

Voss Herad  
Planavdelinga

## HLM Arkitektur as

17.06.2024

### Planinitiativ detaljreguleringsplan for bustader Regimentsvegen 225. Gnr/Bnr: 48/185



**INNHALD**

1. FØREMÅLET MED PLANEN.....	2
2. PLANOMRÅDET OG EVENTUELLE VERKNADAR UTANFOR PLANOMRÅDET .....	2
3. TILHØVE TIL KOMMUNEPLANEN .....	5
4. TILHØVE TIL GJELDANDE OG EVENTUELT IGANGSETTE REGULERINGSPLANAR .....	6
5. OMTALE AV PLANLAGD UTBYGGING, ANLEGG OG ANDRE TILTAK .....	7
6. UTYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØGDER .....	11
7. FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIGE KVALITETAR I PROSJEKTET .....	13
9. VESENTLEGE INTERESSER SOM VERT RÅKA AV TILTAKET.....	16
9.1 BIOLOGISK MANGFALD .....	16
9.2 KULTURMINNER .....	16
9.3 TILGJENGELEGHEIT FOR ALLE .....	16
10. KORLEIS SAMFUNNSTRYGGLEIK SKAL IVARETAKAST, MELLOM ANNA GJENNOM Å FØREBYGGA RISIKO OG SÅRBARHEIT.....	16
11. KVA OFFENTLEGE ORGAN OG ANDRE INTERESSERTE SOM VERT BERØRT, OG SOM SKAL VARSLAST OM PLANOPPSTART.....	16
12. PROSESSAR FOR SAMARBEID OG MEDVERKNAD FRÅ RÅKA FAGMYNDIGHEITER, GRUNNEIGARAR, FESTARAR, NABOAR OG ANDRE .....	17
13. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTA AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutGREIING, OG KORLEIS KRAVA I TILFELLE VIL KUNNA VERTA IVARETATTV .....	17
14. ANNA .....	17
14.1 EVENTUELLE HOVUDUTFORDRINGAR FOR PROSJEKTET .....	17
14.2 AKTUELLE TEMA FOR DISKUSJON PÅ OPPSTARTSMØTET .....	17
14.3 FORSLAG TIL PLANNAMN .....	17
14.4 SPØRSMÅL SOM FORSLAGSSTILLAR/PLANLEGGJAR YNSKJER AVKLART: .....	17

## 1. FØREMÅLET MED PLANEN

Føremålet med planen er å tilretteleggja for utvikling av eigedomen Regimentsvegen 225, gbnr 48/185 med areal for bustader, parkering og tilhøyrande funksjonar.

## 2. PLANOMRÅDET OG EVENTUELLE VERKNADAR UTANFOR PLANOMRÅDET

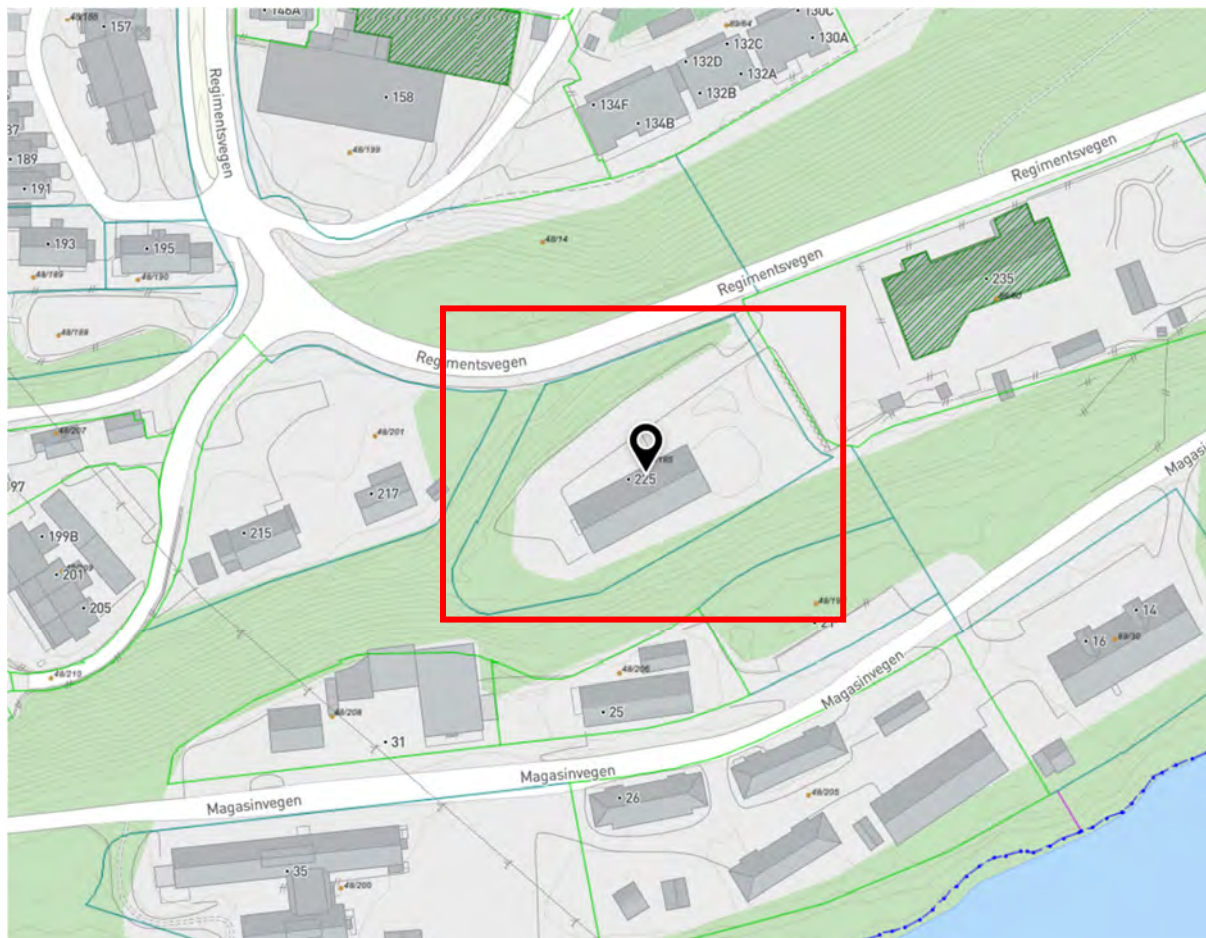
Planområdet er plassert sentralt på Tvildemoen langs Regimentsvegen, ca 700m i luftlinje aust for Voss Sentrum. Tvildemoen er eit sentrumsnært område med blanding av bustadar, barnehagar, handel og kontor/næringsareal. Området er tett knytt til sentrum med gang-/og sykkelbru langs Tvildesvegen. Det er òg lagt inn ny bru i sentrumsplanen som knytter Tvildemoen saman med Meieriet sør for Raundalselva. Næraste barneskule er Vangen skule, som ligg ca. 800m i luftlinje frå planområdet.

På eigedomen står det i dag eit gammalt forsvarsbygg som er brukt som næring/kontorlokale for fleire bedrifter. I tillegg er det opparbeida parkeringsplassar på eige tomt på terrenget.

Planområdet/eigedomen framstår relativt flat, med ein skrent og eit høgdedrag mot Regimentsvegen i nord. Mot sør fell terrenget ned mot Magasinvegen. Mot aust er det i dag ei stor parkeringsflate tilhøyrande barnehagen som er på eigedomen Regimentsvegen 235.

Området rundt på alle kantar er i stor grad dominert av skog/tre. Planområde har veldig gode utsikt-/og soltilhøve, og har i kraft av terrengepografien ingen bygningar/konstruksjonar nær på.

Området er roleg med barnehage og bustader som næraste naboar. Under, i Magasinvegen, er det meir næringslokale for lokale bedrifter.



Figur 1, planområdet ligg sentralt til på Tvildemoen, med gode soltilhøve, utsikt og nærleik til Raundalselva i sør.





Figur 2, Skråfoto av området sett frå nord



Figur 3, Skråfoto av området sett frå vest





Figur 4, Skråfoto av området sett frå aust



Figur 5, Skråfoto av området sett frå sør



### 3. TILHØVE TIL KOMMUNEPLANEN

I gjeldande kommuneplan inngår tomta i område regulert til Bygningar og anlegg – noverande. Områdeplanen for Tvidemoen er fastsett til å gjelda framføre kommuneplanen.

Til føremål Bygningar- og anleggføremål er det knytt generelle føresegner som m.a. gir føringar om:

- detaljreguleringsplan
- Ved bustadbygging kan det verte sett krav om utbyggingsavtale og rekkefølgjekrav
- Uteopphaldsareal skal ha eigna form, storleik og plassering
- Generelle føresegner om kvalitet og berekraft i kap. 4 skal leggjast til grunn for plan- og byggesaker.



Figur 6, Utklipp frå KPA der tomta/reguleringsplanen er markert med rød ring.



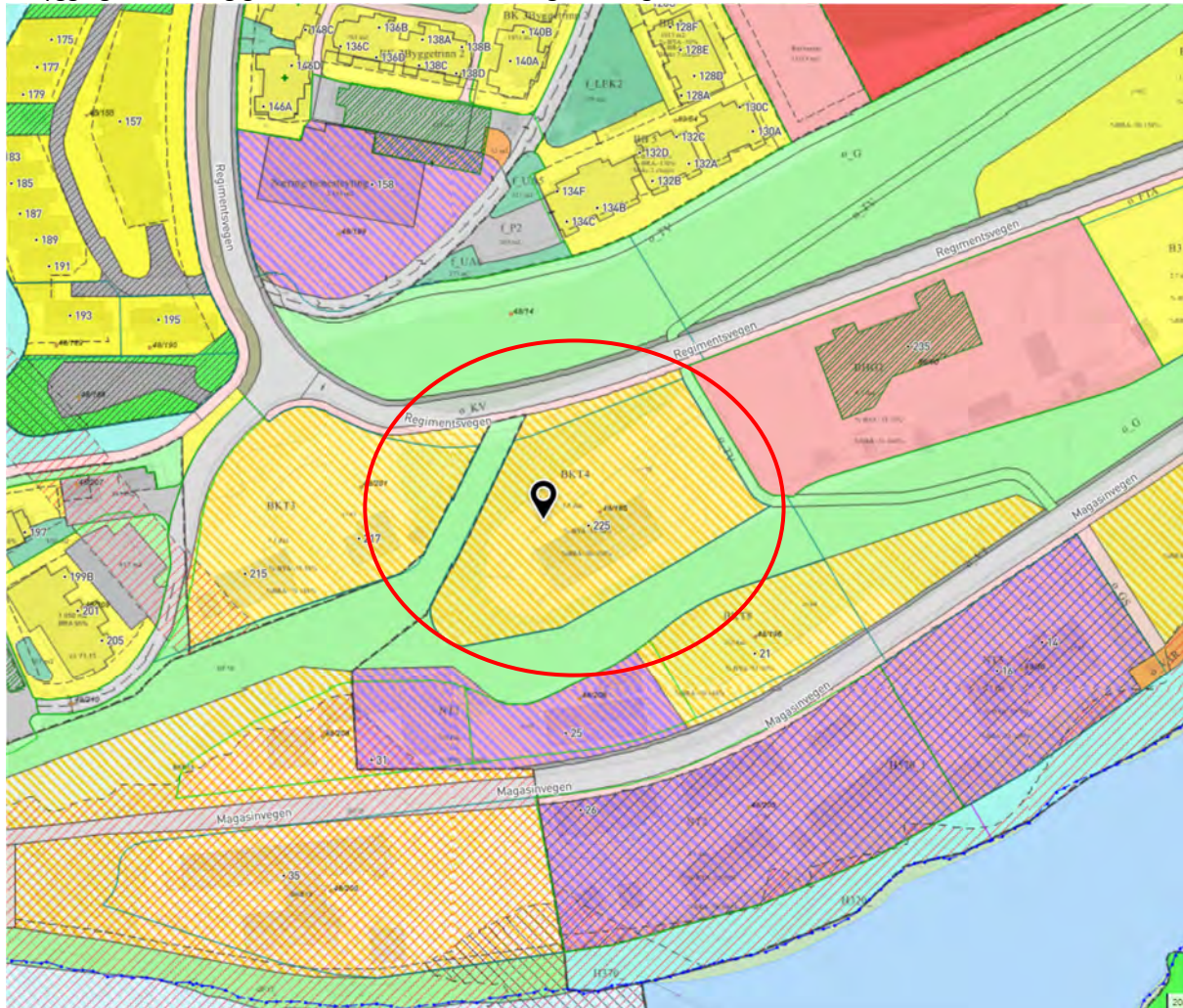
#### 4. TILHØVE TIL GJELDANDE OG EVENTUELT IGANGSETTE REGULERINGSPLANAR

Planområdet er i dag regulert av områdeplan for Tvildemoen:

- Planid 4621\_123509014

Regimentsvegen 225 ligg under BKT4 i områdeplanen og er regulert til kombinert bygg- og anleggføremål. Det er krav om detaljreguleringsplan for området.

Ved detaljregulering kan ein gjere mindre tilpassingar av utnyttingsgrad, byggehøgde, grensene for utbyggingsområde og grøntområde, mindre endringar av vegtrase m.m.



Figur 7, Utsnitt syner aktuelt utbyggingsområde, med gjeldande reguleringsføremål i planid 4621\_123509014

Område BKT 4 : % BYA for området er minimum 35 % og maksimalt 50%.

% BRA for området er minimum 90 % og maksimalt 150 %.

Andel bustader: Min 30 % B - maks 70% B

Maksimalt tillate mønehøgde: kote 78

Det er nyleg godkjent ny detaljreguleringsplan for Tvildemoen brannstasjon og bustader PlanID: 4621\_2023001. Denne planen ligg nordaust for dette planområdet, og er ikkje overlappande eller i konflikt med dette feltet.

## 5. OMTALE AV PLANLAGD UTBYGGING, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Regimentstbygget AS ynskjer å utvikle og byggja nye bustadbygg på Regimentsvegen 225.

Eigedomen er på 3367 m<sup>2</sup> der største delen av arealet er flatt terreng. Mot nord/nordvest stig terrenget med ca 8 meter, mot sør fell terrenget med ca 10m.

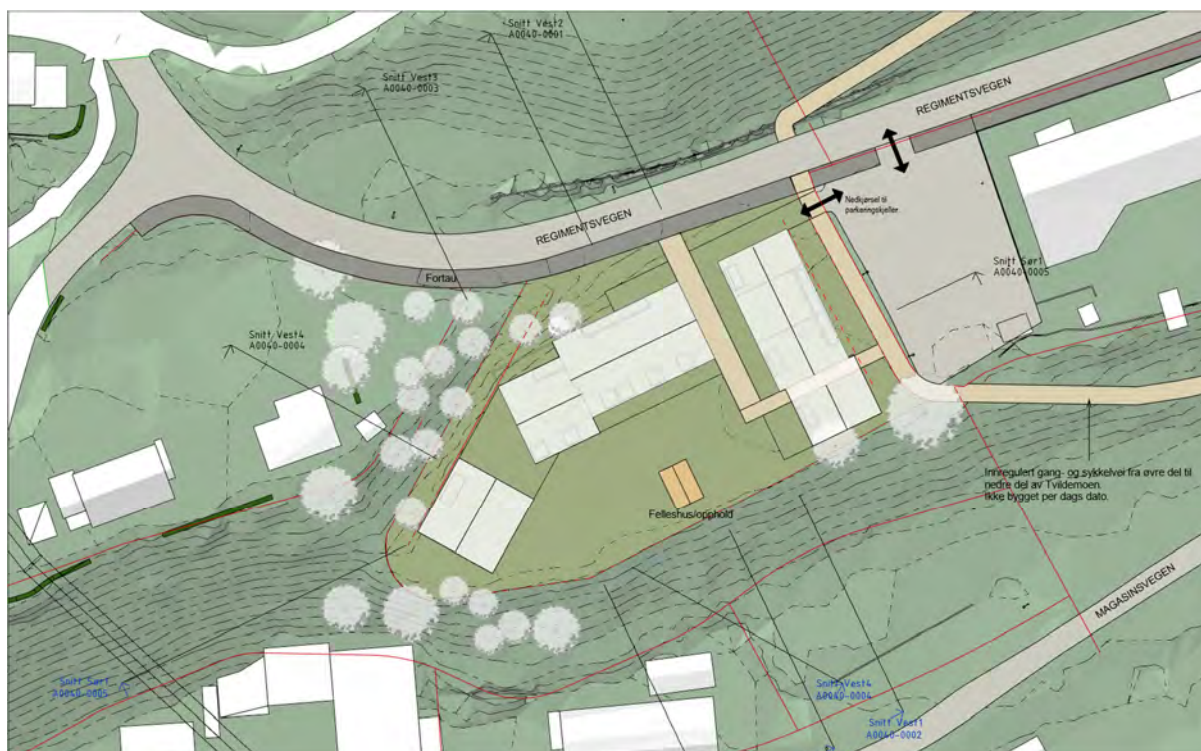
Det er i forbindelse med planinitiativet utført eit moglegheitsstudie/volumstudie på det aktuelle utbyggingsarealet. Studiet har hatt som mål å sjå på ulik utnytting, høgder, plassering bygg, uteområde, parkeringsløyising, bumiljø, trafikk, ombruk eller riving av eksisterande bygg samt kva potensiale som ligg i området.

Initiativtakar ynskjer å utvikle eit prosjekt med høg kvalitet på bustadar og uteområde for å skape eit attraktivt og sentrumsnært bustadalternativ. Plassering av bygningsvolum skal ha særskilt merksemd sett opp mot felles uteområde, og parkering for bilar er forutsett under bakken.

Det er ein føresetnad i moglegheitsstudiet at dagens løyising for avkøyrsløse over barnehagen sin parkeringsplass vidareførast.

Områdereguleringa sett krav om at det skal vera blanda formål med næring på bakkeplan og bustader i resten av etasjane. Detaljreguleringa ynskjer å sjå på ei løyising med kun bustader på tomta. Det er ynskje å skap eit godt bustadmiljø og aktivisera uteområde til fellesskap for bustader. For å kunne lage eit heilheitleg miljø og optimale løyisingar er det ikkje ynskjeleg med nøringsformål på tomta. Det vil skapa ekstra biltrafikk langt inn på Tvildemoen, mindre eigarskap/felleskap på bakkeplan, samt at slik me ser det uheldig å trekke næringsfunksjonar inn i eit område som kan fungere veldig godt med sentrumsnære bustader.

Ut ifrå moglegheitsstudie er det valt ei utbygging med 3 bygg som dannar eit felles uteområde mot sør. Det er felles parkeringskjellar under alle bygg med nedkøyrsløse nord på parkeringsplassen. Bygningar er valt å bryta opp i 3 volum for å skape lys og luft i området, samt moglegheit for ei trinnvis utbygging. Oppdeling av bygningsvolumet mogeleggjir også eit sentralt felles uteoppfallsareal som har skjerming mot omgjevnadane og samstundes gode sol- og utsiktstilhøve. Arealet får tilkomst på bakkeplan. Det er ynskje om å lage felles orangeri på felles uteområde i sør.



Figur 8, Situasjonsskisse med mogleg utbyggingsområde



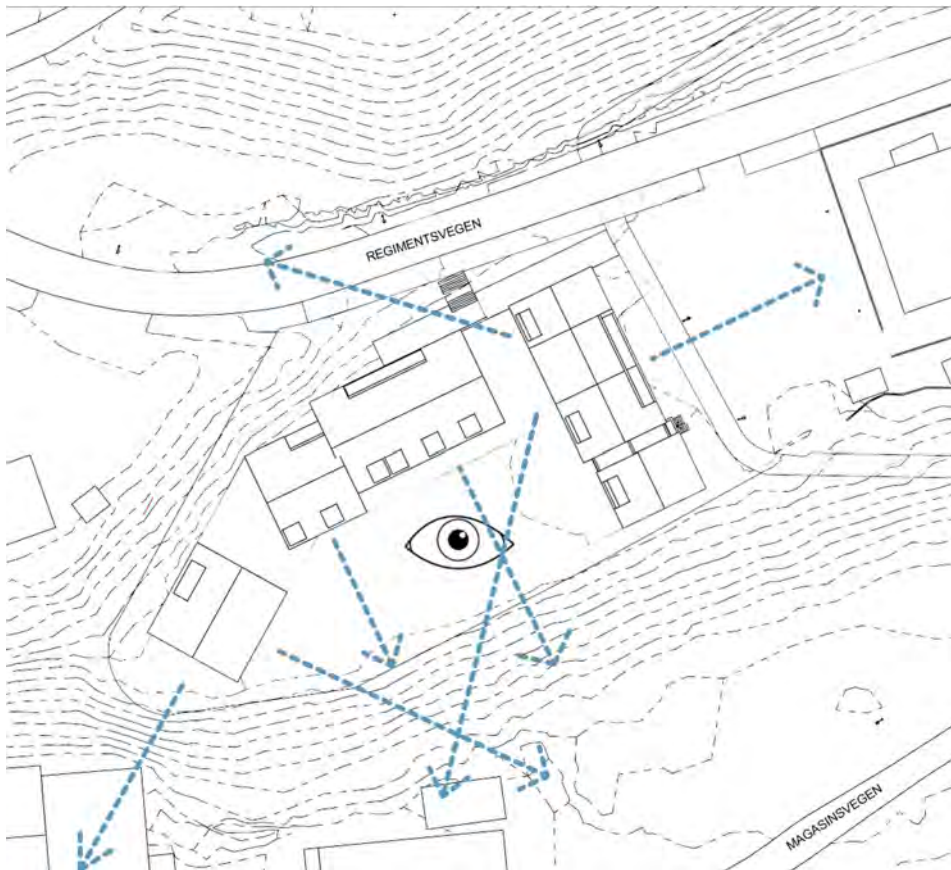
Prosjektet legger seg i ytterkant av eiegen, i overgang mellom planert område og skråning mot nord. Dette frigjer det mest solrike området mot sør og legg til rette for å kunne utnytte dette til felles uteområde. Ved å bryta opp bygningsvolum som synt i situasjonsskissa skaper bygningane ei beskytta og privat sfære med lys, luft og gløtt ut til omgjevnadane.



Figur 9: oppdelt bygningsvolum tilrettelegg for bevegelseslinjer på bakkeplan fram til felles uteområde.



Figur 10, fugleperspektiv syner ny busetnad



Figur 11, plassering sikrar utsikt og kontakt til omgjevningane for alle bygg





Figur 12, Uteområder og bygg er plassert for å skape gode uteareal, både felles og private gjennom dagen.

### Eksisterende bygg

Eksisterende bygg på tomte er eit eldre militærbygg som i dag er brukt til kontor. Bygget er bygd av forsvaret, og er delt med korridor i midten med konto til kvar side. Seinare vart bygget seld til private, og er nytta til kontor av verksemder.

Bygget er eit betongbygg i to etasjar med kjellar. Det er ikkje gjort vesentlege oppgraderingar av bygget og det tilfredsstillar såleis ikkje dagens standard på energibruk og kvalitet.

Det er gjort studiar for å sjå om det er mogeleg å behalde bygget, og eventuelt supplere med nybygg. Studia synar at plassering av eksisterande bygg bind opp svært mykje areal og gjer at prosjektet ikkje er tent med å behalde bygget då det ikkje stettar opp om gode uterom og bumiljø. Form, størrelse og berekonstruksjonar i eksisterande bygg er smale, og vil ikkje vera egna for bustader utan omfattande ombygging og tilbygg.

Å behalda bygget tvingar fram ei sær lav utnytting av tomte, som er svært uheldig med slike sentrumsnære tomter som bør ha ei utnytting som er høgere. Det er ynskeleg å løyse parkeringsbehovet under bakken og prioritere å lage fine uteområde for bebuarar. Å behalda eksisterande bygg vil forringa denne moglegheita. Bygningen ligg plassert på den mest solrike delen av eigeidomen der det er naturleg å tenkja seg eit godt felles uteopphaldsareal. Bygget ligg såleis uheldig plassert med hensyn til å skapa eit så godt som mogeleg bustadområde med tilhøyrande felles uteopphaldsareal med gode sol- og lystilhøve.

Det vil i detaljreguleringa utførast ei tilstands- og gjenbruksrapport av bygget for å utgreia potensialet i bygget for gjenbruk både i dette prosjektet og i eventuelle andre prosjekt. Bygget er oppført på ei tid som gjer at det er stor sannsynlegheit for at bygget kan innehalda farleg avfall, som asbest og andre helseskadelege materialar. Gjenbruk av betongkonstruksjonar og bygningsmasse ligg godt til rette gjennom bruk som fyllmassar. Dette er ei berekraftig avfallshandtering ved resirkulering av materiale direkte på tomte og redusera behov for ny masse.



Figur 13, kart syner plassering av eksisterande bygg, og korleis det optek mykje av det mest solrike arealet på eigedomen.



Figur 14, bilete syner dagens bygg.

## 6. UTYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØGDER

Planarbeidet har som mål om å fastsetje endeleg byggehøgde og utnytingsgrad. Førmålet er å bygge attraktive bustadar, med gode uteområde, som passar inn i området.

Det er som mål å byggja med utnytting som ligg som grunnlag i områderegulering, samt ha eit differensiert utval av leilegheitstypologi.

Områdeplanen for Tvildemoen fastset at endeleg byggehøgder skal fastsettast i detaljreguleringsplan. Det vil vera naturleg å sjå på ulike byggehøgder opp mot nedbygging av areal på bakken for å maksimere gode uterom samstundes som utnytingsgrada kjem opp mot det områdeplanen fastset.

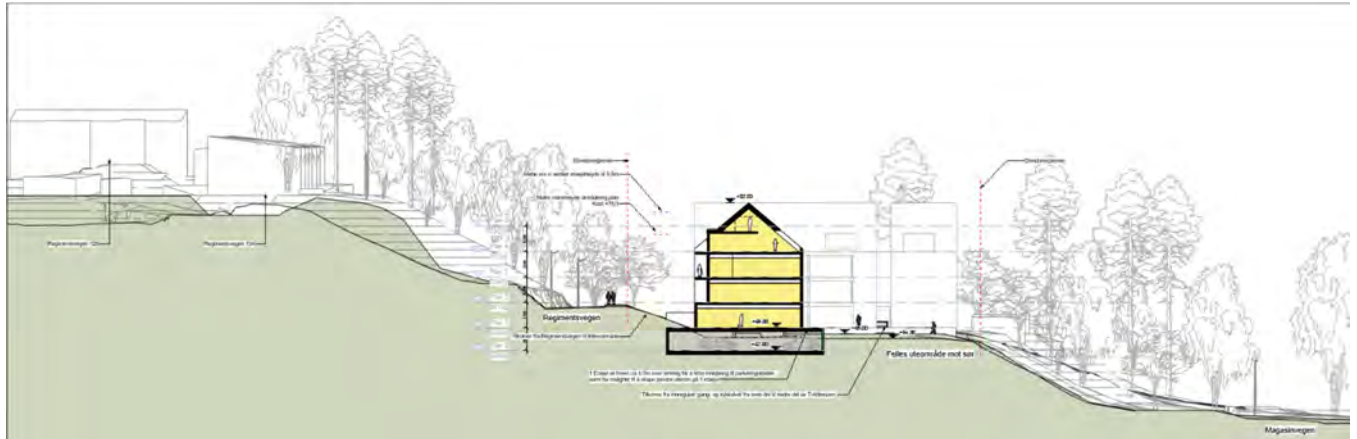
I moglegheitsstudiet er det sett på ulike høgder og takformer. Det er i valet vidare sett på ei høgde med 3 etasjar og saltak. Takform og høgde gjer at prosjektet kan tilpassa seg nabobygg i form, samt å lage gode og romslege uterom med høg kvalitet for bebuarar.

1 etasje er plassert ca 1 m over terreng, dette for å letta nedkøyring til parkeringskjellar. Dette skapar også ei naturleg sone for privat uteopphaldsareal for bustadane på bakkeplan. Prosjektet vil òg med denne plasseringa tilpassa seg det stigande terrenget i nord/Regimenstvegen på ein betre måte.



Høgda på møne er i moglegheitsstudiet høgare enn kva områdereguleringa fastset. Den synte høgda på tak er valt å sjå på med utgangspunkt i at tomte si plassering i eit skrånande terreng tillet det, at felles uteopphaldsareal ikkje får forringa sol- og lystilhøve, og at omkringliggjande naboar ikkje vert skadelidande av høgda. Slik mogeleggjjer ein også bustadar med god etasjehøgde og ei utnytting som svarar til det som ligg til grunn i områdeplanen.

Under syner to snitt med etasjeantall på 3+saltak. Stigande terreng nord for planområdet ligg vesentleg høgare i terrenget og er såleis ikkje påverka av tiltaket.



Figur 15, tverrsnitt av ny bygning



Figur 16, snitt syner at bakanforliggjande bygg ligg høgare i terrenget. Nye bygg vil ikkje vera til hinder for omgjevnadane.



Figur 17, Perspektivskisse fra barnehagen langs Regimentsvegen



Figur 18, Perspektivskisse som syner tilkomst fra Regimentsvegen

## 7. FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIGE KVALITETAR I PROSJEKTET

Planarbeidet legger opp til å fortette på ein eigedom som allereie er bebygd, og vernar dermed urørte areal andre stadar. Prosjektet er såleis arealnøytralt.

Eigedomen er svært sentrumsnær med kort veg til alle servicetilbod i sentrum. Tiltaket, med si plassering, vil ikkje bidra vesentleg til meir vegtrafikk sidan bustadane er lokalisert i gangavstand til jobb, skule, handel og naudsynte tenester. Effekten kan reknast ut frå antal nye bustadar ein klarar etablere i sentrum, der ein tek utgangspunkt i CO<sub>2</sub>-avtrykk ved å bu i sentrum versus det å vera avhengig av privatbil.

Prosjektet vil i detaljreguleringa utføre ei energitugtregning for val av oppvarming, gode klimavenlege materiale, og energiproduksjon. Det vil vera naturleg å sjå på moglegheiter til å integrere solceller i bygg for



energiproduksjon.

Ved nybygg vil prosjektet kunne skape nye funksjonelle, tilgjengelege og framtidsretta bustader i eit bumiljø med høg arkitektonisk kvalitet.

Grøntkorridorar og landskapstrekk skal ivaretaast i prosjektet, og det er ynskjeleg å integrere eit grønt og attraktivt uterom i bumiljøet.

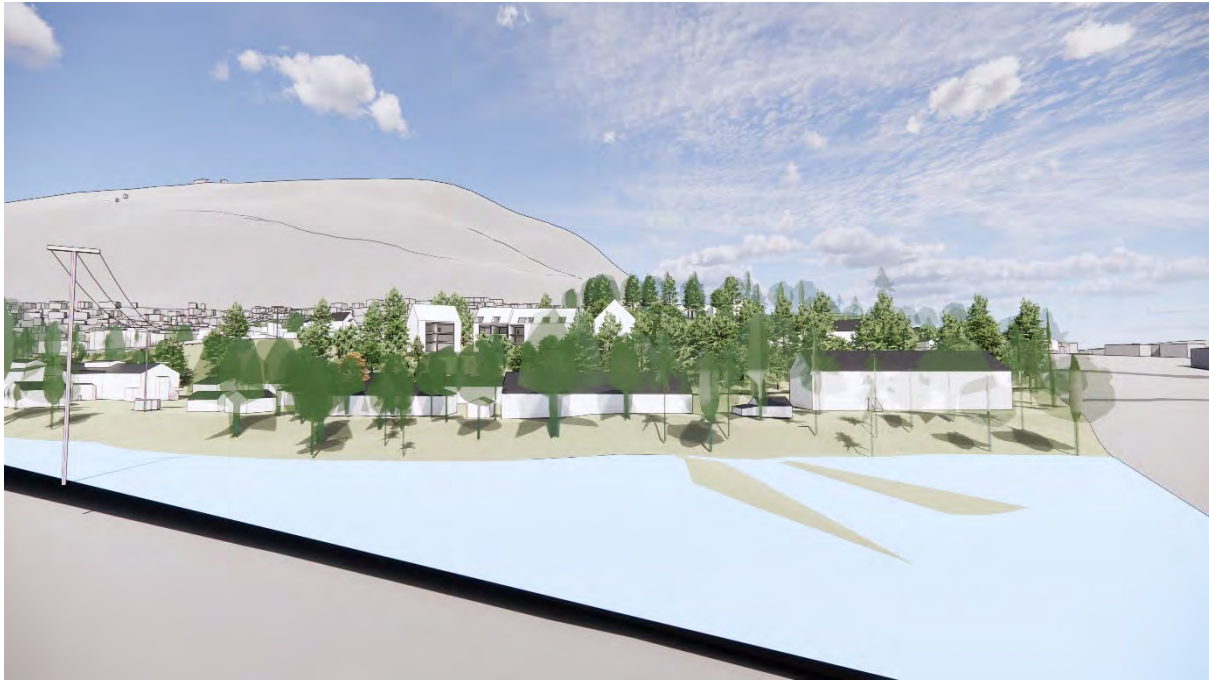


Figur 19, Grøntkorridor ivaretaast og vidareførast inn i uteområdet for nye bustader.

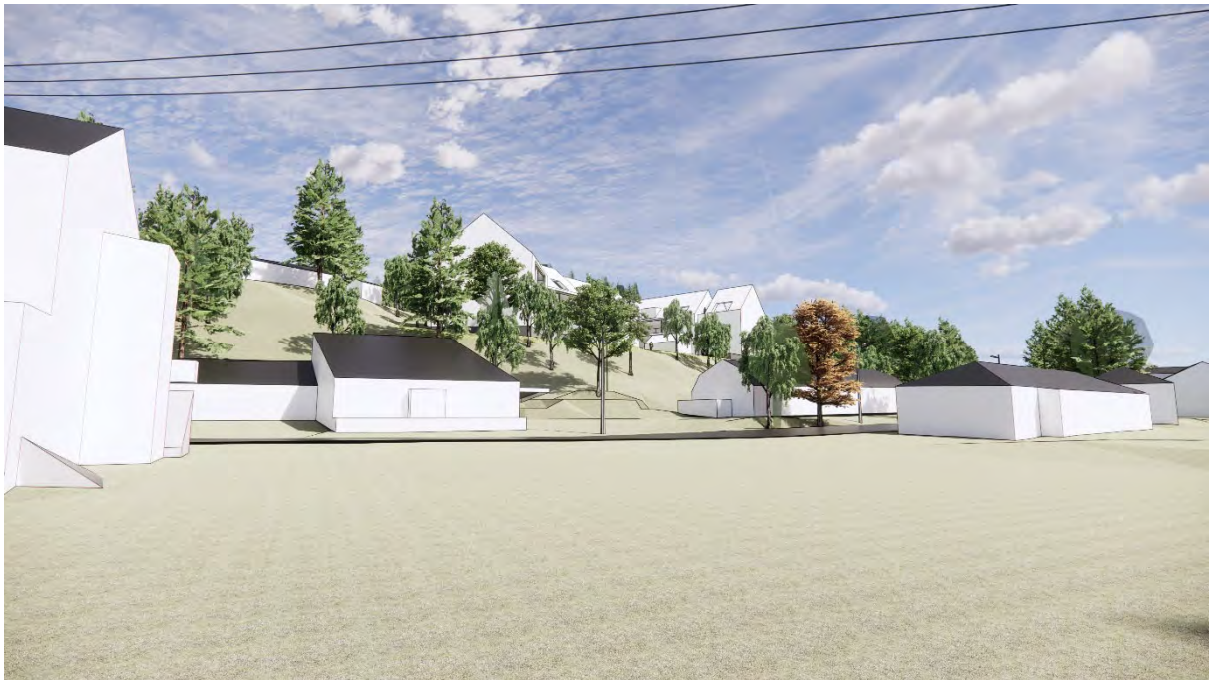
#### **8. TILTAKET SIN PÅVERKNAD OG TILPASSING TIL LANDSKAP OG OMGJEVNADANE**

Nye bustader er delt opp og forskyvd for å bryte opp volum og skalere ned prosjektet. Bygga er gitt forskjellig retning og plassering slik at det vil verta ein variasjon i høve til fasadar og gavlar som blir synlege frå forskjellige standpunkt rundt tomta. Dette gjer også at terreng og vegetasjon kjem til syne rundt og innimellom bygg. Sidan tomta ligg i eit hellande sørvendt terreng vil det vera både terreng og bakanforliggjande bygningar, slik at prosjektet ikkje vil bli dominerande i himmelsynet.

Sjå skisseperspektiv som syner prosjektet frå forskjellige standpunkt på etterfylgjande sider.



Figur 20, Perspektivskisse fra Hardangervegen, sør for Raundalselva



Figur 21, Perspektivskisse fra Magasinvegen sør.





Figur 22, Perspektivskisse frå Vatletun, bak Amfisenteret.

## 9. VESENTLEGE INTERESSER SOM VERT RÅKA AV TILTAKET

### 9.1 BIOLOGISK MANGFALD

Det er ikkje registrert artar av særskild interesse innanfor planområdet.

### 9.2 KULTURMINNER

Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet.

### 9.3 TILGJENGELEGHEIT FOR ALLE

Planområdet har i hovudsak ein flat topografi der tilgjenge for alle skal verta ivaretatt. Det blir viktig å sjå på gode koplingar mellom uteområda og tilkomst til bustader og omkringliggjande område.

## 10. KORLEIS SAMFUNNSTRYGGLIK SKAL IVARETAKAST, MELLOM ANNA GJENNOM Å FØREBYGGA RISIKO OG SÅRBARHEIT

Gjennom planarbeidet vil det bli utarbeidd ein ROS-analyse. Tema som vil fokuserast på

- Trafikktryggleik
- Overvatn
- Ras/stabilitetsvurderingar
- Støy

## 11. KVA OFFENTLEGE ORGAN OG ANDRE INTERESSERTE SOM VERT BERØRT, OG SOM SKAL VARSLAST OM PLANOPPSTART

Offentlege organ og andre interesserte som bør varslast om planarbeidet er:

- Statsforvaltaren i Vestland
- NVE

- BIR
- Voss Herad
- Vestland Fylkeskommune
- Statens Vegvesen
- Naboar

## **12. PROSESSAR FOR SAMARBEID OG MEDVERKNAD FRÅ RÅKA FAGMYNDIGHEITER, GRUNNEIGARAR, FESTARAR, NABOAR OG ANDRE**

Planen vil fylgja ordinær varslings- og planprosess. Naboar og offentlege myndigheiter vil varslast ved oppstart og ved offentlig ettersyn. Det vil kunna verta aktuelt å gå i dialog med naboar eller andre interessentar som fylgje av eventuelle innkomne merknadar.

## **13. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTA AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIING, OG KORLEIS KRAVA I TILFELLE VIL KUNNA VERTA IVARETATTV**

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 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.

## **14. ANNA**

### **14.1 EVENTUELLE HOVUDUTFORDRINGAR FOR PROSJEKTET**

God og sikker logistikk for bilar/tilkomst og mjuke trafikantar.

Gode koplingar mellom ute/inne og gode fellesområde for nye bustader

Tilpassing/byggehøgde og utnytting

### **14.2 AKTUELLE TEMA FOR DISKUSJON PÅ OPPSTARTSMØTET**

- Avgrensing planområde
- Byggehøgde og utnytting
- Arkitektur og takform
- Nybygg vs Eksisterande bygg.
- Trafikal logistikk/parkering

### **14.3 FORSLAG TIL PLANNAMN**

Detaljreguleringsplan Regimentsvegen 225

### **14.4 SPØRSMÅL SOM FORSLAGSSTILLAR/PLANLEGGJAR YNSKJER AVKLART:**

Sjå pkt 14. 2