjernet på Neset skal det tryggast overgangssone mot omsynssone H560 som sikrar ei grøen overgangssone mellom naturtypen og parken GP1.
- c. Områda skal ha parkmessig utforming med god terreng- og landskapstilpassing til eksisterande terreng.
- d. Inntil 30% av parkanlegga kan ha fast dekke.
- e. Parkane skal ha god visuell, fysisk og funksjonell samanheng med områda rundt.
- f. Det kan etablerast inntil 10 parkeringsplassar avsett til rørslehemma innanfor område o_GP1.

7.4 Kombinert friområde og hamneanlegg (GAA)

- a. Friområde og hamneanlegg med, eksisterande avlaupsanlegg kan utvidast og naudsynte tryggingstiltak mot naturfare kan gjennomførast. Det kan plasserast mellombels(e)/transportabel(e) salsvogn(er) knytt til bevertning.
- b. Det skal leggest til rette for turveg gjennom område GAA2 langs elva og ut til elveosen.
- c. Området kan gjerdast inn i samsvar med krav for internasjonale hamner.
- d. Hamneanlegga og friområdet skal ha parkmessig utforming med god terreng- og landskapstilpassing til eksisterande terreng.

8 Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL §12-5. NR 5.)

8.1 Landbruksformål (LL)

- a. Område der naudsynte tiltak for landbruk og verksemd knytt til garden sitt ressursgrunnlag er tillate.

8.2 Kombinert – landbruksformål og annan veggrunn (LLA)

- a. Område der det kan gjennomførast tiltak for trygging av veg mot skred.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5. NR 6.)

9.1 Felles for bruk og vern av sjø og vassdrag

- a. Innanfor området kan det ikkje plasserast anlegg som hindrar skipsled/båttrafikk. Anlegg direkte knytt til energiforsyning/landstraumanlegg kan etablerast.
- b. Tiltak i sjø må handsamast etter hamne- og farvasslova.

9.2 Ferdsl (VFE)

- a. Innanfor området kan det ikkje gjennomførast tiltak som er i konflikt med bruk av området til oppankring.

9.3 Hamneområde i sjø (VHS)

- a. Trafikkområde i sjø knytt til seglingsled og hamneanlegga.
- b. Innanfor hamneområdet kan det ikkje gjennomførast tiltak som er i konflikt med bruk av området til hamn og oppankring.
- c. På sjøflata er det tillate med flytebrygger som ligg inntil areal sett av til samferdsleanlegg med underformål og hamn/kai.

9.4 Småbåthamn (VS)

- a. Innanfor områda kan det etablerast småbåtanlegg. For å bryte opp strandlinja og etablering av bryggeanlegg/tryggingstiltak mot fare, skal tekniske løysingar avklarast i detaljreguleringsplan for området. Fylling skal gjevast ein fullverdig front av naturstein. Ved søknad skal det følgje fagkunnig dokumentasjon som dokumenterer at tiltaket/teknisk løysing ikkje fører til negative verknadar for naturmangfaldet.
- b. Flytebrygger, bølgebrytarar og molo må ha opningar som sørgjer for vassirkulasjon. Bryggjene må òg ha passasje mot land der vatnet kan strøyme forbi.

9.5 Kombinert natur/friluftsområde (VKA)

- a. Av omsyn til trygging mot flaumfare kan det gjennomførast vedlikehald av tryggingstiltak for å ivareta kapasiteten til elveløpet.

10 Føresegner til omsynssoner

10.1 Sikringsone – Fortøyingspullert [H190]

- a. H190_1 – H190_6 er sikringsone rundt eksisterande 100-tonns lausmassepullertar. H190_7 er sikringsone rundt fortøyingspunkt i fjorden.

10.2 Støysone [H210]

- a. Raud støysone iht. rundskriv T-1442.

10.3 Støysone raud [H220]

- a. Gul støysone iht. rundskriv T-1442.

10.4 Fareområde flodbølgje [H310]

- a. Omsynssone H310_1 er omfatta av fare for fjellskredgenerert flodbølgje frå Stiksmoen med største nominelle årlege sannsyn 1/1000 for situasjon høgt skadepotensiale.
- b. Omsynssone H310_2 er omfatta av fare for fjellskredgenerert flodbølgje frå Stiksmoen med største nominelle årlege sannsyn 1/5000 for situasjon høgt skadepotensiale.

10.5 Fareområde skred/ras [H310]

- a. I faresone H310_3 er den reelle faren innanfor aktsemdområde ikkje kartlagt.
- b. I faresone H310_4 kan det ikkje gjennomførast tiltak som inngår i tryggingssklasse S1, S2 og S3 jf. teknisk forskrift til plan- og bygningslova (før krava til tryggleik er ivareteke).
- c. I faresone H310_5 kan det ikkje gjennomførast tiltak som inngår i tryggingssklasse S2 og S3 jf. teknisk forskrift til plan- og bygningslova (før krava til tryggleik er ivareteke).
- d. I faresone H310_6 kan det ikkje gjennomførast tiltak som inngår i tryggingssklasse S3 jf. teknisk forskrift til plan- og bygningslova (før krava til tryggleik er ivareteke).

10.6 Fareområde flaum og stormflo [H320]

- a. Det må etablerast program for, og gjennomførast, periodisk inspeksjon av Flåmselvi. Inspeksjon og ev. reinsking må gjennomførast etter hendingar.
- b. I faresone H320_1 (flaum) [ref. 7] kan det ikkje gjennomførast tiltak som inngår i tryggingssklasse F1, F2 og F3 jf. teknisk forskrift til plan- og bygningslova (før krava til tryggleik er ivareteke).
- c. I faresone H320_2 (stormflo) må bygg minimum plasserast på nivå for stormflo (F1 + 2,0, F2 +2,1 og F3 +2,2 meter over NN2000). Ved planlegging av uteområde må det planleggast og gjennomførast tiltak mot bølgeoppskyljing og drenering som ivareteke krava til tryggleik.

10.7 Fareområde høgspenlinje [H370]

- a. Faresone høgspenlinje, er energianlegg som det er gjeve anleggskonsesjon til etter energilova. Det kan ikkje førast opp bygg, anlegg for leik, idrett eller andre aktivitetar for lengre opphald i faresonene. Alt som skal etablerast i faresona skal godkjennast av kommunen og leidningseigar. Det vere seg vegar, endring av terreng, bygg m.m. Leidningseigar skal kontaktast dersom anleggsmaskiner skal oppstillast/nyttast nærmare leidningar enn 30 meter.

10.8 Bevaring naturmiljø [H560]

- a. Deltaområde (BN00016007) som er sterkt påverka (brakkvasspoll med mudderbotn).

10.9 Sone der vedteken reguleringsplan framleis skal gjelde [H910]

- a. Detaljreguleringsplan Skredvoll og høgresvingfelt i Flåm, vedteken 12. mars 2013 (planid.: 14212012005).
- b. Detaljreguleringsplan Orøyane, vedteken 21.06.2018, PlanID.: 1421-2014005.

11 Føresegnområde

11.1 Erosjonssoner [ref. 5], #1 - #4

- a. Før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor tilgrensande område sett av til bygg og anlegg/samferdsleanlegg, der desse er omfatta av eller grensar til føresegnområde #1 - #4, skal tryggingstiltak for trygging mot erosjon vere gjennomført.

11.2 Offentleg veg på vertikalnivå 3, #5

- a. Offentleg veg på vertikalnivå 3 som vist på plankartet med føresegn grense, markert #5. Kring grensa for føresegnområde er det byggegrense på 4 meter.

11.3 Punkt der bane kryssar veg og gang-/sykkelveg i plan på vertikalnivå 2, #6

- a. Offentleg veg, bane og gang-/sykkelveg på vertikalnivå 2 som vist på plankartet med føresegn grense, markert #6.

12 Dokument som er grunnlag for faresoner:

- [1] Norges Geotekniske institutt (2022); «Vurdering av sikringstiltak mot flodbølger i Flåm sentrum».
- [2] Norges Geotekniske institutt (2017); «Faresoner for flodbølger i Flåm og Aurlandsvangen».
- [3] Norges Geotekniske institutt (2018); «Skredfarevurdering for deler av reguleringsområde Flåm».
- [4] Norges Geotekniske institutt (2016); «Flåm sentrum. Faresoner for reguleringsplan».
- [5] Norges Geotekniske institutt (2016); «Erosjonsvurdering. Faresoner for Erosjon, Flåmselvi».
- [6] Norconsult AS (2022); «Tryggleik for skred. Unntak for flodbølgje som følgje av fjellskred frå Joasetbergi/Stiksmoen».
- [7] Multiconsult AS (2019); «Flomsonekartlegging for Flåmselvi».