

Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Kommunedelplan for Flå tettsted

2022 - 2034



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Flå kommune
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse med konsekvensutredning
Oppdragsnavn:	Kommunedelplan for Flå
Oppdragsnummer:	635367-01
Utarbeidet av:	Geir Egilsson/Ingrid Hofmo Avdem
Oppdragsleder:	Geir Egilsson
Tilgjengelighet:	Åpen

02	16. jan. 2023	Revidert dokument	GE	
01	15. sep. 2022	Nytt dokument	IN, GE	Initialer
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Denne planbeskrivelsen presenterer innholdet i planen og inneholder en oversikt over planprosessen, analyser, kunnskap og vurderinger som er gjort i forbindelse med planarbeidet.

Plankartet viser eksisterende og framtidig arealbruk for ulike deler av planområdet. Planbestemmelsene angir mulighetene og begrensningene for bruken, og stiller bl.a. rekkefølgekrav til hva som forventes gjennomført for å kunne utvikle et område. Det er i tillegg gjort risiko- og sårbarhetsanalyse for uønskede hendelser innenfor planområdet, som er synliggjort i et eget vedlegg. Det er også gjort en konsekvensutredning av arealinnspillene som er vurdert i forbindelse med planarbeidet.

Arbeidet har vært utført i perioden februar 2022 til januar 2023. Kontaktperson i Flå kommune har vært Sigrid Hauglann Grimeli.

Hamar, 16.01.2023

Geir Egilsson

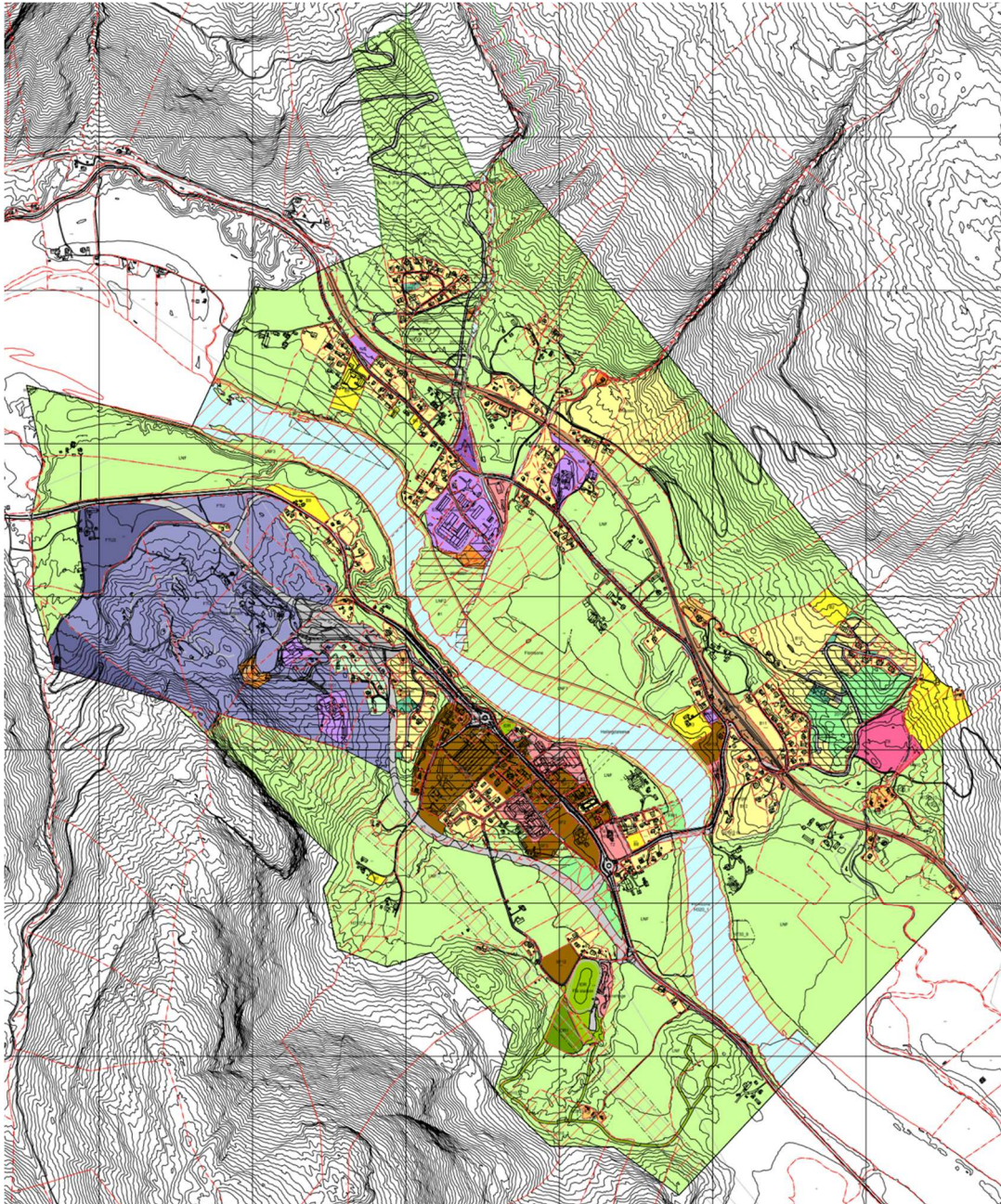
Oppdragsleder

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

Forord	2
Innholdsfortegnelse	3
1. Innledning	6
1.1. Planområdet	6
1.2. Hvorfor revidere kommunedelplanen?	7
1.3. Mål for planarbeidet	7
2. Føringer for planarbeidet	8
2.1. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
2.2. Relevante lover og forskrifter	8
2.3. Regionale planer og føringer	9
2.4. Kommunens planer	9
2.5. Gjeldende reguleringsplaner	12
3. Planprosess og medvirkning	14
3.1. Organisering	14
3.2. Medvirkningsprosess	14
3.3. Kunnskapsgrunnlag	15
3.4. Framdrift og milepæler	15
4. Planforslaget og virkninger	16
4.1. Dagens situasjon	16
4.2. Planforslagets hovedgrep	23
4.3. Boligområder	25
4.4. Offentlige områder	25

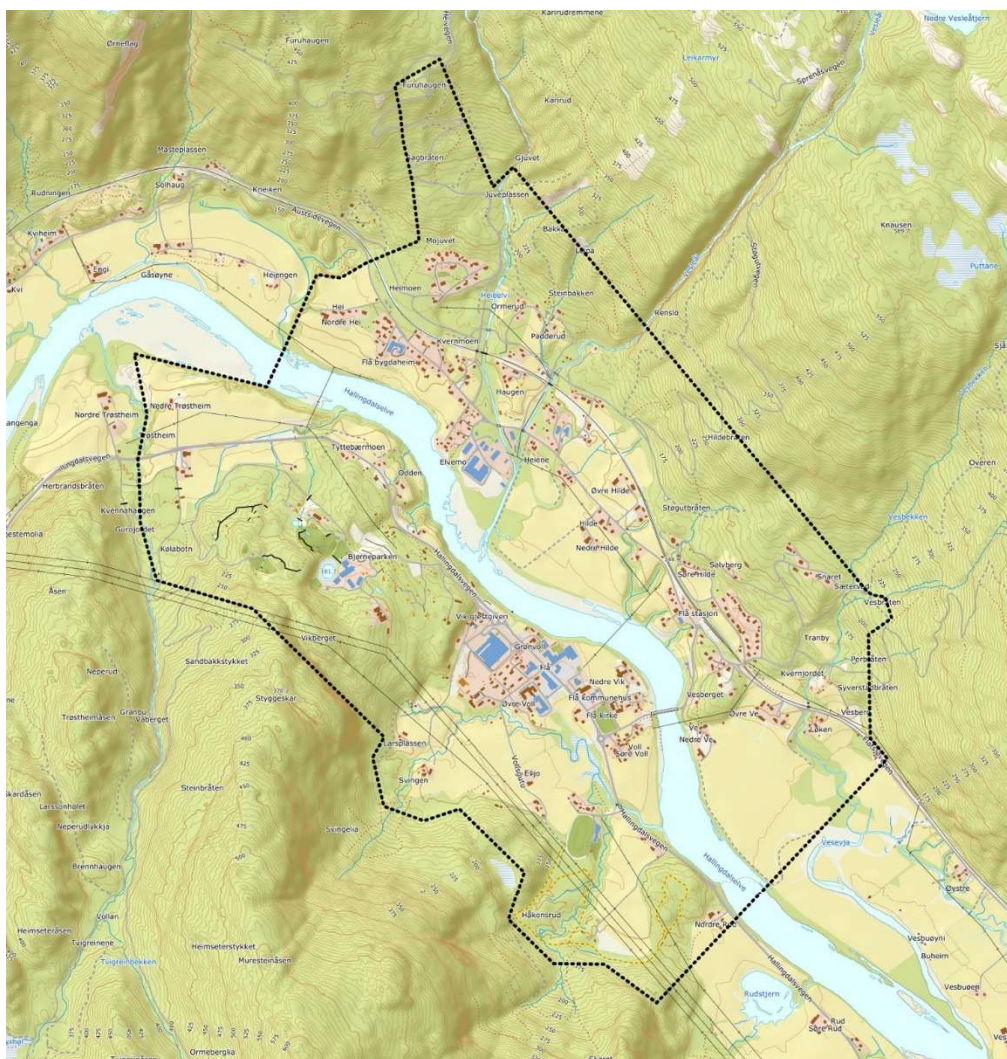
4.5. Sentrumsformål og næringsområder	26
4.6. Trafikk og mobilitet	26
4.7. Øvrig teknisk infrastruktur	35
4.8. Grønnstruktur, idrett og friluftsliv	36
4.9. Reiseliv	40
4.10. Barn og unge	41
5. Konsekvensutredning av planen	42
5.1. Planprogrammets krav til konsekvensutredning	42
5.2. Innspill til arealendringer	42
5.3. Naturmangfold	47
5.4. Naturressurser og dyrka mark.	50
5.5. Landskap	51
5.6. Kulturminner	53
5.7. Nærmiljø, friluftsliv og folkehelse	55
5.8. Klimatilpasning	55
5.9. Støy fra veg og bane	57
5.10. Samlet vurdering av endringer i arealbruken	58
5.11. Oppfølging	60
6. Arealregnskap	61
6.1. Nye og omdisponerte bygge- og anleggsformål	61
6.2. Boligreserve	68
7. Oppsummering ROS-analyse	71
Vedlegg	74
Kilder	75



Figur 1 Utkast til plankart for KDP for Flå tettsted januar 2023.

1. Innledning

1.1. Planområdet



Figur 2 Plangrense ved varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram.

Planområdet for kommunedelplanen strekker seg fra Nordre Rud til Trøstheim vest for Hallingdalselva, og fra Løken til Nordre Heie øst for elva. Langs begge sider av Hallingdal omfatter planområdet arealer et stykke opp i dalsidene overfor eksisterende bebyggelse, Bjørneparkens arealer, høyspent og tidligere regulerte boligområder. I tillegg inngår et område som er avsatt som sikringssone for drikkevann ved Heivegen. Innenfor planområdet ligger Flå sentrum vest for elva, og stasjon og boligområder øst for elva. Bergensbanen, riksveg 7, Rallarvegen (sykkel)

og overføringsledning for høyspent mellom Vestlandet og Østlandet er nasjonale forbindelser og infrastruktur som passerer gjennom planområdet.

1.2. Hvorfor revidere kommunedelplanen?

Alle kommuner skal i henhold til Plan- og bygningsloven ha en kommuneplan, som består av en arealdel (kart) og en samfunnsdel (tekst). Dette er overordna langsiktige planer som gjelder for 12-års perioder. Flå kommune har valgt å ha en kommunedelplan for Flå tettsted som utgjør kartdelen av kommuneplanen for dette området.

Nåværende kommunedelplan for Flå tettsted gjelder for perioden, 2009-2021, men er gyldig helt til revidert plan blir vedtatt. I samsvar med planstrategien ble arbeidet med revisjon av kommunedelplanen startet opp høsten 2021.

1.3. Mål for planarbeidet

Flå kommune har som mål at revidert kommunedelplan skal:

- Gi langsiktig og forutsigbar arealforvaltning som bidrar til bærekraftig utvikling og verdiskapning for kommunen.
- Bidra til videre utvikling av Flå tettsted som et attraktivt og levende tettsted for alle.

2. Føringer for planarbeidet

2.1. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- FOR-1995-09-20-4146 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- FOR-2014-09-26-1222 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- FOR-2018-09-28-1469 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012
- Retningslinjer for behandling av støy i planlegging T-1442/2021
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019
- Statsforvalterens forventningsbrev, 28. januar 2021
- Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Oppdatert nasjonal jordvernstrategi (Prop. 1 S (2018–2019))
- Den europeiske landskapskonvensjonen, CETS no. 176, 1. mars 2004
- FNs bærekraftsmål

2.2. Relevante lover og forskrifter

- LOV-2008-06-27-71 Plan og bygningsloven
- LOV-1978-06-09-50 Lov om kulturminner
- LOV-1981-03-16-6 Lov om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven)
- LOV-1995-05-12-23 Lov om jord (Jordlova)
- LOV-2009-06-19-100 Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)
- LOV-2000-11-24-82 Lov om vassdrag og grunnvann (Vannressursloven)
- LOV-2013-06-21-61 Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne
- LOV-1963-06-21-23 Lov om vegar (veglova)
- LOV-1992-05-15-47 Lov om laksefisk og innlandsfisk mv.
- FOR-2017-06-21-854 Forskrift om konsekvensutredninger
- FOR-2006-12-15-1446 Vannforskriften

- FOR-1994-11-10-1001 Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

2.3. Regionale planer og føringer

I Viken fylkeskommune er det flere gjeldende regionale planer. Frem til nye planer blir vedtatt i nye Buskerud fylkeskommune gjelder de planene som er vedtatt i tidligere Buskerud fylkeskommune. En oversikt over vedtatte planer finnes på fylkeskommunens hjemmeside.

<https://viken.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/gjeldende-regionale-planer/>

Regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2023) har mange føringer som er relevante for planarbeidet. Hovedmål i den regionale planen er byer og tettsteder med gode levekår, reduserte klimagassutslipp og mindre transportbehov. Et av innsatsområdene er by- og tettstedsutvikling som har en rekke prioritert punkter, se figuren under.

For hvert av innsatsområdene prioriteres følgende:

By- og stedsutvikling (kap. 4.1)	• Sentrumsnær fortetting og transformasjon før nye arealer tas i bruk • Varierte, attraktive og sentrumsnære boliger • Handel, service, næring og kultur i sentrum • Gode sykkel, gange og kollektivløsninger • Gode uterom og blå-grønne strukturer i sentrum • Lokal byggeskikk og kulturmiljøer preger stedet • Forebygge mot flom
---	---

Figur 3 Utdrag fra Regional plan for areal og transport i Buskerud, s. 9.

2.4. Kommunens planer

Flå kommune har flere planer som er relevante for planarbeidet. Under er kommuneplan og gjeldende arealplaner omtalt. På kommunens hjemmeside under «Plan og regulering» er kommunens planer samlet, herunder kommuneplan, kommunedelplaner, reguleringsplaner, andre planer og igangsatte planarbeid.

Hjemmeside: <https://www.flaa.kommune.no/>

2.4.1. Kommunens planstrategi –2019-2023

Noen relevante mål:

- Øke andelen leiligheter i sentrum.
- Sikre områder med konsentrert småhusbebyggelse og tradisjonelle boligfelt i nærhet til Flå sentrum.
- Revidere kommunedelplan for Flå tettsted.
- Utarbeide hovedplan for vann og avløp
- Ha en plan for stier og løyper i kommunen (friluftslivets ferdselsårer)

2.4.2. Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034

Samfunnsdelen av kommuneplanen tar for seg kommunens mål, strategier, satsingsområder og utfordringer. Hovedmålene i denne planen belyser viktige aspekter for kommunens ønskede utvikling fram mot 2034.

Hovedmålene henger sammen, og har delmål og forslag til tiltak for å nå målene. Delmålene knyttes også opp mot FNs bærekraftsmål. Hovedmålene er:

- Den framoverlente kommunen med det store engasjementet – som handler om viktigheten av godt samarbeid mellom aktører i kommune, næringsliv, frivillighet og andre, og at dette kan virke positivt på økt befolkningstall.
- Kommunen for det gode liv – som tar for seg blant annet innbyggernes arbeidsliv, fritid, bosituasjon, helse, venner og trivsel, for opplevelsen av en meningsfull hverdag.
- Her blomstrer næringslivet – som handler om at vekst i næringslivet kan bidra til flere arbeidsplasser, bedre servicetilbud og økonomisk vekst i kommunen, og at dette kan bidra til å nå flere av de andre målene.
- Utvikling MED omgivelsene våre – som handler om at utvikling av kommunen skjer i samspill med omgivelsene, i et balansert forhold mellom utbygging og bevaring av viktige verdier, for å oppnå et godt nærmiljø for befolkningen og miljømessig bærekraftig utvikling.

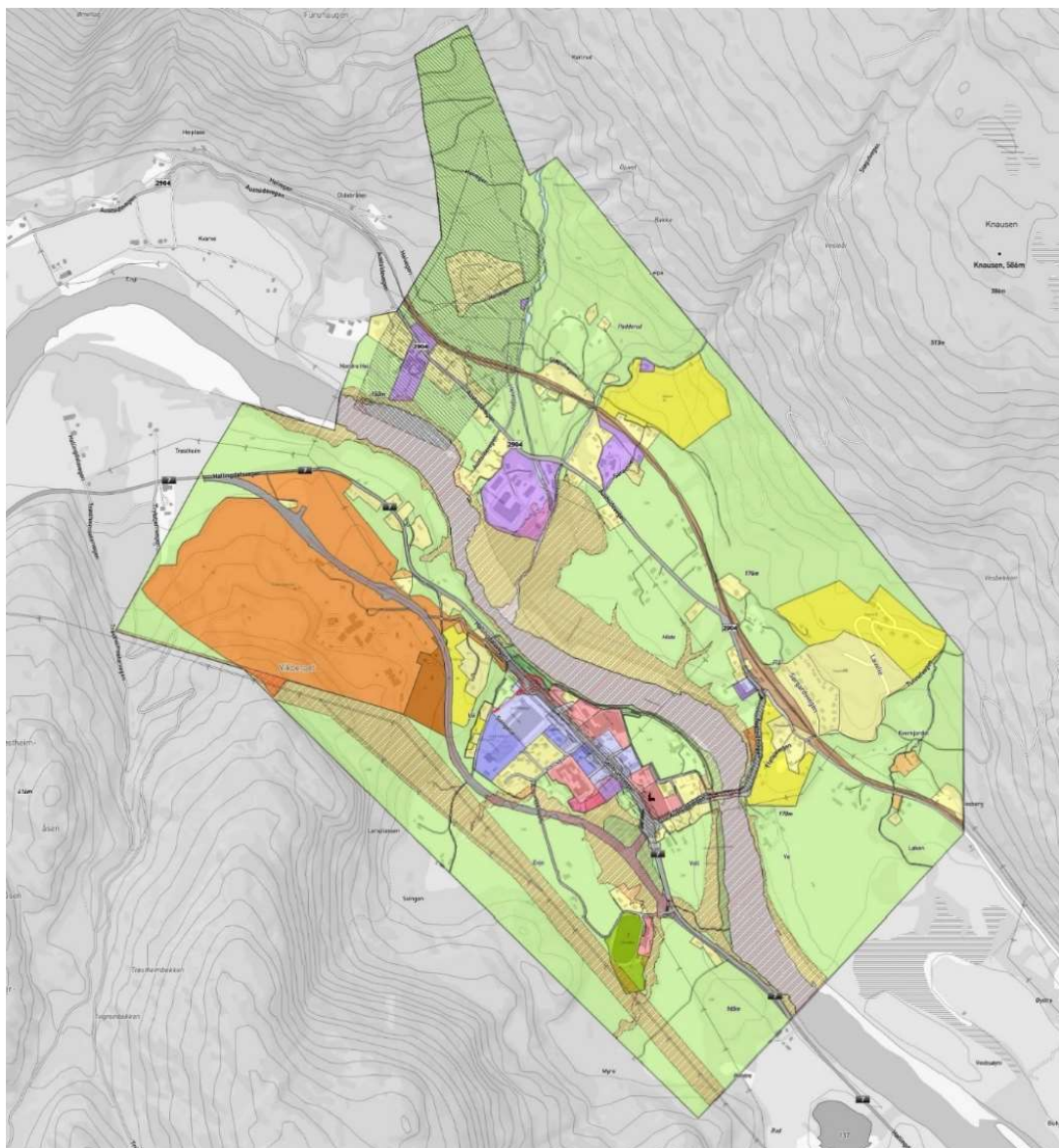
Det siste hovedmålet *Utvikling med omgivelsene* tar også for seg arealstrategien som bindeledd mellom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, med viktige prinsipper for den langsiktige arealbruken. Forholdet til omgivelsene har stått sentralt i arbeidet med samfunnsdelen, og er derfor flettet inn i målsetningene tilknyttet kommunens arealer.

2.4.3. Kommuneplanens arealdel 2015-2027

For planområdet gjelder Kommunedelplan for Flå tettsted.

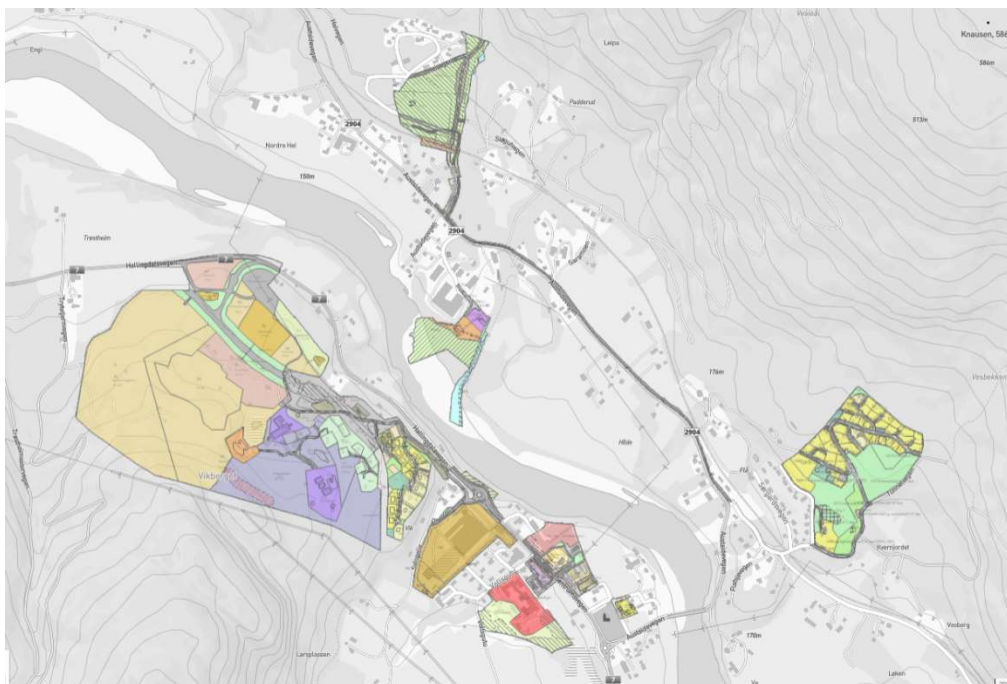
2.4.4. Kommunedelplan Flå tettsted 2009-2021

Planområdet strekker seg fra sør for Flå sentrum til Trøstheim, og ca. tilsvarende utstrekning for østsida av Hallingdalselva. Se kart under. Det er regulert areal til ulike typer byggeområder, LNF, vassdrag, samferdsel og ulike hensynssoner. Bestemmelsene til planen har fellesbestemmelser og retningslinjer, samt bestemmelser for ulike delområder.



Figur 4 Kommunedelplan for Flå tettsted 2009-2021

Innenfor området som dekkes av Kommunedelplan for Flå tettsted er det flere vedtatte reguleringsplaner. Kartet under viser en oversikt over disse planene, og videre følger en liste over reguleringsplanene. For detaljert informasjon om de enkelte planene vises det til kommunens hjemmeside.



- GS veg fra Flå stasjon til Heivegen, planID 2013002, vedtatt 21.06.2018
- Omlegging av Heivegen, planID 2017002, vedtatt 22.02.2018
- ABB3b-10 tunnelen 2, planID 2018010, vedtatt 18.06.2020
- ABB2 Tunnelen 2, planID 2015001, vedtatt 28.05.2015
- Tunnelen 2 revidert områdeplan, planID 2014003, vedtatt 20.10.2014
- Flå renseanlegg Elvemo, planID 2018007, vedtatt 20.06.2019
- Leilighetsbygg v/Flå kirke, planID 2015012, vedtatt 21.09.2017
- Område Fe4 Flå sentrum, planID 2010003, vedtatt 18.11.2010
- Flerbrukshall, planID 2013001, vedtatt 20.06.2013
- Flå senter og rundkjøring, planID 2009001, vedtatt 08.10.2009
- Flå veksthus, planID 2013004, vedtatt 24.10.2013
- Bjørneparken kjøpesenter, planID 2018004, vedtatt 20.09.2018
- Vikberget syd revidert, planID 2013003, vedtatt 19.09.2013

- Vikberget Vassfaret bjørnepark område sør, planID 2011001, vedtatt 28.04.2011
- Vassfaret bjørnepark, planID 1995002, vedtatt 27.09.1995
- Flå sentrum, vedtatt 15.03.1995 (vegformål, unntatt rundkjøring ved kjøpesenteret, er fortsatt gjeldende). Ikke digitalt tilgjengelig.
- Omkjøringsveg rv. 7, vedtatt 21.01.1977. Ikke digitalt tilgjengelig.

2.5.1. Forholdet til eldre og nyere reguleringsplaner

Alle reguleringsplanene listet over, med unntak av Flå sentrum vedtatt i 1995, Vassfaret bjørnepark vedtatt i 1995 og Omkjøringsvegvedtatt i 1977 vises med aggregerte arealformål og egen hensynssone i plankartet. Disse planene skal fortsatt gjelde så langt de ikke er i strid med ny kommunedelplan. I slike tilfeller gjelder ny arealbruk og bestemmelser foran eldre reguleringsplan.

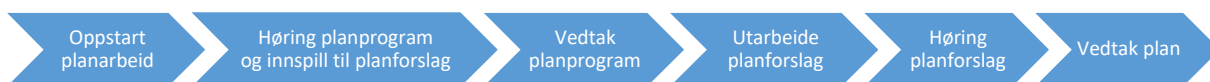
Følgende eldre reguleringsplaner oppheves ved vedtak av ny kommunedelplan:

- Flå sentrum, vedtatt 15.03.1995
- Vassfaret bjørnepark, planID 1995002, vedtatt 27.09.1995
- Omkjøringsveg rv. 7, vedtatt 21.01.1977. Ikke digitalt tilgjengelig.

Selv om reguleringsplanene er opphevet er arealformålene og tilhørende bestemmelser videreført ved innarbeiding i ny kommunedelplan.

3. Planprosess og medvirkning

Arbeidet med kommunedelplaner følger en planprosess bestemt gjennom Plan- og bygningsloven. Planprosessen starter ved at det varsles oppstart av planarbeidet, og samtidig legges planprogrammet ut på høring. I denne perioden bes det også om innspill til planforslaget som skal utarbeides. Etter høring og eventuell justering av forslag til planprogram, vil kommunestyret vedta planprogrammet. Dette gir føringer for det påfølgende arbeidet med planforslaget. Når et forslag til plan er klart, legges det ut til høring. Som for planprogrammet kan det være behov for noen endringer etter høring, før endelig plan til slutt vedtas av kommunestyret.



3.1. Organisering

Asplan Viak er innleid som plankonsulent for å utarbeide plankart, planbeskrivelse og konsekvensutredning for kommunedelplanen. Det er også utarbeidet en mulighetsstudie og en digital kartfortelling. Arbeidet er utført i nært samarbeid med Flå kommune.

Internt i Flå kommune har plansjef ansvar for administrativt arbeid med planen. Kommunestyret er styringsgruppe. Kommunestyret har hatt planarbeidet til orientering på politiske arbeidsdager, og det har vært samarbeid og dialog politisk og administrativt i planprosessen.

3.2. Medvirkningsprosess

Plan- og bygningsloven stiller krav til medvirkning i planprosesser. Kommunen har et ansvar for å påse at dette blir i varetatt. Dette gjelder både for kommunens egne planer, og for planer som utarbeides av andre.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Hallingdølen 30.09.21. I tillegg har kommunens informasjonsblad «Fløværingen» og kommunens hjemmeside vært benyttet for å informere om planarbeidet. Offentlige myndigheter har fått tilsendt brev om planarbeidet.

Planarbeidet har dels gått parallelt med planarbeid for kommuneplanens samfunnsdel, og det har vært felles informasjonsmøter og medvirkning. Det ble avholdt åpent møte ved oppstart av planarbeidet, i tillegg til dialogmøter med næringsliv, lag og foreninger, barn og ungdom, samt politisk valgte råd.

Barn og unge, og grupper som krever særlig tilrettelegging, skal ivaretas særskilt i medvirkning til planarbeid. Det ble orientert om kommuneplanarbeidet til elever fra 5.-10 klasse ved Flå skole, det har vært dialogmøter med Ungdomsrådet og yngre barn har bidratt til kommuneplanarbeidet med tegninger der de ga uttrykk for hva de er opptatt av i Flå.

Ved høring av planforslaget vil dette annonseres i lokalavis, kommunens hjemmeside benyttes og det blir møter med politisk valgte råd. Offentlige myndigheter og de som har gitt innspill til planarbeidet og til arealbruk vil få planforslaget tilsendt.

3.3. Kunnskapsgrunnlag

Planen er utarbeidet med utgangspunkt i følgende kunnskapsgrunnlag:

- Kommunedelplan for Flå tettsted 2009-2021.
- Kommunal planstrategi 2020-2023, Flå kommune 3.12.2020.
- Kommuneplan for Flå kommune 2011-2023, samfunnsdelen, 31.3.2011 og Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034, vedtatt 15.12.22.
- Kommuneplanens arealdel for Flå 2015-2027, 26.5.2016.
- Kartdata fra bl.a. Kommunekart Hallingdal, Viken fylkeskommunes kartportal, SSB, Asplan Viak kartet, NIBIO, Støysoner Statens kartverk, Naturbase, Artskart, NVE-atlas mfl.

3.4. Framdrift og milepæler

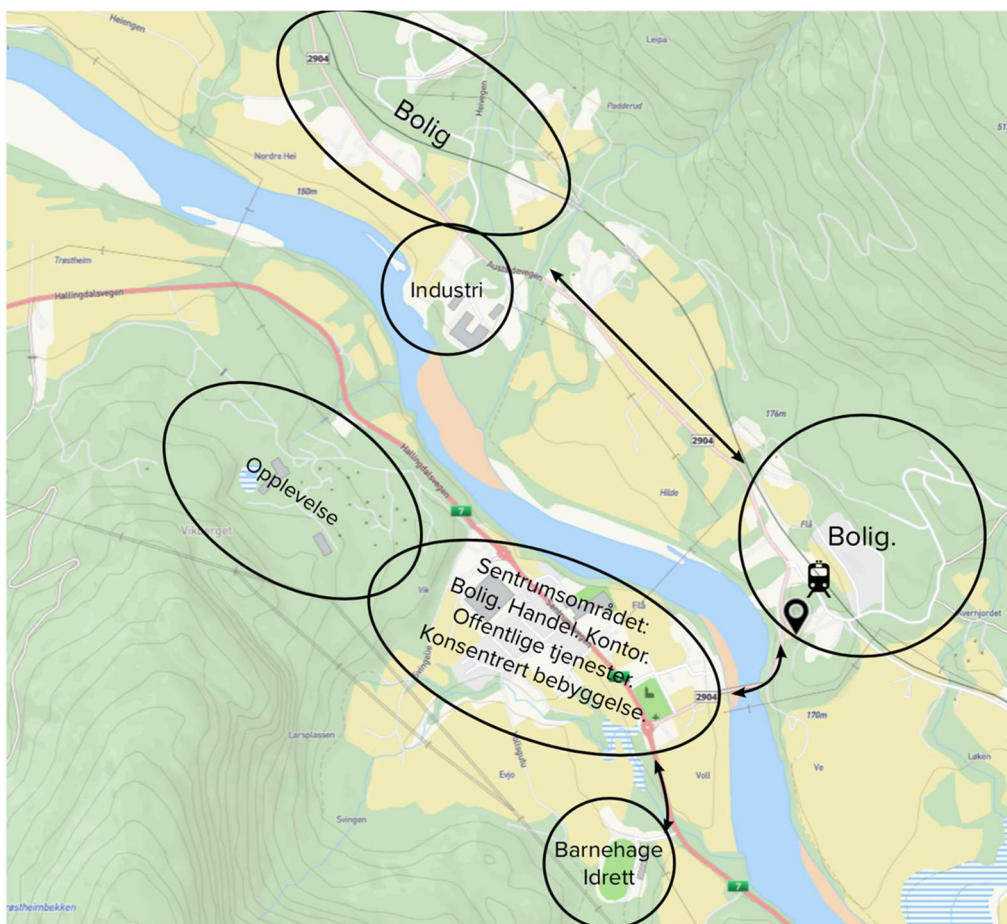
- Varsel om oppstart av planarbeid med brev datert 28.09.2021 og annonse 30.09.2021
- Høring av planprogram og frist for innspill til planarbeidet var 19.11.2021
- Fastsetting av planprogram 16.12.2021
- Høring (kommer)
- Vedtak av endelig plan (kommer)

4. Planforslaget og virkninger

Under hvert tema beskrives hovedinnholdet i planen med tilhørende virkninger. Se kapittel 5 for vurdering av konsekvenser av planen.

4.1. Dagens situasjon

Figur 6 viser på et overordnet nivå hvilke funksjoner man finner innenfor planområdet. Flå kommune ønsker å bygge videre på etablert infrastruktur og de funksjonene som allerede er etablert i sentrum og omkringliggende områder.



Figur 6 Konsept for utvikling av Flå tettsted. Flå kommune, 2022.

4.1.1. Arealbruk og bebyggelse

Sentralt i planområdet ligger Flå sentrum, med handel, kontor og turistbedrifter. I tillegg er det offentlige funksjoner som omsorgssenter, skole, barnehage, kirke og idrettsanlegg i eller nært sentrum. Det er også boliger i form av både leiligheter og frittliggende eneboliger i sentrum, og det er gårdsbruk som ligger i direkte tilknytning til det som anses som sentrum. Bebyggelsen er i stor grad konsentrert rundt rv. 7, i tillegg til Vikberget, en ås nord i sentrum.

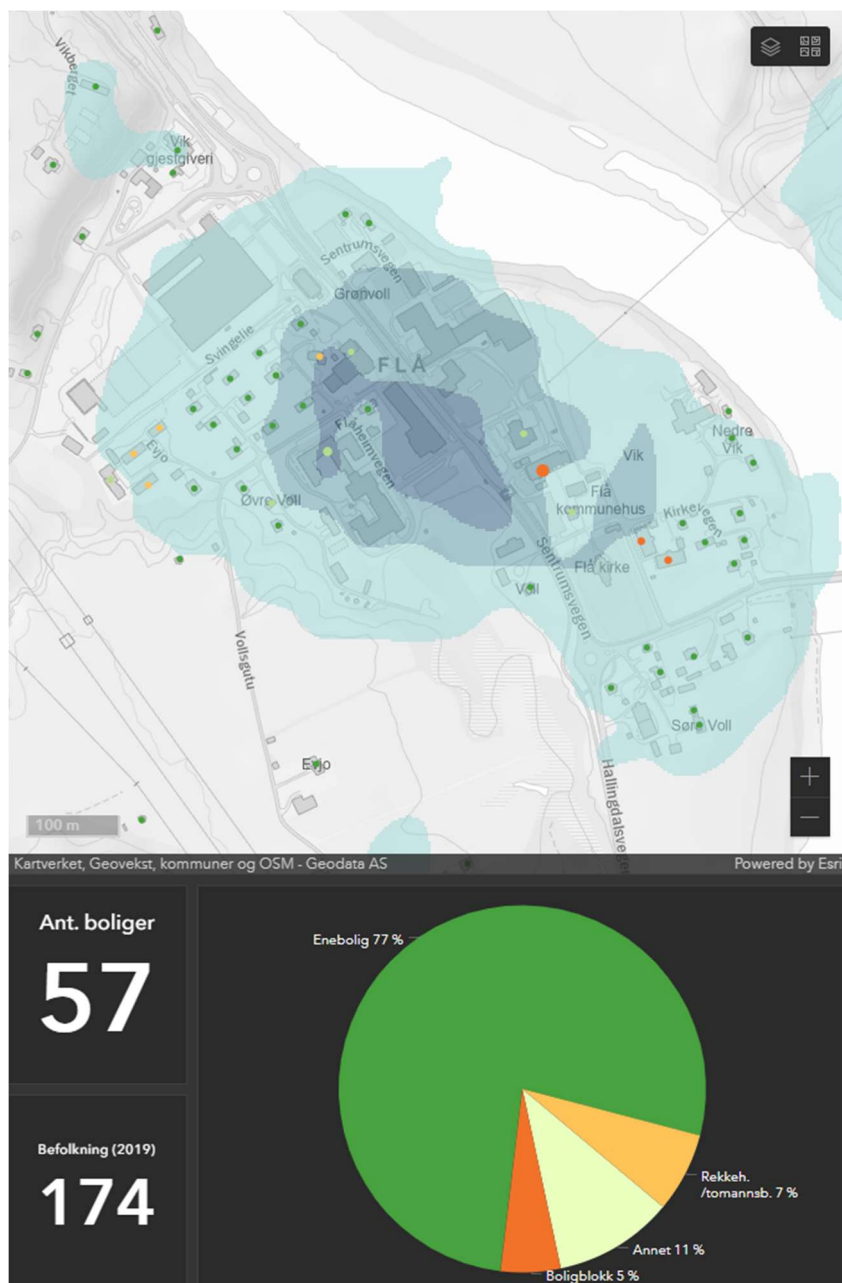
Omkring sentrum og ellers i planområdet er det boligbebyggelse i form av både boligfelt og spredt boligbebyggelse. Det ligger flere gårdsbruk med dyrka mark innenfor planområdet. På Flå austside er det næringsområder ved blant annet Elvemo.

Dalsidene rundt Flå er i hovedsak skogkledde.

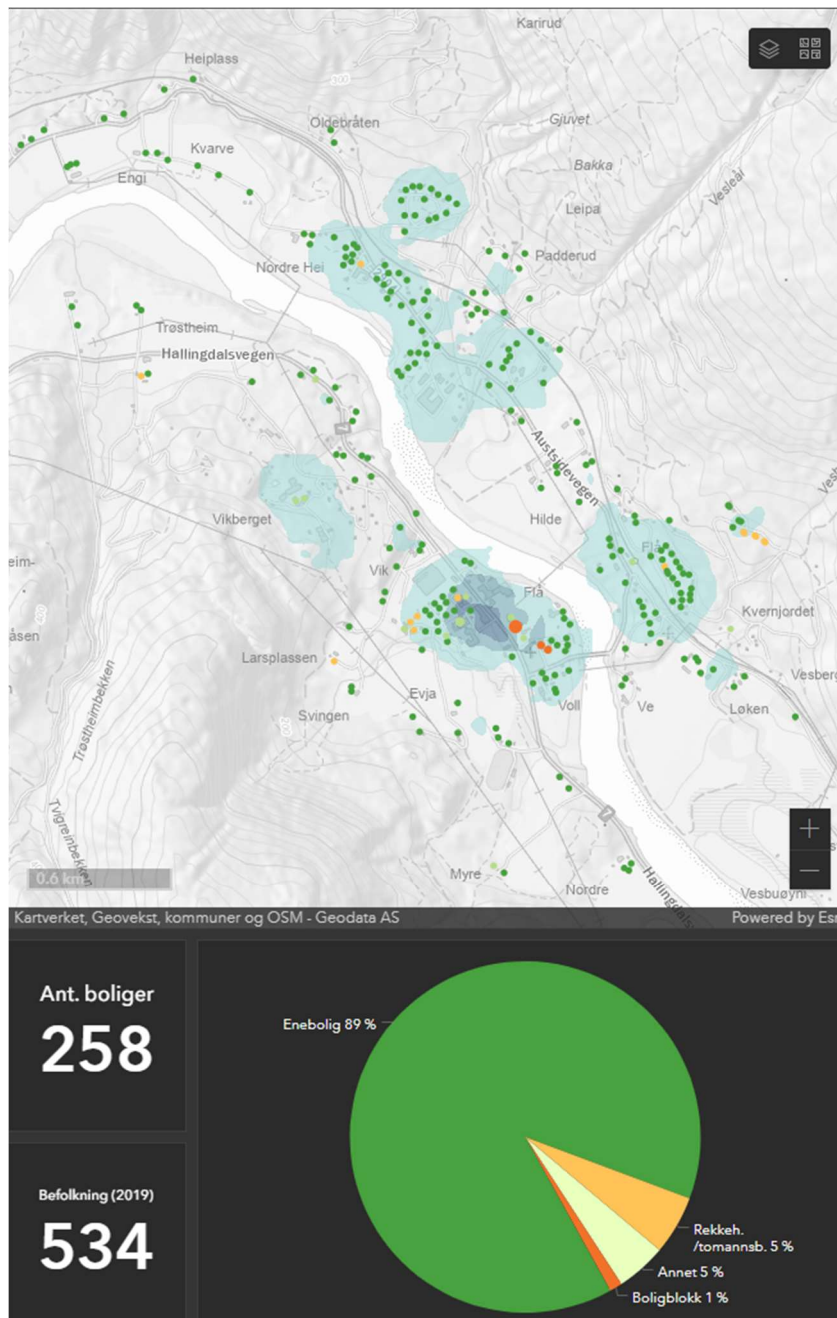


Figur 7 Flå sentrum langs med rv. 7 Foto: Google

Flå sentrum er et bygdesentrum med en rekke sentrumsfunksjoner, tjenestetilbud og boliger vest for Hallingdalselva og med jernbanestasjon, nærings- og boligområder øst for elva. Analysene av områdetetthet viser at tyngdepunktet i Flå ligger rundt Flå veksthus midt i Sentrumsvegen. Innenfor området som denne planen dekker er det ca. 260 boliger og en befolkning på ca. 530. Se Figur 9. I et område rundt sentrum er det 57 boliger og en befolkning på 174. Se Figur 8.



Figur 8 Analyse av områdetetthet og boligtyper innenfor et område rundt sentrum i Flå. Kilde: Kvantitativ stedsanalyse, Asplan Viak 2022.



Figur 9 Analyse av områdetetthet og boligtyper innenfor området som dekkes av KDP for Flå tettsted.
Kilde: Kvantitativ stedsanalyse, Asplan Viak 2022.

4.1.2. Befolkning og befolkningsutvikling

Flå har ambisjoner om å legge til rette for vekst. Bjørneparken, et bredt tilbud av handel og tjenester i sentrum og nærhet til hytteområder i fjellet bidrar til at dette vekstpotensialet sannsynligvis er større i Flå enn andre steder på samme størrelse.

Tilbudene i sentrum av Flå er gode nok til at det kan være aktuelt for folk som vil flytte i leilighet å etablere seg her.

Ifølge SSB er forventet folketilvekst i kommunen fram mot 2050 på 9,9 %, som tilsvarer en økning fra 1057 i 2022 til 1162 i 2050. Disse tallene er uansett usikre, og påvirkes av både lokale og globale faktorer og utviklingstrekk.

Denne planen vil legge til rette for at sentrum av Flå kan utvikles i en mer urban retning med plass for en flerdobling av befolkningen, samtidig som det blir tilgang på gode boligområder i kort avstand fra sentrum.

Figuren under viser befolkningsutvikling i Flå kommune siden 19-50-tallet. De siste 10-15 årene har det gått litt opp og ned med folketallet, men hovedtrenden er en positiv utvikling. Tilbake i 2008 var tallet 974 etter en lang periode med nedgang i folketallet. Pr. januar 2023 har Flå en periode bak seg med større vekst, noe som kan skyldes flere forhold som tilflytting, barnefødsler, mottak av flyktninger, mm.



Figur 10 Folketallet i Flå kommune fra 1950-tall og fram til 2022. Kilde SSB.

4.1.3. Arbeidsplasser og pendling

Det er ca. 550 sysselsatte personer i Flå. Av disse har de fleste arbeidssted i Flå (386). Den største utpendlingen går til Nesbyen (39), Oslo (21), Gol (17) og Ringerike (14). Pendlingen den andre veien kommer i hovedsak fra Nesbyen (35), Krødsherad (31) og Ringerike (11). Tilsammen pendler 165 personer ut av kommunen, mens 135 personer pendler inn i kommunen.



Figur 11 Oversikt over sysselsatte personer i Flå og deres bostedskommune. Kilde SSB.



Figur 12 Oversikt over sysselsatte personer i Flå og kommunen arbeidsplassen ligger i. Kilde SSB.

4.1.4. Landskap, vegetasjon, vassdrag

Flå ligger i dalbunnen av Hallingdal, vest for Hallingdalselva. Sentrum ligger på ca. 150 moh., mens dalsidene som omkranser bygda strekker seg opp til ca. 6-700 moh. Daldraget i planområdet går i sørøst-nordvestlig retning, og landskapsrommet som dalen danner er relativt åpent omkring Flå tettsted. Bredden på Hallingdalselva er ca. 25-120 meter innenfor planområdet.



Figur 13 Utsikt fra Flå bru over Hallingdalselva ved sentrum. Foto: Flå kommune.

Langs elva er vegetasjonen frodig. Bortsett fra dyrka mark og bebygde områder er det en del skog i planområdet, og skogen strekker seg oppover dalsidene og inn på fjellet. Det renner noen mindre bekker og elver gjennom planområdet, fra fjellet og ned til Hallingdalselva.

4.1.5. Infrastruktur

Rv. 7 er hovedvegen i Hallingdal, og vegen går gjennom Flå sentrum. Det er anlagt rundkjøringer på rv. 7 i begge ender av sentrum, og mellom disse er vegen utformet

som «miljøgate» med 40 km/t. Trase for ny riksveg ligger inne i tidligere kommunedelplan for Flå tettsted. Fv. 2904 (Austsidevegen) går fra Flå sentrum og langs østsida av elva, og i tillegg er det en rekke kommunale veger innenfor planområdet. Det er fortau eller gang- og sykkelveg langs rv. 7 fra barnehagen og stadion i sør, til et stykke nord for sentrum, og det går gangvei fra sentrum og langs Austsidevegen fram til avkjøringen til Heimoen boligfelt. Også opp til boligfeltet Tunnelen er det anlagt gang- og sykkelveg / fortau.

Øst for Hallingdalselva går Bergensbanen, og Flå stasjon ligger øst for Flå sentrum.

Gjennom Flå kommune går trase for en høyspent mellom Østlandet og Vestlandet. I planområdet går denne traseen like vest for barnehagen og stadion, vest for bebyggelsen i sentrum og videre opp over Vikberget.



Figur 14 Flå med Hallingdalselva midt i dalen. Foto: Flå kommune.



Figur 15 Rv. Foto: Google.



Figur 16 Flå stasjon langs Bergensbanen. Foto: Google.

4.2. Planforslagets hovedgrep

Det reviderte planforslaget bygger på dages struktur, men det er blant annet jobbet videre med fortetting og konsentrering av utbygging i sentrum. Dette er for å legge bedre til rette for ulike funksjoner og skape et sentrum som er attraktivt for både næringsvirksomhet, boligbygging og aktiviteter. I sentrum foreslås det derfor å avsette arealene mellom de to rundkjøringene til sentrumsformål. Dette er et fleksibelt arealformål som åpner for fortetting med handel, kontor og service i tillegg til bolig.

For å skape godt tettsted er det videre lagt vekt på å skape gode forbindelser mellom ulike funksjoner, samt tilrettelegging for tursti langs elva. «Elvelangs» er et sentralt grep i det nye planforslaget som legger opp til etablering av tursti på begge sider av elva. I tillegg foreslås det etablering av gangbro, over elva nord i området, som muliggjør en rundtur langs elva på ca. 3,5 km. Denne vil også bidra til lettere fremkommelighet over elva, og knytte boligområdene nordvest i planområdet tettere på sentrum. Dette er også et bidrag til å gjøre det lettere å velge å gå eller sykle på korte strekninger. Ved å tilrettelegge for gode forbindelser mellom grøntområdene langs elva og der folk bor og oppholder seg, styrkes friluftstilbudet i bygda, som kan bidra til å gjøre det mer hyggelig og attraktivt å bo i Flå.

Det foreslås også flere nye områder for boligbebyggelse. I tillegg til nytt næringsformål ved Elvemo, utvidelse av Bjørneparken og idrettsparken, campingplass og forslag til nytt areal for barneskole på Tranby ved boligområdet Tunellen på østsiden av elva. Se utfyllende informasjon under.

4.2.1. Tettstedsutvikling

I forbindelse med kommunedelplanarbeidet for Flå tettsted er det utarbeidet en egen steds- og mulighetsanalyse for Flå sentrum som finnes som digital kartfortelling på denne adressa:

<https://storymaps.arcgis.com/stories/03fb8079bcf2459793277b8409435c4d>



Figur 17 Illustrasjon fra steds- og mulighetsanalyse for Flå sentrum. Klikk på bildet for å gå til nettsted. Asplan Viak 2022.

Steds- og mulighetsanalysen viser at det er et stort potensial for fortetting i sentrum, og det er mulig å bruke ny bebyggelse til å forsterke byrom og siktakser gjennom stedet. Volumstudien som er utført viser mulige bygningsvolum, og det er vurdert som riktig å tillate inntil fire etasjer mot Sentrumsvegen (rv. 7) og opp mot tre etasjer lengre unna vegen. I mulighetsanalysen er det også sett på mulige forbedringer av koblinger i sentrum, slik at det blir lettere å bevege seg til fots med minst mulig omveier. Kart og modell i mulighetsanalysen er tilgjengelig for alle på nett, og vil kunne brukes til å vurdere høyder, siktlinjer og påvirkning på omgivelsene av foreslåtte bygninger.

Samordnet areal og transportplanlegging:

Tilrettelegging for økt boligbygging og aktivitet i Flå tettsted er i tråd med føringer om samordnet areal og transportplanlegging, da dette legger til rette for at folk kan bo med tilgang til dagligdagse gjøremål innenfor gang- og sykkelavstand, i tillegg til at det gir bedre tilgang på kollektivtilbud som buss og tog.

4.3. Boligområder

Ifølge planprogrammet til Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034 har Flå kommune 601 eneboliger og 50 leiligheter (2021). Av befolkningen bor 77 % i egen bolig, mens 23 % leier boligen de bor i. Det bor i snitt 2,03 personer i hver husholdning, og 26,9 prosent bor på en landbrukseiendom.

Eksisterende boligområder opprettholdes i planforslaget, og en god del av disse områdene er ikke (fullt) utbygd. I tillegg tas det inn 9 nye områder, samt at det åpnes for etablering av leilighetsbygg i sentrum. Til sammen gir dette en betydelig tomtereserve for etablering av nye boenheter av ulikt slag.

Kommunen opplever at det generelt sett er boligmangel i Hallingdal.. Flå kommune ønsker å kunne tilby et stort utvalg og variasjon i tomter og boformer, for å fortsette å være attraktivt for ulike beboergrupper som ønsker seg en ny bolig i kommunen. Av erfaring ser man at ikke alle boligområder realiseres, og det er derfor ønskelig å ha viss «buffer» av areal avsatt til boligformål.

Dette er bakgrunn for å åpne for nye boligformål som supplerer de eksisterende områdene som videreføres, i tillegg til omdisponering av arealer i sentrum til sentrumsformål som tilrettelegger bedre for boligbebyggelse i form av konsentrerte leiligheter, i kombinasjon med andre arealformål som for eksempel forretning eller kontor.

Se kapittel 5 for vurdering av konsekvenser og kapittel 6 for arealregnskap.

4.4. Offentlige områder

Det er satt av offentlige områder (offentlig tjenesteyting) der det i dag er etablert skole, kirke, omsorgssenter o.l. Det meste av dette er lokalisert til Flå sentrum. Det er også avsatt et område til eksisterende barnehage i tilknytning til Flå stadion.

Et område sør for Flåheimen avsettes til sentrumsformål (SF3) i stedet for offentlige formål med bakgrunn i arealinnspill. Ved nordre rundkjøring er arealet til offentlige formål redusert noe pga. etableringen av en pumptrack som avsettes til idrettsformål i stedet.

Det er avsatt et område til framtidig ny skole for kommunen. Det er pr. i dag ikke planer om å flytte skolen, men arealplanen gjelder for en lang periode, og Flå kommune ønsker å være i forkant dersom det på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt å vurdere ny lokalisering for Flå skole.

4.5. Sentrumsformål og næringsområder

I Flå sentrum foreslås det å omdisponere arealer til sentrumsformål for tomter på begge sider av Sentrumsvegen (rv. 7). Dette er tomter som kan og bør utvikles med en blanding av ulike formål som forretninger, kontorer, boliger og andre tilbud rettet mot publikum. Områdene er i hovedsak avsatt til forretning eller bolig i eksisterende plan. Sentrumsformål er valgt fordi det gir rom for fleksibilitet i arealbruken, og åpner for å kombinere ulike formål. Mange av disse områdene er bebyggt i dag, og for flere områder forventes det ikke ny bebyggelse selv om formålet endres.

NÆ1 øst for elva ved Elvemo er på ca. 7,8 dekar og foreslås avsatt til næringsformål i tråd med eksisterende bruk (vedproduksjon m.m.), for å utvikle området videre. NÆ1 ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde ved Elvemo og følger prinsippene for næringslokalisering.

SF3 sør for Flåheimen foreslås omdisponert fra offentlig formål til sentrumsformål. Dette bygger opp under nærings- og sentrumsutvikling i Flå.

Ett område på ca. 17 dekar ved Søre Heie øst for elva (B6), foreslås omdisponert fra næringsformål til boligformål i tråd med dagens bruk.

Øvrige eksisterende næringsformål videreføres.

4.6. Trafikk og mobilitet

4.6.1. Dagens situasjon

4.6.1.1 Trafikk på vegnettet

Figur 18 viser årstdøgnetrafikken i vegnettet på Flå. Langs riksvegen nord og sør for sentrum (oransje veglenker) finnes det telldata av god kvalitet fra Statens vegvesens kontinuerlige trafikkregistreringspunkt disse stedene.

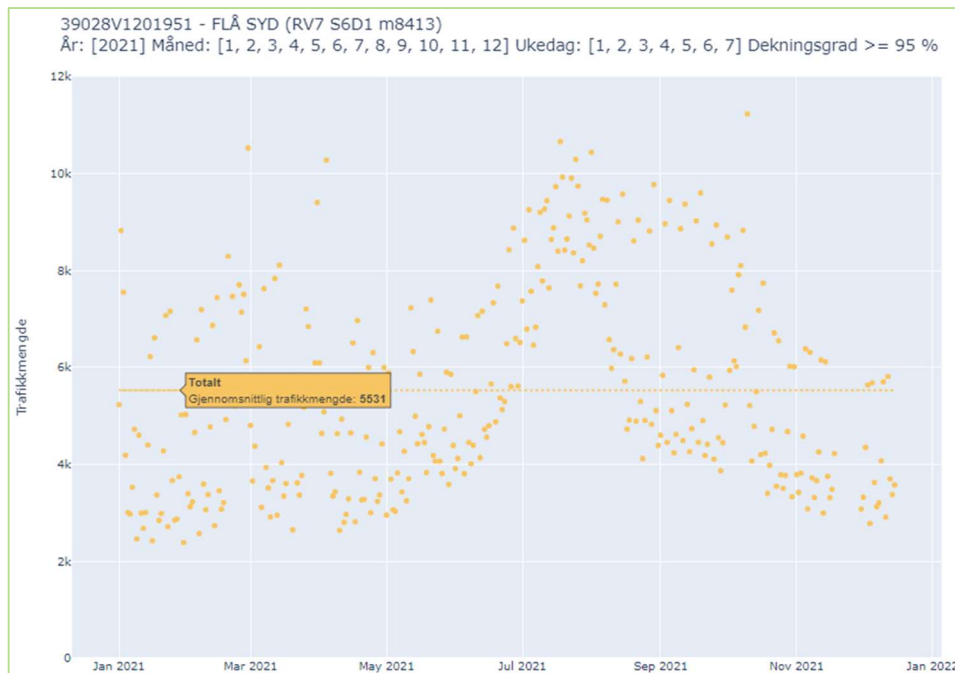
Miljøgata mellom rundkjøringene samt lokalvegen på nordsiden av elva har ikke eksakte, men skjønnsmessig fastsatte trafikk tall (grå veglenker).

Figuren viser at det er rundt 5300 kjøretøy som daglig passerer gjennom Flå sentrum. I 2021 lå tungtrafikkandelen like sør for Flå på 16 %.



Figur 18: Årsdøgntrafikk (ÅDT) på veier i Flå. Data for 2021. Kilde: vegkart.no

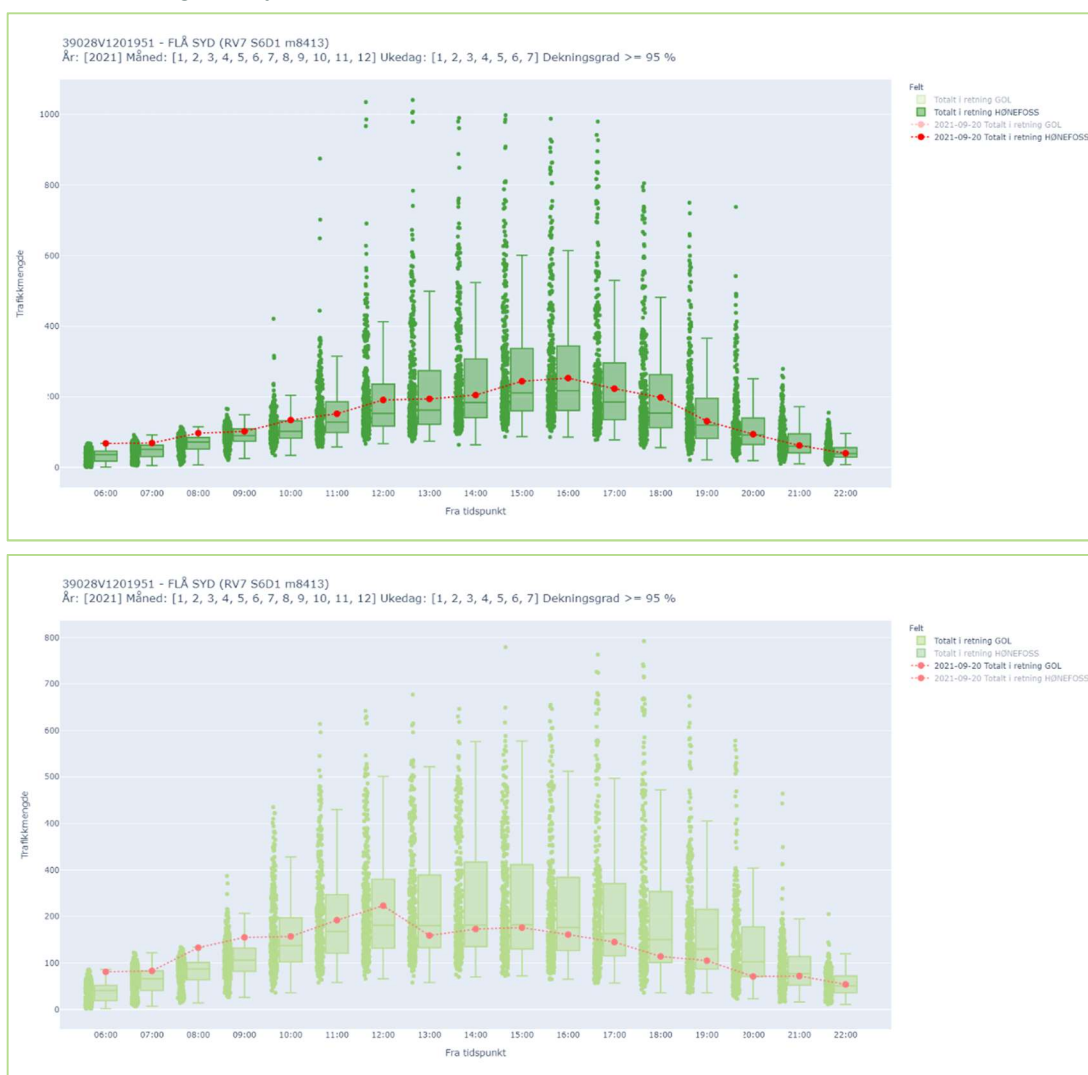
Figur 19 gir en detaljert visning av døgntrafikken sør for Flå sentrum, dag for dag, gjennom hele 2021. Den gjennomsnittlige trafikkmengden er 5500 (5531), men som figuren viser er det en betydelig variasjon gjennom året, men en markert topp i sommermånedene.



Figur 19: Detaljert døgntrafikk like sør for Flå, for hele 2021.

4.6.1.2 Trafikkavvikling

Figur 20 (en figur per retning) viser retningsfordelt timetrafikk like sør for Flå sentrum alle dager i hele 2021. Hver prikk i figurene tilsvarer trafikkvolumet en gitt klokke time, en gitt dag i 2021. «Boksene» ved siden av prikkene viser den statistiske trafikkvariasjonen den enkelte klokke timen. Volumet tirsdag 20. september er framhevet som et eksempel. I retning Hønefoss er trafikken denne dagen litt høyere enn medianen (streken i midten av boksen), mens den i retning Gol ligger litt over medianen på formiddagen, og under medianen på ettermiddagen. Som det framgår av figurene, ligger det typiske timevolumet per retning for det meste i variasjonsområdet 100 til 400 kjøretøy. Fordeler man 400 kjøretøy likt utover en time, utgjør dette et kjøretøy hvert niende sekund. Det er med dette god kapasitet i dagens system.

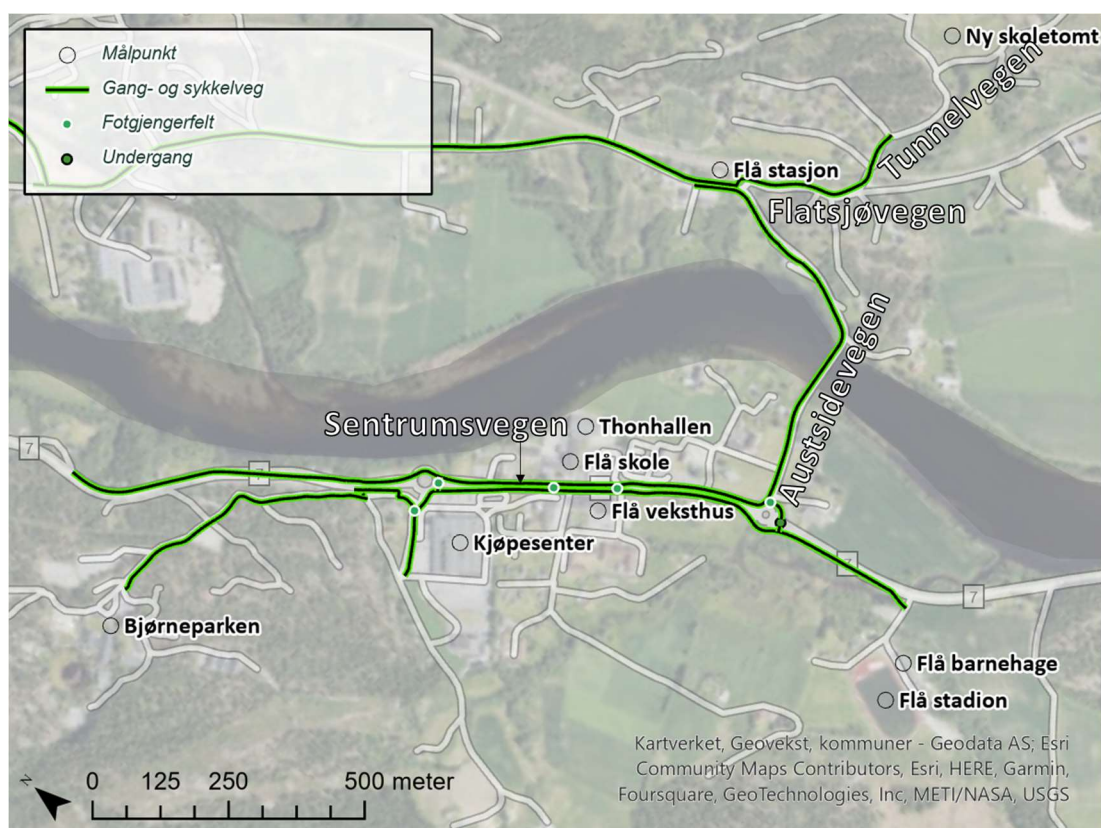


Figur 20: Timetrafikk Flå Syd i 2021.

4.6.1.3 Tilbud for gående, syklende og kollektiv

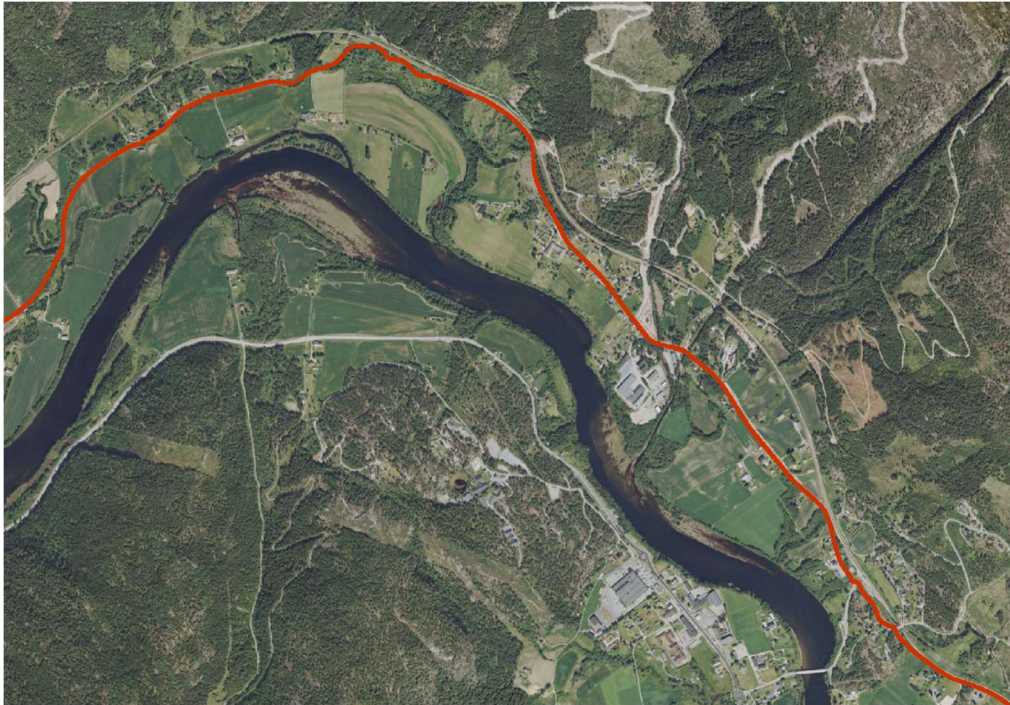
Gående og syklende

Figur 21 gir en oversikt over eksisterende tilbud for gående og syklende i og rundt Flå sentrum. Det er gang- og sykkelveg langs rv. 7 Sentrumsvegen, fra avkjøringen til Flå stadion og barnehagen, gjennom sentrum, samt over brua og nordover langs Austsidevegen og til Heimoen boligfelt. Det er fortau langs Flatsjøvegen opp til boligfeltet Tunnellen. Det er fotgjengerfelt ved kjøpesenteret, Flå skole og Flå veksthus. Ved søndre rundkjøring er det fotgjengerfelt over Austsidevegen og undergang under hovedvegen.



Figur 21: Sentrale målpunkt og eksisterende gang- og sykkelvegnett i og rundt Flå sentrum.

Nasjonal sykkelrute nr. 4 «Rallarvegen» går gjennom Flå og er skiltet langs Flatsjøvegen og Austsidevegen på østsida av elva.



Figur 22: Rallarvegen, nasjonal sykkelrute gjennom Flå.

Kollektiv

Flå er stoppested på Bergensbanen, men ikke alle tog stopper i Flå. Det er også noen daglige avganger med ekspressbuss mot Bergen og Oslo, samt lokal bussrute tilpasset skoleskyss for videregående i retning Gol og Hønefoss. Selv om det er noen togavganger og bussavganger, er kollektivtilbudet begrenset og det er ofte lite hensiktsmessig å benytte kollektivtransport til for eksempel jobbreiser.

4.6.2. Planforslagets konsekvenser for trafikk

Sentrum

Figur 23 gir en oversikt over arealer avsatt til sentrumsformål. Det planlegges i hovedsak for forretning i første etasje, mens øvrige arealer oppover i etasjene blir fordelt mellom kontor, forretning og bolig. Noen av område er fult utbygd, mens andre er ubebygde eller har potensiale for transformasjon og ny utbygging. Parkering blir delvis løst under bakken.



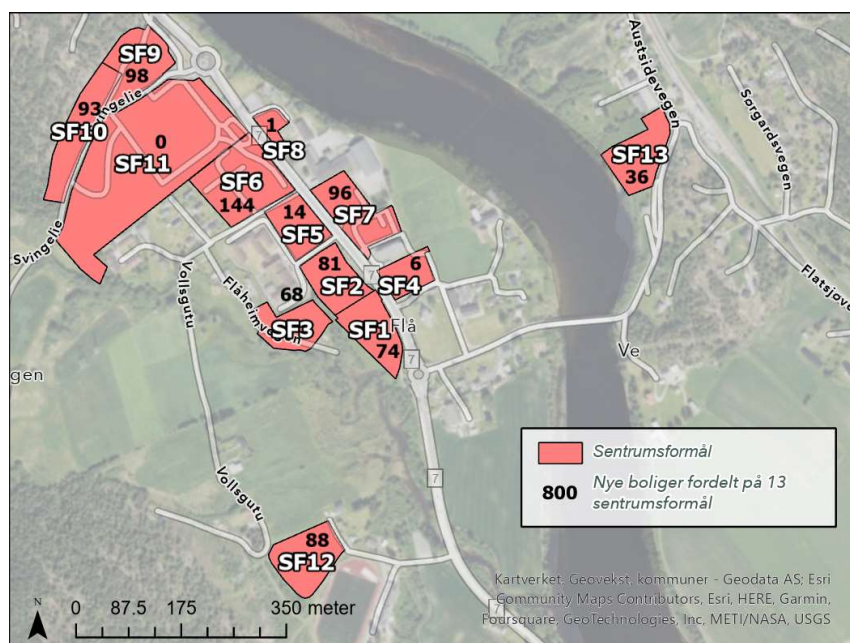
Figur 23: Planlagt lokalisering av sentrumsformålene SF1 til SF13.

Turproduksjon sentrum

Basert på antagelser om framtidig bebyggelse/bruk sammenstilt med erfaringstall, kan forventet turproduksjon for de ulike sentrumsformålene estimeres. Tabell 1 viser et anslag for økningen i BRA per sentrumsformål, basert på kommunens vurderinger av hvilke arealer innenfor hvert formål som vil være tilgjengelige for utbygging. Noen områder er nylig utbygd, som f.eks. kjøpesenteret innenfor SF11, og der forventes ikke ytterligere fortetting. Det antas at økningen fordeler seg 50/50 mellom bolig og andre formål. Andre formål antas videre å fordele seg 50/50 mellom kontor og forretning. Gjennomsnittlig boligstørrelse settes lik 80 kvadratmeter. Dette gir totalt 800 nye boliger fordelt på de ulike sentrumsformålene.

Tabell 1: Forventet økning i antall kvadratmeter per bruk per sentrumsformål.

Formål	BRA total økning	Bolig m ² økning	Bolig nye enheter	Kontor m ² økning	Forretning m ² økning
SF1	11 898	5 949	74	2 975	2 975
SF2	12 992	6 496	81	3 248	3 248
SF3	10 935	5 468	68	2 734	2 734
SF4	1 000	500	6	250	250
SF5	2 250	1 125	14	563	563
SF6	22 988	11 494	144	5 747	5 747
SF7	15 347	7 674	96	3 837	3 837
SF8	110	55	1	28	28
SF9	15 642	7 821	98	3 911	3 911
SF10	14 947	7 474	93	3 737	3 737
SF11	0	0	0	0	0
SF12	14 132	7 066	88	3 533	3 533
SF13	5 700	2 850	36	1 425	1 425
Sum	127 941	63 971	800	31 985	31 985



Figur 24: Mulig boligøkning innenfor sentrumsformålene.

Økningen i kvadratmeter forretning forventes ikke å virke trafikkgenererende i seg selv. Det er mer sannsynlig at mye av trafikken som allerede er på vegnettet i dag (ÅDT cirka 5000) vil velge å benytte tilbudet som bygges ut, samt at trafikk til forretningene inngår i beregningene for boligtrafikk. Dette fører derfor ikke til særlig flere turer, men det øker sannsynligheten for at trafikken som allerede går på vegen i dag også stopper på Flå.

Nyskapt trafikk vil i første rekke komme fra/til de nye kontorene og særlig boligene. Det forventes imidlertid et høyt antall turer med gange/sykkel siden alt av tjenestetilbud i Flå vil være i umiddelbar nærhet. Flå har en befolkning på 1108 innbyggere (per 3. kvartal 2022), med 1,97 beboere per husholdning. Dersom alle 800 boliger, som kommuneplanen legger opp til, bygges ut, vil dette gi en befolkningsvekst på $800 \times 1,97 = 1\,576$ personer. Dette er en økning i innbyggertallet på 142 %. Dette er ikke et sannsynlig scenario, men gir kommunen fleksibilitet i forhold til utbyggingsrekkefølge. Se mer om dette i kap. 6.2.

Det legges til grunn 1 parkeringsplass per bolig i sentrumsformålene. Dette gir potensielt 800 biler som kommer til å gjennomføre daglige turer i og rundt Flå. Dersom man legger til grunn et snitt på 3,5 turer (til og fra jobb, og til og fra et ærend om ettermiddagen) gir dette $800 \times 3,5 = 2800$ bilturer. Om man plusser på de 800 kontor-assosierte bilturene (1,25 tur til og fra hver av de 320 kontor-parkeringsplassene, se Tabell 2), gir dette nyskapt trafikk i størrelsesorden 3600 nye kjøretøyturer per døgn.

Tabell 2: Det planlegges for følgende parkeringsdekning: 10 parkeringsplasser per 1000 kvadratmeter forretning og kontor, samt 1 parkeringsplass per boenhet.

Formål	P-plasser bolig	P-plasser kontor	P-plasser forretning
SF1	74	30	30
SF2	81	32	32
SF3	68	27	27
SF4	6	3	3
SF5	14	6	6
SF6	144	57	57
SF7	96	38	38
SF8	1	0	0
SF9	98	39	39
SF10	93	37	37
SF11	0	0	0
SF12	88	35	35
SF13	36	14	14
Sum	800	320	320

Boligområder på østsida av elva

På østsida av elva ligger det 171 070 kvadratmeter ubebygd tomteareal i gjeldende kommunedelplan. Gitt en gjennomsnittlig tomtestørrelse på 1000 kvadratmeter, og én bolig per tomt, gir dette en boligreserve på 171 boliger. Eventuelt kan en maksimal utnyttelse av dette arealet gi en boligreserve på 399 boliger, gitt en gjennomsnittlig boligstørrelse på 150 kvadratmeter.

I tillegg til denne boligreserven planlegges det flere nye boligområder på østsida av elva. Dersom de samme forutsetningene legges til grunn som over (1000 kvadratmeter per tomt og én bolig per tomt, eventuelt maks utnyttelse og 150 kvadratmeter per bolig) gir dette 47 til 163 nye boliger.

Dersom hele boligreserven bygges ut, med maks utnyttelse, gir dette $399 + 163 = 562$ nye boliger. Disse ligger lenger unna sentrum enn boligene i sentrumsformålene, og vil med dette trolig generere mer biltrafikk enn sentrumsboligene. Ved å legge til grunn 5 bilturer per bolig, vil dette medføre en trafikkøkning langs Austsidevegen over Hallingdalselva på 2810 bilturer per døgn. ÅDT over brua er i dag estimert til å være 1000 kjøretøy i døgnet, og vil med denne økning komme til å ligge på rundt 3800 kjørende per døgn.

Foreslåtte nye boligområder på østsida av elva vil kunne benytte eksisterende fortau/gang og sykkelveg fra Heimoen og Tunnelen til viktige målpunkt som barne- og ungdomsskolen, sentrum og idrettsplassen, se Figur 21.

Vegnettet øst for elva har god standard og tilstrekkelig kapasitet for planlagt utbygging. Se kapittel 4.8 for omtale av ønsket ny turveg langs elva og gangbru over elva.

Trafikk på vegnettet ved realisering av utbyggingsplaner

Det antas at alle bilturer som genereres av utbygging på østsida av elva krysser brua. Det antas deretter en fordeling 75/25 % for trafikk rettet nord/sør på rv. 7. For turene som genereres av sentrumsformålene antas det at 10 % krysser over elva østover. De resterende 90 % fordeles deretter 75/25 % nord/sør. Vi ser da at ÅDT potensielt kan øke til henholdsvis 8700 nord for Flå, 7000 sør for Flå og 4300 på bru over elva. Dette er trafikk tall som likevel kan avvikles på en god måte i rundkjøringen sør for Flå, særlig siden hovedandelen av trafikken vil være gjennomgående på riksvegen.

4.6.3. Omkjøringsveg rv. 7

Ny trasé for omkjøringsveg Rv. 7 (reguleringsplan vedtatt 1977) forbi Flå sentrum opprettholdes som i gjeldende plan etter anmodning fra Statens vegvesen. Traséen vises med arealformål veg (grå farge) i tråd med opprinnelig reguleringsplan og gjeldende kommunedelplan.

Vegen kan bli etablert som tunnel eller i skjæring gjennom Vikberget. Det vil være krav om utarbeiding av ny reguleringsplan dersom det skal bygges ny rv.7. Gjennom reguleringsplan vil det framkomme detaljert informasjon og vurderinger knyttet til utforming av vegen.

Det er pr. 2022 ikke kjent at det foreligger konkrete planer for etablering av rv. 7 langs denne traseen. Det er heller ikke planlagt for tiltak som kan komme i konflikt med ny rv. 7 i denne traseen.

4.7. Øvrig teknisk infrastruktur

En del av Elvemo industriområde er regulert til renseanlegg (planID 2018007) og vises i tråd med dette med formålet Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (oransje farge) i kommunedelplankartet. I Heivegen er det arealformål knyttet til vannforsyning.

Flå kommune har en hovedplan for vann og avløp. I Planområdet er det meste av bebyggelsen koblet til offentlig vann og avløp. Det er noen bygg i Flå sentrum som er koblet til felles fjernvarme.

4.7.1. Grunnvannskilde

Flå vannverk - grunnvannskilde Heimoen ligger innenfor planområdet. For å sikre drikkevannskilden er det tatt inn hensynssoner i plankartet. Hensynssonene

samsvarer med tre klausuleringssoner rundt vannverket/vannkilden. Det er bestemmelser til hensynssonene som skal sikre vannkilden. Det er strengest restriksjoner nærmest vannverket/vannkilden.

4.8. Grønnstruktur, idrett og friluftsliv

Det er flere muligheter for idrett og friluftsliv innenfor området. Det er både idrettsanlegg, badeplass og pumptrack for sykler. Det som imidlertid kan være behov for å styrke er mulighetene for å komme seg lett ut i naturområder på tur, og eller å bevege seg i kulturlandskapet. Ved å se på hvordan terrenget rundt Flå brukes i treningsappen Strava, eller på turmuligheter vist på Ut.no så virker det som det er begrensede muligheter til å komme seg ut i terrenget slik det er i dag. De fleste treningsturene vist på Strava er f.eks. langs vei. Se mer om dette lengre ned.

Dette understreker betydningen av å etablere bl.a. elvepromenade med bru over elva og andre muligheter til å komme seg ut i skog og mark. Skal Flå sentrum være attraktivt som bosted er det også viktig at innbyggerne får god tilgang på turområder.

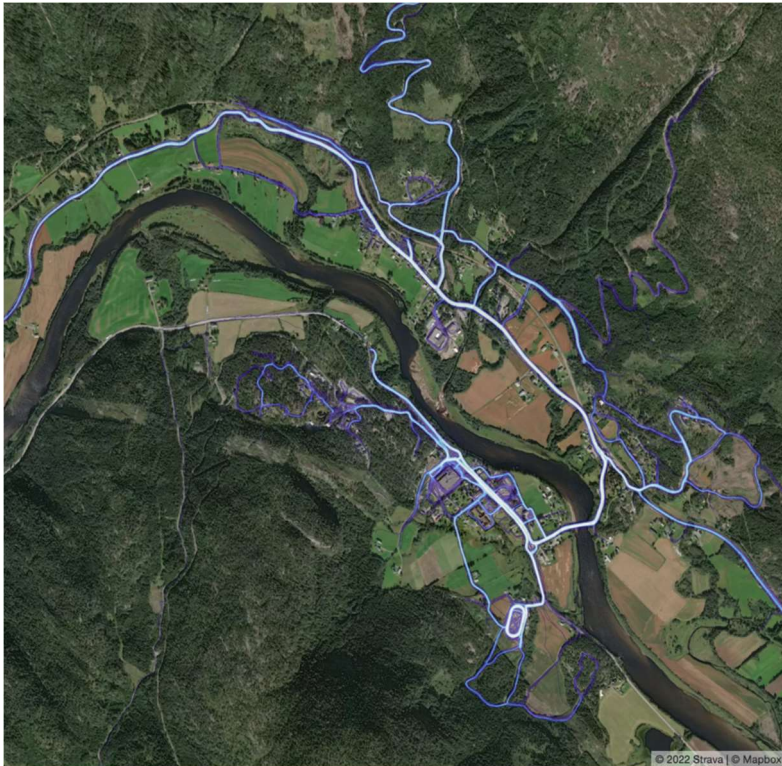


Figur 25 Tur og rekreasjonsmuligheter rundt Flå sentrum

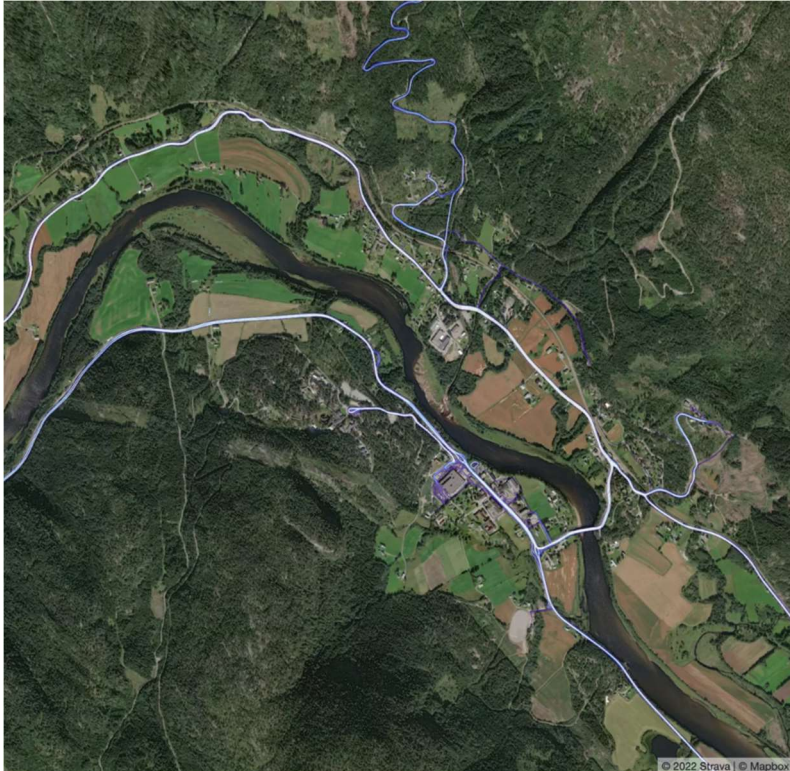
1. Flå stadion med kunstgress, løp- og friidrettsbane, samt tilkomst til gruset tursti / lysløype.
2. Turstier og lysløypa. Barnehage og skole bruker områdene omkring stadion og lysløypa aktivt.
3. Freesbeegolf midt i sentrum
4. Thonhallen - flerbrukshall med ulike aktiviteter i hallen, samt treningsområde utendørs (tuftepark).
5. Badeplassen ved brua.
6. Hallingdalselva er tilgjengelig for fiske og bruk av båt. Med normal vannføring kommer man greit med båt fra Flå sentrum og ned til Krøderen.
7. Pumptrack. Skolens uteområder med ballbinge og noen lekeapparater ligger like ved.
8. Vikberget med Bjørneparken mm. Skole og barnehagen bruker området aktivt, både til turer i parken og til skogsturer i området rundt parken.
9. Boligfeltet Tunnelen ligger nært skog og mark og det fins stier som fører ut i marka. Muligheter for turgåing, bærplukking, mm.

Kartene under viser hvordan aktiviteter i Flå er registrert hos Strava, som er en av de mest brukte appene for å logge aktiviteter. Selv om dette ikke gir et fullstendig bilde, kan de likevel gi et godt inntrykk av hvordan området brukes til aktiviteter sommer og vinter.

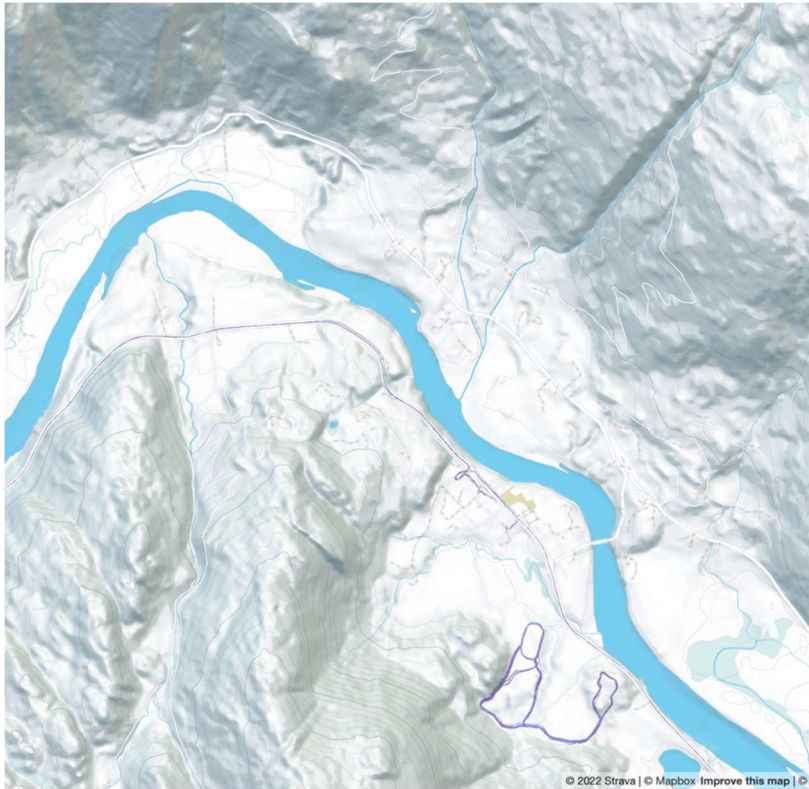
Det kan virke som om både løpeturer og sykkelsturer i stor grad følger eksisterende vegnett. Det er få områder som er registrert brukt til ski nede i dalen, bortsett fra lysløype ved Flå stadion som benyttes til skirenn for barn og treningsturer.



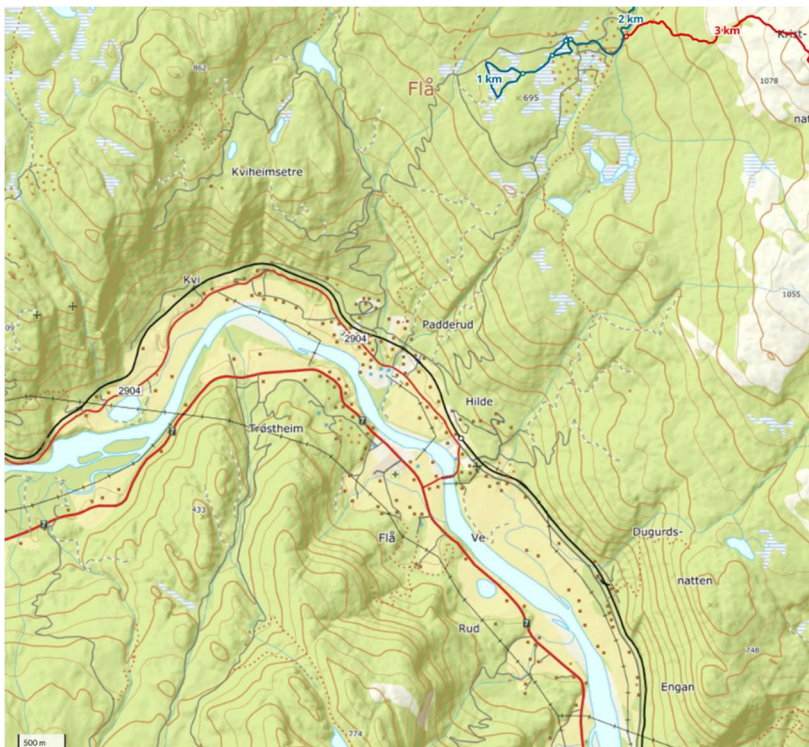
Figur 26 Registrerte løpeturer, kilde: Strava Global Heatmap 2022



Figur 27 Registrerte sykkelturer, kilde: Strava Global Heatmap 2022.



Figur 28 Registrerte skiturer, kilde Strava Global Heatmap 2022.



Figur 29 Turkart fra Ut.no viser ingen turforslag i tilknytning til Flå.

4.8.1. Turvei «Elvelangs»

Det foreslås å etablere en turrunde sentralt i Flå. En runde rundt elva i sentrum vil bli ca. 3,5 km. En rundtur forutsetter etablering av ei gangbru over elva, men turvegen vil også kunne ha god funksjon uten bru. Etablering av ei ny gangbru over elva vil også knytte boligområdene på Elvemo tettere på sentrum og gjøre det mer attraktivt å gå og sykle. Området langs elva er relativt flatt, og det vil være mulig å legge til rette for universell utforming av en ny turveg.

Turveg langs elva på begge sider er vist med symbol i plankartet. Turveglinja viser ikke eksakt trasé for turvegen, men en intensjon om å etablere en turveg langs elva på begge sider. Muligheten for etablering av turvegen er sikret gjennom bestemmelser til tilgrensende arealformål. Bestemmelsene gir også føring for standard.

Det er markert et bestemmelsesområde på plankartet for ny gangbru over Hallingdalselva. Endelig lokalisering av brua avklares først senere, men kommunedelplanen gir føringer for hvor og at det skal tas hensyn til flomforhold, dyrka mark og naturmangfold ved lokalisering og utforming av brua.

4.8.2. Badeplass

Det er i dag en badeplass ved Flå bru. Det åpens for økt tilrettelegging i tilknytning til badeplassen. Dette kan for eksempel være bål plass, sitteplasser og tilrettelegging for utendørs aktiviteter.

Badeplassen er avsatt til friområde. Fra sentrum er adkomst til badeplassen via Kirkevegen.

4.8.3. Idrettsanlegg

Det foreslås et område til utvidelse av idrettsanlegget. Skigruppa har spilt inn et behov for et større flatt område til startfelt ved skirenn, ved stafett og til lek på ski, og også friidrett har behov for noe mer plass.

4.9. Reiseliv

Bjørneparken som ligger nordvest for Flå sentrum trekker mange besøkende til Flå hvert år. Bjørneparken er viktig for reiselivet i kommunen og i regionen. I planforslaget settes det av et areal på ca. 33 dekar til utvidelse av parken (fritids- og turistformål). Området ligger i forlengelsen av dagens dyreparkområde mot sørvest.

Eksisterende servicetilbud, atkomst og infrastruktur kan brukes for det utvida området også.

4.10. Barn og unge

Bestemmelsene stiller krav om at leke- og møteplasser skal inngå ved regulering av nye områder og rekkefølgekrav til opparbeiding. Videre har bestemmelsene også føringer om kvaliteten på slike områder som er i tråd med rikspolitisk retningslinje for å ivareta barn og unges interesser i planlegging.

Videre settes av areal til utvidelse av idrettsplassen, til etablering av elvepromenade og økt tilrettelegging for friluftslivsaktiviteter ved badeplassen. Dette vurderes som positivt for barn og unge i Flå. Se om ellers omtale av sykkel og gange under kapittel 4.6.

5. Konsekvensutredning av planen

5.1. Planprogrammets krav til konsekvensutredning

I henhold til Plan- og bygningsloven skal alle planer ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Konsekvensutredninger har til hensikt å belyse hvilke vesentlige virkninger en plan kan forventes å ha for temaer innenfor miljø og samfunn. Videre skal det vurderes avbøtende tiltak for å redusere negative virkninger. For kommunedelplanen er det krav om konsekvensutredning for nye områder avsatt til utbyggingsformål, og vesentlige endring i tidligere vedtatte utbyggingsområder.

Planbeskrivelsen med tilhørende konsekvensutredning skal ta for seg kommunedelplanen som en helhet, men også utrede innspill til enkeltområder innenfor planen.

Basert på de temavise konsekvensvurderingene vil det bli gjort en samlet vurdering for hvert innspill / delområde. Videre vil det gjøres en samlet vurdering på tvers av de ulike delområdene, og ut fra dette vurdere hva som skal inngå i forslag til kommunedelplan.

Konsekvensutredningen vil være basert på kjent eksisterende grunnlagsdata.

Det er utarbeidet egen konsekvensutredning for hvert enkelt område der det er kommet innspill om arealendringer, se Vedlegg 3. En oppsummering er tatt inn i kapittel 5.2.1. Vurdering av konsekvenser for kommunedelplanen som helhet for er omtalt videre i kapittel **Feil! Fant ikke referanseilden..**

5.2. Innspill til arealendringer

Konsekvensutredning (KU) av forslag til arealendringer er utarbeidet som et eget dokument som vedlegg til planforslaget (Kommunedelplan Flå – vedlegg konsekvensutredning, 20.05.2022). Innspillene er sendt inn av private grunneiere og aktører, i tillegg til kommunens egne forslag. Oversikt over innspillene og oppsummering av samlet KU-vurdering er tatt inn her, se tabellen under. Oversiktskart med lokalisering av innspillene vises i Figur 30.

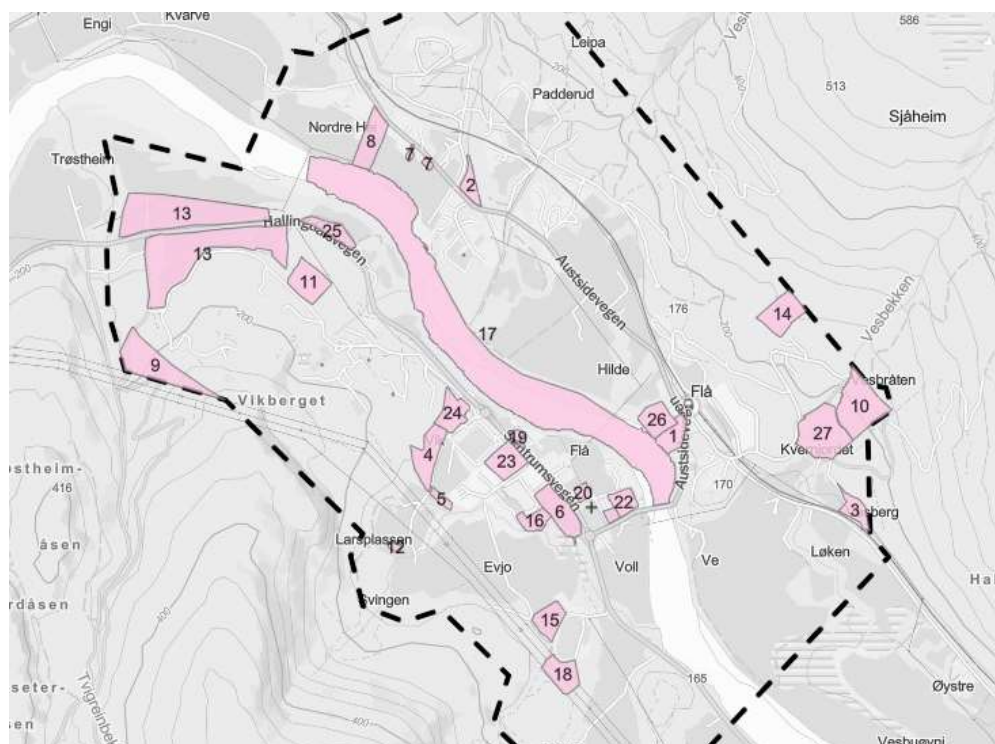
Samlet vurdering av konsekvens for et gitt utbyggingsområde er basert på resultatene av vurdering av konsekvens for de enkelte tema, supplert med forhold som faglig skjønn, lokalkunnskap og eventuelle spesielle forhold ved den aktuelle utbyggingen. Her inngår en vurdering av forslagene til enkeltområder opp mot målene i kommunens strategi for fremtidig arealbruk. Det konkluderes med en faglig anbefaling for videre behandling i planarbeidet. Det vises ellers til KU-dokumentet for utfyllende informasjon om metodikk og vurderinger.

5.2.1. Forslag som er vurdert og eventuelt forkastet i planarbeidet (siling)

Tabellen under er en liste over innspillene som er konsekvensutredet, den faglige anbefalingen og planutvalgets innstilling.

For lesbarhet angis samlet konsekvens (faglig anbefaling) for hvert enkeltområde med fargene grønn, gul og rød i tabellen. Fargene har denne betydningen:

	Tiltaket kan anbefales
	Tiltaket kan delvis anbefales
	Tiltaket frarådes



Figur 30 Kartet viser lokalisering av innspillene med nummer som samsvarer med oppsummeringstabellen nedenfor.

Tabell: Vurdering av innsendte innspill

Nr.	Område	Foreslått arealbruk	Faglig anbefaling (ja/ nei/ delvis)	Innstilling fra planutvalget	Navn i plankart
01	Gbnr. 10/28 Austsidevegen 64.	Bolig / næring (utleie bolig/ overnatting)	Delvis. Deler som turveg / friluftsområde langs elva.	Som faglig innstilling.	SF13
02	Gbnr. 11/41, 147 Heivegen/ Austsidevegen	Næring	Ja	Som faglig innstilling.	NÆ1
03	Deler av gbnr. 9/5 og 9/22 Tunnelvegen 67	Bolig	Delvis. Anbefales som LNF fremfor boligformål.	Som faglig innstilling.	
04	Svingelie sør	Bolig / forretning	Ja	Som faglig innstilling.	SF12, SF13
05	Deler av gbnr. 24/94 Sør for Maxbo	Veg / parkering / lager	Ja	Som faglig innstilling.	SF11
06	Deler av gbnr 25/4. Vold gård	Bolig / forretning	Ja	Som faglig innstilling.	SF1, SF2, SF4
07	Deler av gbnr. 11/15 Austsidevegen 216	Bolig (to tomter)	Ja	Som faglig innstilling.	B4, B5
08	Gbnr. 11/1. Søre Heie	Bolig (utleie)	Delvis. Deler foreslås som turveg / friluftsmål / LNF langs elva.	Som faglig innstilling.	B6, LNF
09	Deler av gbnr. 23/2 Område sørvest for setra i Bjørneparken.	Andre typer bebyggelse (Bjørnepark)	Ja	Som faglig innstilling.	FTU1
10	Nr.12 Deler av gbnr. 9/6 Sætervad/ Vesbråten	Bolig	Ja	Som faglig innstilling.	B1

11	Gbnr. 23/9 på Vikberget	Andre typer bebyggelse (Bjørnepark)	Ja	Som faglig innstilling.	Inngår i FTU
12	Deler av gbnr. 25/2 i Svingelie	Bolig (to tomter)	Nei	Boligformål.	B7
13	Deler av gbnr. 23/2. Trøstheim	Campingplass	Nei	Campingplass, men arealet nord for rv. 7 trekkes ut. Adkomst bør planlegges via Bjørneparkveien. Arealet bør kobles mot utvikling av øvrig areal avsatt til fritids- og turistformål rundt bjørneparken.	FTU2
14	Deler av gbnr. 10/1 Hilde søndre / Sølvberg	Bolig	Delvis. Øvre del foreslås tatt ut.	Som faglig innstilling.	B2
15	Deler av gbnr. 25/3 Idrettsvegen / Vollsgutu	Bolig / næring	Nei	Sentrumsformål.	SF?
16	Deler av gbnr. 25/3 Øvre Voll gård	Næring	Ja	Som faglig innstilling.	SF3
17	Prosjekt Elvelangs	Turveg	Ja	Som faglig innstilling.	LNF, rød stipla linje.
18	Flå stadion	Idrettsanlegg	Ja	Som faglig innstilling.	IDR1
19	Grønvold	Sentrumsformål	Delvis. Må hensynta tema kulturarv.	Sentrumsformål med hensynssone knyttet til kulturverdi.	SF9, H570_1
20	Kirkepallen med Gamle Vold skole	Sentrumsformål	Ja	Sentrumsformål med hensynssone knyttet til kulturverdi og landskap. Det åpnes ikke for boligformål.	SF5, H570_2
21	Kirkevegen / Austsidevegen	Uavklart	Nei	Boligformål.	B8

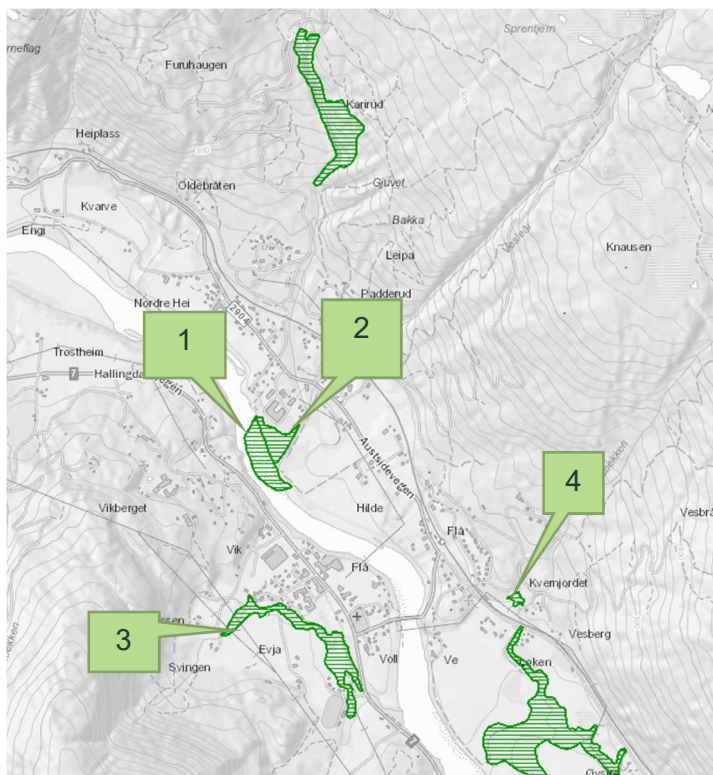
22	Kirkevegen 13-19	Bolig / næring	Nei	Som faglig innstilling.	B
23	Sentrumsvegen 34 og Kolbjørn Buøens veg	Bolig / næring	Ja	Som faglig innstilling.	SF7
24	Svingelie nord	Bolig / forretning	Ja	Som faglig innstilling.	SF10
25	Hallingdalsvegen 2213 Tyttebærmoen	Bolig og / eller næring	Nei	Boligformål, med rekkefølgekrav om omlagt rv. 7 og krav til gangveg.	B9
26	Austsidevegen 74	Bolig	Delvis. Deler foreslås som turveg / friluftsmål langs elva.	Som faglig innstilling.	B3
27	Tranby / Tunellen 2	Offentlig / utdanning	Ja	Politisk forslag	T10

Tilleggspunkter fra fast utvalg for plansaker 29.09.22 sak 11/2022:

- Område øst/sørøst for Tunnelen 2 avsettes til offentlig/utdanningsformål
- Området rundt Flå skole skal vurderes i forhold til mulig aktivitetsområder for barn og unge.

5.3. Naturmangfold

Det er registrert noen lokaliteter med naturtyper kartlagt etter DN Håndbok 13-metodikk i eller nær planområdet, se figuren under.



Figur 31 Naturtyper etter DN Håndbok 13 vises med grønn skravur. Kilde: Naturbase, 2022

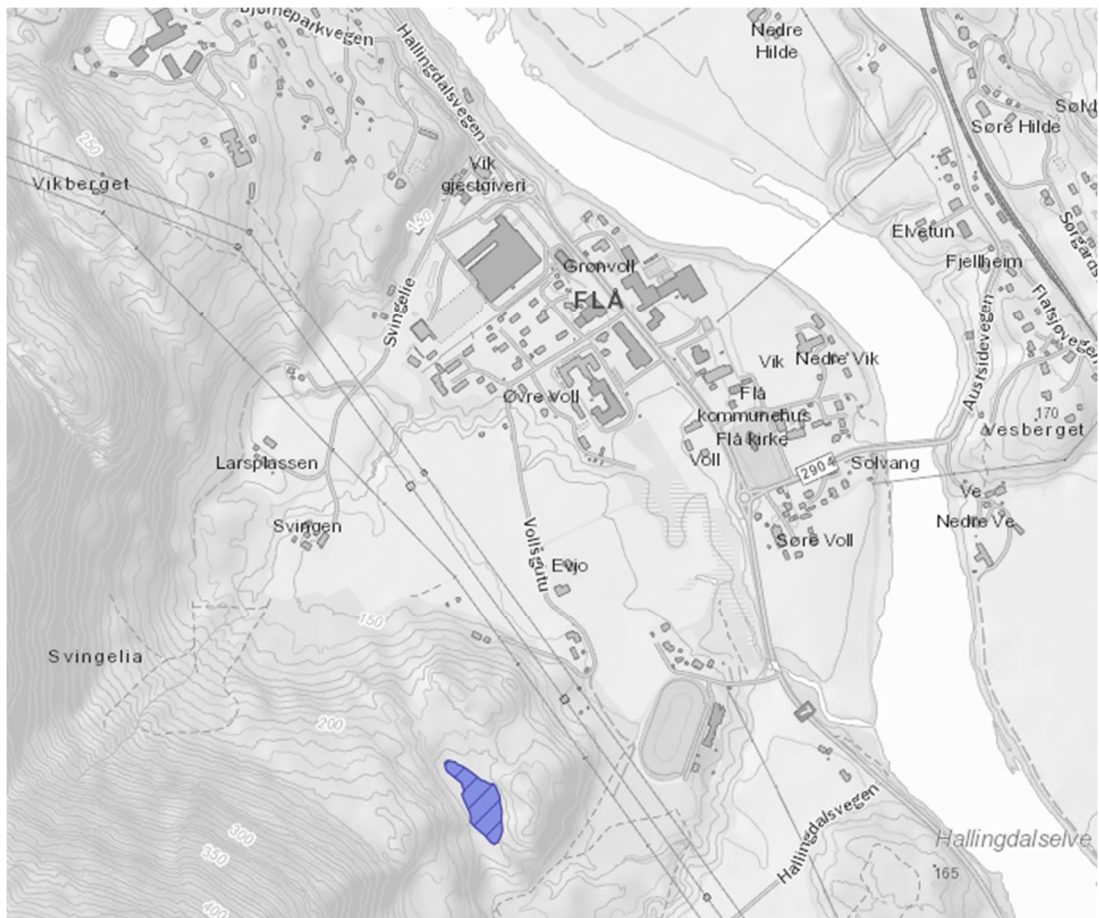
Det er registrert Åpen flommark ved Vesleåis delta i Hallingdalselva (1 i figuren over). Området er en flompåvirket sandør med verdi viktig. Øra er preget av strømgroper og eldre bekkeløp. Vesleåi/Heieelvi har nå utløp i søndre del av øra. Ytre deler har grovere substrat og dårligere utviklet vegetasjonsdekke. I lokalitetsbeskrivelsen i Naturbase (BN 000013322) heter det videre at lokaliteten er dominert av urter og gras, med et spredt innslag av busker, bl.a. ørevier, selje, svartvier, istervier og bjørk. Det ble ikke registrert noen fremmede arter og naturtypen krever ingen spesiell skjøtsel.

Det er videre registrert gråor-heggeskog med verdi viktig (2 i figuren over). Naturbase lokalitet BN00013321. Lokaliteten er vurdert som viktig (B) da lokaliteten utgjøres av en intakt, flompåvirket gråor-heggeskog med kontinuitet i tresjikt og død ved. Slike intakte og dødved-rike flommarksskoger er sjeldne langs Hallingdalselva. Tresjiktet er dominert av gråor med innslag av noe gran, hengebjørk, rogn og furu. I busksjiktet er det registrert en del hegg, korsved og rogn. Skogtypen har vanligvis

svært høy tetthet av hekkende spurvefugler. Lokaliteten har en del død ved, både stående og liggende, spesielt den ytre delen mot elva. Det ble ikke registrert noen fremmede arter og naturtypen krever ingen spesiell skjøtsel. Etablering av turveg og ny gangbru over Hallingdalselva kan komme til å berøre disse to områdene (1 og 2) og kommer ut med liten negativ konsekvens i KU. For å avbøte dette er det tatt inn bestemmelse i planen om at disse tiltakene skal ta hensyn til naturmangfold når det gjelder plassering og utforming.

På Øvre Voll er det registrert viktig bekkedrag (3 i figuren over). Lokaliteten er vurdert som viktig (B) da lokaliteten utgjør et variert ravineområde som binder sammen lauvskogsbordene ved Hallingdalselva med skogområdene lengre vest, og utgjør en viktig spredningskorridor for dyr og fugl i kulturlandskapet. Lokaliteten er kartlagt som viktig bekkedrag, og omfatter utforminger av flere naturtyper (gjødsla beitemark, gråor-heggeskog, gråor-bjørk-viersump og elvesnelle-starr-sump, samt fuktengvegetasjon). Denne lokaliteten overlapper så vidt med arealer avsatt til sentrumsformål i planforslaget. Ny rv.7 trase regulert tilbake i 1977 vil på flere steder komme i konflikt med naturtypen. Avsettingen til byggeområder er ikke ny ved denne revisjonen av kommuneplan – det er kun formålet som er endret. Naturtypen har i stor grad overlapp med hensynsone for flom. For å avbøte dette har planforslaget bestemmelser som skal sikre at hensynet til flom og til naturmangfold ivaretas ved regulering av de aktuelle områdene.

Utvalgt naturtype slåttemark (UN- BN00117231) er registrert på Kvernjordet sør for Tunnelvegen (4 i figuren over). Området er avsatt til LNF-formål og det er ikke foreslått endringer. Det er også registrert viktige naturtyper ved Vesevja og Gjuvet/Heielvi men disse arealene er avsatt til LNF-formål i kommunedelplanen og det er ikke foreslått noen endringer i arealbruk her.



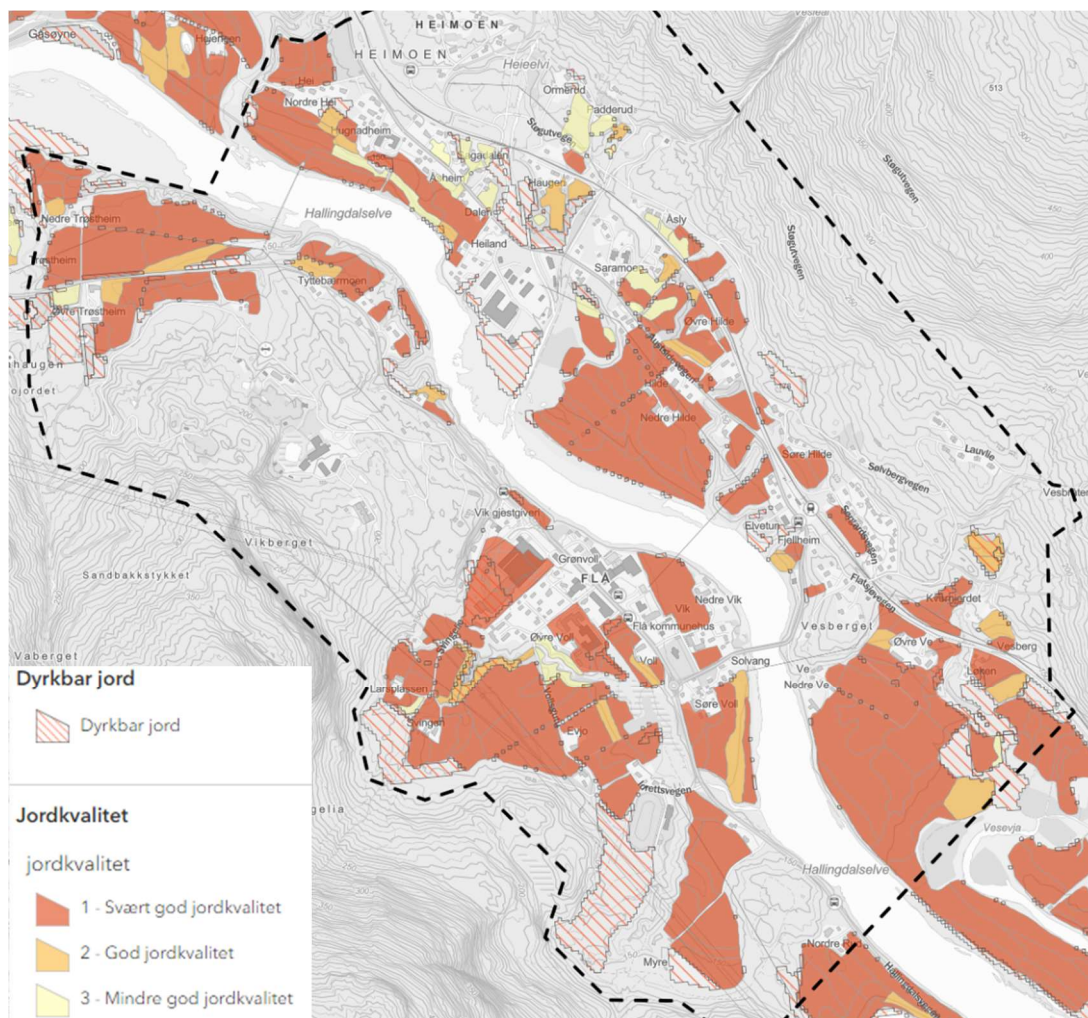
Figur 32 Myrinformasjon. Kilde: Naturbase, 2022

Det foreslås ikke nye utbyggingsområder i areal kartlagt som myr jf. figuren over. Planforslaget medfører ikke omdisponering av myr

Totalt sett vurderes naturmangfoldet som blir berørt å ha middels verdi med bakgrunn i at det er naturtyper med verdi viktig/B/regional betydning. Omfanget av nye byggeområder/tiltak som planlegges er relativt lite og totalt sett vurderes det at planforslaget har en liten negativ konsekvens for naturmangfold.

5.4. Naturressurser og dyrka mark.

NIBIO har kartlagt og verdisatt jordbruksareal. Dette er vist i Figur 33.



Figur 33 Jordkvalitet og dyrkbar jord. Kilde: NIBIO

Innenfor planområdet finnes en god del områder med dyrka og dyrkbar mark, og dermed store verdier for temaet naturressurser. Totalt sett medfører arealendringene (dvs. nye utbyggingsområder) en omdisponering av dyrka mark (53 dekar) og dyrkbar mark (37,9 dekar). Til sammen utgjør dette 91 dekar som kan omdisponeres i løpet av planperioden fram til 2034. Det nasjonale målet er å redusere omdisponering av jord til under 4000 dekar i året. Dette betyr 48 000 dekar i løpet av planperioden for denne planen (12 år). Omdisponeringen i denne planen utgjør 0,19 % av dette.

Det bemerkes her også at flere innspill om arealendringer er avslått med bakgrunn i negative konsekvenser bl.a. for dyrka mark.

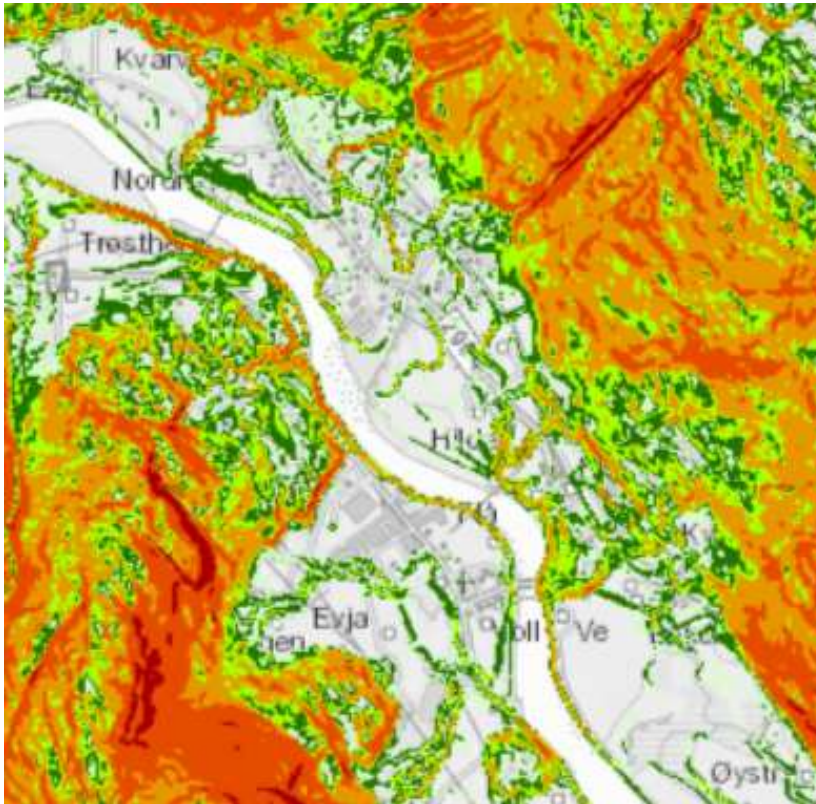
Totalt sett vurderes landbruk som blir berørt å ha stor verdi med bakgrunn i kartlagt jordkvalitet. Omfanget av nye byggeområder/tiltak som planlegges i områder med dyrka eller dyrkbar mark er stort og totalt sett vurderes det at planforslaget har en negativ konsekvens for landbruk.

5.5. Landskap

Flå ligger i et relativt åpent dallandskap under skoggrensa med bebygde områder (NiN -Landskap). Se beskrivelse av dagens landskap, vegetasjon og vassdrag i kapittel 0. Hallingdalselva renner i dalbunnen og det er relativt bratte fjellsider opp fra dalbunnen. Det er gårdsbruk, jordbruks- og skogsområder på begge sider av elva. Rv. 7 går langs elva på vestsida, Bergensbanen på østsida. Se utfyllende beskrivelse av dagens arealbruk i kapittel 4.1.1 og dagens infrastruktur i kapittel 4.1.5.



Figur 34 Nordre rundkjøring i rv. 7 i Flå sentrum - sett mot sør. Kilde: Google maps



Figur 35 Bratthet jordskred. NVE atlas.

Fjellsidene på begge sider av dalen er relativt bratte, se Figur 35. Nord i Flå sentrum utgjør skrenten for Viksberget et markert landskapselement og avgrensing av Flå sentrum mot nord, jf. Figur 36.



Figur 36 Fjellskrent nord i Flå sentrum ved foten av Viksberget. Kilde: Google maps

Landskapsvirkning av hver enkelt av de nye byggeområder er vurdert i konsekvensutredningen, vedlegg 3.

Det foreslås sentrumsformål (SF9 og SF10) som omfatter deler av fjellskrenten ved Svingelie. Fjellskrenten er et viktig landskapselement i Flå sentrum og forslag om bygging inntil og i skrenten har liten negativ konsekvens for landskap. For Grønvold (SF8) og Kirkepallen ved Gamle Vold skole (SF4) er landskapsvirkningen av foreslått avsetting til sentrumsformål usikker. For øvrige forslag til endringer er vurdert å ha ubetydelig konsekvens for landskap.

Generelt sett vil større tiltak kunne gi fjernvirkning i landskapet. I sentrumsområdene åpnes det for etablering av bygg med flere etasjer, men ikke så høye at de vil bryte horisonten. Ved etablering av nye tiltak i fjellsidene, for eksempel Bjørneparken, er det også krav i bestemmelsene om at det skal tas hensyn til landskapsvirkning.

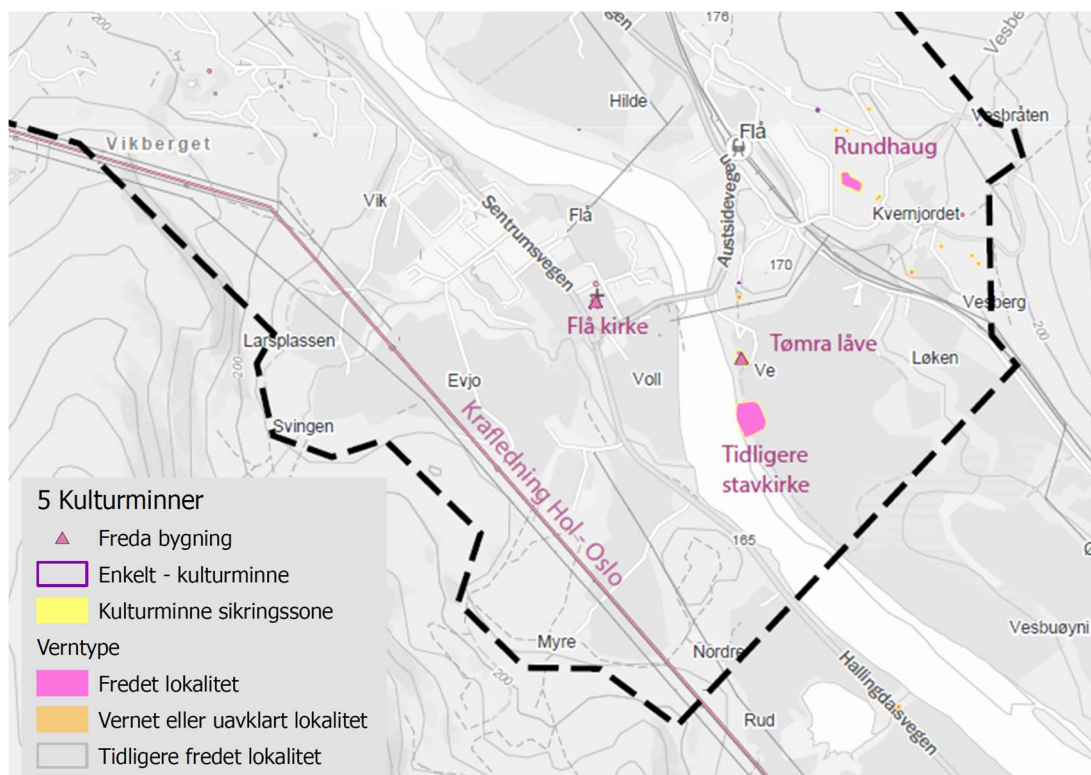
Totalt sett og gitt at foreslåtte krav i bestemmelsene følges opp, vurderes det at planforslaget har ubetydelig konsekvens for landskap.

5.6. Kulturminner

Flå kirke, lokalitet til tidligere stavkirke og deler av en tømra låve på Vee Nedre er freda av Riksantikvaren. Vik Gjestgiveri har ikke noen vernestatus, men er SEFRAK-registrert med datering tilbake til 1600-tallet. Det er i tillegg flere gårdstun og bygninger som både har verdi knyttet til plassering og estetiske kvaliteter, og som bidrar til tidsdybde og historisk forankring av stedet. I sentrum gjelder dette bl.a. Grønvoll, Voll og Klokkergården.

Grønvold er et komplett sveitserhustun fra 1904. En overordnet verdivurdering viser at dette er autentiske bygg som er lite endret. Bygningene har blant annet høy miljøverdi og høy historisk verdi. Fylkeskommunen anbefaler bevaring og eventuelt ny bruk av disse bygningene.

Det er også verdt å merke seg at kraftledningen fra Hol til Oslo er statlig listeført som kulturminne. Listeføringen betyr at den er identifisert som verneverdig, og NVE forplikter seg som myndighetsutøver til å ta hensyn til anleggenes verneverdi i sin virksomhet.



Figur 37 Registrerte kulturminner sør i Flå tettsted. Kilde: Riksantikvaren.

Det er store kulturminneverdier innenfor planområdet. Automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner er avsatt med egen hensynssone i plankartet og har tilhørende bestemmelser. Videre er det avsatt egen hensynssone rundt kulturmiljøet på Grønvold og tatt inn bestemmelser som sikrer at bygningenes historiske preg bevares og videreføres. Bygningene har historisk og arkitektonisk verdi som enkeltbygg og som del av et helhetlig kulturmiljø. Hensynet til kulturmiljøet skal være førende for arealbruken. Nybygg og tilbygg tillates når de underordnes og tilpasses kulturmiljøet, og gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets historiske trekk.

Det er ikke foreslått nye bolig eller næringsområder som kommer i konflikt med kjente kulturminneverdier. Arealene avsatt til sentrumsformål er ikke nye byggeområder, bare endret formål. Når det gjelder Grønvold (SF8) tillates endringer, men med føringer om å ta hensyn til kulturmiljøet. Dette vil bidra til å ta vare på kulturminneverdiene.

Totalt sett vurderes det at planforslaget har ubetydelig konsekvens for kulturminner.

5.7. Nærmiljø, friluftsliv og folkehelse

Flå er omgitt av friluftslivsområder og utmark, men det er liten tilgang til nærturområder for friluftsliv i dag slik at områdene har mindre verdi for folk enn de potensielt kan ha. Planforslaget vil bidra til å utvikle kvalitetene i nærmiljøet i Flå sentrum gjennom økt tilrettelegging for friluftsliv i tilknytning til Hallingdalselva (turveg, rundløype, flere aktiviteter ved badeplassen). Etablering av ei ny gangbru vil bidra til å knytte sammen boligområdene på østsida av elva med Flå sentrum ved at barrieren for ferdsel til fots som elva utgjør og avstanden reduseres. Dette vil også være positivt for folkehelsen.

Totalt sett vurderes det at planforslaget vil gi en forbedret situasjon (positiv konsekvens) for nærmiljø, friluftsliv og folkehelse.

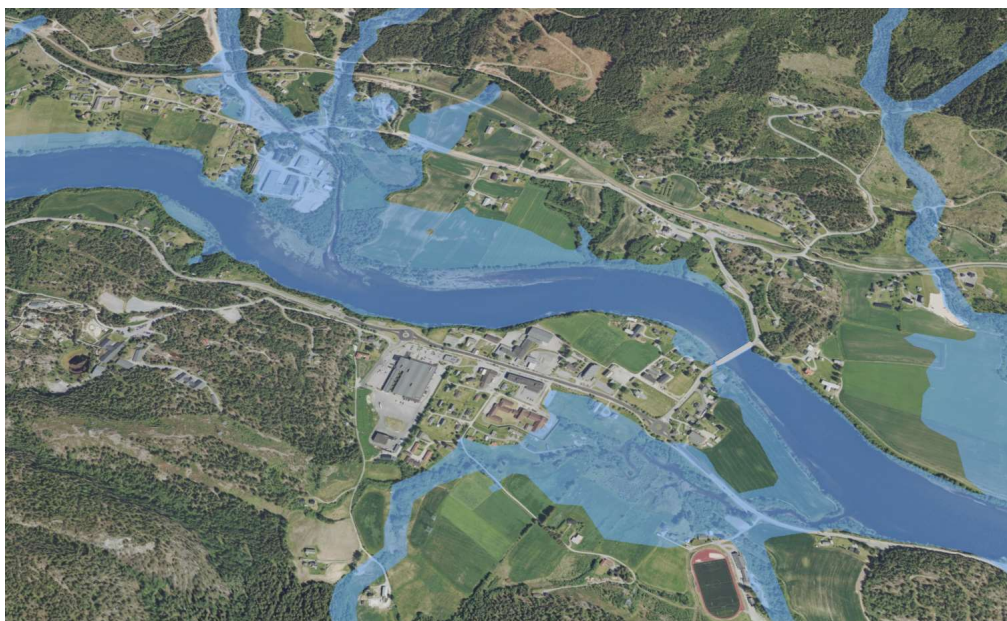
Se også 4.8 om grønnsstruktur, idrett og friluftsliv

5.8. Klimatilpasning

Endra klima kan medføre at styrtregn som forårsaker oversvømmelser skjer hyppigere. Vi venter oftere nedbør og at det kommer mer nedbør når det regner. Mye regnvann kan utløse flom og jordskred. Slike hendelser kan utgjøre en fare for folk, bygninger, veier, bruer og annen infrastruktur. Vintersesongen blir kortere og i sommersesongen kan også tørkeperioder med flere skogbranner skje oftere ettersom klimaet blir varmere.

Se oppsummering fra ROS-analyse i kapittel 7 som omfatter naturhendelser som blant annet flom, overvann på avveie og skred.

Areal langs Hallingdalselva og sideelver er innenfor hensynssone for 200-årsflom.



Figur 38 Arealer med blå farge viser aktsomhetsområder for flom.

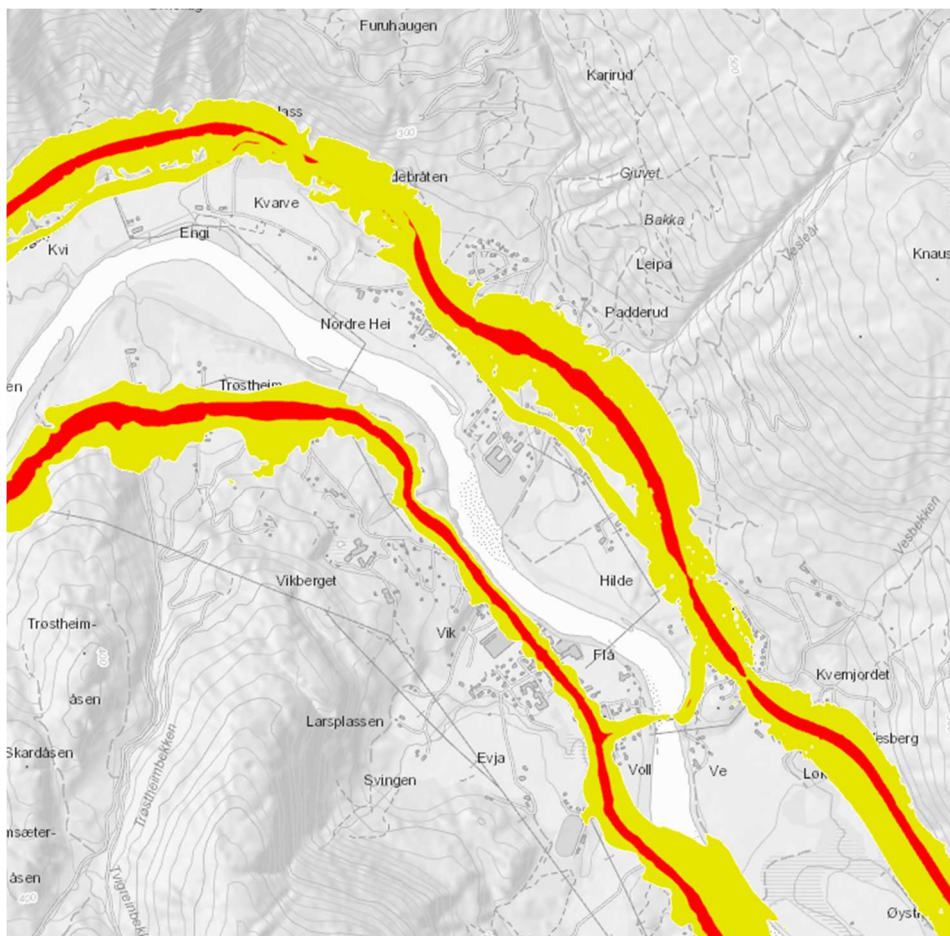
Deler av sentrumsområdet (SF1-3) er innenfor flomsonen. Avsetting til byggeområder her er ikke nytt, det er kun endring av arealformål. Det må uansett gjøres særskilte vurderinger og sikringstiltak mot flom før utbygging jf. krav i planbestemmelsene.

Turveg langs elva tillattes etablert innenfor flomsonen, det samme gjelder flere til retteleggingstiltak for friluftsliv ved badeplassen (FRI1). Tiltakene innenfor flomsonen må etableres slik at de tåler å bli utsatt for flom.

Videre må det gjøres vurderinger og utformes løsninger for håndtering av overvann ved utarbeiding reguleringsplan/før utbygging, og det er tatt inn egne bestemmelser med krav til overvannshåndtering.

Når det gjelder skred er det tatt inn egne hensynssoner i plankartet med tilhørende bestemmelser som sier at det må dokumenteres hvordan tilstrekkelig sikkerhet mot skred oppnås før det etableres nye tiltak og at tiltakene ikke skal medføre økt skredfare for andre. Deler av område B1 er innenfor aktsomhetsområde for skred, ellers er ingen av de nye byggeområdene er innenfor aktsomhetsområder for skred.

5.9. Støy fra veg og bane



Figur 39 Støyvarselskart veg og jernbane. Kilde: Viken fylkeskommunes kartportal, 2022

Det er støy fra hovedveg og jernbane gjennom planområdet. Planforslaget åpner for etablering av flere nye boenheter i sentrum og i boligområder ellers. Dette kan føre til at det blir flere som plages med støy, dersom det ikke gjennomføres avbøtende tiltak. Før etablering av nye bygg eller enheter med støyfølsomme bruksformål (som for eksempel boliger) må det gjennomføres en støyutredning for å dokumentere at tilfredsstillende støyforhold kan oppnås, eventuelt hvilke avbøtende tiltak som må til. Det er tatt inn en bestemmelse som skal sikre at støyforholdene blir i samsvar med føringene i gjeldende støyretningslinje.

5.10. Samlet vurdering av endringer i arealbruken

Dette kapittelet beskriver hovedtrekkene i endringene av arealbruken innenfor planområdet, med en vurdering av de overordnede virkningene i forhold til miljø og samfunn.

Det er gjort en vurdering av arealinnspillene til utvikling av enkeltområdene, som finnes kap. 5.2. Tematiske vurderinger er gjort i kap. 4 og kap. 5.

Sentrumsutvikling

Flå vil med denne planen legge til rette for utvikling av et mer kompakt sentrum, med sentrumsformål som kan romme handel, tjenester, boliger og ormål som kan bidra til et levende sentrum. Planen har også bestemmelser som skal bidra til å strukturere bebyggelsen for å danne byrom og sikre akser for sikt og tilgjengelighet ut mot landskapet rundt tettbebyggelsen. Kapasiteten for utvikling av nye arealer i sentrum vil også være stor, og sannsynligvis mye større enn behovet i perioden denne planen gjelder (2023-2034). Dette er likevel en konsekvens av at det er viktig å sikre utviklingen langt utover planperioden, og for å legge til rette for at utviklingen kan komme der det er vilje for å omstrukturere eiendommer og fortette. Med denne planen sikres også forbindelser for gående og syklende, som øker tilgjengeligheten i sentrumsområdet.

Tilrettelegging for utvikling av Flå sentrum vil bidra til at flere kan bo sentralt, med tilgang på en rekke tilbud av handel, tjenester og fellesfunksjoner. Mange av disse tilbudene er allerede på plass i sentrum, og vil være en viktig drivkraft for å utvikle sentrum i Flå videre.

Riksveg 7

Riksveg 7 er en av hovedvegene mellom Østlandet og Vestlandet og går i dag gjennom Flå sentrum. Den har en viktig funksjon i forhold til framkommelighet for gods og langtransport, og mye av trafikken er også knyttet til reiser til hytter og reiselivsdestinasjoner i fjellet og på Vestlandet.

I planen er det videreført en tidligere regulert trasé for omlegging av rv. 7 sørvest for sentrum og dagens vei. Det er likevel ikke forventet noen omlegging av veien i denne planperioden, og trafikken vil fortsatt passere gjennom Flå sentrum.

Trafikken gjennom sentrum har både positive og negative effekter. For handelen er sannsynligvis effekten av nærhet til veien stor, med kjøpesenter, vinmonopol, serveringssteder og bensinstasjon som har et mye større kundegrunnlag enn det som ville vært mulig med utgangspunkt i kommunens ca. 1100 innbyggere.

Samtidig er tungtransport og til tider en høy tetthet av biler en negativ faktor i forhold til støy, forurensning og veien som kan oppleves som en barriere.

Denne planen legger til rette for fortetting av sentrum, som kan bidra til økt aktivitet også på vegnettet. I trafikkvurderingene er det vurdert at konsekvensene av dette er små, ettersom nye virksomhet i stor grad vil måtte leve av den trafikken som allerede går på veien, enten lokalt eller regionalt. Selv om det legges til rette for et stort antall nye boliger i sentrum er det ikke sannsynlig at mer enn en liten andel blir realisert i løpet av planperioden. Veksten i trafikken som skapes av befolkningsvekst vil også være så liten at den vil ha liten påvirkning på dagens ÅDT på ca. 5000. Vekst innenfor sentrumsområdet vil også ha et lavt bidrag til ny trafikk, ettersom de fleste tjenester og tilbud vil være tilgjengelige innenfor gangavstand. Dagens kryss og kjøremønster opprettholdes.

Innenfor planperioden vurderes forholdet mellom rv. 7 og utviklingen av Flå tettsted å føre til små endringer av trafikksituasjonen, og det vil være mulig å opprettholde samspillet mellom veien og tettstedet omtrent slik det er i dag.

Forholdet mellom tilrettelagte arealer for utbygging og vekstpotensialet

Flå kommune har høye ambisjoner for egen vekst innenfor et lite område i tilknytning til Flå sentrum. Den største veksten det legges til rette for innenfor sentrumsområdet, er der det åpnes for omforming og fortetting. Dette er supplert med utvikling av tomter for boliger rundt sentrum, i hovedsak øst og nord for Hallingdalselva. Noe av dette er også utfylling av tomter mellom eksisterende bebyggelse og justeringer av områder som allerede er tilrettelagt for boligutvikling. Planen åpner for noe utvikling av sentrumsformål i nærheten av Flå stasjon og ved idrettsanlegget i tillegg til i sentrum. Det legges også til rette for at det kan etableres skole på et område øst for elva og Flå stasjon. Dette henger sammen med Flå kommune sitt ønske om å være i forkant med å sette av areal, dersom det på et senere tidspunkt blir aktuelt å bygge ny skole og / eller omdisponere arealet til dagens skole i sentrum.

Alle områdene som planlegges utviklet ligger i sentrum, eller med gode forbindelser for gående og syklende til sentrum.

Noen av de planlagte utbyggingsområdene vil medføre omdisponering av dyrka mark og dyrkbar jord, som vurderes som en negativ konsekvens for jordbruket. Kommunen ønsker likevel å utfordre dette for å gi rom for videre utvikling av Flå tettsted.

5.11. Oppfølging

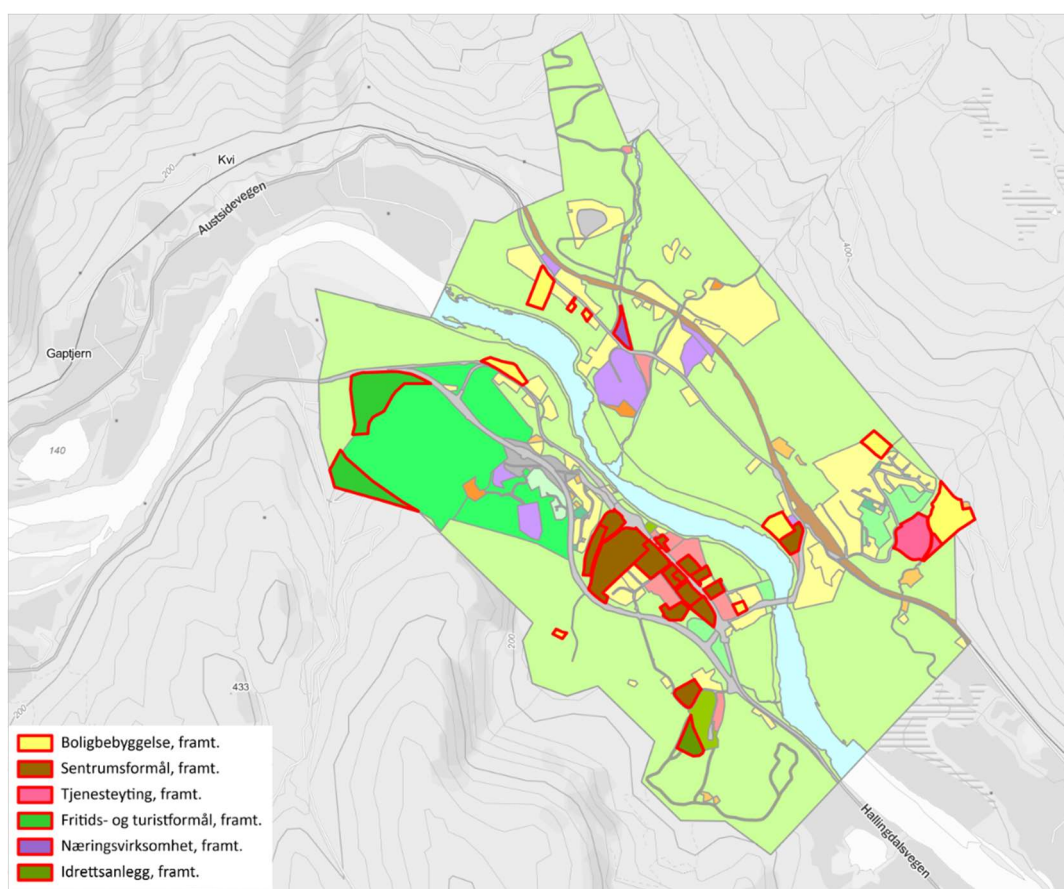
Gjennomføring av planen vil skje gjennom detaljregulering av delområder, byggesaksbehandling og gjennomføring av kommunale og private prosjekter.

Det er stilt krav til ytterligere utredninger av bl.a. støy, geoteknikk og overvannshåndtering i planbestemmelsene for områder der dette er aktuelt.

6. Arealregnskap

6.1. Nye og omdisponerte bygge- og anleggsformål

Planforslaget legger opp til 239 daa omdisponering av LNFR-område til bygge- og anleggsformål, og 121 daa eksisterende bygg- og anleggsformål til annet bygge- og anleggsformål. Hvordan disse arealene er fordelt og omdisponert er vist i kart og tabeller under.

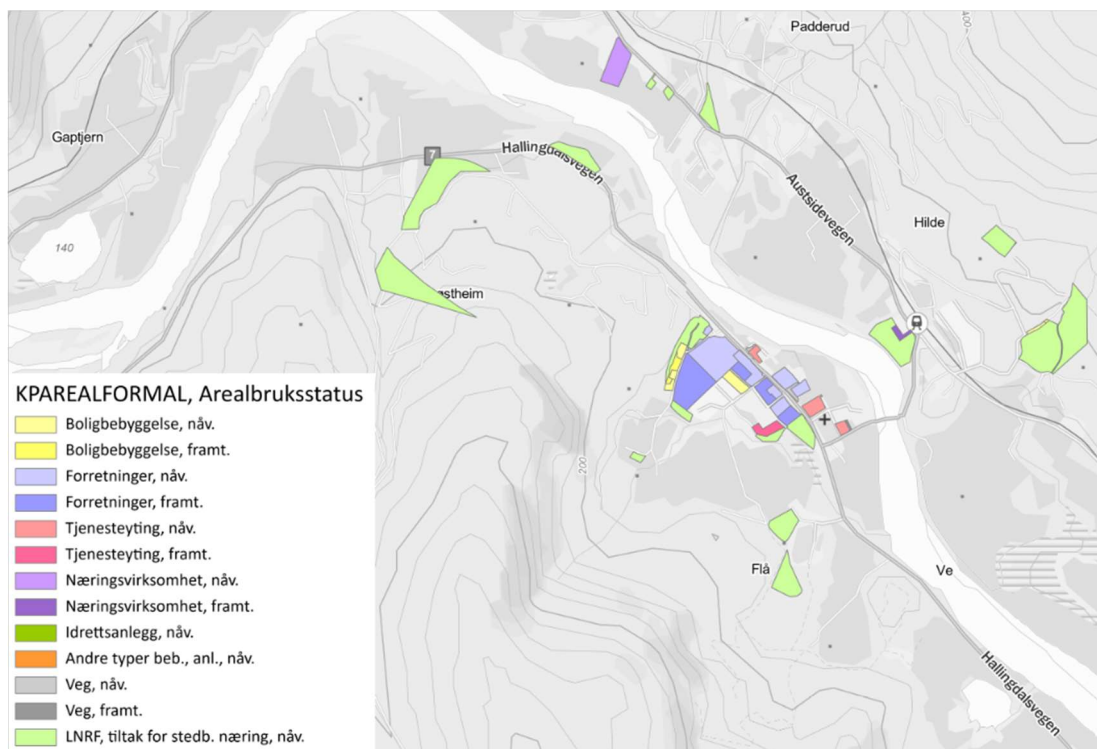


Figur 40. Illustrasjon av planforslaget. Felt med rød markering rundt viser arealene som foreslås til nye eller omdisponerte bygg- og anleggsformål (boligbebyggelse, sentrumsformål, tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsvirksomhet og idrettsanlegg).

Figur 41 viser arealer som foreslås til nye bebyggelse- og anleggsformål, men med formålsfargen fra gjeldende plan, eksempelvis eksisterende LNFR-områder (grønne) som omdisponeres til bebyggelse- og anleggsformål. Tabell 3 viser samlet størrelse på disse arealene.

Tabell 3. Samlet areal for forslag til nye bygge- og anleggsformål i planforslaget.

Formål i planforslag	Areal (daa)
Boligbebyggelse	82
Næringsvirksomhet	6,6
Fritids- og turistformål	82
Idrettsanlegg	11,5
Tjenesteyting	30
Sentrumsformål	146
SUM	358,1



Figur 41. Kart som viser utklipp av forslag til nye utbyggingsarealer, men med formålsfarge fra gjeldende plan.

6.1.1. Omdisponering av dyrka mark til utbyggingsformål

Med grunnlag i NIBIOs database *Kilden* er det ca. 70,5 daa dyrka mark i LNFR-områder fra gjeldende plan, som foreslås omdisponert til utbyggingsformål.

Opplysninger om faktisk bruk tilsier at dette tallet i virkeligheten tilsvarer 53 daa. I tillegg omfatter arealene rundt 37,4 daa registrert dyrkbar jord.

Tabell 4 Omdisponering av arealformål fra gjeldende plan til nye utbyggingsformål: svarte tall for dyrka mark og dyrkbar mark er hentet fra NIBIOs registreringer, mens grønne tall viser til opplysninger fra lokal kunnskap om faktisk bruk.

Område	Areal i daa	Fra formål	Dyrka mark (daa)	Dyrkbar jord (daa)	Til formål
B1	32,8	LNFR	-	-	Bolig
B2	9	LNFR	-	-	Bolig
B3	11	LNFR	2,7 (0)	3,3	Bolig
B4	1,3	LNFR	1,3 (1)	-	Bolig
B5	1	LNFR	0,8 (0)	-	Bolig
B6	13,3	Næring			Bolig
B7	1,5	LNFR	1,3	-	Bolig
B8	2,5	Grav- og urnelund			Bolig
B9	9,5	LNFR	7,3	-	Bolig
T11+T10	30,5	LNFR	3	9,4	Offentlig/privat tjenesteyting - skole
NÆ1	6	LNFR	-	6,6	Næring
FTU2	50	LNFR	31,7	6	Fritid- og turist
FTU1	32	LNFR	-	-	Fritid- og turist
IDR1	12	LNFR	-	11,5	IDR
SF1	8	LNFR	6 (0)	-	Sentrumsformål
SF2	7,4	Forretning/kontor			Sentrumsformål
SF3	7,3	Offentlig formål LNFR			Sentrumsformål
SF4	4,6	Offentlig formål			Sentrumsformål
SF5	6,6	Forretning/kontor			Sentrumsformål
SF6	14,2	Forretning/kontor Bolig			Sentrumsformål
SF7	9,4	Forretning			Sentrumsformål
SF9	9,2	LNFR	-	-	Sentrumsformål
SF10	10,1	Bolig			Sentrumsformål
SF11	48,6	Forretning/ LNFR (3 daa)	2,2 (0)	-	Sentrumsformål
SF12	8,7	LNFR	8,7	-	Sentrumsformål
SF13	8,6	LNFR	5,5 (0)	0,6	Sentrumsformål
SUM			70,5 (53)	37,4	

6.1.2. Beskrivelse av LNFR-områder som omdisponeres.

Innenfor områdene som planlegges omdisponert fra LNFR til nye bygge- og anleggsformål er det registrert jordkvalitet og bruk. Dataene er hentet fra NIBIOs kartdatabase www.kilden.nibio.no. Faktisk bruk og tilstand kan være en annen enn den som er registrert, og dette kommer fram i gjennomgangen av de ulike delområdene under.

LNFR områder som omdisponeres til boligbebyggelse

B1 - (32,1 daa) Består i dag av barskog av høy bonitet. Store deler av området er pr i dag hogstflate.

B2 - (9 daa) Består i dag av barskog med høy bonitet. For dette innspillet ble området redusert i størrelse. Deler av området er hogd.

B3 - (11 daa) Består delvis av fulldyrka jord (ca. 2,7 daa), men dette fremstår som hageareal til bolig på området i dag. I tillegg består deler av området av dyrkbar jord, og noe barskog av middels bonitet. For å ivareta mulighet for turvei langs elva, beholdes deler av innspillsområdet som LNFR.

B4 og B5 – (1,3 og 1 daa) B4 registrert som dyrka jord, og del av et større sammenhengende jordbruksareal med mindre god jordkvalitet. Noe av arealene framstår som gressplen. B5 er en nedlagt revefarm med noe bebyggelse.

B7 – (1,5 daa) Er del av et større sammenhengende jordbruksareal, og består av fulldyrka jord av svært god jordkvalitet.

B9 – (9,5 daa) Består av fulldyrka jord i dag, med god til svært god jordkvalitet. Området er satt av til boligformål, men med rekkefølgekrav om tilrettelegging av gangveg og omlegging av rv. 7.

LNFR områder som omdisponeres til næring

NÆ1 – (ca. 6,6 daa) er LNFR området i gjeldende plan og registrert som skog av høy bonitet og dyrkbar jord. I praksis fungerer området som et gruset og planert næringsområde i dag, og omdisponering til næring er derfor i tråd med dagens bruk.

LNFR områder som omdisponeres til fritids- og turistformål

FTU1 og FTU2 – (ca. 32 og 50 daa) er LNFR i gjeldende plan. FTU2 består av fulldyrka jord av svært god kvalitet, samt noe innmarksbeite. FTU1 består av barskog med høy bonitet.

LNFR områder som omdisponeres til idrettsanlegg

IDR1 – (ca. 12 daa) er LNFR i gjeldende plan og er registrert som barskog av høy bonitet, i tillegg til å være dyrkbar jord. Deler av området ligger under høyspentlinjer, og skog under linja er derfor ryddet.

LNFR områder som omdisponeres til tjenesteyting

T8 – (ca. 35 daa) er LNFR-område i gjeldende plan, og er registrert som barskog av høy bonitet, innmarksbeite (5,5 daa), overflatedyrka jord (2,9 daa) og dyrkbar jord. Området foreslås til nytt areal for barneskole.

LNFR områder som omdisponeres til sentrumsformål

SF1 – (8 daa) er LNF i gjeldende plan og registrert med fulldyrka jord av god til svært god kvalitet. Fremstår som gressplen benyttet til frisbeegolf i dag.

SF3 – (7,3 daa) er delvis offentlig formål og delvis LNFR i gjeldende plan, og er registrert som fulldyrka jord (3,3 daa) med svært god kvalitet og dyrkbar jord. Det opplyses at jorda ikke drives i dag, men benyttes til blant annet aktivitetsområde og vedproduksjon.

SF9 – (9,2 daa) er hovedsakelig satt av til LNFR i gjeldende plan, og er bebygd.

SF11 – (48,6 daa) er hovedsakelig forretning i gjeldende plan, og det legges til en ny del i sørvest som inngår i ny SF11. Denne delen består av 3 daa LNFR. I LNFR-området er det registrert 2,2 daa fulldyrka jord av svært god kvalitet, men det opplyses at det i praksis ikke er noe dyrka jord her i dag.

SF12 – (8,7 daa) er LNFR i gjeldende plan, og består av fulldyrka jord av svært god kvalitet.

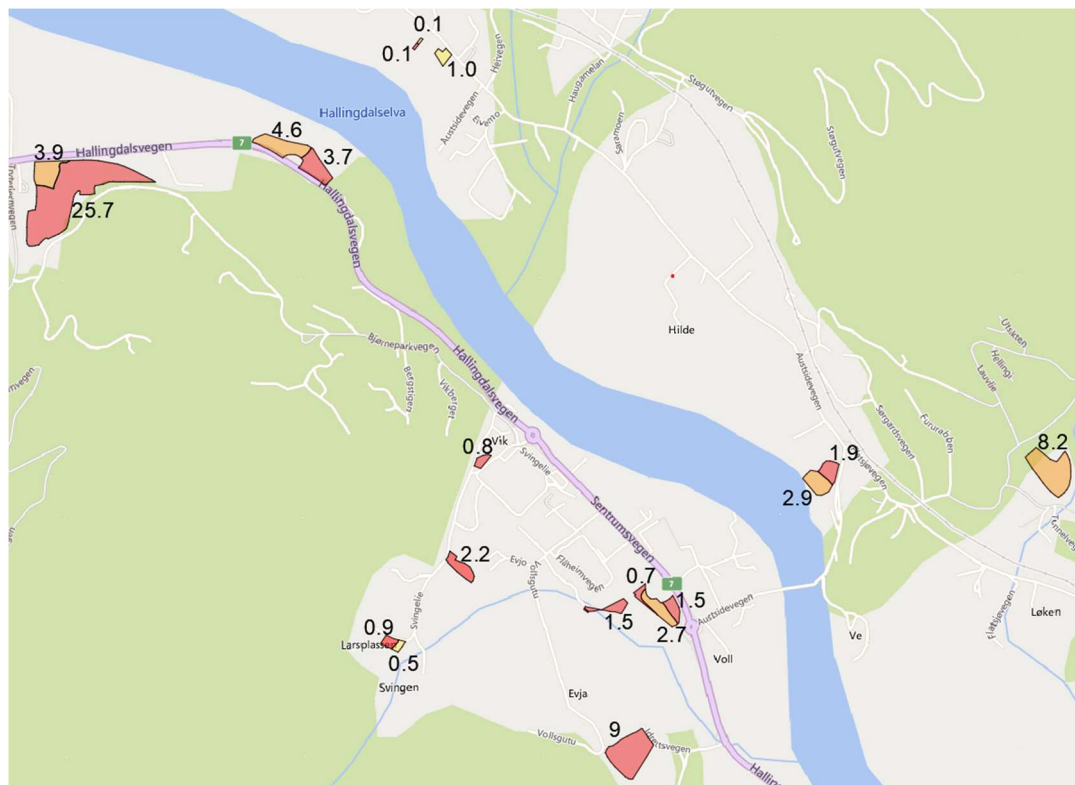
SF13 – (8,6 daa) er hovedsakelig LNFR-område i gjeldende plan, samt en liten bit næring (0,5 daa). Området er registrert med fulldyrka jord (5,5 daa) av god til svært god kvalitet og, barskog (2,8 daa) av middels bonitet. Det står en enebolig på området, og det opplyses at jorda ikke har vært dyrka på en stund, men fremstår som hagemark.

6.1.3. Jordkvalitet og dyrkbar jord

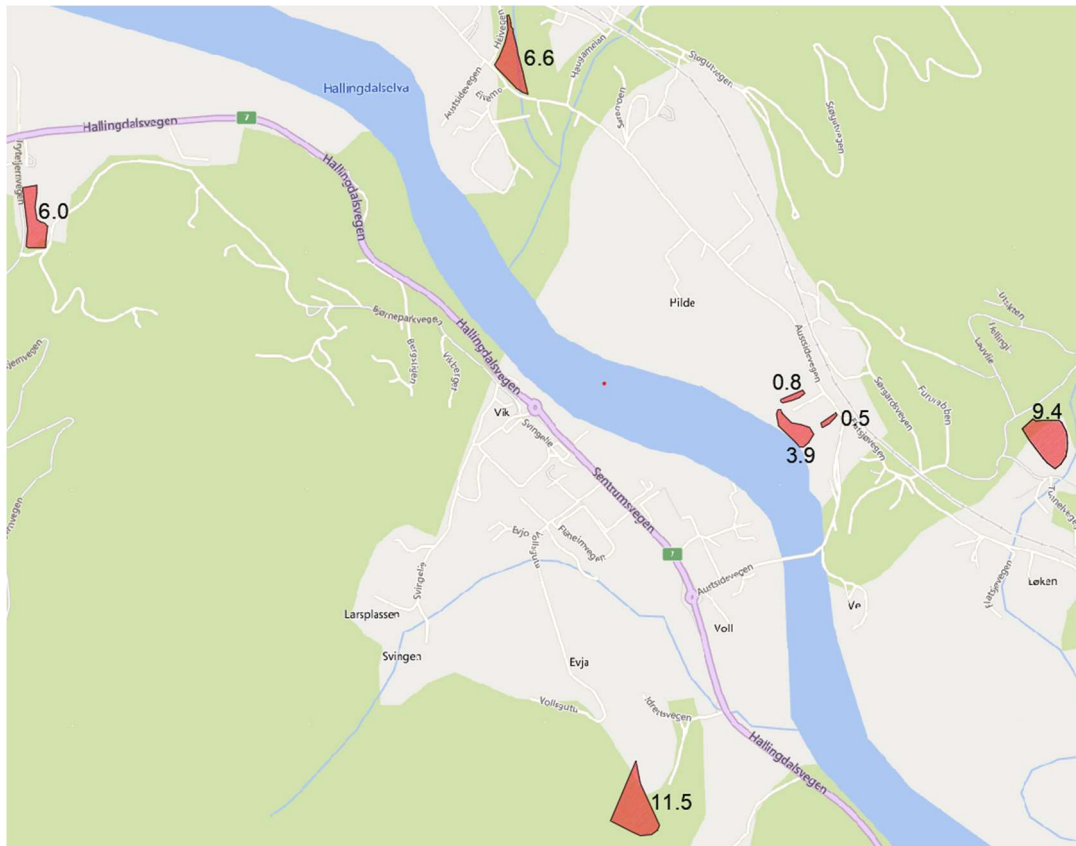
Det er rundt 236 daa LNFR-areal i gjeldende plan som foreslås til bygge- og anleggsformål i nytt planforslag. Fordelingen mellom ulike jordkvaliteter og dyrka jord er vist i Tabell 5 og illustrert i kart (Figur 42 og Figur 43).

Tabell 5 Arealer for dyrkbar jord og de ulike jordkvalitetene som omdisponeres fra LNFR til bebyggelse- og anleggsformål. Kilde: kilden.nibio.no

Jordkvalitet	Areal (daa)
Svært god jordkvalitet	48
God jordkvalitet	22,3
Mindre god jordkvalitet	1,6
Dyrkbar jord	38,7



Figur 42. Jordkvaliteten innenfor LNFR-områder som foreslås til bygge- og anleggsformål i KDP for Flå tettsted, med angitt størrelse på feltene. Kilde: kilden.nibio.no



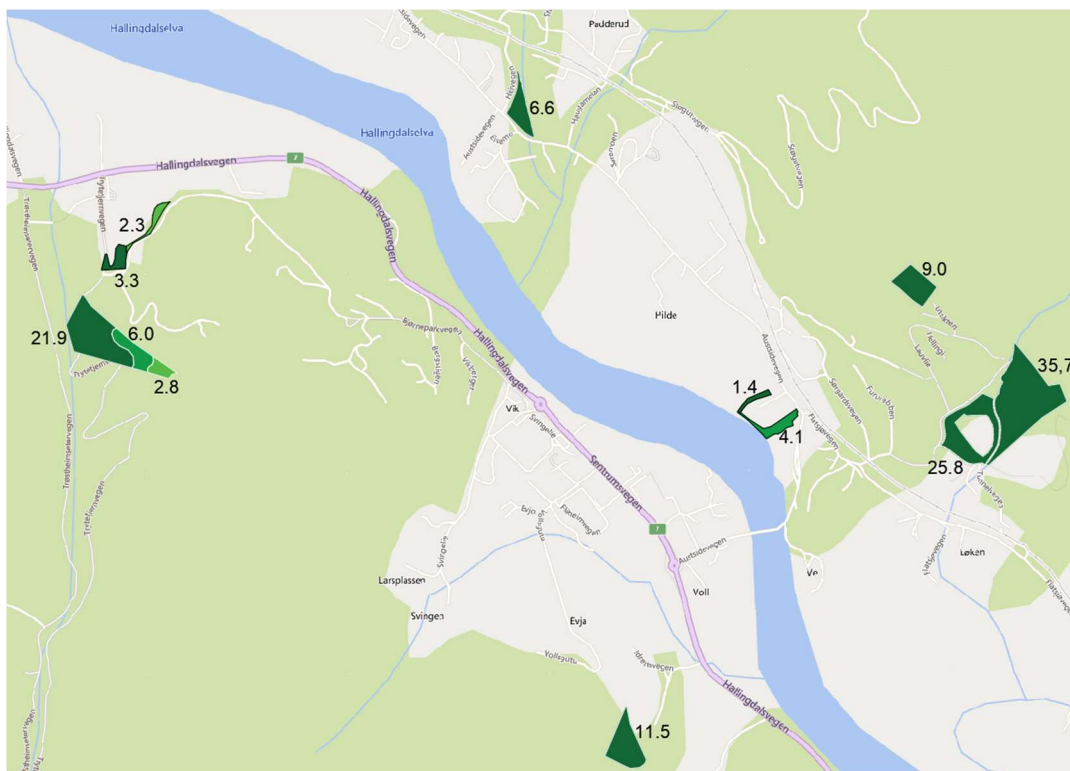
Figur 43. Dyrkbart jord som foreslås omdisponert fra LNFR til bebyggelse- og anleggsformål, med angitt størrelse på feltene. Kilde: kilden.nibio.no

6.1.4. Bonitet

Boniteten på skogen i LNFR-områdene i gjeldende plan som foreslås omdisponert til bebyggelse- og anleggsformål er i stor grad høy, men også noe middels og lav, jf. Figur 44 og Tabell 6.

Tabell 6. Andel skog av ulike bonitet i arealer som omdisponeres fra LNFR til bebyggelse og anleggsformål. Kilde: kilden.nibio.no

Bonitet	Areal (daa)
Høy	115,4
Middels	10,1
Lav	5,1



Figur 44. Boniteten på skogen i områder foreslått til bebyggelse- og anleggsformål, med angitt størrelse på feltene. Kilde: kilden.nibio.no

6.2. Boligreserve

6.2.1. Boligformål

I gjeldende kommunedelplan ligger det inne 228 daa areal avsatt til boligbebyggelse som ennå ikke er bebygd. Fordelt på ulike lokaliseringer og boligfelt anslås det at tomtereserven her ligger på rundt 170 boenheter, hvorav 100 i eneboliger og 70 i flermannsboliger. 72 av disse er enten ferdig regulert eller uten plankrav, mens 98 krever reguleringsplan.

Det foreslås i overkant av 82 nye daa til ren boligbebyggelse. Ca. 1/3 av dette arealet antas å gå med til veier, lekeplasser og diverse infrastruktur, og noe vil i praksis være grøntområder på grunn av terrengforhold. Dersom man regner tomter på ca. 1000 m² tilsvarer arealer som kan bebygges en tomtereserve på rundt 47 tomter. Dette kan gi 47 nye boliger, eller inntil 163 boenheter dersom man beregner fullt utbyggingspotensial med en tillatt %BRA på 35 % og en snittstørrelse på boligene på 150 m², med flere boenheter innenfor hver tomt eller fordelt på mindre

tomter. Dette kan også bety større boliger, med mindre utleieenheter. Dette kommer i tillegg til boligreserven i gjeldende plan, som anslås å ligge på rundt 170 boenheter.

Totalt for ubebygde arealer fra gjeldende plan og med forslag til nye boligområder, gir dette en tomtereserve på 309 daa, med mulighet for mellom 218 og 562 nye boliger, avhengig av tomtestørrelser og tetthet som realiseres.

Tabell 7. Beregning av tomtereserve i foreslåtte nye boligområder. Andel utnyttelse er et anslag knyttet til vurdering av behov for arealer til veg, lekeplass, friområder e.l.

	Areal	Andel tomter	Areal tomter	%BYA	BRA	Merknader
B1	32833	50 %	16417	35 %	8619	Deler av området er bratt.
B2	8988	70 %	6292	35 %	3303	
B3	11058	50 %	5529	35 %	2903	Deler av området er bratt.
B4	1335	100 %	1335	35 %	701	
B5	1053	100 %	1053	35 %	553	
B6	13328	40 %	5331	35 %	2799	Delvis utbygd.
B7	1461	100 %	1461	35 %	767	
B8	2481	100 %	2481	35 %	1303	
B9	9503	70 %	6652	35 %	3492	
SUM	82040		46550	m ²	24439	
Gj.snitt tomtestr.			1000	m ²	47	tomter
Gj.snitt boligstr.			150	m ²	163	boliger

6.2.2. Sentrumsformål

I planforslaget legges det opp til rundt 146 daa sentrumsformål. Dette er et nytt og fleksibelt arealformål, som åpner for en blanding av ulike funksjoner, som forretningslokaler, kontor og bolig fordelt på inntil tre og fire etasjer i tillegg til mulighet for parkeringskjeller. Deler av disse områdene er etablert og ferdig utbygd med egne reguleringsplaner som vil gjelde foran denne kommunedelplanen. Utbygging både innenfor disse områdene og de nye krever detaljregulering som vil fastsette størrelser og arealbruk.

Sammen med kommunen er det gjort en grov vurdering av hvilke arealer innenfor hvert sentrumsformål som vil være tilgjengelige for utbygging, med nye arealer (BRA). Dette er vist i Tabell 1. Det antas at økningen fordeler seg 50/50 mellom bolig og andre formål. Andre formål antas videre å fordele seg 50/50 mellom kontor og forretning. Gjennomsnittlig boligstørrelse settes lik 80 kvadratmeter. Dette gir totalt mulighet for 655 nye boliger fordelt på de ulike sentrumsformålene.

Dette er ikke et sannsynlig scenario innenfor overskuelig framtid, ettersom utviklingen vil være avhengig av grunneiernes vilje til utbygging, markedssituasjonen, økonomi, befolkningsvekst osv. Det betyr likevel at denne planen legger til rette for utvikling av et kompakt sentrum på Flå, med stor kapasitet for både handel, tjenester, kontorer og boliger.

7. Oppsummering ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planforslaget til kommunedelplan for Flå tettsted i Flå kommune. Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyse ved all planlegging (jf. plan- og bygningslovens §4-3). For nærmere detaljer om planområdet og planlagt arealbruk vises det til planbeskrivelsen, bestemmelser og plankartet.

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrise med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer akseptabel risiko.

Resultatet av risikoanalysen er oppsummert i tabellen nedenfor, med forslag til risikoreduserende tiltak.

Nr.	Hendelse	Risikoreduserende tiltak
3	Vindutsatt	Flå er kjent for å være vindutsatt, og ved bygging må det tas hensyn til lokale vindforhold.
4	Flom i sjø og vassdrag	Aktsomhetsområder for flom er lagt inn i plankartet med faresone H320. Planbestemmelser sikrer at flomfare må vurderes og hensyntas ved regulering eller nybygging innenfor faresone for flom. Planbestemmelser sikrer byggegrense og bevaring av vegetasjon langs vassdrag. Krav om utredning av flomfare til alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag ivaretas i planbestemmelsene.
5	Urban flom/overvann	Inngrep i og omdisponering av myr er ikke tillatt. Det skal ikke tillates å lukke bekker og bekker/ elver med helårs vannføring skal opprettholdes

		så nær sin naturlige form som mulig. Ivaretas i bestemmelsene. Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede bekker i dag, bør disse åpnes og restaureres. Åpne bekker og elver styrer i stor grad eventuelle flommer slik at bebyggelse og infrastruktur unngår å bli berørt. Utover dette skal overvann håndteres lokalt.
7	Snøskred og steinsprang	Ivaretas i helhetlig ROS til kommunen. Planen legger ikke opp til tiltak som betydelig øker sannsynlighet eller konsekvens. Faresoner og aktsomhetssoner med bestemmelser ivaretas i planen. Det stilles krav om detaljert skredrapport for tiltak innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred.
8	Jord- og flomskred	Planen legger ikke opp til tiltak som betydelig øker sannsynlighet eller konsekvens. Faresoner og aktsomhetssoner med bestemmelser ivaretas i planen. Det stilles krav om detaljert skredrapport for tiltak innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred.
9	Kvikkleire	De fleste utbyggingsområdene ligger under marin grense, og flere av områdene ligger i områder med marin strandavsetning eller hav- og fjordavsetning. Krav om geoteknisk vurdering av fare for kvikkleire under marin grense der det ikke kan vises grunt til fast fjell, inngår i bestemmelsene.
12	Radongass	Krav i TEK 17 § 13-5 må dokumenteres i byggesak (for boliger og annen bebyggelse for opphold).
13	Større ulykker (veg, bane, luft og sjø)	Ivaretas i helhetlig ROS til kommunen. Planen legger ikke opp til tiltak som betydelig øker sannsynlighet eller konsekvens. Bestemmelser om at veger utformes etter vegvesenets håndbøker.

14	Utslipp av farlige stoffer	Lovverk ivaretar krav om virksomhetsROS for evt. aktuelle næringsvirksomheter.
15	Akutt forurensning	Ivaretas i helhetlig ROS til kommunen. Lovverk ivaretar krav om virksomhetsROS for evt. aktuelle næringsvirksomheter
17	Kilder til støybelastning i/ved planområdet (inkl. trafikk)	Det stilles krav i bestemmelser til støyfaglig utredning i tråd med gjeldende støyretningslinjer.
25	Distribusjon av forurenset drikkevann	Ivaretas i helhetlig ROS til kommunen. Planen legger ikke opp til tiltak som betydelig øker sannsynlighet eller konsekvens. Sikringssoner og arealformål sikrer drikkevann og nedslagsfelt i planen.
26	Bortfall av energiforsyning	Kan påvirke viktige samfunnsfunksjoner, som skole, omsorgssenter, drikkevannsforsyning etc. Ivaretas i helhetlig ROS til kommunen og virksomhetsROS.
35	Utsiktet inngrep i automatisk fredete kulturminner / verdifulle kulturmiljø	Hensynssoner for kulturminner og –miljø med tilhørende bestemmelser er avsatt i planen for kjente kulturminner. Det er også utarbeidet generelle bestemmelser for kulturminner.
36	Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)	Planbestemmelsene sikrer tilstrekkelig avstand til høyspent for nye byggetiltak. Faresone H370 er lagt inn i plankart langs høyspentlinjer.

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

Vedlegg

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Konsekvensutredning med vurdering av arealinnspill
4. ROS-analyse
5. Steds- og mulighetsanalyse (digitalt)

Kilder

1. Veilederen om kommuneplanens arealdel, Kommunal- og distriktsdepartementet, mars 2022:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kommuneplanens-arealdel/id2904677/>
2. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023, Kommunal- og distriktsdepartementet, 14. mai 2019:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20192023/id2645090/>
3. Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel, Kommunal- og distriktsdepartementet, 19.9.2012:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/konsekvensutredning-av-arealdelen/id699310/>
4. Plan- og bygningsloven
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/>
5. Regjeringen sin temaside for planlegging
<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/id1317/>
6. Flå kommune – Planstrategi 2020-2023
<https://www.flaa.kommune.no/planregulering/planstrategi/>
7. Flå kommune – Gjeldende kommuneplan
<https://www.flaa.kommune.no/planregulering/planprosedyre---fla-kommune/>
8. Flå kommune – Andre planer
<https://www.flaa.kommune.no/planregulering/flere-planer/>
9. Viken fylkeskommune – Regionale planer
<https://viken.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/gjeldende-regionale-planer/>

