

Voss Herad
Planavdelinga

HLM Arkitektur as

16.01.2024

Planinitiativ for detaljreguleringsplan av bustader i Blomvegen 14 og 18

Gnr/Bnr: 193/93 og 194/32



Figur 1: Skråfoto av dei aktuelle tomtene sett frå sør

INNHALD

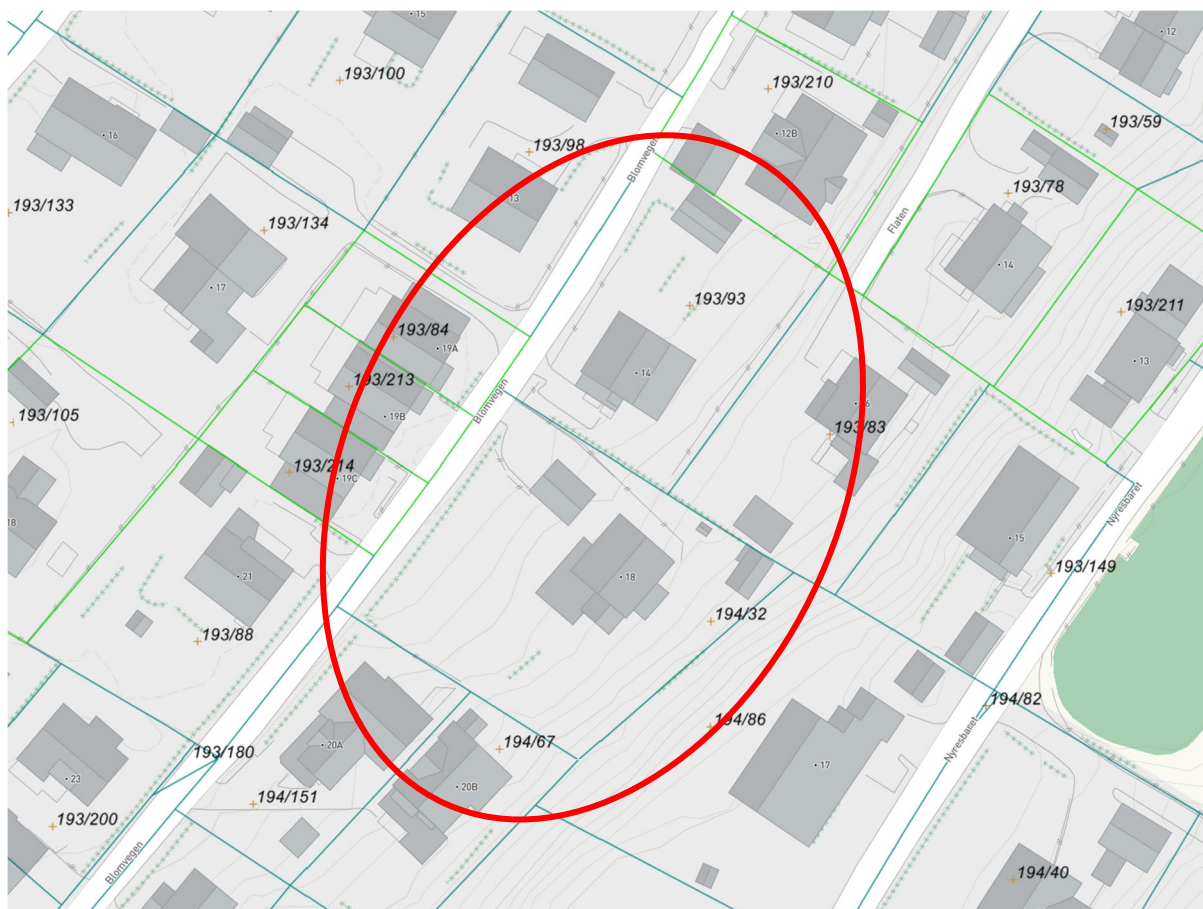
1. FØREMÅLET MED PLANEN.....	2
2. PLANOMRÅDET OG EVENTUELLE VERKNADAR UTANFOR PLANOMRÅDET	2
3. TILHØVE TIL KOMMUNEPLANEN	5
4. TILHØVE TIL GJELDANDE OG EVENTUELT IGANGSETTE REGULERINGSPLANAR.....	5
5. OMTALE AV PLANLAGD UTBYGGING, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	5
6. UTYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØGDER.....	6
7. FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIGE KVALITETAR I PROSJEKTET	7
8. TILTAKET SIN PÅVERKNAD OG TILPASSING TIL LANDSKAP OG OMGJEVNADANE	7
9. VESENTLEGE INTERESSER SOM VERT RÅKA AV TILTAKET	8
9.1 BIOLOGISK MANGFALD.....	8
9.2 KULTURMINNER.....	8
9.3 TILGJENGELEGHEIT FOR ALLE.....	9
10. KORLEIS SAMFUNNSTRYGGLEIK SKAL IVARETAKAST, MELLOM ANNA GJENNOM Å FØREBYGGA RISIKO OG SÅRBARHEIT	9
11. KVA OFFENTLEGE ORGAN OG ANDRE INTERESSERTE SOM VERT BERØRT, OG SOM SKAL VARSLAST OM PLANOPPSTART	9
12. PROSESSAR FOR SAMARBEID OG MEDVERKNAD FRÅ RÅKA FAGMYNDIGHEITER, GRUNNEIGARAR, FESTARAR, NABOAR OG ANDRE.....	10
13. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTA AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING, OG KORLEIS KRAVA I TILFELLE VIL KUNNA VERTA IVARETATTV	10
14. ANNA	10
14.1 EVENTUELLE HOVUDUTFORDRINGAR FOR PROSJEKTET	10
14.2 AKTUELLE TEMA FOR DISKUSJON PÅ OPPSTARTSMØTET	10
14.3 FORSLAG TIL PLANNAMN	10
14.4 SPØRSMÅL SOM FORSLAGSSTILLAR/PLANLEGGJAR YNSKJER AVKLART:.....	10

1. FØREMÅLET MED PLANEN

Føremålet med planen er å tilrettelegga for fortetting av Blomvegen 14 og 18 med nytt areal for bustader, og tilhøyrande funksjonar.

2. PLANOMRÅDET OG EVENTUELLE VERKNADAR UTANFOR PLANOMRÅDET

Planområdet ligg omtrent 750m i luftlinje søraust for Voss sentrum i Haugamoen. Haugamoen er eit eksisterande bustadområde med mykje einebustadar, og ein del fleirmannsbustadar og rekkehus. Området har gode solforhold og gode forbindelsar mot sentrum med den nye gangbrua over Vosso mot idrettsaksen. Næraste barneskule er Vangen skule, som ligg 650m i luftlinje frå planområdet.



Figur 2: Kart som syner dei aktuelle tomtene.

I dag er det einebustadar i Blomvegen 14 og 18, med kvar sin garasje. Planområdet ligg i starten på ein lokal skråning som ligg mellom Blomvegen og Nyresbaret. Slik at bustadene søraust for planområdet ligg på eit høgare nivå enn bustadene i Blomvegen.



Skråfoto av området sett fra nord



Skråfoto av området sett fra vest



Skråfoto av området sett fra sør



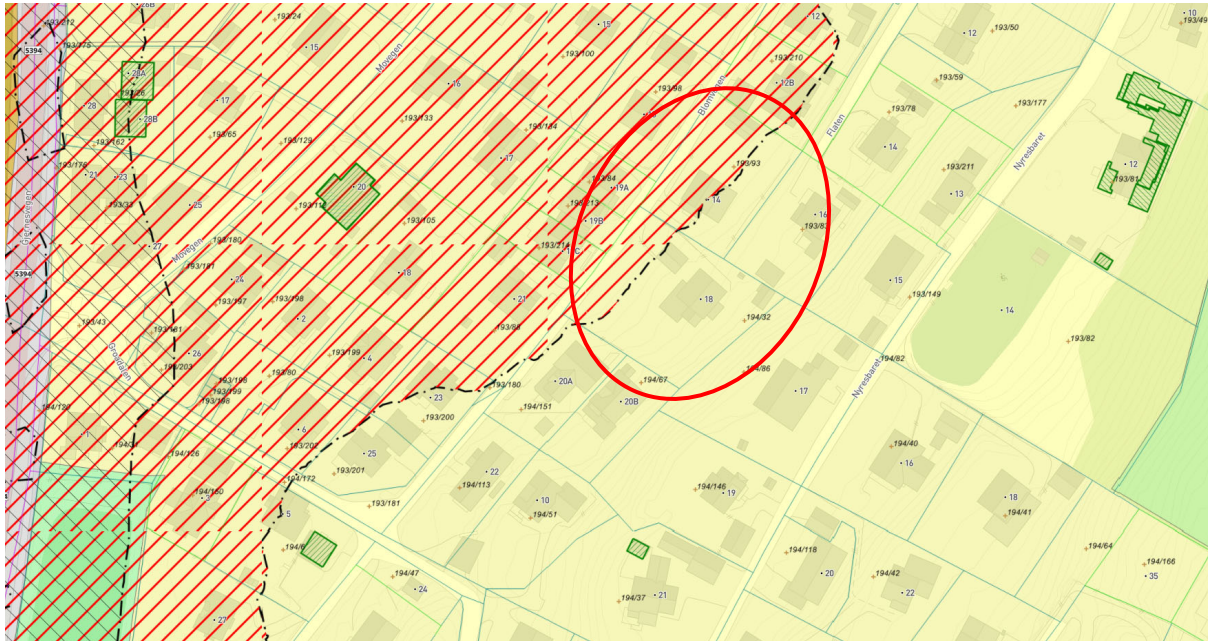
Skråfoto av området sett fra aust

3. TILHØVE TIL KOMMUNEPLANEN

I gjeldande kommuneplan inngår planområdet i område regulert til bustad.

Planområdet er delvis innanfor faresona for flaum OM320_1, som viser 200 års flaumfare.

Kotehøge for 200-årsflaum inkludert 40% klimapåslag er 53.2 moh.



Figur 3Utklipp frå KPA som syner korleis faresona for flaum delvis overlappar med foreslått planområde.

4. TILHØVE TIL GJELDANDE OG EVENTUELT IGANGSETTE REGULERINGSPLANAR

Planområdet er i dag regulert av eldre reguleringsplan til bustader.

Planen heter *Haugamoen –endring– bustadfortetting*, og har nasjonal arealplanidentitet: 4621_123500004. Planen hadde ikrafttredelsesdato 19.06.2003. Ved motstrid gjeld KPA framfor denne planen.

Per dags dato er det ingen igangsette reguleringsplanar som overlappar eller grenser til planområdet.

5. OMTALE AV PLANLAGD UTBYGGING, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Byggherre ynskjer fortetta med ulike bustads typografiar, og riva dei gamle einebustadane. Det er førebels tenkt rekkehus med halvplan som tilpassar seg terrenget, og ein tomannsbustad/punkthus. Rekkehusa ser ein for seg blir 2–2,5 etasjer, og saman med tomannshuset, har ein totalt 8 einingar med felles parkering og avkøyrse frå Blomvegen. Det er ynskjeleg å tilretteleggja for overdekning/carport for bilane på felles parkeringsområde sentralt i anlegget. I tillegg ynskjer ein å sjå på moglegheit til å ha besøksparkering i lommer langs Blomvegen.

Rekkehus blir delt opp og forskyvd litt i planet for å tilpasse seg omkringliggende størrelser på bygg og som skalerer ned det nye tiltaket.

Tilkomst til dei enkelte rekkehusa for mjuke trafikanter ser ein for seg direkte frå Blomvegen som

gjør det mogeleg å lage gode private uteareal foran og bak kvar enkelt eining, i tillegg til moglegheiter for uteoppfallsareal på tak og i balkongar og liknande. Det blir satt av areal for felles opphold og leik på tomta mot sør.



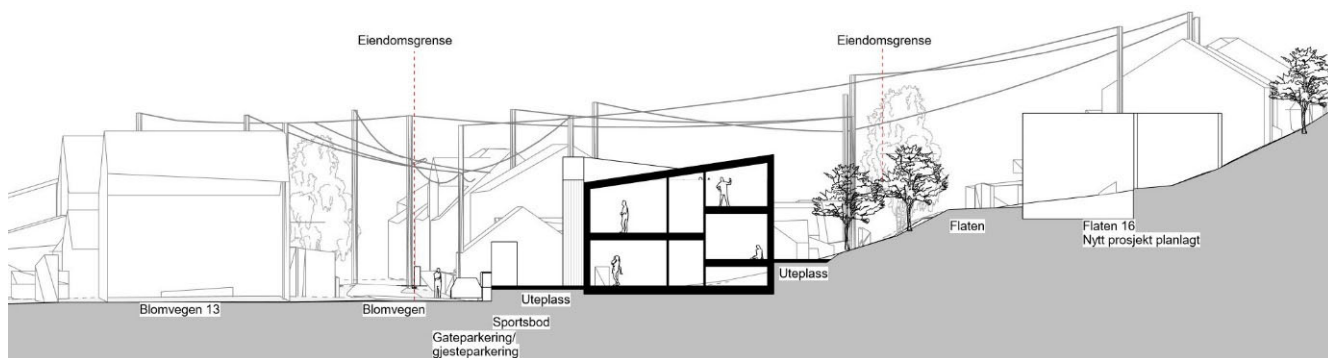
Figur 4: Foreløpig skisse av mogleg utbygging.

Det er utført innledende mulighetsstudier for å finne riktig typologi og utnytting av tomtene. Typologien og utnytting som fremmes på tomtene har potensial til å berike utvalget av bustadar i området og kan favne om større kundegruppe/beboarar. Samtidig er det ei utnytting som skaper gode private- og felles uteareal som tilpassar seg omgjevnad i skala og bruk.

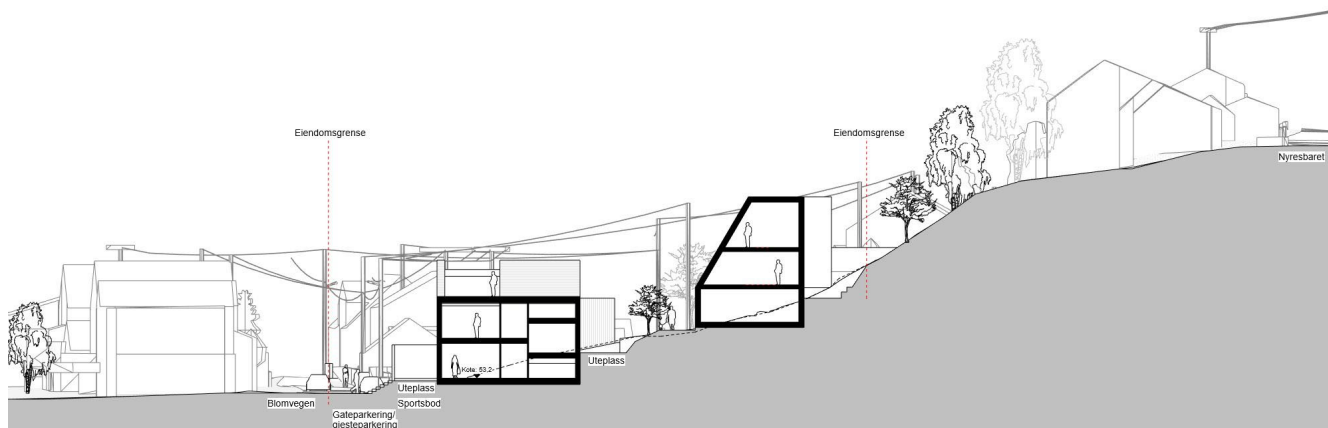
6. UTYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØGDER

Planarbeidet har som mål om å fastsette endeleg byggehøgde og utnyttingsgrad. Formålet er å bygge attraktive bustadar, med gode uteområde, som passar inn i området. Det vil vera spesielt fokus på å ta vare på naboar og fortetta på ein skånsam måte.

Det er ynskjeleg å sjå på rekkehus med halvplanløsning som tilpassar seg det stigande terrenget, samt ha ein tomannsbustad/små einebustader høgast oppe i terrenget.



Figur 5: Snitt A, Foreløpig skisse/snitt av mogleg utbygging/høgde.



Figur 6: Snitt B, Foreløpig skisse/snitt av mogleg utbygging/høgde.

7. FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIGE KVALITETAR I PROSJEKTET

Planarbeidet legger opp til å fortetta på tomter som allereie er bebygd, og vernar dermed urørte areal andre stedar.

Prosjektering av dei nye bustadene vil ta ekstra omsyn til flaumfare og overvatn.

Dei nye bustadene får ein attraktiv plassering med gode sol- og utsiktstilhøve, og vil føre til meir variasjon i bustadtilbodet i Haugamoen. Nye rekkehus langs Blomvegen kan bidra til å aktivisere Blomvegen, og skapa eit meir innbydande, trygt og inkluderande gaterom.

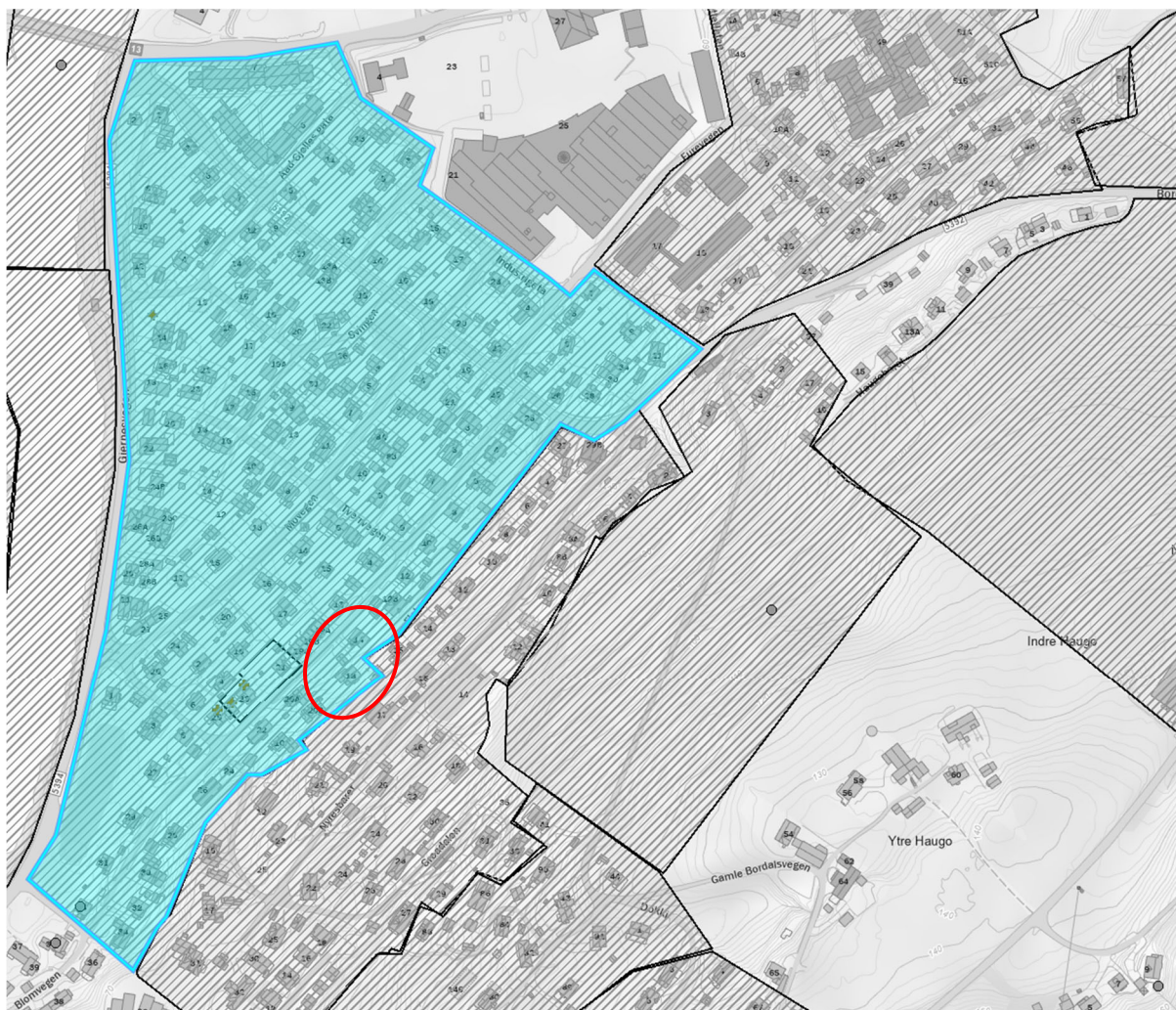
8. TILTAKET SIN PÅVERKNAD OG TILPASSING TIL LANDSKAP OG OMGJEVNADANE

Dei nye bustadane vil følgje terrenget og få ein naturlig forskyving som skapar variasjon og bryter opp det elles langstrakte volumet. Alle husa skal vera lave for å sikre gode lysforhold og tilpasse seg området karakter.

9. VESENTLEGE INTERESSER SOM VERT RÅKA AV TILTAKET

9.1 BIOLOGISK MANGFALD

Dei aktuelle tomtene er innanfor ein sone kor det har blitt registrert artar av nasjonal forvaltningsinteresse ifølgje kart utarbeidd av Miljødirektoratet.



Figur 5: Det blå område er området dei aktuelle tomtene havnar innanfor. Det moglege planområdet har ein raud ring.

Dei aktuelle artene er:

- Dvergspett (*Dryobates minor*)
- Gulspurv (*Emberiza citrinella*)
- Fiskemåke (*Larus canus*)
- Sandsvale (*Riparia riparia*)
- Gråspett (*Picus canus*)
- Granmeis (*Poecile montanus*)
- Grønnfink (*Chloris chloris*)
- Hønehauk (*Accipiter gentilis*)
- Taksvale (*Delichon urbicum*)
- Sanglerke (*Alauda arvensis*)

- Gråspurv (*Passer domesticus*)
- Tårnseiler (*Apus apus*)
- Tyrkerdue (*Streptopelia decaocto*)
- Stær (*Sturnus vulgaris*)

Nokon av artane har berre ein observasjon innanfor det blå området, mens andre har fleire. Nokon av desse artene er nær trua(NT), og andre er på Norsk rødliste for arter som Sårbar(VU). Det er ingen av desse artane som er Sterkt trua(EN) eller Kritisk trua(CR). Det er også nokon som er kategorisert som av nasjonal forvaltningsinteresse sjølv om dei er innanfor kategorien Livskraftig(LC).

Artsdatabanken har samla til saman 1240 observasjonar i den blå sona, som inkluderer alt frå uønskte framandarta til kritisk trua artar. Ein gjennomgang og vurdering av dette materialet kan bli aktuelt i vidare planarbeid.

9.2 KULTURMINNER

Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet.

9.3 TILGJENGELEGHEIT FOR ALLE

Begge tomtene har helning frå nordvest mot sørøst. Totalt stigning på 10 høgdemeter.

Prosjektet ynskjer å tilpasse seg terreng og landskap og skape arkitektur med høg verdi. Det vil i vidare planarbeid arbeidast med forholdet mellom inkluderande arkitektur og skånsam tilpassing til landskap og terreng.

Ettersom tomt 194/32 har stigning på 10 høgdemeter vert det utfordrande å sikre universell tilgjengelegheit for tomannsbustaden som vert plassert vekk frå tilkomstvegen og ein del høgare enn rekkehusa, dette i tråd med TEK17 §8-5.

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

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

- Overvatn
- Flaumfare
- Trafikktryggleik

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
- Fylkeskommunen
- 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 interessantar som fylgje av eventuelle innkomne merknadar.

Byggherre har allerede vært i kontakt med enkelte naboer og informert at det arbeides med ei fortetting av tomtene.

13. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTA AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING, OG KORLEIS KRAVA I TILFELLE VIL KUNNA VERTA IVARETATT

Vurdering om behov for KU er gjort i tilhøve til forskrift om konsekvensutgreiing kapittel 2. Tiltaket er vurdert opp mot forskrifta jf. §6 (b), §7 og §8 (a) og vurderast ikkje til å utløysa krav om konsekvensutgreiing.

14. ANNA

14.1 EVENTUELLE HOVUDUTFORDRINGAR FOR PROSJEKTET

Tilpassing av volum og byggehøgde til omkringliggende bygg/uteområde

Grad av utnytting og steds karakter.

God og sikker logistikk for bilar, renovasjon, og mjuke trafikantar.

14.2 AKTUELLE TEMA FOR DISKUSJON PÅ OPPSTARTSMØTET

- Avgrensing av planområde
- Byggehøgde og utnytting
- Trafikal logistikk/parkering og tilpassing mot veg

14.3 FORSLAG TIL PLANNAMN

Blomvegen 14 og 18

14.4 SPØRSMÅL SOM FORSLAGSSTILLAR/PLANLEGGJAR YNSKJER AVKLART:

Sjå pkt 14. 2