

Planinitiativ



Vossogarden

Datert 15.10.2021



Helen & Hard

INNHOLDSFORTEGNELSE

1) FORMÅLET MED PLANEN	3
1.1 HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	3
2) PLANOMRÅDET OG EVT. VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET	3
2.1 BELIGGENHET	3
2.2 BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG DAGENS BRUK	4
3) PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	5
3.1 GENERELT	5
3.2 AKTUELT REGULERINGSFORMÅL	5
3.3 ADKOMSTLØSNING OG LØSNING FOR PARKERING OG VARELEVERING	6
4) UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER	6
5) FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET	6
6) TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER	6
7) FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN OG EVT. GJELDENE OG PÅGÅENDE REGULERINGSPLANER	6
7.1 KOMMUNEPLAN FOR KOMMUNE	6
7.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER	7
7.3 PÅGÅENDE REGULERINGSPLANER	8
8) VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET	8
8.1 BIOLOGISK MANGFOLD	8
8.2 KULTURMINNER	8
8.3 TILGJENGELIGHET FOR ALLE	8
8.4 BARN OG UNGES OPPVEKSTSVILKÅR	8
9) HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS	8
10) HVILKE BERØRTE OFFENTLIG ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES	9
11) PROSESS FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING	9
11.1 MEDVIRKNING, INFORMASJON OG PLANPROSESS	9
12) VURDERING AV KRAV OM KONSEKVENSTREDNING	9
13) ANNET	9

1) Formålet med planen

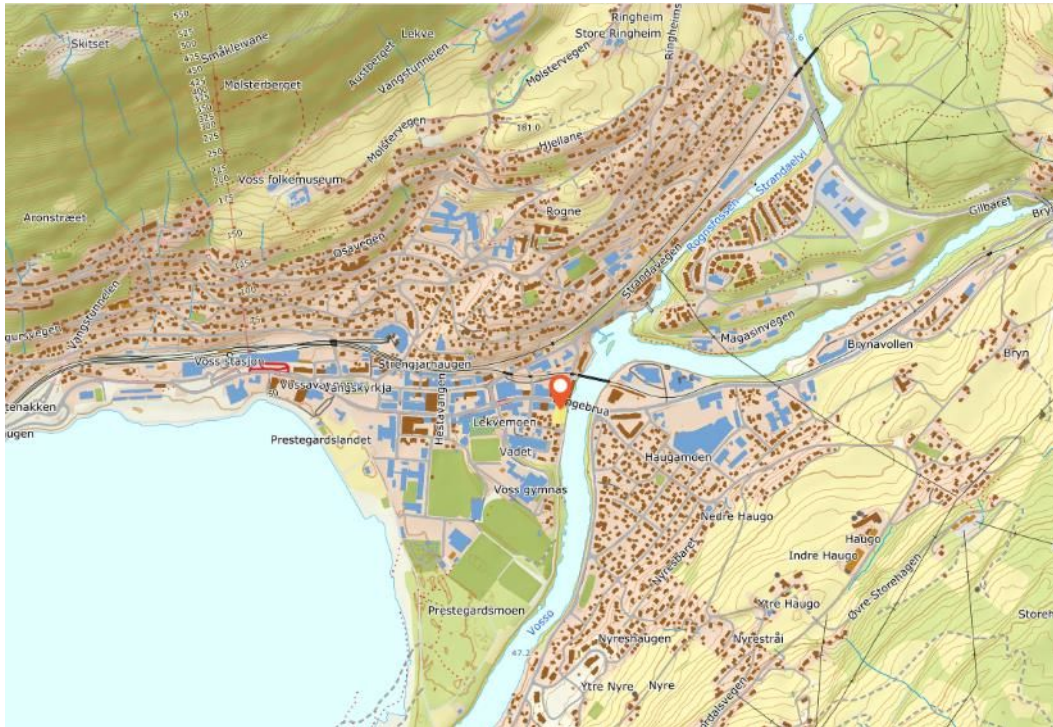
1.1 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å regulere tomten til boligformål med aktive næringslokaler i førsteetasje mot Uttrågata. I forbindelse med boligbebyggelsen vil det bli tilrettelagt for tilhørende lekeplass og felles uteoppholdsarealer. Parkering for bil og sykkel planlegges håndtert i parkeringskjeller.

2) Planområdet og Evt. virkninger utenfor planområdet

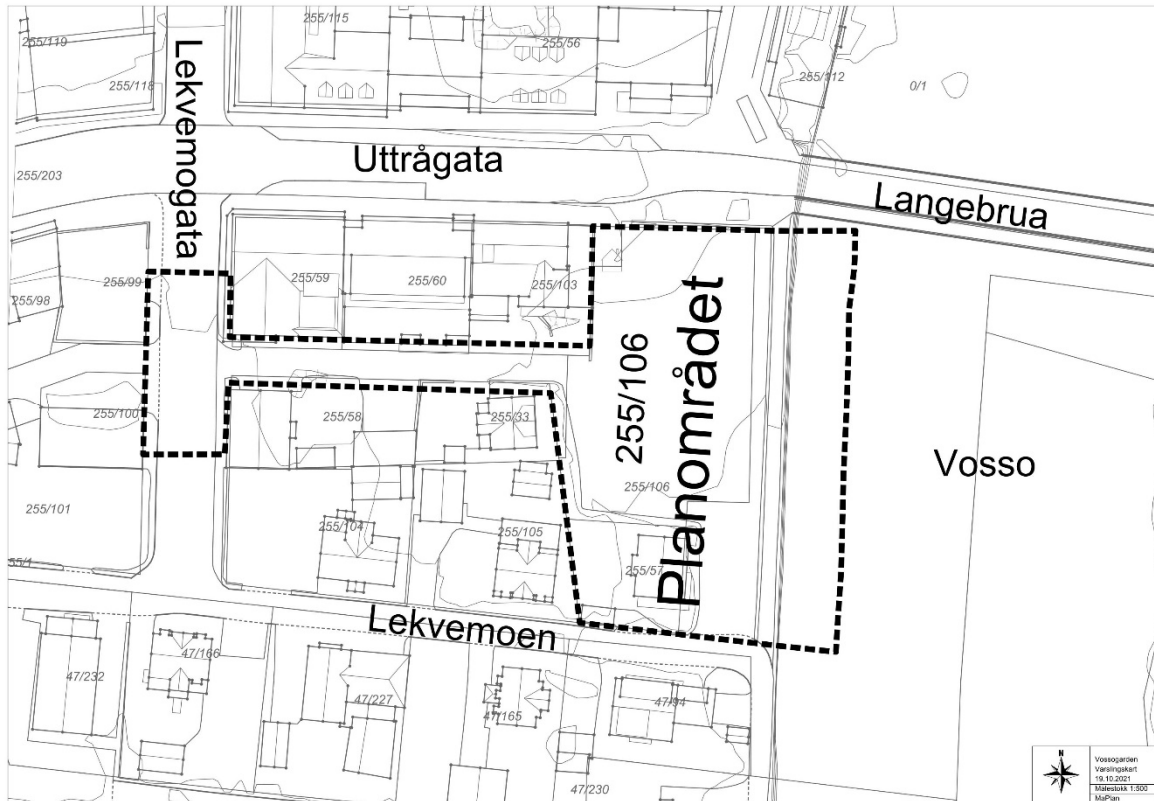
2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Voss herad kommune i sentrum av Voss, med adresse Uttrågata 45 og gnr/bnr. 255/106.



Figur 1: Planområdets plassering. Utklipp fra Norgeskart.no

Området ligger vest for elven Vosso og sør for Uttrågata. Avgrensning av planområdet er vist i **Feil!**
Fant ikke referanseilden..



Figur 2 - Planavgrensning

2.2 Beskrivelse av området og dagens bruk

Området er i dag i bruk som parkeringsplass. Området rundt består ellers av asfalterte flater, trehus - og blokkbebyggelse på 2-4 etasjer.



Figur 3: Området sett fra sør. Utklipp fra Google street view



Figur 4: Området sett fra nord. Utklipp fra Google street view



Figur 5: Området sett fra øst. Utklipp fra google street view

3) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

3.1 Generelt

Innenfor planområdet vil det bli tilrettelagt for et eller to leilighetsbygg. Det vil bli vurdert publikumsrettet med næring i første etasje av den nordlige delen, ut mot sentrumsgaten. Deler av leilighetene vil bli vurdert å inngå i et bofellesskap.

3.2 Aktuelt reguleringsformål

Området reguleres til bolig/forretning. Omkringliggende områder til samferdselsformål og uteoppholdsareal.

3.3 Adkomstløsning og løsning for parkering og varelevering

Adkomst fra eksisterende vegnett tenkes fra Lekvemoen og løsning for parkering er ønskelig å legge i parkeringskjeller under bakken. Løsning for varelevering vil bli vurdert i planarbeidet. Man vil vurdere både varelevering fra gaten, eller med varebiler fra p-kjeller.

4) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det vil i planprosessen bli vurdert byggehøyder opp mot maks. 5 etasjer. Volumet vil være høyest mot Uttrågata, og trapper seg ned mot trehusbebyggelsen ved Lekvemoen i syd, maks 3.etasjer. Taklandskapet vil være utformet med pulttak og takterrasser.

5) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Eiendommen ligger fritt og åpent til i yttergrensen av sentrumsplanen langs med Vosso med gode solforhold. Tursti langs Vosso beholdes og utbedres, og eiendommen er lett tilgjengelige fra Uttrågata. Avkjørsel skjer fra eksisterende veinett til Lekvemoen. Det gis muligheter til gode, trafikksikre lekearealer og uteoppholdsarealer.

6) Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Bebyggelsen vil ligge ved hovedadkomstvei til sentrum fra øst, og fremstå som en tydelig portal. Det foreslås aktive næringslokaler ut mot Uttrågata i nord, som en del av utadrettet virksomhet i bygata. Tomten er i dag flat, og vil bli vurdert hevet som et tiltak mot flom (flomkote C+53,2).

I Uttrågata er det delvis nyere bebyggelse med byggehøyder på 4 og 5 etasjer. Bebyggelsen planlegges trappet ned mot verneverdig trehusbebyggelse i syd. Fasaden mot øst vil planlegges slik at den ikke fremstår for voldsom ift. bebyggelsen rundt. Videre vil det i planarbeidet bli vurdert hvordan man tar hensyn til siktlinje fra Lekvemoen (gatestub) i vest mot Vosso.

7) Forholdet til kommuneplan og evt. gjeldende og pågående reguleringsplaner

7.1 Kommuneplan for kommune

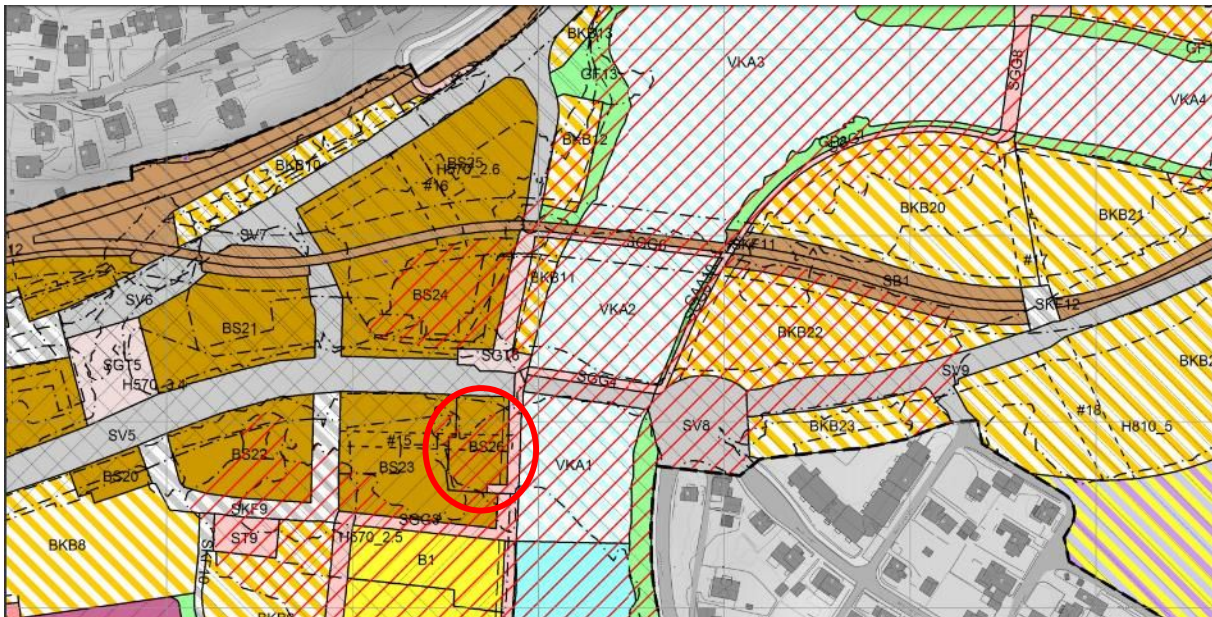
Området er satt av til sentrumsformål i KPA vedtatt 18.09.20.



Figur 6: Utklipp fra Voss Herad KPA. Kilde: Kommunekart.com

7.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldene reguleringsplan for området er områdereguleringsplan for Vossevangen (plan ID 12352018001) som ble vedtatt 18.03.2021. Planområdet er feltet BS26 i områderegulering og er satt av til sentrumsformål.



Figur 7: Områderegulering for Vossevangen. Kilde: kommunekart.com

BS26	Ekskludert hotell/overnatting	<p>Område er omfatta av bevaringssone 3. Det skal leggjast til rette for ein passasje gjennom bebyggelsen øst-vest. Passasjen skal vera kopla til eksisterande gate, jf. føresegsområde #15. Bebyggelsen skal trappast ned til 3 etasjar mot sydvest, mot eksisterande trehusbebyggelse på Lekvemoen.</p> <p>Det skal sikrast god estetisk utforming som er i samspel med omgjevnadene. Trebasert materialbruk skal prioriterast både i konstruksjon, overflater, detaljer og varige komponentar for bustad og uteareal. Bygget skal utformast med kvalitetar som skapar ein attraktiv tilkomst/portal til Vossevangen.</p> <p>1.etasje skal ha ein utforming og eit innhald som bidreg til aktivitet og stimulering av Uttrågata, mot elv og passasje (føresegsområde #15).</p> <p>Kvalitetar og innhald i illustrasjonsprosjekt datert 03.07.2019, signert Helen&Hard, skal vera førande for vidare detaljregulering.</p> <p>Maks byggehøgde mot Uttrågata: 5 etasjar. Maks byggehøgde mot Lekvemoen: 3 etasjar. Maks BYA: 70%</p>
-------------	-------------------------------	--

Figur 8: Bestemmelser for område BS26. Utklipp fra bestemmelser til områderegulering for Vossevangen.

7.3 Pågående reguleringsplaner

Det finnes ingen pågående reguleringsplaner i tilknytning til området.

8) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

8.1 Biologisk mangfold

Det er ikke registrert noen arter av interesse innenfor planområdet. Nylige funn av fiskemåk (NT) i området som grenser til planområdet mot Vosso. Funnet stjørtand (VU) i 2013 i Vosso rett ved Langebrua. Nylig observert gråtrost (LC) sør for planområdet.

8.2 Kulturminner

Av nyere tids kulturminner i planområdet er det registrert en telefonkiosk som har vernestatus statlig listeført.

8.3 Tilgjengelighet for alle

Området er offentlig tilgjengelig, og tomten er flat men eller er ikke området tilrettelagt for universell utforming i dag.

8.4 Barn og unges oppvekstvilkår

Planområdet består i dag av en parkeringsplass og har ikke verdi for barn og unge slik den ligger i dag.

9) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas

Det vil i planarbeidet bli utarbeidet ROS-analyse. Noen av temaene som vil bli sjekket nærmere er:

- Overvann (styrtregn)
- Flomfare (fra elven Vosso)
- Brann i bygninger og anlegg
- Grunnforhold
- Støy
- Trafikksikkerhet

10) Hvilke berørte offentlig organer og andre interesserte som skal varsles

Offentlige organer og andre interesser som man har identifisert at bør varsles om planarbeidet er:

- Statsforvalteren
- Fylkeskommunen
- NVE
- Vegvesenet

11) Prosess for samarbeid og medvirkning

11.1 Medvirkning, informasjon og planprosess

Området ligger i et etablert område og det vil derfor legges vekt på å gjennomføre en planprosess som sørger for at det blir debatt rundt planarbeidet. Det vil bli avholdt høringsmøter i forbindelse med varsel om oppstart og offentlig ettersyn for å sikre en god dialog og reell medvirkning under de ulike fasene i planprosessen.

12) Vurdering av krav om konsekvensutredning

Vurdering om behov for KU er gjort i henhold til forskrift om konsekvensutredning kapittel 2. Tiltaket er vurdert opp mot forskriften jf. §6 (b), §7 og §8 (a) og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

13) Annet

Eventuelle hovedutfordringer for prosjektet:	<ul style="list-style-type: none">• Nærheten til Vosso og flom• Støy fra Uttrågata• Nedkjøring til parkeringskjeller
Aktuelle tema for diskusjon på oppstartsmøtet:	<ul style="list-style-type: none">• Behov for å bryte opp i to volum / eller portal, Byggehøyder• Parkeringsdekning,• Utearealer/lek• Flom• Avstand fra eiendomsgrenser
Forslag til plannavn:	Vossogarden

Spørsmål som forslagsstiller/planlegger ønsker avklart:

- Oppdeling av volum
- Parkering under bakken og tilkomst utenfra
- Avstand til eks. bebyggelse og elv
- Er det mulig å vurdere 6 etasjer noen steder på tomten