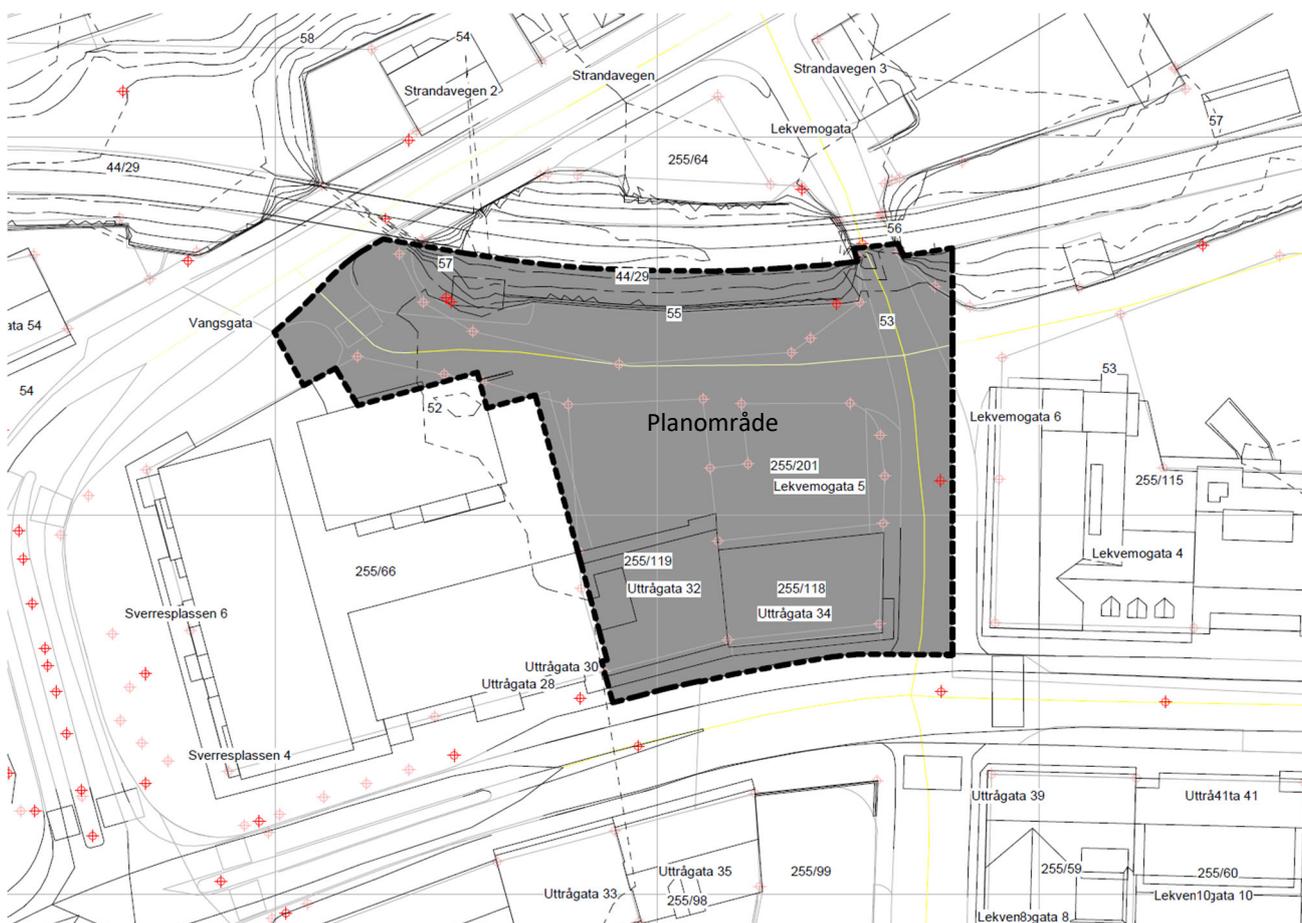


Grunneigarar
Naboar
Offentlege høyringsinstansar

**VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN FOR OFTEDALSGÅRDEN; UTTRÅGATA 32 OG 34, GNR/BNR: 255/119, 255/118, 255/201, 255/1, 44/29 I VOSS HERAD.
PLANID 2024003**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 varslast det med dette om oppstart av arbeid med privat detaljreguleringsplan for eigedomane gnr/bnr 255/119, 255/118, 255/201, 255/1, 44/29, i Voss herad. Planområdet er på omlag 2,8 daa.



Figur 1, Planavgrensning

Tiltakshavar er Oftedal Vekst AS, Plankonsulent er HLM Arkitektur AS.

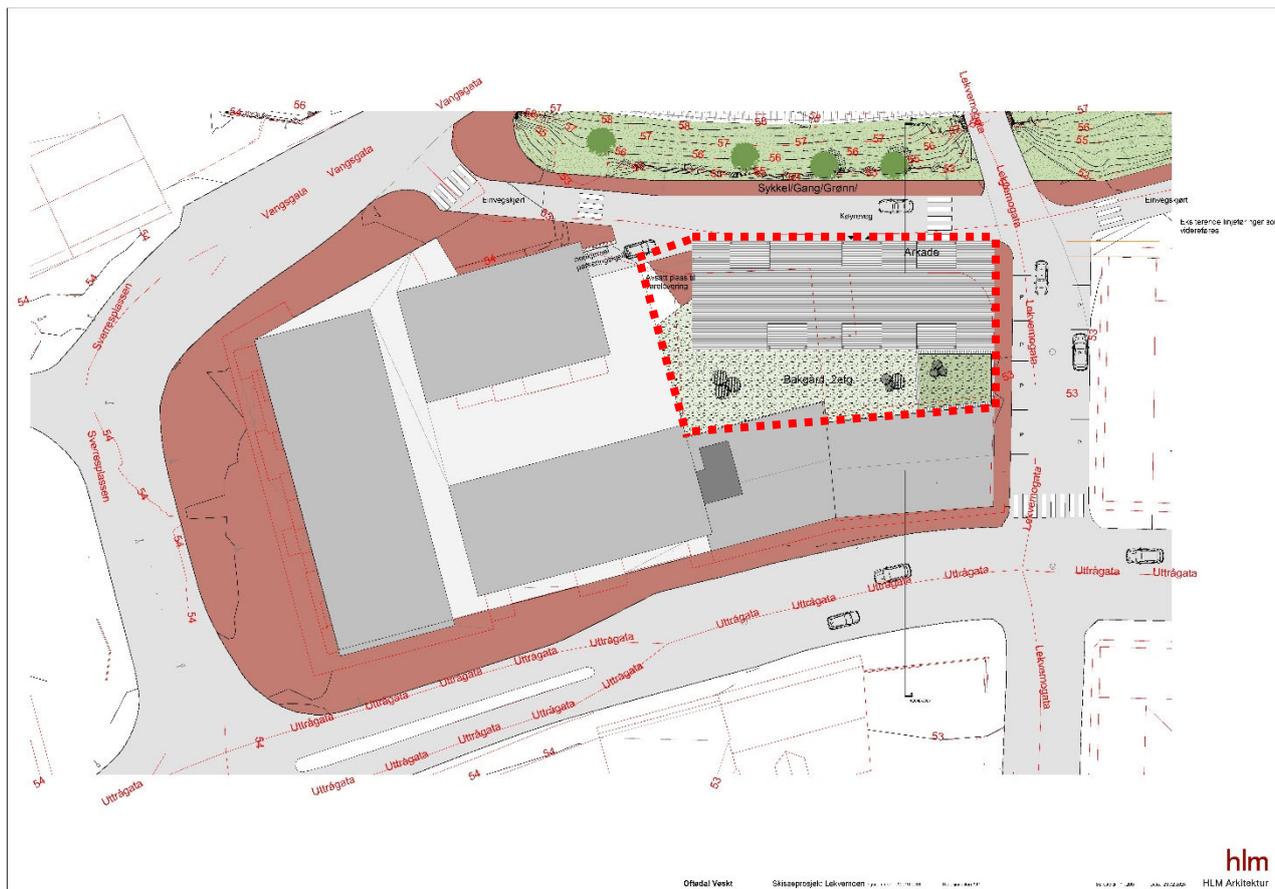
Føremålet med detaljreguleringsplanen er å leggja til rette for utvikling av bakgården for Uttrågata 32 og 34 med nye areal for parkering, kontor/tenesteyting/forretning og bustader. Det vil i planarbeidet bli sett på nytt bygg sin samanheng med noverande bygningar, samt utviklingsmogelegheiter for Uttrågata 32 og 34 med påbygg av ein ekstra etasje.

I tilknytning til planinitiativet er det utført eit moglegheitsstudie på det aktuelle utbyggingsarealet, dette er omtala i

Vedlegg 1_Planinitiativ, Vedlegg4_ A0010-0001 – Situasjonsplan, Vedlegg 5_ A0040-0001 – Snitt, og Vedlegg 6_ A0120-0101 - Plan 1-etasje.

Studiet har drøfta ulike byggehøgder, byggegrenser, gatemiljø, trafikkhandsaming og potensiale i område for å laga eit prosjekt som kan vera eit positivt bidrag i sentrumsutvikling av Voss på eit område som i dag er eit uoversikteleg parkeringsområde.

Detaljreguleringsplanen ynskjer å leggja til rette for ei utvikling der ny bygningsstruktur fullfører kvartalstrukturen. Plassering av ny bygning er undersøkt og omtala i Vedlegg 1_Planinitiativ, der det er undersøkt gatesnitt og kvalitetar opp mot ny bakgard mellom bygg mot Uttrågata og ny bygning mot nord. Snitteikning syner at det er ein fordel for omkringliggjande bygningar i kvartalet at nytt bygg plasserer seg så langt nord som mogleg, for å sikre gode lys- og utomhusareal i kvartalet.



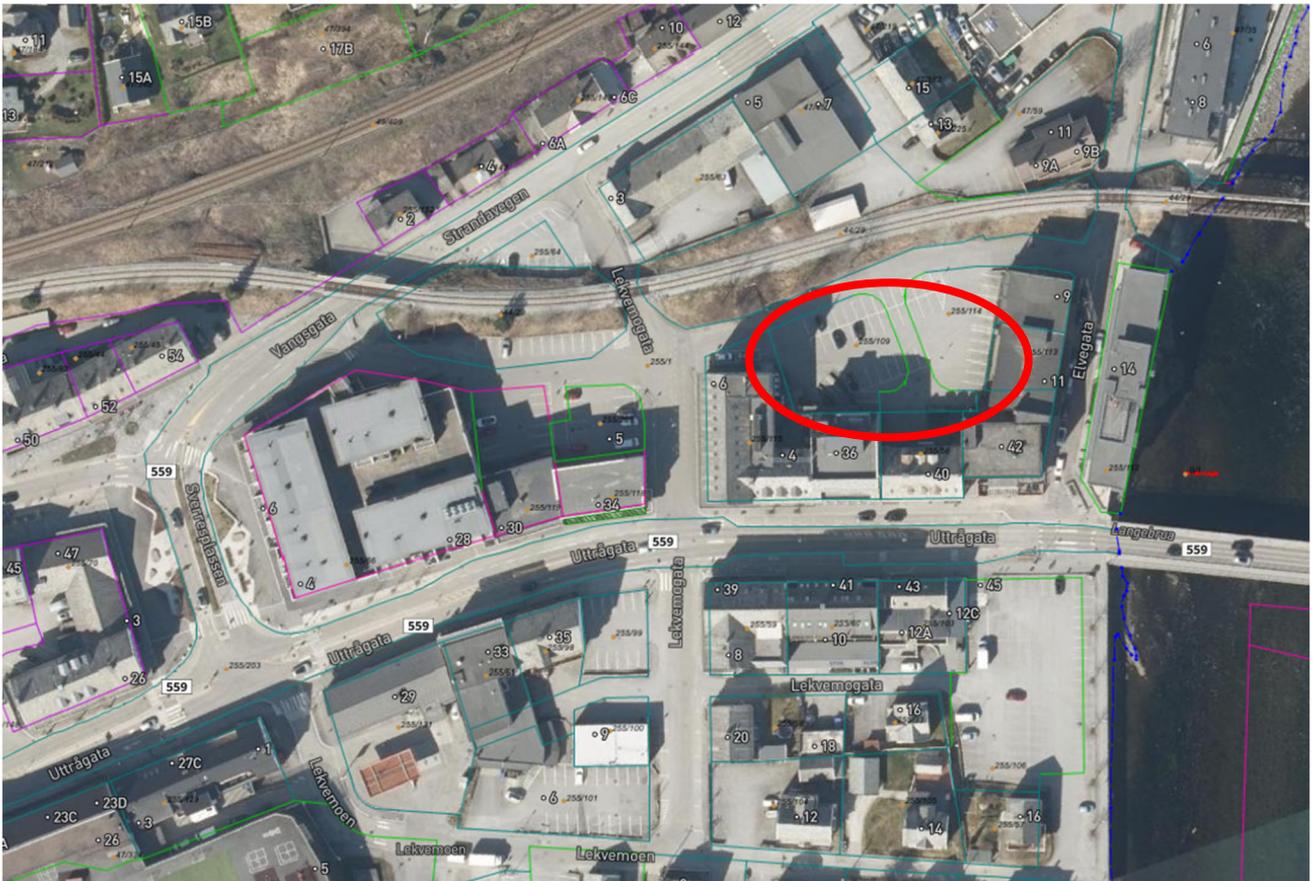
Figur 2, markerte område syner utbyggingsområde for ny bygningsmasse

Moglegheitsstudie syner at det bør etablerast ei ny gate nord for utbyggingsarealet, opp mot Hardangerbanen. Ny gate, som får namn Banegata, tar sikte på å lage ei gate som knyter saman Elvegata i aust og Vangsgata. Mjuke trafikantar skal blir prioritert, og få eit mest mogeleg samanhengande fortau mot nord. Dette sikrar ei god og trygg disponering mellom biltrafikk, varelevering og tilkomst til parkeringskjellar, og mjuke trafikantar.

Planområdet er plassert aust i sentrum, med Hardangerbanen i nord som er heva opp i forhold til gatenivå. Området er definert i områdeplanen for Vossevangen/sentrumsplan der utvikling skal prioriterast. Det er drøfta ulike byggehøgder, samt sett på tilstøytande planar og vedtekne byggehøgder i området.

Vedlegg 1_Planinitiativ, og Vedlegg 5_ A0040-0001 – Snitt syner ei byggehøgd på 6 etasjar + saltak. Moglegheitsstudie syner at område er godt eigna for høg utnytting og bygg med foreslått tal på etasjar. Volum er plassert nordaust i kvartalet for å hensynta sol og utsikt for eksisterande bygg.

Byggehøgd og antal etasjar tilsvara godkjent detaljreguleringsplan på nabokvartalet der gjeldande plan tilseier 7 etasjar, medan sentrumsplanen opnar for 5 etasjar.



Figur 3, flyfoto av sentrumsområde. Markert område syner nabokvartal der det i gjeldande reguleringsplan er lagt opp til byggehøgda på 7 etasjar. Detaljreguleringsplan for Utrågata 42, planid 2015007

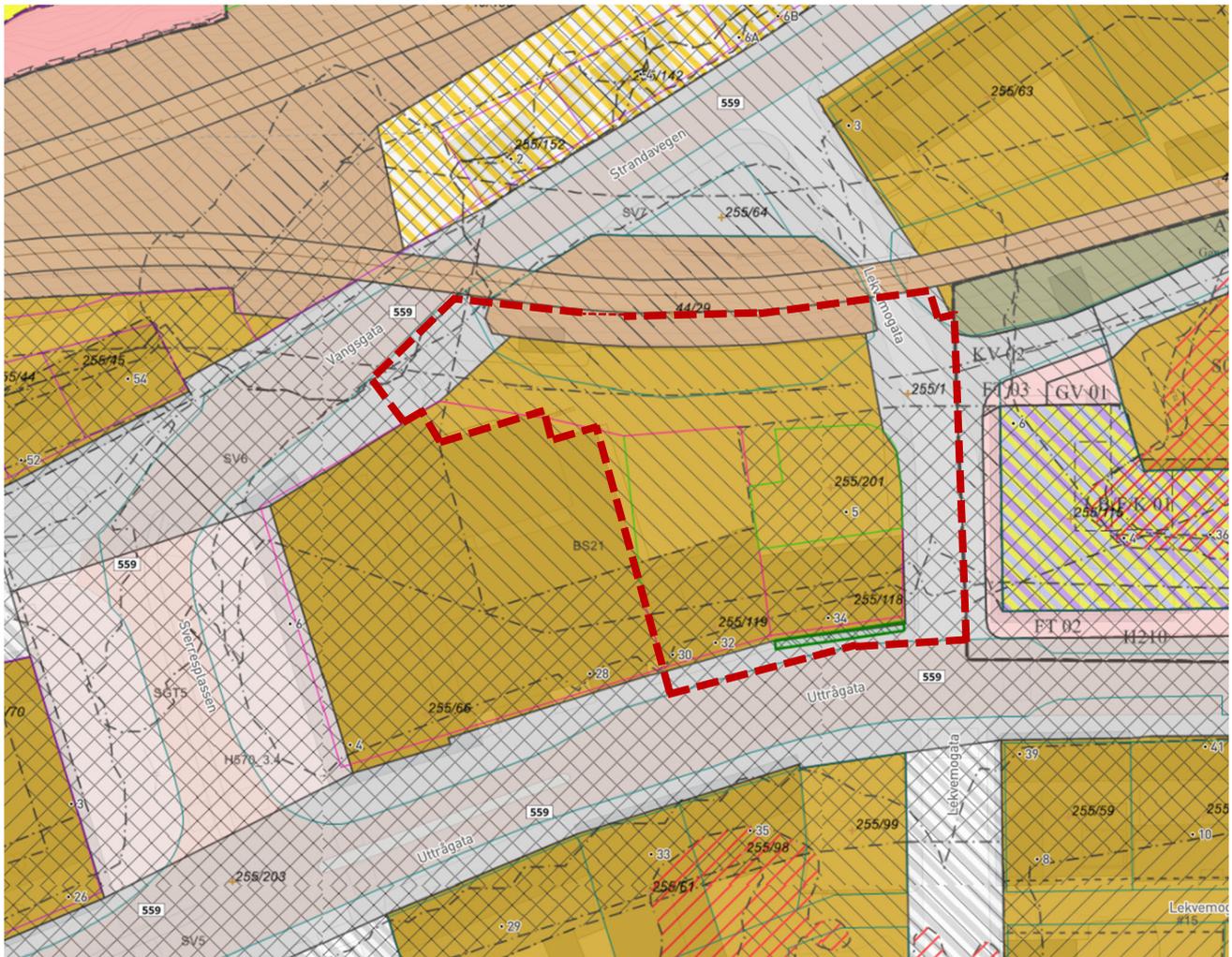
Gjeldande planar

Planområdet er omfatta av områdeplan for Vossevangen/Sentrumspan frå 2021. Området er regulert til Sentrumsføremål, og ligg inn under området BS21 i områdeplanen.

Området som skal detaljregulerast ligg delvis i bevaringssone 3, dvs omsynssone H570_3.1 til H570_3.4 der utvikling skal prioriterast jf.pkt. 9.5.3

- Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumspan, Nasjonal ArealplanID: 4621_12352018001

For å få til eit heilskapleg gatemiljø og trafikkøysing, er tilkomstvegar tatt med i planområdet.



Figur 4, utklipp områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumspan

Tilgrensande reguleringsplanar: Detaljreguleringsplan for Uttrågata 42, planid 2015007

Påbyrja planarbeid i området: Detaljreguleringsplan for Vossogarden, planid 2021008

I kommuneplanen sin arealdel er området avsett til sentrumsformål.

Konsekvensutgreiing

Planen er vurdert etter §6 og §8 i forskrift om konsekvensutgreiingar, og det er så langt konkludert med at planen ikkje utløyer krav om konsekvensutgreiing.

§ 6b slår fast at reguleringsplanar etter plan og bygningsloven for tiltak i Vedlegg I skal utgreiast iht. forskrifta. Detaljreguleringa fell ikkje inn under nokon av kategoriane lista opp i Vedlegg I. Vidare slår § 8 slår fast at planar og tiltak skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn. Etter nærare vurdering iht. § 10, konkluderast det med at detaljreguleringa ikkje får vesentlege verknadar for miljø eller samfunn.

Forhandlingar

Iht. plan- og bygningslova §17-4 varslast det også om oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale parallelt med reguleringsplanen.

Viktige tema for planarbeidet

Planområdet ligg innanfor sentrumsformål for Vossevangen i kommuneplanens arealdel. Eigedomane er plassert langs Uttrågata, Lekvemogata og i bakgard for eksisterande bygningar. Eksisterande bygg i område er ein miks av kontor/tenesteyting/forretning, bustader og overflateparkering.

Det vil i planprosessen lagt vekt på gatemiljø, trafikale tilhøve, naboar og eksisterande strukturar. Det er ynskje om å leggja til rette for nybygg og utviking av kvartalet med moderne og framtidsretta arkitektur med høg kvalitet.

Andre viktige tema som skal arbeidast med i planarbeidet:

- Utforming av nye bygg, tilpassing til omgjevnadene
- Trafikal løysing og parkering
- Grøne drag
- Fellesområde med god kvalitet.
- Avklaringar knytt til flaum, overvatn, VA og marine avsetningar

Innspel og merknadar

Innspel og merknadar til planarbeidet må sendast innan **3. mai 2024** til:
HLM Arkitektur AS, Stallgata 7, 5700 Voss eller på e-post til: ovsthus@hlm.no

Planarbeidet er også varsla på Voss Herad si heimeside under kunngjeringar:

<http://www.voss.herad.no/tenester/samfunnsutvikling/kunngjeringar>

og på HLM arkitektur sine heimesider:

<https://hlm.no/nyheter#Alle>

Alle mottekne dokument vert sendt til kommunen saman med planframlegget.

Med venleg helsing,
HLM Arkitektur



Svein Øvsthus

Vedlegg:

- Vedlegg 1_Planinitiativ
- Vedlegg 2_ Notat frå oppstartsmøte_06.03.24
- Vedlegg 3_Planavgrensning
- Vedlegg 4_A0010-0001 - Situasjonsplan
- Vedlegg 5_A0040-0001 – Snitt
- Vedlegg 6_A0120-0101 - Plan 1- etasje
- Vedlegg 7_Kart