

VARSEL OM PLANOPPSTART AV DETALJREGULERING FOR PARK HOTEL

Gbnr. 255/34, 255/35, 255/36, 45/25 mfl. Voss herad

PlanID: 2023007

Saksnr: 23/9867

I samsvar med plan- og bygningsloven §12-8 varsles det med dette oppstart av arbeidet med privat detaljreguleringsplan for Park hotel, gnr/bnr.: 255/34, 255/35, 255/36, 45/25 mfl. Det blir samtidig varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale jf. PBL kap.17

Avgrensning

Arealet som er inkludert i planavgrensningen er på ca. 29 dekar og er foreløpig avgrenset mot Uttrågata og deler av fortausareal i nord, mot Vangsvatnet i sør, i vest inkluderer planavgrensningen Esso-tomten, og i øst innlemmes Holbergsplassen for å skape en helhetlig plan som utnytter mulighetene for utvikling av plassen og for å vurdere tilkomst. Avgrensningen er særlig vurdert opp mot hensynet til avkjørsler og siktlinjer og grøntstruktur, men følger i hovedsak eiendomsgrenser. Tiltakshaver er Park Hotel Eiendom AS. 3RW arkitekter er utøvende plankonsulent.



Figur 1 Planområdet inkluderer Esso tomten, deler av Uttrågata, fortau ved Vangskyrkja, Holbergsplassen, grøntarealer og Park hotel.

Planstatus

Planområdet er i områderegulering for Vossevangen/sentrum regulert til sentrumsformål med tilhørende friområder og torg (planID: 4621_12352018001). 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 overordnede planer.

Formål med planarbeidet

Planarbeidet har som formål å regulere området med Park Hotel til en kombinasjon av hotell, bolig og næring. Området i vest ønskes regulert til næring og bolig. I tillegg kommer tilhørende utearealer, vei og fortau, torg, grøntstruktur, gang- og sykkelvei og kollektivholdeplass.

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. Prosjektet har vært gjennom en arkitektkonkurranse, og har tatt inspirasjon fra blant annet Mølstertunet, Finneloftet, Missionshotellet og skifertakene på Vangen.



Figur 2 Illustrasjon fra 3RW arkitekter. Konkurransesevinner.

Utearealene tar sikte på å skape viktige offentlige rom med tverrforbindelser mot Vangsvatnet i form av bl.a. allmenning ved Holbergsplassen. De offentlige arealene skal holdes åpne for å gi gode siktlinjer mot vannet og kan 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.

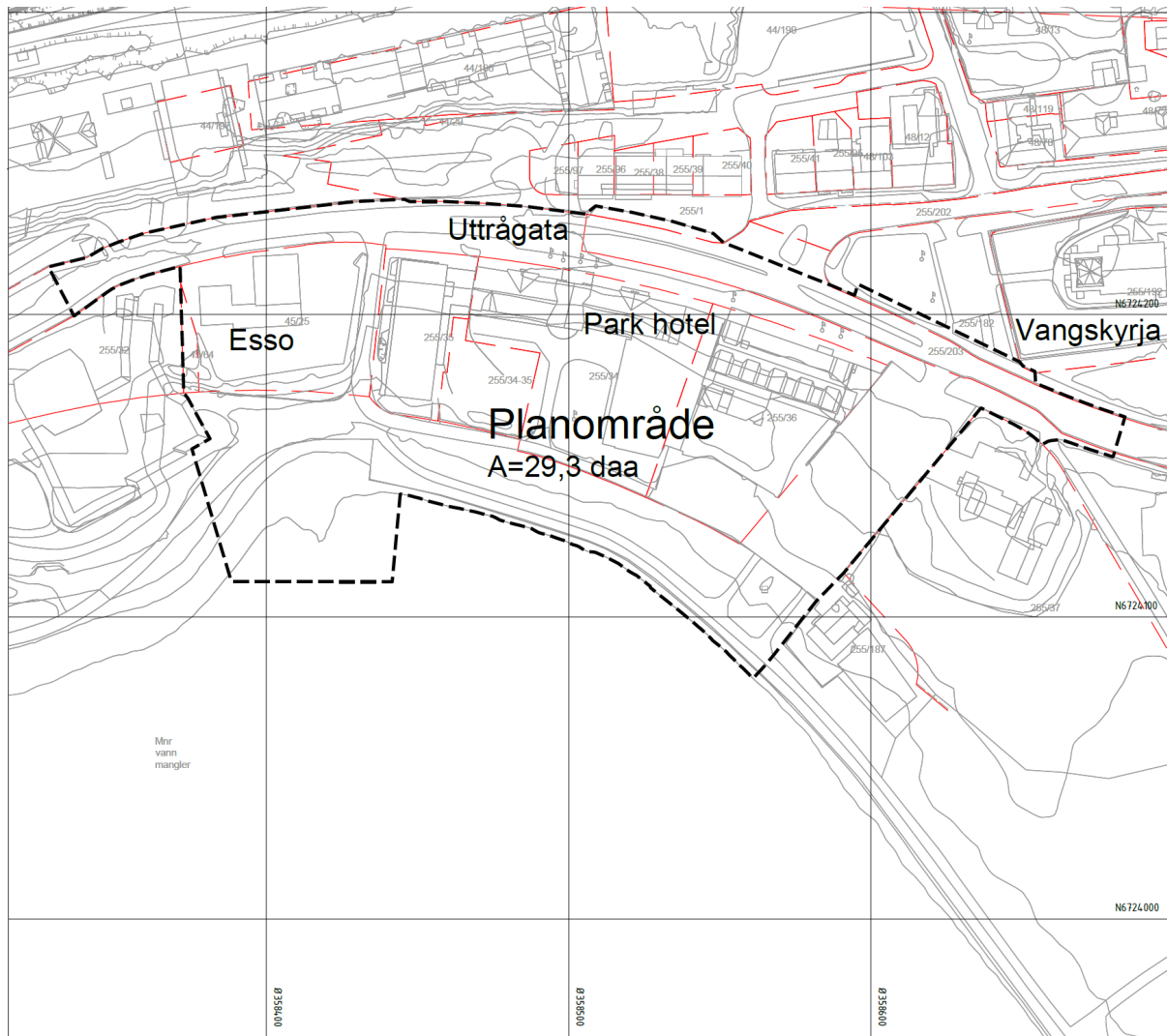


Figur 3 Illustrasjon fra 3RW arkitekter. Konkurransesevinner.

Et av de overordnede grepene er å skape en åpen kvartalstruktur som inviterer allmennheten inn, 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 nye kvadratmeter til utvikling av hotell, bolig og næring. Det er planlagt å åpne for ca. 30-80 nye leiligheter, avhengig av leilighetsstørrelse, restaurant, cafe, uteservering og andre fasiliteter. Både ny og eksisterende bebyggelse har som mål å danne et romlig, åpent kvartal med høy utnyttelse, der en felles høyde og uttrykk skaper en helhet som står godt opp mot Voss som by i fremtiden.

Konsekvensutredning

Det er i samråd med heradet vurdert at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning §6 og §8. Planen har et vesentlig mindre omfang enn 15000 m² for de deler som ikke omfatter bolig/fritidsbolig, formålet er i tråd med kommuneplanen og nylig vedtatt områdeplan, sentrumsplanen og vil derfor ikke falle inn under KUF §6 a eller b. Planen er heller ikke vurdert å falle inn under KUF §8 bokstav a, §10 punkt 10 b, 11 j. og 13. 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 ikke grunn til å anta at utvidelsen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.



Figur 4 Planområdet er på ca. 29 daa.

Innspill til planarbeidet

Frist for å sende inn merknader til planarbeidet er satt til **28.01.2024** og kan sendes til 3RW arkitekter postadr.: 3RW arkitekter, C. Sundts gate 53, 5004 Bergen eller på epost: mathilde@3rw.no. Spørsmål til planarbeidet kan rettes samme sted.

Alle innspill og merknader vil oversendes Voss herad, og oppsummeres og kommenteres i det påfølgende planarbeidet. En ny mulighet for å uttale seg kommer i forbindelse med offentlig ettersyn og høring av forslag til reguleringsplan. Plandokumentene og oppstartsvarselet publiseres på Voss herad sin hjemmeside voss.herad.no videre til tjenester, samfunnsutvikling og kunngjøringer.

Med hilsen

3RW arkitekter

v/Mathilde Vindenes, +47 91327000