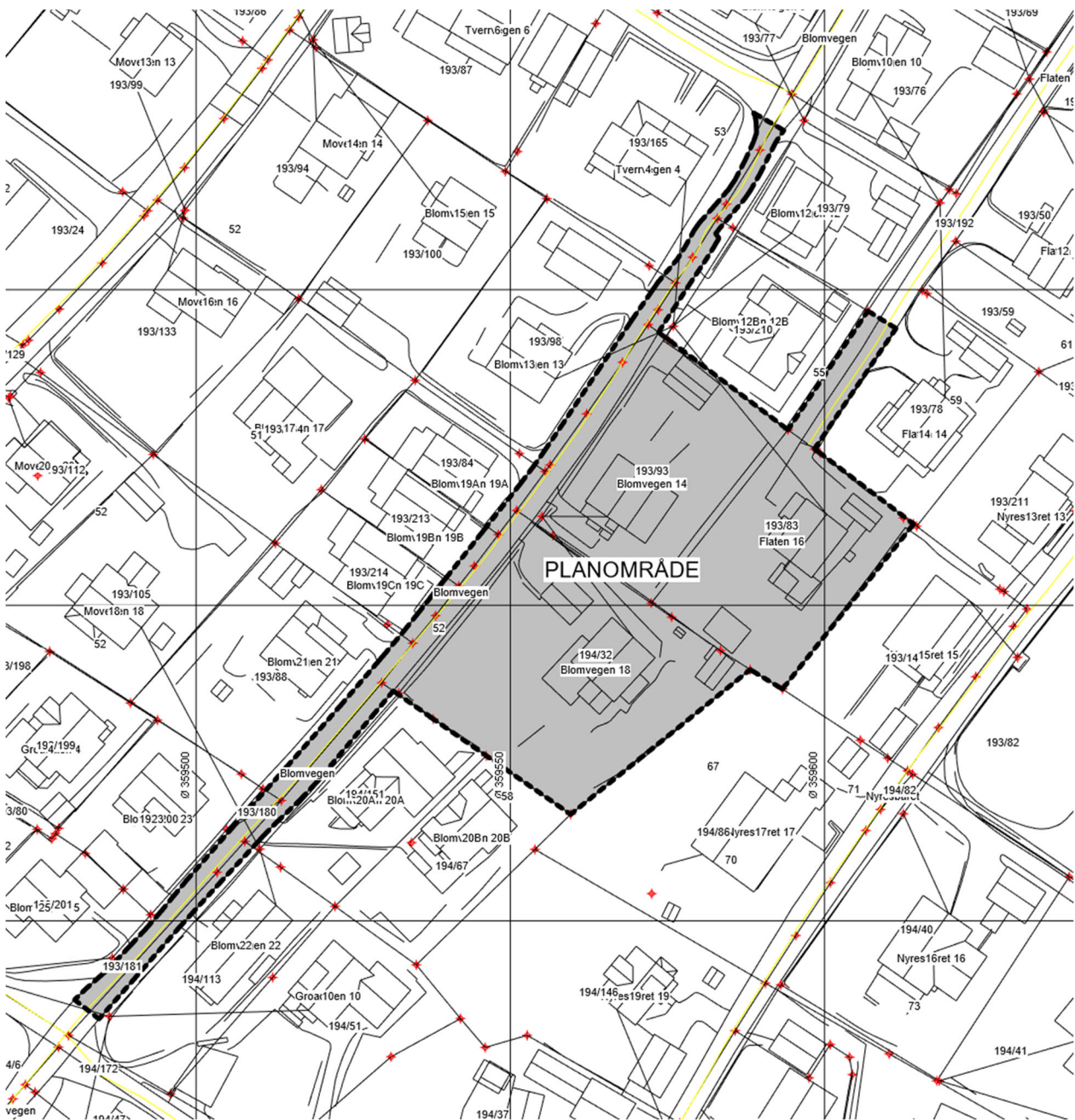


Grunneigarar
Naboar
Offentlege høyringsinstansar

VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN FOR BLOMVEGEN 14 ,18 og FLATEN 16, I VOSS HERAD, PLANID 2024002

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 varslast det med dette om oppstart av arbeid med privat detaljreguleringsplan for eigedomane gnr/bnr 193/93, 194/32, 193/83, i Voss herad. Planområdet er på omlag 4 daa.



Figur 1, Planområde

Tiltakshavar er Voss Byggsenter Prosjekt AS. Plankonsulent er HLM Arkitektur AS.

Føremålet med detaljreguleringsplanen er å leggja til rette for foretting på to einebustadstomter i Blomvegen 14 og 18.

Dei to eldre eksisterande einebustadane, med tilhøyrande enkle garasjar på eigedomane, skal rivast. Det vil bli utført tilstandsanalyse og vurdering av ombruk av heile eller delar av eksisterande einebustader i arbeidet med reguleringsplanen.

Det er ønske om at nye bustadar skal verta løyst som einebustader i rekkje mot Blomvegen, og ny einebustadtomt i øvre del av på eigedom Blomvegen 18, då med tilkomst frå Flaten. Det vil bli lagt stor fokus på terreng-og stadstilpassa arkitektur.

Nye bustadar skal tilpassa seg omgjevnadane og ha fokus på gatemiljø, terrengtilpassing og kvalitetar mellom bygg og tilgrensande areal. Fellesområde for nye bygg vil bli lagt sentralt og i kontakt med både Flaten og Blomvegen for aktiv bruk og gode kvalitetar som støttar opp under eit trygt og inkluderande gatemiljø og gatetun. Sjå vedlagte teikningar Vedlegg 3_A101 – Situasjonsplan, Vedlegg 4_A0040-0001 - Snitt A-A Rekke A, Vedlegg 5_A0040-0001 - Snitt A-A Rekke B.

Med plassering sentralt i Haugamoen, innafør den ytre sentrumsavgrønsinga for Vossevangen i kommuneplanens arealdel, er ei utnytting av tomtene til bustadar i tråd med Voss herad sin langsiktige strategi om å fortetta sentralt, og i eksisterande bustadområde.



Figur 2, Situasjonsplan av Blomvegen 14 og 18. Rekkjehus har tilkomst frå Blomvegen. Einebustadtomt har tilkomst frå Flaten.

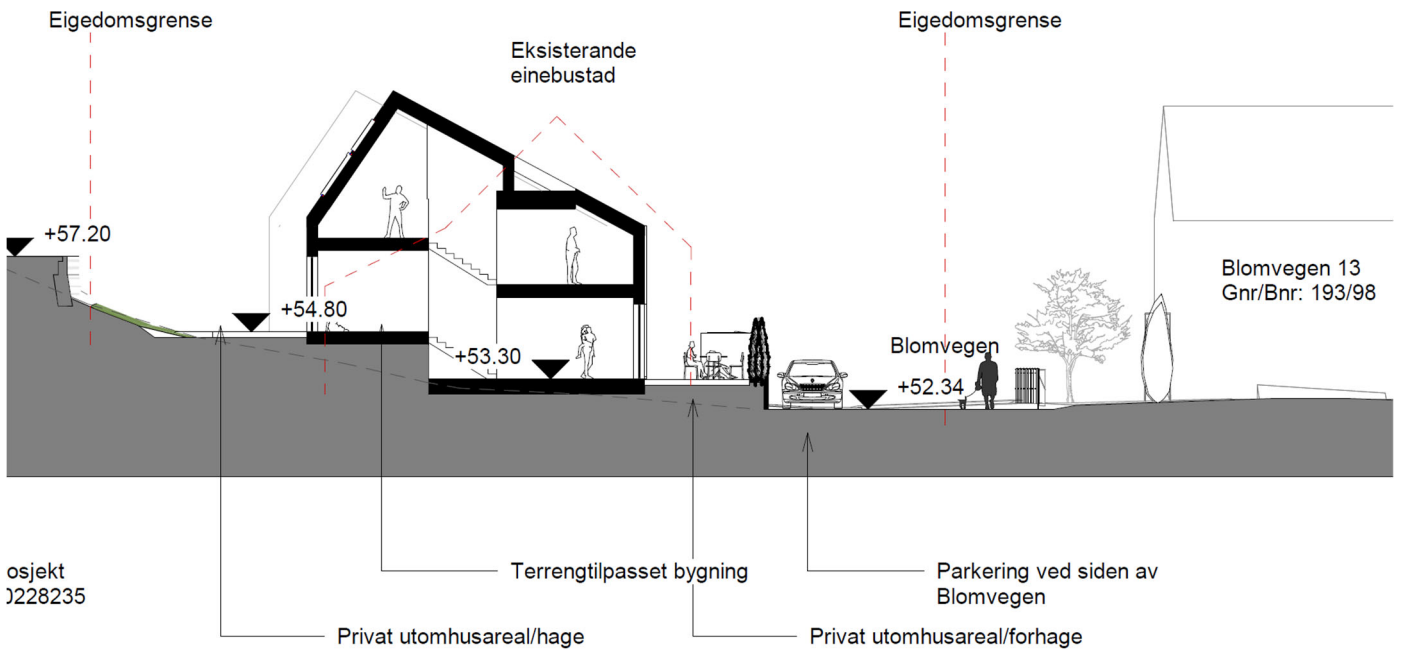
Det er i frå planinitiativet redusert antal einingar i prosjektet, samt at det er fjerna felles parkeringsone mot Blomvegen. Bakre areal på Blomvegen 18 er tenkt skilt ut som einebustadtomt med tilkomst frå Flaten.

Parkering for einebustader i rekkje er løyst som parkering på eiga tomt langs med Blomvegen. Kvar eining har eiga parkeringsone ut mot Blomvegen. Bil blir parkert langs med Blomvegen slik at ein unngår rygging ut i Blomvegen. Sjå figur 3 under.

Grunna flaumfare er 1 etasje lagt på kote +53,3. Dette gjer at forhage er heva om lag ein meter over Blomvegen. Dette skapar fine private og halvprivate soner ut mot Blomvegen. Tilkomst til kvar eining er direkte frå Blomvegen. Denne løysinga fylgjer løysingane som er etablert i Blomvegen. Sjå Figur 3 og 4 under.



Figur 3, parkering og soner mot Blomvegen



Figur 4, Snitta syner tilhøvet mellom Blomvegen, parkering og private uteoppholdsareal.

Topografien på tomtene er svakt skrånande terreng frå Blomvegen. Bygga er tenkt løyst som halvplanløsning for best mogeleg å tilpassa seg terreng og unngå store skjeringar. Dette, samt at me må heve 1 etasje grunna flaum, gjer at bygga ikkje blir universell tilgjengeleg då det ikkje er råd å få alle funksjonar på eit plan. Sjå figur 4 øve.

Grøntdrag og volum

Viktige grønndrag i området vil bli tatt vare på i prosjektet. Den karakteristiske grønne skråninga mellom Nyresbaret og Blomvegen/Flaten vil ikkje bli berørt av prosjektet. Sjå figur 5 under.



Figur 5, Grøn skråning mellom Nyresbaret og Blomvegen/Flaten

Nye bygningar vil tilpassa seg omkringliggjande volum og storleikar. Det er lagt opp til at møne fylgjer kotane slik nabobygningar på sørsida av Blomvegen gjer.

Ei slik takform og plassering gjer at bygningane tilpassar seg Blomvegen og slepp lys og luft ned i gata. Sjå figur 6 og 7 under.



Figur 6, Skisse over tenkt utbygging av Blomvegen 14 og 18.



Figur 7, Skisse frå Blomvegen



Figur 8, Felles utomhusareal koplpar Flaten og Blomvegen saman.

Gjeldande planar

Planområdet er omfatta av Haugamoen – endring – bustadfortetting frå 2003, og er regulert til frittliggjande og konsentrert småhusbusetnad.

- Haugamoen – endring- bustadfortetting, Nasjonal ArealplanID: 4621_123500004

Planområdet er avsett til bustadar. For å få til eit heilskapeleg gatemiljø og trafikkløysing, er tilkomstveggar tatt med i planområdet.



Figur 9, Utsnitt gjeldande reguleringsplan – Haugamoen -endring-bustadfortetting

I kommuneplanen sin arealdel er området avsett til bustader

Konsekvensutgreiing

Planen er vurdert etter §6 og §8 i forskrift om konsekvensutgreiingar, og det er så langt konkludert med at planen ikkje utløysar krav om konsekvensutgreiing.

§ 6b slår fast at reguleringsplanar etter plan og bygningslova for tiltak i Vedlegg I skal utgreiast iht. forskrifta. Detaljreguleringa fell ikkje inn under noen av kategoriene lista opp i Vedlegg I. Videre slår § 8 fast at planar og tiltak skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn. Etter nærare vurdering iht. § 10, konkluderast det at detaljreguleringa ikkje får vesentlege verknadar for miljø eller samfunn.

Viktige tema for planarbeidet

Planområdet ligg innanfor ytre sentrumsavgrensing for Vossevangen i kommuneplanens arealdel. Eigedomane er plassert i eksisterande bustadfelt med ein miks av einebustadar og eigedomar der det er utført fortettingsprosjekt. Omsyn til naboar og eksisterande strukturar vil bli vektlagt i planprosessen. Det er ynskje om å vidareføre og forsterke gatemiljøet i Blomvegen.

Andre viktige tema som skal arbeidast med i planarbeidet:

- Utforming av nye bygg, tilpassing til omgjevnadene.
- Trafikal løysing og parkering
- Grøne drag i området
- Fellesområde med god kvalitet-kontakt med Blomvegen.
- Avklaringar knytt til flaum, overvatn, VA og marine avsetningar

Innspel og merknadar

Innspel og merknadar til planarbeidet må sendast innan **10. mai 2024** til:
HLM Arkitektur AS, Stallgata 7, 5700 Voss eller på e-post til: ovsthus@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>

Alle mottekne dokument vert sendt til kommunen saman med planframlegget.

Med venleg helsing,
HLM Arkitektur



Svein Øvsthus

Vedlegg:

- Vedlegg 1_Planinitativ Blomvegen 14-18
- Vedlegg 2_Notat frå oppstartsmøte 30.01
- Vedlegg 3_A101 – Situasjonsplan
- Vedlegg 4_A0040-0001 - Snitt A-A Rekke A
- Vedlegg 5_A0040-0001 - Snitt A-A Rekke B
- Vedlegg 6_Kart
- Vedlegg 7_Planavgrensning