



PLANINITIATIV

Ved førespurnad om oppstartsmøte.

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

Planinitiativ for Gnr/bnr 192/88 / Meierivegen 3, 5705 Voss

Utarbeidet av Mad Vest AS

Datert (18.03.2024) rev. 19.04.2024

1. Føremålet med planen jf. § 1 bokstav a)

- Formålet med planen er å legge til rette for en utvikling i tråd med Områdeplan for Vossevangen 2020-2040.
- Eiendommen ønskes regulert til bolig, næring, forretning, kontor, bevertning, kultur

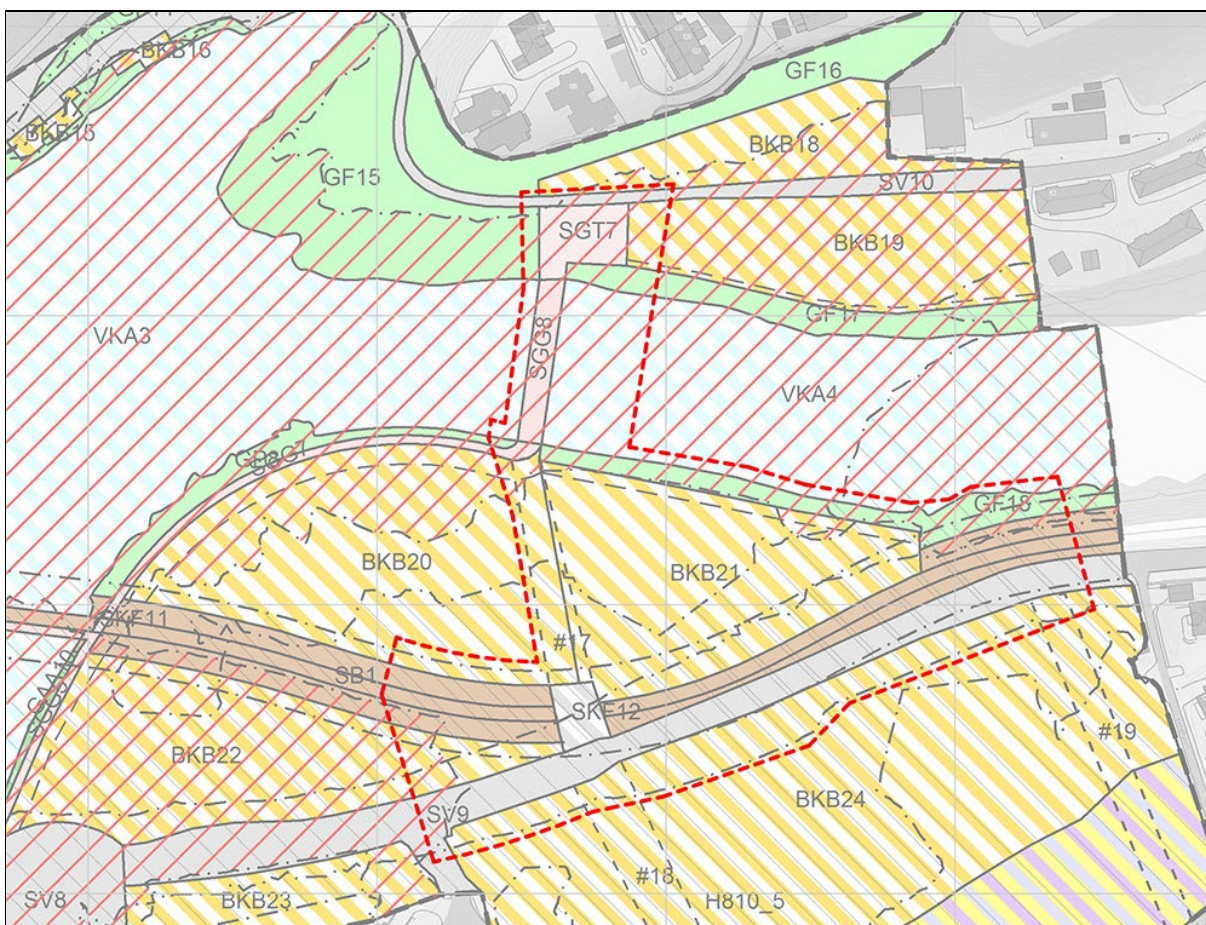
2. Skildring av planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet, jf. § 1, bokstav b)



Figur 1: Utsnitt av ortofoto av området. Det aktuelle området er merket med hvit linje

Området ligger i Haugamoen Nord, rett over gaten fra Amfi-kjøpesenter. Tomten avgrenseses av Hardangerveien mot sør, og Vosso mot nord. På andre siden av elven ligger Tvildemoen.

I områdeplanen er tomten vist som BKB21. Resten av eiendommen 192/88 som ikke inngår i BKB21 tas med i tillegg til gangbro SGG8, med landing SGT7, hensynssone #17, avkjørsel SKF 12 og deler av BKB22.



Figur 2: Område merket BKB21 og deler av BKB22, rød stiplest linje er forslag til avgrensning av planområdet

Beskrivelse av planområdet

Dagens arealbruk

Området har inn til nylig vært i bruk som Voss meieri. Driften ble avviklet i januar 2023. Etter nedleggelsen har eiendommen, inkludert eksisterende bygningsmasse, blitt kjøpt opp av Meieriet AS. I dag står deler av eiendommen ubenyttet mens andre deler er tatt i bruk til bl.a. kontorvirksomhet, treningsaktiviteter o.l. i påvente av videre utvikling.

I vest ligger slakteriet for Vossafår, vist som BKB20 i områdeplanen. Slakteriet er fortsatt i drift. På andre siden av elven, Tvildemoen, planlegges det for bl.a. boligutvikling. Områdeplanen viser en ny gang- og sykkelbro i forlengelsen av Meieriveien og over til Tvildemoen.

Området ligger svært sentrumsnært og har potensiale til å bli et flott boligområde med naturkvaliteter langs elven og flott utsikt mot fjellene i nord. Den planlagte gangbroen vil forsterke kontakten med elven og grønndraget på Tvildemoen-siden.

Bebyggelsen i området varierer i skala og utforming. Her er det alt fra småhusbebyggelse, større borettslag, lave bygg med store fotavtrykk til landemerket Fredheim med sine 10 etasjer.

Bebyggelsen ligger relativt spredt med mye asfalt i mellom. I områdeplanen er bebyggelsen, inkludert Meieritomten, vurdert som av lav kulturhistorisk verdi.

Området er tilpasset bilbruk og har rikelig med gateparkering og asfalterte flater. Infrastruktur for gående og syklende er ikke like godt utviklet.



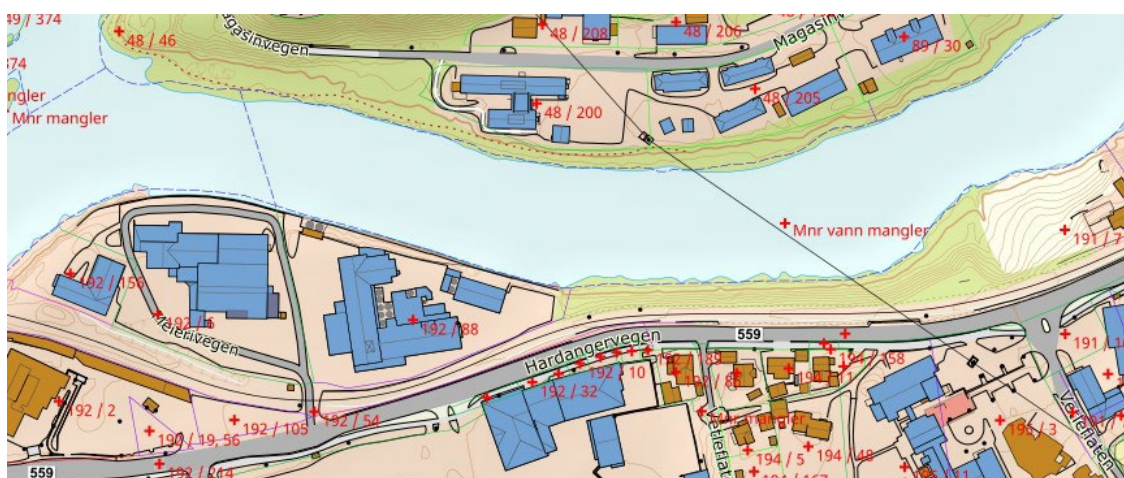
Området er utredet i forbindelse med utarbeidelsen av Områdeplanen for Vossevangen 2020-2040 og inngår i bl.a. kulturhistorisk stedsanalyse, ROS-analyse, fremtidig sentralitet m.fl.

Eiendomsforhold

- 192/88 eies av Meieriet AS
- 192/105 eies av Meieriet AS

Tilstøtende eiendommer

- 192/06 eies av Orkla Foods Norge AS (eiendommen i vest)
- 44/29 og 192/54 eies av Bane NOR SF (beredskapsbanen)
- 191/7 eies av Eitrheim Ragnhild (eiendommen i øst)
- 48/14 eies av Voss Eiendom AS (landingsplassen for fremtidig gangbro på Tvildemoen siden)



3. Tilhøve til kommuneplanen, jf. § 1 bokstav g)

- Kommuneplan Voss Herad 2020-2032
- Kommunedelplan for klima, klimatilpassing og grønn omstilling, Vossaklima 2022-2034

Hovedmålet i kommuneplanen er «Sterkt regionsenter – levande bygder»

Voss herad og Vossevangen skal være en drivkraft for vekst i regionen – både for nabokommunene, og overfor egne lokalsenter og nærsenter. Visjonen som er lagt til grunn for Voss herad er å være et sterkt regionsenter med levande bygder. Kommuneplanens arealdel skal bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel, der FNs bærekraftsmål står sentralt. Arealdelen skal bygge videre på de tre bærekraftsdimensjonene: Klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

Busetting/bustader

I samband med lokal- og nærsentra bør bustadareal lokaliserast i nær tilknytning til eksisterande busetnad, infrastruktur, handelstilbod, skule, barnehage og andre offentlege tilbod. Busetnaden skal planleggast med gode løysingar for kollektivtransport, sykkel og gange.

4. Tilhøve til gjeldande og eventuelt igangsette reguleringsplanar, jf. § 1 bokstav g)

- Områdeplan Voss Herad 2020-2040, Planid 2018001

Formålet med planen er å styrke Vossevangen som regionalt og lokalt sentrum. Planen skal



utvikle Voss til en attraktiv plass å bo, besøke og drive næring, handle, oppsøke tjenester og treffes. Planen skal styrke identitet og særpreg.

I områdeplanen er Meieri-tomten vist som BKB21. En del av BKB22 er også tatt med i forslaget til planavgrensning.

I områdeplanen har BKB21 formål bolig, småskala produksjons- og håndverksvirksomhet, eksisterende virksomhet.

Detaljplan skal sikre kvartalsstruktur med gate- og plassdannelse.

Maks byggehøyde: 3 – 6 etasjar

Maks BYA: 50%

BKB 22 har formål bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, parkeringsanlegg

Maks byggehøyde: 2 – 4 etasjar + inntrekk 5.etasje.

Maks BYA: 70%

Øvrige felt som ligger innenfor foreslått planavgrensning:

SKF 12

Arealet er direkte knyttet til torg eller gatetun, og er viktig kryssningspunkt for myke trafikantar. Vegdekke skal utformes med et annet dekke for å signalisere prioritering mellom myke og harde trafikantar. Kontinuitet på tvers av veggen skal ivaretas, og skal være fri for stengsler og tersklar.

SGG8

Gang og sykkelbro

SGT7

Nærmiljøområde der prinsippet om sambruk (shared space) skal legges til grunn. Plassene skal opparbeides med høy kvalitet, og knytte seg til- og støtte opp om tilstøtende bygningsstrukturer og kvalitetar. Det skal legges til rette for opphold og mindre møteplassar, med møblering, belysning og beplantning.

GF18

Kan legges til rette for tilkomst til- og opphold langs elva, med stier, trapper, benker og liknende. Naturlig kantvegetasjon skal bevares.

Hensynsone #17

Open plass med mulighet for kryssing av jernbane skal ivaretas.

Relevant utdrag frå Områdeplanen:

3.3 Før utbygging/opparbeiding

- Før det vert gjeve løyve til nye tiltak innanfor BKB20 – BKB25 (Vangen aust), som genererer auka trafikk, skal krysset aust for Langebrua SV8 utbetrast. (Står SKV8 i bestemmelsene, men er sannsynligvis en skrivefeil da feltet er merket med SV8 på plankartet)

4.1 Byggegrenser

Byggegrenser skal fastsettast i detaljreguleringsplan.

Generell byggegrense langs jernbane er 15 meter til konstruksjonar og bygningar, jf. omsynssone H130. Utover dette er byggegrense langs bane:

- 20 meter til bustader*
- 5 meter til gang og sykkelveg*
- 9 meter til køyreveg og parkering*



Byggjegrense mot vassdraget på min 10 meter er fastsett i plankartet. Byggjegrense langs vassdrag skal endeleg avklarast i detaljreguleringsplan, etter ei konkret vurdering av verdiane i området og basert på flaumvurderingar.

Utover dette, og der ikkje anna er fastsett i plankartet, gjeld dei generelle reglane i plan- og bygningslova.

Forhold til eventuelt pågående planarbeid

Det pågår arbeid med detaljregulering for brannstasjon og boliger på Tvildemoen, planinitiativet for meieritomten har ingen motsetning til den igangsatte planprosessen.

5. Omtale av planlagd utbygging, anlegg og andre tiltak, jf. § 1 bokstav c)

Stikkord: Førselegne arealformål, tal einingar, riving av eksisterande bygningar m.m

Skisseforslag til utbygging er vist i et illustrasjonsvedlegg som er lagt ved planinitiativet. Forslagene er basert på en gjennomført analyse og mulighetsstudie og er kun et føreløpig utkast. Det vil bli utarbeidet detaljerte skisser frem mot behandling av planforslaget, og vedlagt illustrasjonsvedlegg må vurderes som verktøy som skal brukes i den videre prosessen.

Området ønskes regulert til formål: bolig, næring, kontor, bevertning og kultur.

Forslagsstiller tar utgangspunkt i høy grad av bevaring av eksisterande bygningsmasse. Hovedbygget, produksjonshallen og enkelte støttefunksjonar er planlagt bevart og transformert til næring, kultur, småskalaproduksjon og bevertning. Resten av området fortettes med boliger.

Den tidligere produksjonshallen er planlagt for bl.a. konsertscene. Hovedbygget er tenkt brukt til kontor, og bryggeri med servering og utsalgssted. Meieriet skal bli et hus med aktivitet og unikt tilbud på Voss. Tiltakshaver ønsker mest mulig aktivitet hele året. Meieriet vil være et viktig sted for lokalsamfunnet og en aktivator i området som passer godt som hovedmotiv i en ny gate frå Tvildemoen til Amfi.

Illustrasjonsvedlegget viser eksisterende bygg med 2-3 etasjer og nybygg som volumer med 3-6 etasjer + saltak. Det planlegges en parkeringskjeller under deler av bebyggelsen og uterommet. Mulighetsstudien viser at det er mulig å få til ca. 65-85 boenheter i varierende størrelse med vekt på større enheter. Noe av arealet på bakkeplan, langs hovedgaten, kan vurderes benyttet til publikumsrettet næringsvirksomhet.

Tomteutnyttelsen er i områdeplanen satt til 50% BYA.

Det vektlegges gode forutsetninger for syklende og gående og forslaget søker å forsterke forbindelsen til Voss sentrum, Tvildemoen og øvrige deler av Haugamoen.

Atkomst til tomten er foreløpig foreslått videreført via eksisterende avkjørsel/kryssing av jernbane. Behovet for en utvidet bredde av krysningen for å separere kjørende og myke trafikanter, må vurderes i det videre arbeidet. Trafikale forhold og hensyn til myke trafikanter må utredes videre i detaljreguleringen.

Varelevering og øvrig transport til konsert/bryggeri/næring vil være fra vei på fremsiden av Meieriet med en tilpasset snuhammer i øst.

Det er i planområdet satt av en hensynsone som skal ivareta åpen plass for fri ferdsel i forbindelse med ny, planlagt gangbro for gående og syklende mellom Haugamoen og Tvildemoen. Hensynsonen er plassert i forlengelsen av eksisterende avkjørsel og mellom to eiendommer.



Forslagsstiller foreslår flytting av den åpne plassen og passasjen nærmere eksisterende bygningsmasse. Meieribygget er planlagt til utadrettede funksjoner slik som servering og konsert- og kultur- sal. Meieribygget vil, slik det planlegges, styrke identiteten til området og være en aktivator for ferdsel og samling. Ved å plassere passasjen langs meieribygget vil det styrke ønsket funksjon for Meieriet og samtidig øke attraktiviteten til «hovedgaten». Boliger på bakkeplan planlegges med litt opphøyet, privat, uteplass som buffersone til offentlig passasje og felles uteplasser. Alle bygninger vil ha hovedinngang fra gateplan.

Det legges opp til at all ny bygningsmasse vil ha hovedplan på eller høyere enn kote 53,5 (ref.områdeplanen). Parkeringskjeller planlegges under angitt kote, med innkjøring på ca. 53,5. Parkeringskjeller planlegges utført i vanntett konstruksjon.

Felles uteoppholdsareal opparbeides med god gateutforming, beplantning og areal avsatt til lek og opphold. Området har kort avstand til gode tur- og rekreasjonsområder og den planlagte gangbroen vil forsterke dette ytteligere.

6. Utbyggingsvolum og byggjehøgder, jf. § 1 bokstav d)

Volumforslagene er vist i eget illustrasjonsvedlegg, foreslått bygningmasse forholder seg til følgende prinsipper:

- Eksisterende bygningsmasse har 2-3 etasjer, likt som dagens situasjon
- Nybygg er vist som volumer med 3-6 etasjer + saltak, maks høyde er vist på mønet på de to høyeste volumene, se prinsippsnitt i illustrasjonsvedlegget. Høyden på nybyggene ønskes vurdert gjennom arbeidet med planforslaget.
- Nybygg har gulvplan på ca. kote +53,5
- Etasjehøyden på gateplan er vist som 4,5m, de øvrige etasjene er 3m, øverste etasje er vist høyere pga. saltak
- Illustrerte volumforlag, har en BRA på 6500-7600 m² over bakkeplan, tallet er kun nybygg
- Alle forslagene er innenfor fastsatt utnyttingsgrad på 50% BYA.
- Det skal arbeides med byningsvolumer som tilrettelegger for høy grad av gjennomgående boenheter og hjørneleiligheter med liten grad av ensidige boenheter mot nord og nord-øst. Gitt tomtens kvaliteter med elv og fantastisk fjellutsikt i nord vil det likevel foretas en vurdering om orientering mot nord og nord/øst er av høyere kvalitet enn tilsvarende orientering mot sør-sør/øst
- Skala og inndeling av volumene er forsøkt tilpasset konteksten i området og omgivelser. Volumene er plassert ut ifra ønske om godt dagslysinfall, siktlinjer, urbane kvaliteter, videreføring og videreutvikling av viktige retninger og forbindelser i området
- Videre planlegging vil legge vekt på gode uterom med kvaliteter knyttet mot elven og for opphold og lek

7. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter i prosjektet, jf. § 1 bokstav e)

Stikkord: leike- og uteoppholdsareal, tilkomst, parkering, lokalisering m.m.

Eksisterende bygninger som bevares vil bygge videre på stedets identitet og historie. Videre ser en for seg å arbeide med identitet opp mot omgivelsene i form av utformingen av bygningsvolumene og materialitet. Dette kan eksempelvis være å arbeide med takform for å dempe fjernvirkningen og arbeide med naturmaterialer som tre og tegl.

Atkomst til bygget vil være lik eksisterende med betydelig oppgradering av tilkomsten for syklende og gående. Varelevering og øvrig transport til konsert/bryggeri/næring vil være fra vei på fremsiden av Meieriet med en tilpasset snuhammer i øst. Personbiler vil ha tilkomst via



samme vei, med nedkjøring til parkeringskjeller inn fra snuplassen i øst. Fotgjengere og syklister vil komme inn til en ny «hovedgate» mellom ny bebyggelse og hovedbygningen til gamle meieriet. Det etterstrebes aktive fasader langs «hovedgaten» så langt det er mulig.

Eksisterende forbindelser i området forsterkes og nye vil bli utviklet med forbindelse til Tvildemoen og fra Meieriet og vider til Vangen.

8. Tiltaket sin verknad på- og tilpassing til landskap og omgjevnadene jf. § 1 bokstav f)

Terrenget i området er tilnærmet flatt og ligger ca. på kote +53,5. I områdeplanen er det satt en dimensjonerende kote for 200 års flom med påslag til +53,2. Eksisterende bebyggelse har kjeller under angitt flom kote.

Området er naturlig omrammet av elven og utsikten til fjellene mot nord. Landskapet føles åpent og romslig. Elven gir flott naturopplevelse som varierer med årstidene. Det legges opp til aktiv bruk av elvebredden til vannlek, opphold og aktiviteter.

Det er rikelig med asfalt og gateparkering i området i dag og det er ikke spesielt tilrettelagt for ferdsel for syklende og gående. Ambisjonen i planen er å omdanne hovedretningen til en hovedgate med byliv på gateplan og plassdannelser med grønne lommer som er tilrettelagt for ferdsel, opphold og lek. Bygninger med aktiv førsteetasje vil kunne bidra til å aktivisere gaterommet i høyere grad en dagens situasjon. Fremkommeligheten for syklende og gående vil utbedres betraktelig.

Eventuell skyggevirking av ny bebyggelse vil hovedsakelig påvirke arealer internt på området. Økt tetthet, nye boliger og publikumsrettet aktivitet vil øke trafikken inn til området noe. Samtidig er frekvensen av tunge kjøretøy vesentlig redusert fra tidligere periode med meieriet i drift

9. Vesentlege interesser som vert berørt av tiltaket, jf. § 1 bokstav h)

Bane NOR

- Beredskapsbanen må krysses for tilkomst til området – det vurderes behov for utvidelse av krysningspunkt for å bedre situasjonen for myke trafikanter i området
- Eksisterende bygningsmasse og noe ny bygningsmasse kommer nærmere enn angitt byggegrense fra bane

Staten Vegvesen

- Forhold rundt avkjørsel og utbedring av fortau/kryssing for myke trafikanter

NVE

- Det legges opp til parkeringskjeller under anbefalt flom kote +53,2.

Voss Herad

- Flytting av henssynsone #17
- Opparbeiding av gangbro; plassering, anleggsbidrag etc.

10. Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, mellom anna gjennom å førebyggja risiko og sårbarheit, jf. § 1 bokstav i)

Foreløpig vurdering av kva tema i ROS-analysen som vil vere relevante, og korleis desse kan ivaretakast/førebyggjast.

- Det er utarbeidet en overordna ROS analyse for områdeplan Vossevangen.



Klima og miljø

- Flomutsatt område, bl.a. parkering under bakken kan kreve tiltak slik som vanntett konstruksjon og innkjøring over angitt kote
- Hyppig flom gir fare for erosjon

Trafikksikkerhet

- Avhengig av tiltak og volum vil en ha kryssing av beredskapsbane og vei. Sikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende må utbedres. En utvidelse av dagens krysningspunkt vil være ønskelig for å gi plass til myke trafikkanter.

Forurensning (støy og luft)

- Området har støy og mulige luftutfordringer. Området ligger langs Handagervegen og trafikken vil være kilde til støy og luftforurensning. Det vurderes behov for detaljerte utredninger ved rammesøknad for tilpassing av vindu og fasader.

Grunnforurensning

- Det er mistanke om forurensning i grunn. Det bør utredes.

Grunnforhold

- Området ligger på elveavsetning. Grunnforhold må utreies tilstrekkeleg før ny bebyggelse etablerast. Det er moderat moglegheit for Radon i grunnen.

11. Kva offentlege organ og andre interesserte som vert berørt, og som skal varslast om planoppstart, jf. § 1 bokstav j)

- Bane NOR
- Staten Vegvesen
- NVE
- Naboer

12. Prosessar for samarbeid og medverknad frå berørte fagmyndigheiter, grunneigarar, festarar, naboar og andre, jf. § 1 bokstav k)

Forslagstiller har hatt god kommunikasjon med Voss Herad i tidlig fase. Det er gjennomført et formøte med Voss Herad 07.02.2024 med uforpliktende drøftning av planer for eiendommen. Formøtet er fulgt opp med et konseptmøte 05.03.2024, der forslagstiller viste til konkrete volumskisser og ønsker for eiendommen.

13. Vurdering av om planen er omfatta av [forskrift om konsekvensutgreiing](#) (KUF), og korleis krava i tilfelle vil kunne verta ivaretatt, jf. § 1 bokstav l).

- Fell planen inn under KUF § 6, bokstav a) eller b)? Ja Nei
Grunngjeving:
- Fell planen inn under KUF § 8 bokstav a)? Ja Nei
Grunngjeving, basert på kriteri i KUF § 10:

14. Anna



Eventuelle hovudutfordringar for prosjektet:	<ul style="list-style-type: none">- Kryssing av jernbane og vei – i forbindelser med ferdsel for myke trafikanter- Hensyn til flom
Aktuelle tema for diskusjon på oppstartsmøtet:	<ul style="list-style-type: none">- Mulig flytting av hensynssone #17. Trafikale forhold og plassering av gang- og sykkelbro- Volumforslag og høyder
Forslag til plannamn:	<ul style="list-style-type: none">- Voss Meieri
Spørsmål som forslagsstillar/planleggjar ynskjer avklart:	<p>Under arbeidet med mulighetsstudie dukket følgende problemstillinger opp:</p> <ul style="list-style-type: none">- Byggegrensen langs vassdrag er satt til 10m. Er det mulig å utfordre denne gressen med f. eks. utkraging?- Flytting av hensynsone #17 i forhold til skissert plassering i områdeplanen- Flytting av gangbro i forhold til skissert plassering i områdeplanen- Krysning av vei og jernbane, mulig utvidelse av krysningspunkt- Parkeringsdekning, over/under bakken, eventuelt. frikjøp etc.- MUA, kvaliteter, hensyn til sol/støy
Vedlegg til planinivtiativet:	Illustrasjonsvedlegg