

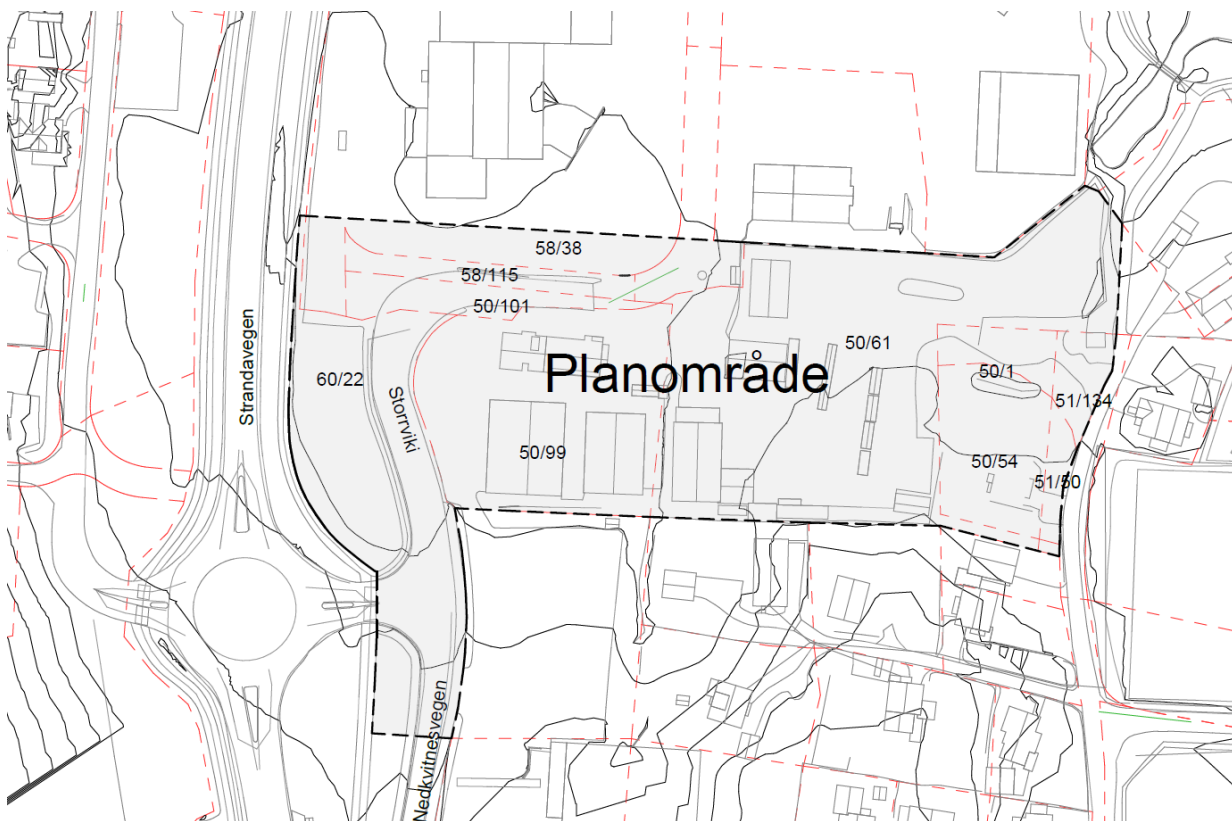
Grunneigarar  
Naboar  
Offentlege høyringsinstansar

## **VARSEL OM ENDRING AV PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN FOR STORRVIKI I VOSS HERAD, PLANID 2022005**

Den 13.12.2022 var det i medhald av plan- og bygningslova § 12-8 varsla om oppstart av arbeid med privat detaljreguleringsplan for eigedomane gnr/bnr 50/99, 50/101, 58/115, 50/61, 50/1, 50/54, 51/50, 51/134 og delar av 60/22 og 58/38 i Voss herad. Planområdet er på om lag 17 daa.

Planen vert varsla på nytt på grunn av endring i funksjon.

Tidlegare var formålet med planen å tilretteleggja for utvikling av ny byggevarebutikk med tilhøyrande varehall og kontor. Byggevarebutikken er no tatt ut av planarbeidet og arealet mot aust skal utviklast til nytt bustadområde. Eksisterande byggevarebutikk og lagerbygg mot vest skal takast vare på i nytt planforslag.



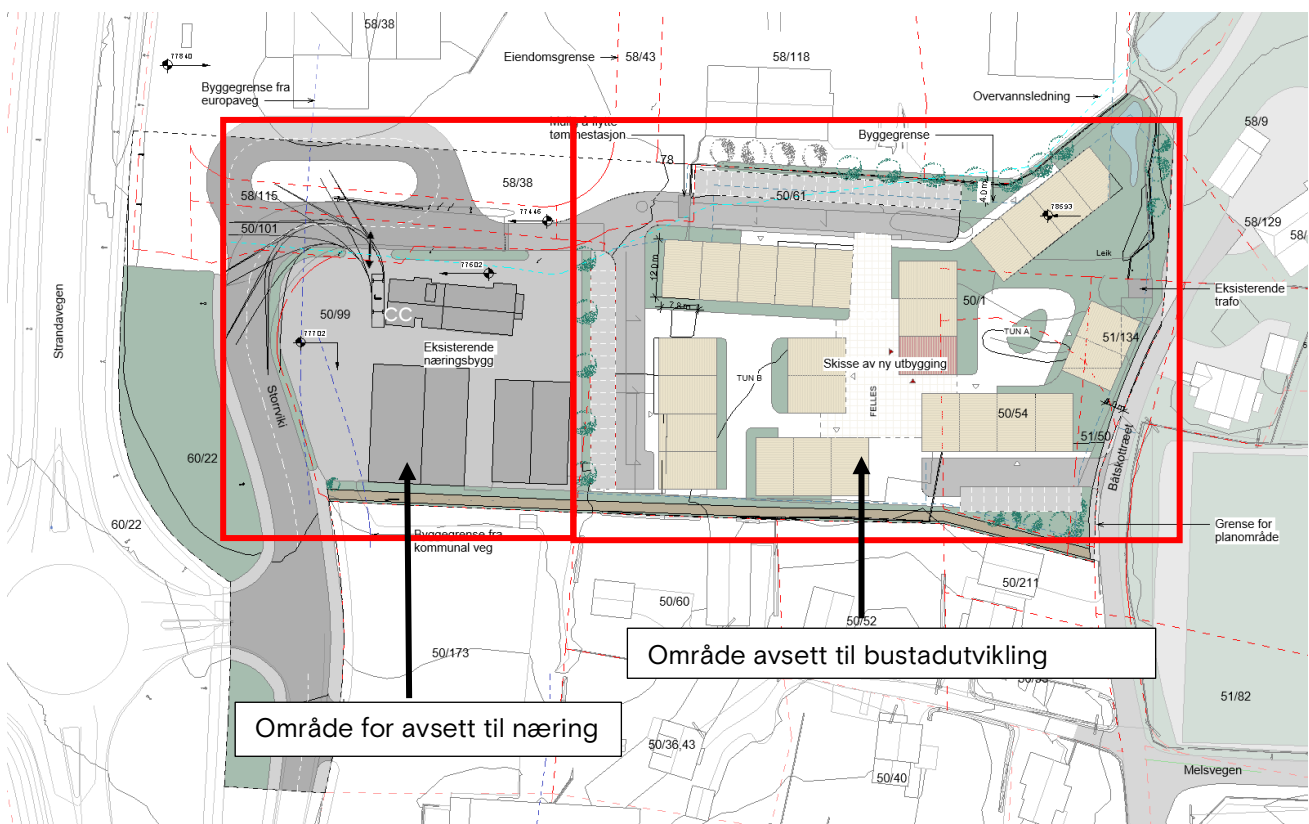
Planområde

Tiltakshavar er Storrviki Eigedom AS.  
Plankonsulent er HLM Arkitektur AS.

Føremålet med detaljreguleringsplanen er å tilretteleggja for utvikling av nye bustader i ein variert typologi med rekkehus, leilegheiter, og hybelhus. Det skal vera variasjon i voluma, med bygningar på vekselvis 3 til 4 etasjar, samla rundt tunstruktur.

Tilkomst til bustadområdet er tenkt frå to stader; Storrviki og Båtskotræet. Langs Storrviki vil også mykje av eksisterande byggevarerhandel og kontor bevarast.

Parkering i området ser ein for seg løyst mest mogeleg som overflateparkering i utkanten av planområde og ny bebyggelse.



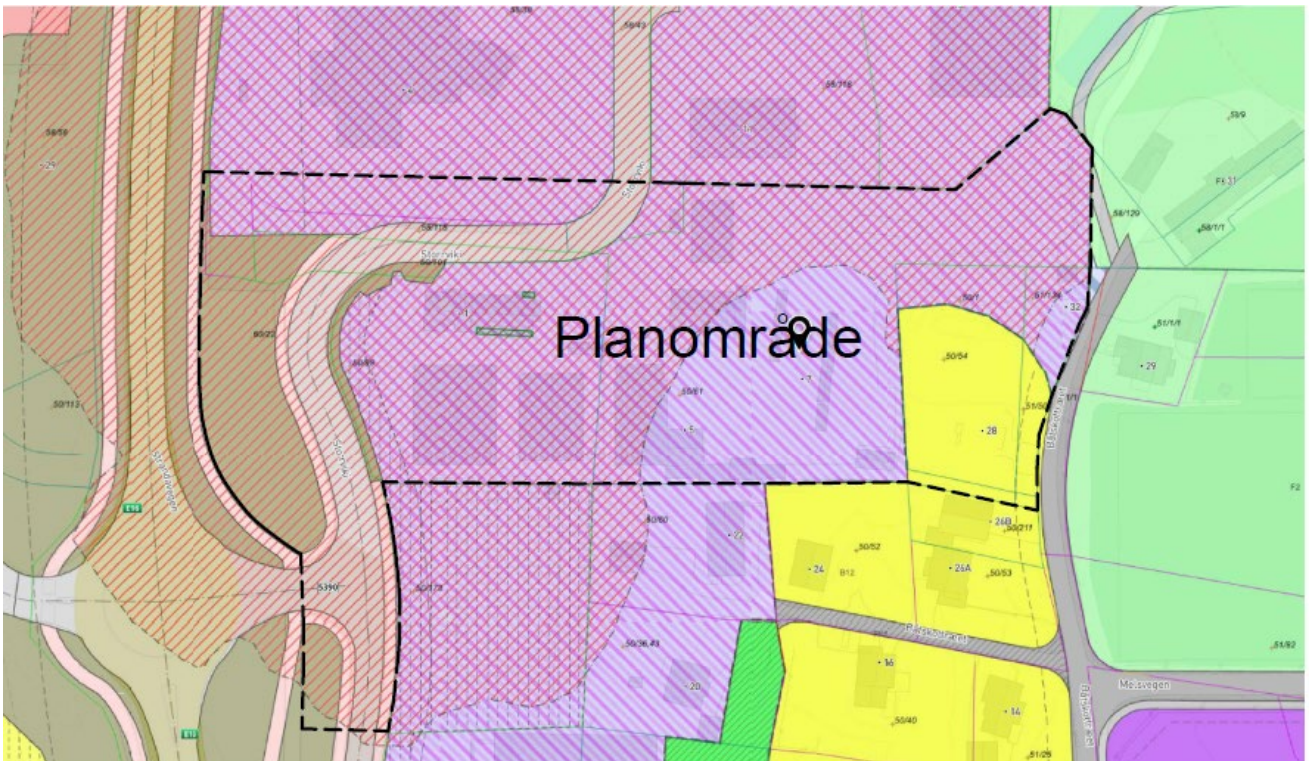
Foreløpig illustrasjonsplan synar skile mellom eksisterande næringsbygg og nytt bustadområde

#### Gjeldande planar

Planområdet er omfatta av to gjeldande planar og er regulert til forretning, tenesteyting og kontor, samt bustad.

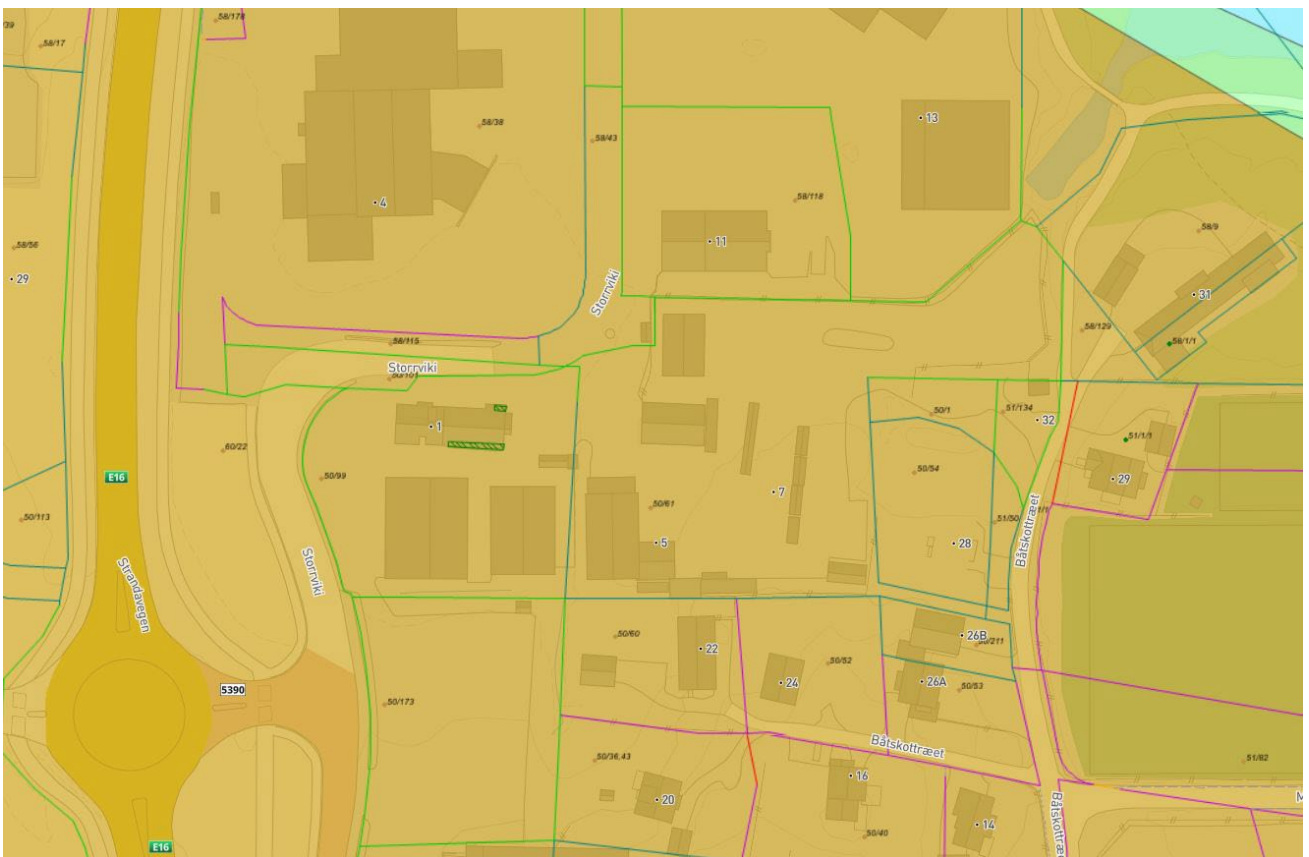
- E16 Skulestadmo-reguleringsendring planid 2010009 med føremål forretning/kontor /industri.
- Skulestadmoområda, planid O2005 med føremål bustad

Store delar av planområdet er avsett til forretning, kontor og industri. Mot vest ligg eigedom 50/54 som er regulert til bustadføremål. For å få til ei trygg trafikkøysing, er tilkomstvegar tatt med i planområdet.



Utklipp gjeldende reguleringsplanar

I kommuneplanen sin arealdel er området avsett til sentrumsføremål.



Utklipp gjeldende arealformål kommuneplan

## Utbyggingsavtale

Iht. plan – og bygningslova §17-4 varslast det også om oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale parallelt med reguleringsplanen.

## Konsekvensutgreiing

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.

## Fagrapportar

Rådgivarar har utarbeidd notat i forbindelse med trafikk, flaumfare, og områdeskred.

Delar av planområdet ligg under marin grense, og derfor er fare for områdeskred avklara i samsvar med NVEs rettleiar nummer 1/2019 («kvikkleireveiledningen»). Stabiliteten i området er vurdert som tilfredstillande, sjå vedlegg *Vurdering av områdeskredfare*.

Planområdet ligger delvis innanfor faresone for flaum. I Flomfarevurderinga som ligg vedlagt vert problematikken skildra. I det vidare planarbeidet vil prosjektet tilpassa mot flaumsikker kote, av bygningar, uteområde, materialitet og VAO-plan.

Trafikksituasjonen vert skildra i vedlagt trafikkanalyse, med spesielt fokus på innspel frå Statens vegevesen etter varsel om oppstart, som vart mottatt 09.02.2023. I analysen vert kapasiteten på vegnettet rundt vurdert som tilstrekkeleg for planlagt utbygging, og det viktigaste er å utvida fortau og etablera gangaksar for myke trafikkantar.

## Viktige tema for planarbeidet

Planområdet ligg innanfor lokalsenteret Skulestadmo der dagens funksjonar genererer personbiltrafikk og tungtransport. Den trafikale logistikken er stadvis utydeleg der veg og manøvreringsareal tilknytt tilgrensande funksjonar flyt over i kvarandre. Dette gjer området lite tilpassa ferdsle for mjuke trafikkantar. I planarbeidet skal dette arbeidast med og tydeleggjerast.

Andre viktige tema som skal arbeidast med i planarbeidet:

- Utforming av nye bygg med variasjon i form, høgd og bustadtypologi
- Grøne drag og kvalitetar i uteområdet
- Samankoplinga mellom næringsområde og bustadområde
- Nærleiken til bustadområde rundt, bukvalitet og stedstilpassning
- Avklaringar knytt til flaum, overvatn og VA

## Innspel og merknadar

Innspel og merknadar til planarbeidet må sendast innan **15. februar 2024** til: HLM Arkitektur AS, Stallgata 7, 5700 Voss eller på e-post til: [skiple@hlm.no](mailto:skiple@hlm.no)

Planarbeidet er også varsla på Voss Herad si heimeside under kunngjeringar:

<http://www.voss.herad.no/tenester/samfunnsutvikling/kunngjeringar>

og på HLM arkitektur sine heimesider:

<https://hlm.no/nyheter>

Alle mottekne dokument vert sendt til kommunen saman med planframlegget.

Med venleg helsing,  
**HLM Arkitektur**



Solrun Skiple Fjær

Vedlegg:

- *Trafikkanalyse\_Storviki\_O60923*
- *Flomfarevurdering Storviki*
- *Vurdering av områdeskredfare*
- *Illustrasjonsplan*