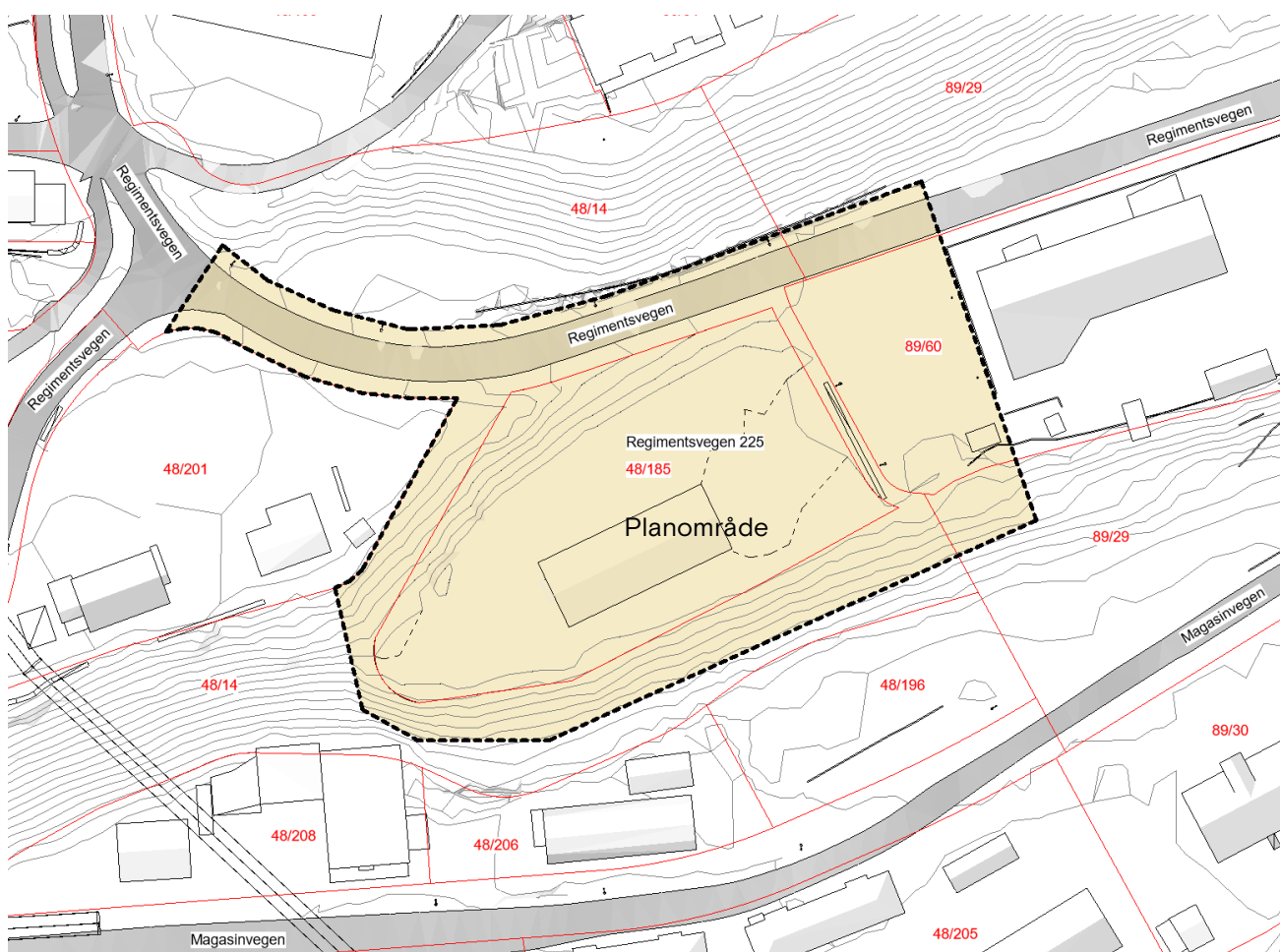


Grunneigarar
Naboar
Offentlege høyringsinstansar

VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN FOR REGIMENTSVEGEN 225

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 varslast det med dette om oppstart av arbeid med privat detaljreguleringsplan for Regimentsvegen 225 i Voss herad. Planområdet er på omlag 7,6 daa.



Planavgrensing

Tiltakshavar: Regimentsbygget AS
Gnr./Bnr.: 48/185, 48/14, 89/29 og 89/60
PlanID: 2024005
Plankonsulent: HLM Arkitektur AS

Eigedomen i Regimentsvegen 225, gnr./bnr: 48/128, på Tvildemoen er planlagt utvikla til sentrumsnære bustadar. Tomta er 3367m² og ligg langs Regimentsvegen, vest for Læringsverkstedet Tvildemoen barnehage. Den noverande bygningen på tomte er eit tidlegare forsvarsbygg som no vert brukt som næring/kontorlokale for ulike bedrifter, utanfor er det eit større område sett av til overflateparkering.

Gjeldande planar

Områdeplan for Tvildemoen planid 4621 123509014 er gjeldande plan for området der arealet er regulert til kombinert bygg- og anleggsføremål.

Planområdet har gode sol- og lystilhøve, og har i kraft av landskapet ingen bygningar/konstruksjonar nært på. Næraste naboar mot aust og vest er bustadar og barnehage. Dette i kombinasjon med si sentrumsnæra plassering gjer det ynskjeleg å endra føremålet frå kombinert bygg- og anleggsføremål til bustadar i ny detaljreguleringsplan.

Planlagt tiltak

Detaljreguleringsplanen skal tilretteleggja for tre nye bustadbygg med felles parkering i kjellar under bygga. Som tilkomst til eigedomen ynskjer ein å nytta dagens avkøyrse frå Regimentsvegen som er felles med parkeringsområdet til barnehagen på nabotomt. Avkøyrse til parkeringskjellar vil verta frå parkeringsområde. Det er avhalde møte med barnehagen, og løysing på parkeringsområde, trafikkavvikling og nedkøyrse til ny parkeringskjellar vil verta planlagt i tett samarbeid og dialog med barnehagen i vidare prosjektering. Sør for dei tre planlagde nye leilegheitsbygga er det planlagt eit stort felles uteopphaldsareal. Dette skal opparbeidast med ei område avsett til leik for barn og unge. Det er lagt opp til omlag 50 leilegheit, fordelt på 3 etasjar pluss saltak. Sjå utfyllande informasjon i vedlegg.

Riving av eksisterande bygg

For å utnytta eigedomen på ein god måte, der ein får etablert eit samlande og attraktivt bumiljø, er eksisterande kontorbygning ynskt rive. Dette mogleggjer ei betre utnytting samstundes som ein får skapt eit felles uteareal med gode lys- og soltilhøve. Ein vil i prosessen med å detaljregulera området gjennomføra ei tilstands- og ombrukskartlegging av eksisterande bygg.

Konsekvensutgreiing

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

§6b slår fast at reguleringsplanar etter plan og bygningslova 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.

Utbyggingsavtale og rammeløyve

Iht. plan- og bygningslova §17-4 varslast det også om oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale parallelt med reguleringsplanen. Og iht. plan- og bygningslova §1-7 varslast det om parallell handsaming av rammesøknad.

Viktige tema for planarbeidet

Planområdet ligg innanfor ytre sentrumsavgrensing for Vossevangen i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger i skilje mellom næringsareal og bustader på Tvildemoen, og tomte ligger ideelt i terrenget for å auke utnyttinga i høve til dagen situasjon. Omsyn til naboar og eksisterande struktur vil bli vektlagt i planprosessen.

Andre viktige tema som skal arbeidast med i planarbeidet:

- Trafikal løysing og parkering
- Utforming av nye bygg; bygningstypologi og variasjon i storleik på leilegheitene, tilpassing til omgjevnadane
- Landskap; tilpassing til omgjevnadane og landskapstrekka i området
- Leikeareal; fellesområde og leikeareal med god kvalitet
- Avklaringar knytt til renovasjon, marine avsetningar, stabilitet skråning, overvatn og VA
- Klima og miljø; energiløysingar, ombruk av eksisterande bygning m.m.

Innspel og merknadar

Innspel og merknadar til planarbeidet må sendast innan **31.januar 2025** til:

HLM Arkitektur AS, Stallgata 7, 5700 Voss eller på e-post til: ovsthus@hlm.no

Planarbeidet er også varslet 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 Regimentsvegen 225
- Vedlegg 2_Notat frå oppstartsmøte
- Vedlegg 3_Planavgrensing
- Vedlegg 4_Situasjonsplan
- Vedlegg 5_Snitt samla
- Vedlegg 6_Kart A3