



PLANINITIATIV

Ved førespurnad om oppstartsmøte.

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

Planinitiativet er utarbeidet av:	
3RW arkitekter	
Dato:	
14.11.2023	

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

Planarbeidet har som formål å regulere området med Park Hotel til kombinert hotell/bolig/næring med tilhørende utearealer, vei og fortau, torg, grøntstruktur, gang- og sykkelvei og kollektivholdeplass. Park Hotel skal oppgraderes og utvides med leiligheter og ulike typer næringsformål. Det er et ønske om å gjøre utearealene mer attraktiv for allmennheten med varierte grønne gaterom som er åpen og gir mulighet for variert bruk. Et mål er at hotellet skal utvikles med bærekraftige materialer, tilpasset de romlige omgivelsene. For ytterligere beskrivelse se punkt.5. Detaljreguleringen skal legge rammer for utvikling av tomten med tilhørende private og offentlige arealer.

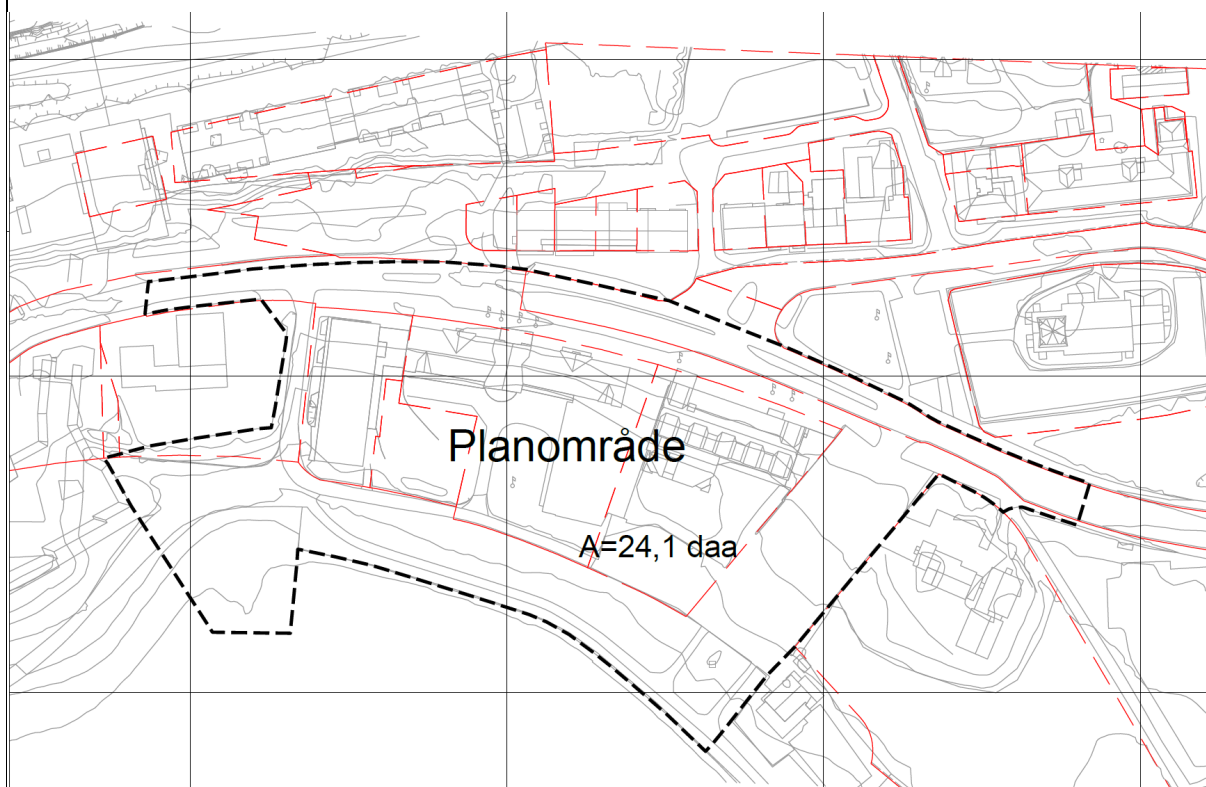
2. Skildring av planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet, jf. § 1, bokstav b)

Planområdet er på ca. 24 daa. Området omfatter Park Hotel, Holbergsplassen, grønne arealer mot Vangsvatnet, og areal for tilkomst/samferdsel i vest. Planavgrensningen er foreløpig avgrenset mot Utrågata i nord, mot Vangsvatnet i sør, i vest inkluderer planavgrensningen tilkomstvei og tilkomst til vann, og i øst innlemmes Holbergsplassen for å skape en helhetlig plan som utnytter mulighetene for utvikling av plassen og for å vurdere tilkomst. Planavgrensningen omfatter gbnr. 255/34, 255/35, 255/36, 255/203, 255/205, 255/1 og 45/25. Avgrensningen er særlig vurdert opp mot hensynet til avkjørsler og siktlinjer, og grøntstruktur.

Planområdet ligger ved Vangsvatnet i sentrum av Voss, og omfatter dagens Park Hotel som er planlagt oppgradert. Området er tett utbygd med sentrumsfunksjoner som næring, boliger og servicefunksjoner. Det er forventet en framtidig folkevekst på Voss og et ønske om at en slik vekst skal legges til sentrum. Planarbeidet tar sikte på å etablere ytterligere boliger for å etterkomme en slik vekst.



Figur 1 Forslag til planavgrensning



Figur 2 Planområdet omfatter 24,1 dekar.

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



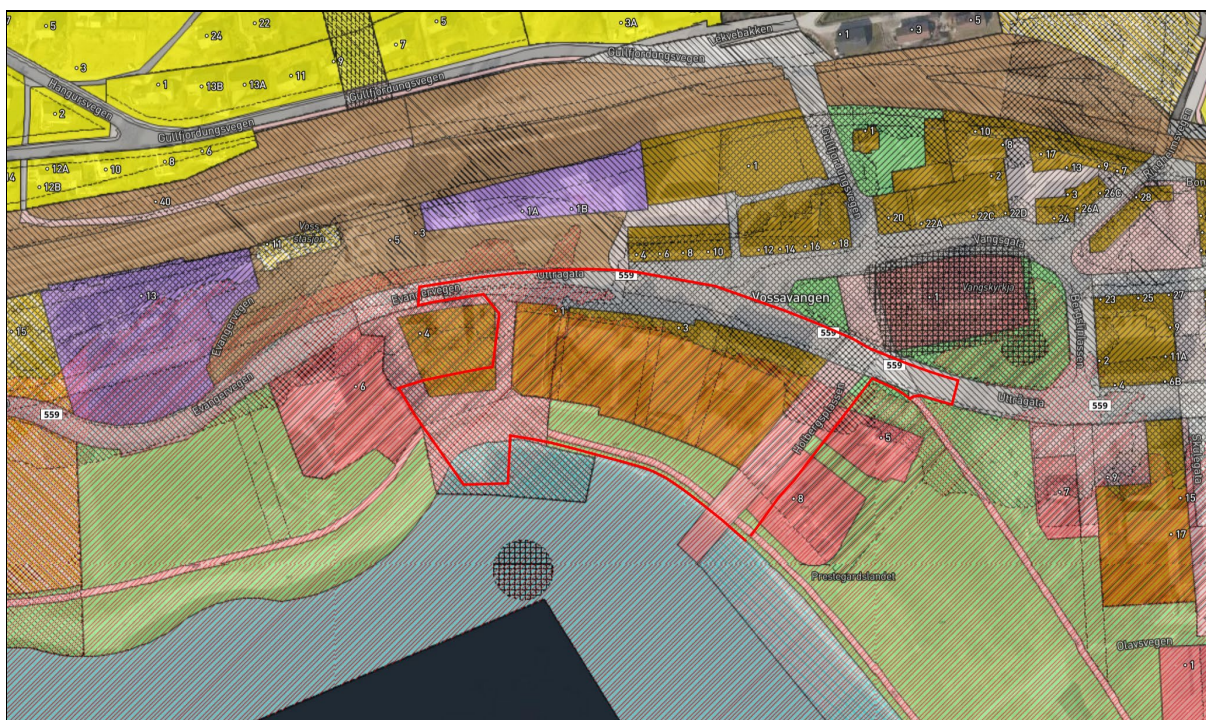
Planområdet er i kommuneplanen for Voss Herad 2020-2032 regulert til sentrumsformål. Kommuneplanen legger føringer for at planområdet er et område som kan utvikles og fortettes for å styrke sentrumskjernen. Planforslaget er i tråd med kommuneplanen.



Figur 3 Sentrumsformål i kommuneplanen for Voss Herad 2020-2032. (PlanID: 4621_12352019004)

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

Planområdet er i områderegulering for Vossevangen/sentrum regulert til sentrumsformål med tilhørende friområder og torg (planID: 4621_12352018001). Området er omfattet av bevaringszone 3, der det er åpnet opp for transformasjon av området, med utvikling av sentrumsfunksjoner knyttet til hotellvirksomheten, forretninger, bevertning og boliger. Det er i forbindelse med reguleringsplanen gjennomført en konsekvensutredning av kulturminner og kulturmiljøet. Planområdet er vurdert til middels til stor verdi. Områdeplanen setter krav om reguleringsplan, der allmennheten særlig skal vektlegges og at en utbygging skal kunne kobles til friområdet mot vannet. Forslag til regulering er i tråd med Sentrumsplanen.



Figur 4 Områderegeringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan (PlanID: 4621_12352018001)

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

Hotellet skal utvikles med en modulær og rasjonell trearkitektur som oppfyller bærekraftmål og som samtidig uttrykker en moderne versjon av sveitserstilens utskjæringer og materialbruk med hensyn til sin vakre beliggenhet mot vannet, med fjellene i ryggen og med kirken og dens byrom som nabo.

Park Hotel skal oppgraderes og utvides med et ønske om å skape et vakkert og funksjonelt hotell med tilhørende offentlige utearealer med grønne gårdsrom og møteplasser. Deler av eksisterende bygg skal bevares og ny tilført bebyggelse tar sikte på å tilpasse seg de romlige omgivelsene. Nøkkelprosjektet har tatt inspirasjon fra blant annet Mølstertunet, Finneloftet, Missionshotellet og skifertak på Voss kirke.

Utearealene tar sikte på å skape viktige offentlige rom med tverrforbindelser mot Vangsvatnet i form av allmenning ved Holbergsplassen. De offentlige arealene skal holdes åpne for å gi gode siktlinjer mot vannet og gi rom for uteservering og kulturarrangementer. En visjon er å bryte opp dagens monotone fortau med en visjon om et grønnere gateløp med plassdannelser tilknyttet nye inngangssoner med møblering som gir varierte gaterom.

Et av de overordnede grepene for hotellet er å skape en åpen kvartalstruktur som inviterer allmennheten inn og med flytende overganger mellom inne og ute på bakkeplan, samt et indre gårdsrom forbundet med offentlige rom. Foreløpig forslag legger opp til ca. 8.000 m² BRA nye kvadratmeter til utvikling av hotell, bolig og næring. Det er ønskelig å åpne for 30-80 nye leiligheter, avhengig av leilighetsstørrelse, restaurant, cafe, uteservering og andre fasiliteter. Både ny og eksisterende bebyggelse har som mål å danne et rolig, åpent kvartal med høy utnyttelse, der en felles høyde og uttrykk skaper en helhet som står godt opp mot Voss som by i fremtiden.



Figur 5 Illustrasjon fra 3RW arkitekter. Konkurransesgrunnlag.

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

Det er ønskelig å utvide Park Hotel med en total ca. 8260 BRA m². Eksisterende bygg er på 9640 BRA m².

Total

Hotell/ næring/ konferanse: ca. 9800

Leiligheter: ca. 8100

Parkering under bakken: ca. 1500

Samt uteoppholdsareal og nødvendig infrastruktur.

Totalt utgjør dette samlet ca. 18000 BRA m².



Byggehøyder: 6 etasjer inkl loftsetasje og parkeringskjeller, herav vil 2 etasje ligger under og 4 etasjer over gateplan i Uttrågata.

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

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

Det skal gjennom reguleringsplanen vurderes hvordan tilkomst og parkering på eiendommen skal løses. Det er foreløpig usikkerhet hvordan parkering skal løses innenfor gjeldende parkeringsnorm til kommuneplanen. Det er tenkelig at en løsning kan være å delvis etablere parkering innenfor egen tomt og delvis gjennom frikjøp. Planen vil i størst grad prøve å løse parkering på egen tomt så langt det lar seg gjøre. Det er foreløpig usikkerhet knyttet til fordelingen av bolig og næring. Planområdet ligger midt i Voss sentrum med lett tilgang til kollektivtransport som buss og tog. Dette bidrar til at transport ikke nødvendigvis er forutsatt av privatbilisme. Planprosessen må vurdere trafikforholdene og om planen medfører trafikkøke og støy. Lettvinte, trafikksikre løsninger innenfor og tilgrensende planområdet forutsettes håndtert gjennom planprosessen.

Uteoppholdsareal er i utgangspunktet tenkt som en seminaturalig overgang fra det private til det offentlige. Det er et mål at bygningsmassen skal skape overbygde uterom i tilknytning til hotellet. Det er også lagt opp til en privat takhage og private balkonger. På bakkeplan er det ønskelig å skape attraktive møteplasser i tilknytning til næring som er planlagt. Mulige løsninger er å åpne opp for uteservering mot Holbergsplassen.

Hensynet til kulturmiljø, eksisterende bebygde strukturer og andre viktige interesser kan gjøre det utfordrende å innfri kravet til uteoppholdsareal på egen grunn. Det er også usikkerhet i fordelingen for ulike funksjoner som bolig/næring, som gjør at dette må vurderes nærmere gjennom planprosessen. Det kan være aktuelt å løse kravet til uteoppholdsarealer gjennom anleggsbidrag til offentlige uteområder i tråd med Sentrumsplanen.

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

Et mål med prosjektet er å tilpasse utforming og byggestil til eksisterende referanser i omgivelsene, eksempelvis ved å tilpasse bygget til utvalgte referanseprosjekt slik som Mølstertunet i bakkant, Fimmeløftet, Missionhotellet og materialitet fra Voss kirke. Arkitekturen tar opp i seg gjenkjennbare elementer i tradisjonsarkitekturen. Prosjektet skal tilpasses viktige kulturminner som Vangskyrkja og allmenningen. Området ligger innenfor hensynssonen bevaring kulturmiljø. Alle tiltak innenfor sonen skal følge formingsveilederen til kommunen.

Prosjektet vil kunne gi negative fjernvirkninger fra bakenforliggende bebyggelse med tanke på at det er planlagt en ekstra etasje. Prosjektet vil bygge ned grønne arealer mot Vangsvatnet, Disse grønne arealene oppleves i dag som restarealer uten noen spesiell funksjon. Prosjektet har som mål å skape levende omgivelser for allmennheten i form av å opparbeide et variert gatetun med tær, plantebed, åpne og levende fasader, oppholdssoner med benker, opphøyde bed og sykkelparkering. Øst for Holbergsplassen er området kategorisert som jordbrukslandskap, men som er vurdert å være uten drift. Planforslaget er ikke vurdert å ha innvirkning på dette arealet.

En av visjonene for prosjektet er å skape gode forbindelser til Prestegardsmoen som et svært viktig friluftslivsområde. Prosjektet skal bevare eksisterende turveinett og samtidig skape korridorer fra hotellet og Holbergsplassen ned til vannet.



Figur 6 Illustrasjon fra konkurransegrunnlage - 3RW

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

Innenfor planområdet har det blitt registrert to fuglearter med spesiell status: gråspurv som er klassifisert som nær truet, og fiskemåke som er klassifisert som sårbar. Forlaget innebærer nedbygging av grønne arealer hvor artsregisteringene er gjort. Dette er fugler som lever tett på menneskelig aktivitet, og som trolig har Vangsvatnet og strandsonen som sitt leveområde. Prosjektet har som mål å øke grønne kvaliteter i området som igjen kan bidra til økt biologisk mangfold i området.

Innenfor planavgrensningen er området ned mot Vangsvatnet kategorisert som et svært viktig friluftslivområde med navn Prestegardslandet. Planforslaget er tenkt å bedre forholdene knyttet til dette området gjennom etablering av viktige korridorer fra både hotellet og Holbergsplassen. Oppgradering av fasader og uttrykk, samt etablering av næring vil gjøre området mer levende og kan bidra til mer aktivitet og bruk. Dagens bussholdeplass/parkeringsplass på Holbergsplassen er planlagt å legges ut mot veg slik at plassen kan benyttes som et allment rekreasjonsområde.

Kulturminner i området skal særlig hensyntas gjennom prosessen. Prosjektet har som mål å tilpasse seg eksisterende kulturminner i området. Aktuelle berørte kulturminner er Vangskyrkja i nordøst og SEFRAK bygg på Voss stasjon.

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

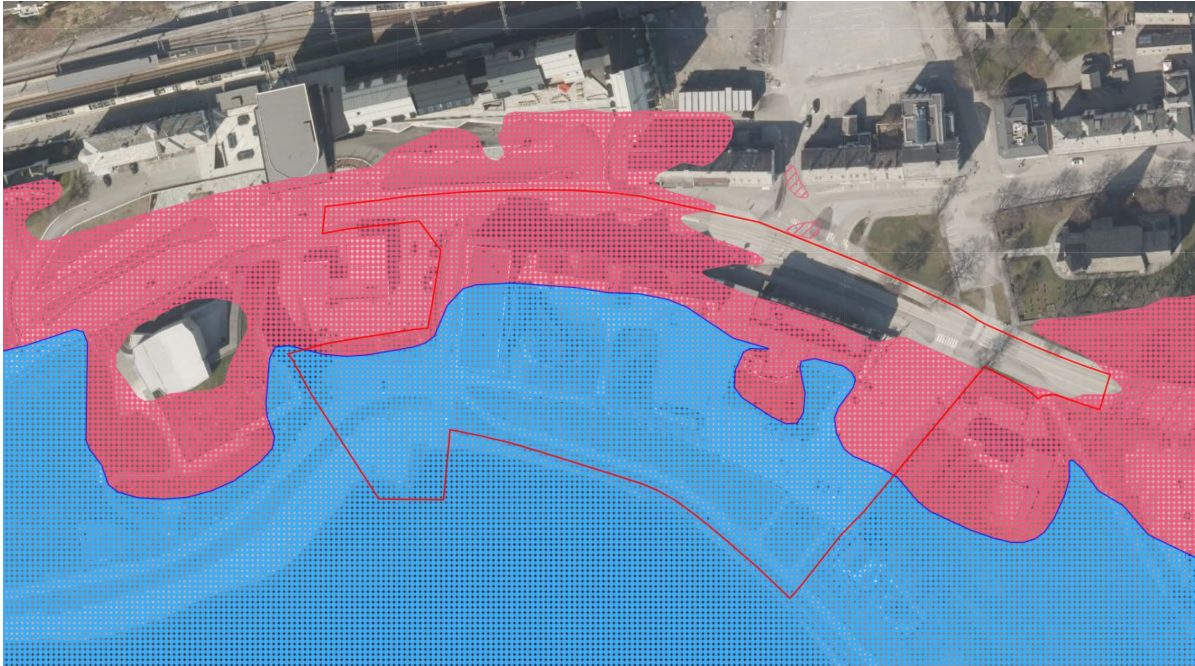
Det er i forbindelse med planinitiativet gjennomført en innledende risiko- og sårbarhetsanalyse som peker på følgende punkt som spesielt risikofylte:

- Flom
- Marin leire/Kvikkleire
- Akutt forurensing



- Støy
- Brann
- Trafikk

Planområdet har ikke sikkerhet mot flom med 200-års gjentaksintervall (Sweco, 2020). Det skal sikres tilstrekkelig sikkerhet mot flom for området gjennom planarbeidet. Bygg og utearealer skal dimensjoneres og utformes for fremtidig flomnivå. Store deler av Vossevangen er flomutsatt. Flomvurdering og detaljerte løsninger knyttet til sikring av flom skal foreligge, og ulike sikringstiltak skal vurderes. Flomsikring gjennom tekniske tilpasninger- og utforming av byggverket skal vektlegges.



Figur 7 Flomkartlegging- 200 års gjentaksintervaller (med (rosa) og uten klimapåslag (blå)).

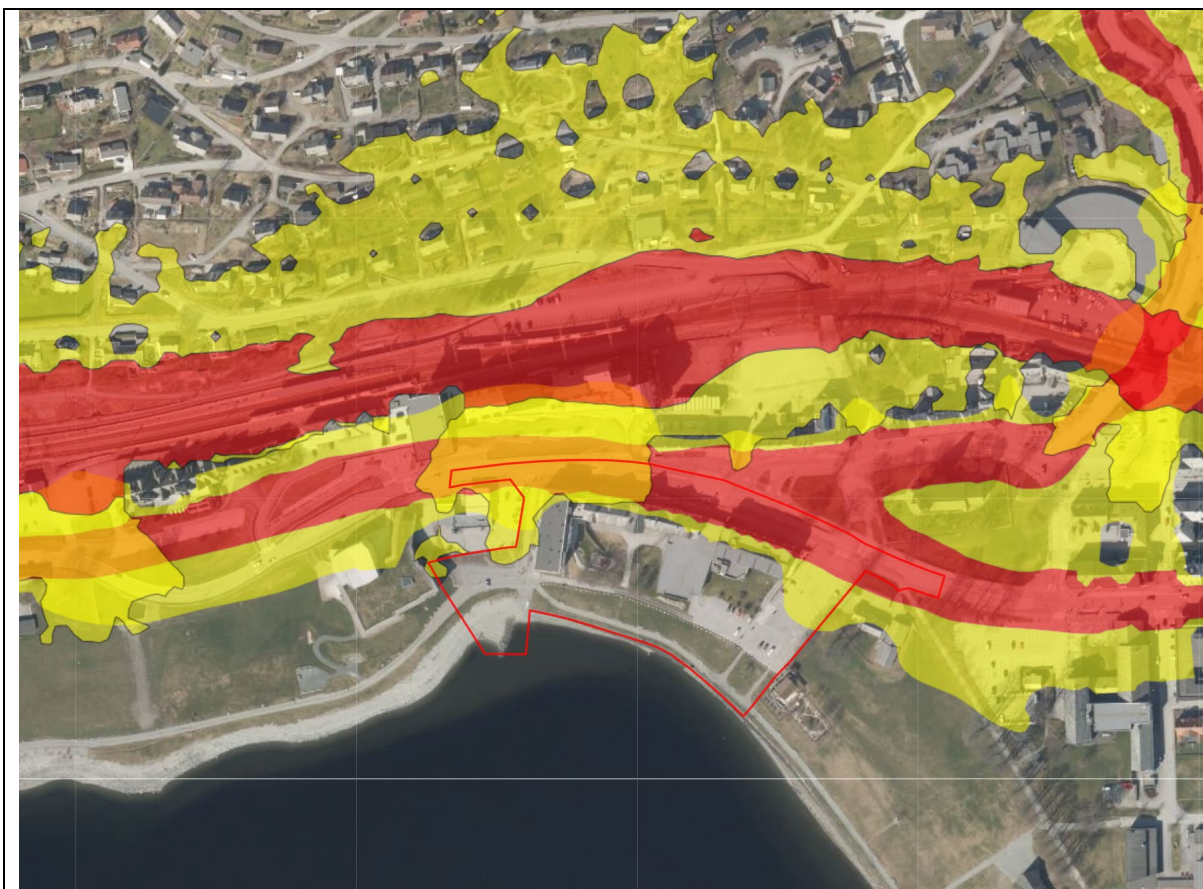
Planområdet ligger under marin grense, med aktsomhet for marin leire. Det er gjennomført grunnboringer på nabotomten i vest der dyp til fjell ligger på mellom 13-15 meter. Planområdet består av elve- og bekkeavsetninger. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser. Dersom leire blir påvist må det gjennomføres stabilitetsvurderinger.



Figur 8 Areal under marin grense

Planområdet grenser til Vangsvatnet som har dårlig kjemisk og økologisk tilstand. Spesielt er tilstanden økologisk dårlig knyttet til fisk. Tilsig ved en eventuell utilsiktet hendelse vil kunne forringe økologien ytterligere. Det må tas spesielt hensyn til grunnvannet i planområdet og tilgrensende arealer da det imidlertid er en del belastning knyttet til aktiviteter i området, og det er derfor viktig å overvåke grunnvannskvaliteten i tilstrømningsområdet til vannverket. Vannkvaliteten er svært god og grunnvannsforkomsten er relativt godt beskyttet i og med at den er dekket av en 4 -6 m tykk umettet sone, samt at akviferen i seg selv er relativt dyp. Akutt forurensning kan medføre forringelse av både økologisk kvalitet for Vangsvatnet og grunnvannet.

Støy fra vei og jernbane: Deler av hotellet ligger innenfor rød støysone fra vei. Nordvestre del av bebyggelsen ligger innenfor gul støysone fra jernbanen. Det planlegges for både boliger og hotell deler av formålene er støysensitive og må lokaliseres rett. Det må gjennomføres støyutredninger for å utrede forholdet til støy.



Figur 9 Gul og rød støysone i planområdet- veg og jernbane.

Økt inn og utkjøring fra tomten tilsier en økning i uønskede hendelser på veinettet i form av avkjørsler og kryss. Vegkart fra Statens vegvesen viser at tilgrensende hovedvei har tilfeller av ulykker, men der de fleste er av eldre dato. I Statens vegvesens Vegkart er det registrert ulykker som involverer gående og syklende. I 2010 ble en fotgjenger påkjørt av en buss mens vedkommende krysset veibanen. I 2012 ble en syklist påkjørt av en personbil. Det er ingen tilgjengelig informasjon om omfanget av skadene for de involverte personene. I tillegg, i 2015, ble en fotgjenger påkjørt av en personbil. Totalt har det vært tre slike ulykker i løpet av de siste 20 årene. Veisystemet har blitt oppgradert i løpet av denne perioden. Det må gjennomføres en trafikkanalyse som vurderer den trafikale økningen på stedet og hvordan denne påvirker trafikk og støyforhold på stedet.

Planforslaget legger opp til videre utvikling av hotellvirksomhet. Til dette formålet er det en høyere sannsynlighet for fare for brann knyttet til trafo, kjøkkenvirksomhet og besøkende. Dette må håndteres gjennom ulike prosesser på detaljert nivå.

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

Naboer og gjenboere skal varsles, gjerne i to ledd rundt planområdet. Av offentlige etater og myndigheter er Statsforvalter, Fylkeskommune, Statens Vegvesen, NVE og kommunens egne avdelinger særlig relevante.

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

Det er ikke tenkt annen medvirkning utover minstekravene i plan- og bygningsloven. Dialog med berørte myndigheter blir nødvendig gjennom prosessen. Planoppstart varsles etter gjeldende lovverk og planforslag sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter gjeldende krav.



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

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen og områdereguleringsplan for Vossevangen. Områdereguleringsplanen er vidare konsekvensutredet for tematikk knyttet til kulturminner.

Fell planen inn under KUF § 6, bokstav a) eller b)? Ja Nei

Grunngjeving: Knyttet til § 6, punkt b. Her er det punkt 24 i vedlegg I som er det nærliggende å vurdere:

24: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²».

Til dette punktet gjelder det at planene har et vesentlig mindre omfang enn 15.000 m² for de deler som ikke omfatter bolig eller ev. fritidsbolig. I tillegg kommer punktet om at formålet er delvis konsekvensutredet og i tråd med nylig vedtatt områdeplan, Sentrumsplanen.

Fell planen inn under KUF § 8 bokstav a)? Ja Nei

Grunngjeving, basert på kriteria i KUF § 10:

Knyttet til § 8. punkt a. Her er det punkt 10, b., 11 j. og 13 som må vurderes.

10, b.: Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.

11 j. Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

13: Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.

Til disse punktene gjelder det at prosjektet ikke inkluderer kjøpesentre, eller parkeringsanlegg (utover det som dekker deler av eget behov), eller andre tilsvarende funksjoner ut over det som allerede er etablert på tomten. Prosjektet inneholder hotell og en mindre næringsdel, men dette er primært å forstå som begrenset utvidelse av virksomhet som alt er etablert på tomten, og det er jf. dette planinitiativ ikke grunn til å anta at utvidelsen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Også til disse betraktningene kommer det at formålet er delvis konsekvensutredet og i tråd med nylig vedtatt områdeplan, Sentrumsplanen.

Konklusjon: Det er med basis i det ovenstående vurdert at planen ikke utløser plikt eller grunnlag for konsekvensutredning. Det er vurdert at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, utover det som allerede er utredet og hensyntatt i overordnet plan. Øvrige virkninger av planen av betydning er primært knyttet til momenter som vil bli behandlet i medfølgende ROS-analyse: flom, grunnforhold, trafikk, etc., og som derfor uansett må utredes og vurderes som del av ROS-analysen. Forhold til byliv, rekreasjon og grønnsstruktur er en integrert del av planen og vil bli belyst og tilstrekkelig utredet under de relevante punktene av planbeskrivelsen.

14. Anna

Eventuelle hovudutfordringar for prosjektet:



Aktuelle tema for diskusjon på oppstartsmøtet:	<ul style="list-style-type: none">- Marin leire- Flom- Overvannshåndtering- Trafikksituasjon- Støy- Parkering- Uteoppholdsareal- Varelevering/renovasjon
Forslag til plannamn:	Detaljregulering for Park Hotel
Spørsmål som forslagsstillar/planleggjar ynskjer avklart:	<ul style="list-style-type: none">- Forutsetninger knyttet til parkering og mulig frikjøp- Forutsetninger knyttet til uteoppholdsareal og mulig anleggsbidrag- Muligheter for trafikkavvikling på tilgrensende torgarealer (jf. Sentrumsplanen)- Trafikkforhold knyttet til Fylkesvegen, NB! det er ønskelig at veieier er representert på oppstartsmøtet.- Forholdet til Holbergsplassen og Krigsminnesmerket