

## Detaljreguleringsplan for brannstasjon og bustader - Tvildemoen, planid 2023001 - godkjenning av plan

Spørsmål i blått under er frå Iril Schau Johansen, Høgre, til FPL-møte 1.2.24

- Kor mykje vil rekkefølgekrava utgjere i kr per buening? Kva er total estimert kostnad for rekkefølgekrava?

I 2015 vart det gjort eit prinsippvedtak om kostnader – utbyggingsavtaler for Tvildemoen (KST-sak 19/15). Her vart det gitt føringar om at 800 kr per kvadratmeter utbygging (BRA) skulle nyttast som anleggsbidrag. Summen skulle konsumprisindeksregulerast (i dag utgjer dette rundt 1000 kr per BRA).

I samband med planarbeidet for brannstasjon og bustader er det ikkje gjort egne esitmat for kostnader knytt til utbygging av rekkefølgekrav. Det er viktig å skilja på rekkefølgekrav knytt til utbygging på heile Tvildemoen, og rekkefølgekrav som gjeld sikring av infrastruktur og kvalitetar knytt til bustadprosjektet. Rekkefølgekrav som gjeld heile Tvildemoen er vidareført frå rekkefølgekrav som ligg i områdereguleringsplanen for heile Tvildemoen, vedteken i 2014. Den tyngste investeringa gjeld ny kryssløysing/rundkøyring. I samband med prinsippsak i 2015 vart det estimert kostnader for ny rundkøyring på i underkant av 10 mill. kr. Talet vil nok vera ein god del høgare no, også på grunn av nye krav om ein to-felts rundkøyring. Rekkefølgekrav som gjeld tiltak for heile Tvildemoen skal finansierast gjennom anleggsbidrag for all utbygging på Tvildemoen. Gjennom utbygginga på Tvildesbaret og i Karibyen er det allereie betalt inn ein god del midlar i samband med utbyggingsavtalar på Tvildemoen. Midlar er avsett i fond som skal nyttast til fellestiltak.

- Kvifor må bustadar planleggjast saman med brannstasjonen? Det hastar å få på plass ny brannstasjon, medan det er all grunn til å gå ein runde til når det gjeld bustadprosjektet.

Då brannstasjonen vart valt som plass for ny brannstasjonen, var det viktig å sjå denne funksjonen inn i ein større samanheng. Tvildemoen er eit viktig sentrumsnært buområde, og for å leggja til rette for vidare bustadutvikling med gode kvalitetar, var det viktig å sjå på utbygging av brannstasjon og nye bustader i lag. Nye bustader vart difor tatt med som ein del av moglegheitsstudien som vart lyst ut i forkant av oppstart av planarbeidet. I vidare arbeid med moglegheitsstudie, val av konsept og etter kvart reguleringsplanarbeid, er det vektlagt å sjå utbygginga i ein større samanheng og å styrka kvalitetar for heile Tvildemoen. Regulert område vert hjarta på Tvildemoen med møteplassar, torg, ein liten daglegvare og natur/friområde som gjev kvalitetar utover det private, for alle bebuarar på Tvildemoen.

Det har vore jobba parallelt med brannstasjon (forprosjekt) og reguleringsplan.

Det betyr at det ikkje har tatt ekstra tid med å regulere området. Brannstasjonen er no lyst ut og bygging vil starta opp før sommaren.

- Kva vert arbeidsgangen vidare for bustadprosjektet? Skal planane for prosjektet ut på anbod?

Voss herad har festeavtale på det regulerte området, og sit difor med handa på rattet når det gjeld vidare prosess knytt til utvikling av nytt bustadområde på Tvildemoen. Det er ikkje aktuelt for Voss herad å byggja bustader for sal i kommunal regi, men eit slikt prosjekt kan lysast ut og byggjast av private. Me har vurdert å kopla på Prosjekt og utvikling for å vurdere kva type bustader heradet har størst behov for. Husbanken har hatt ulike pilotprosjekt der kommunen har vore inne og lagt

føringar på type bustader heradet treng og evt. tinga på å kjøpa nokre bustader i prosjektet der ein legg føringar på utforming mm til bestemte formål, «leige til eige» bustader spesielt tilrettelagte eller bustader der ein har fellesareal osb.

Heradet har ein tidsavgrensa festeavtale på arealet der bustadane ligg. Det har vore tingingar med eigar om kjøp, då bustader for sal må ha ei festekontrakt utan tidsavgrensing. Dette arbeidet er ikkje slutført.

Voss herad har eit stort behov for fleire utleigebustader både til rekruttering av folk, men og i samband med Staten sitt behov for å busetta flyktingar. Grunna klimaomsyn bør desse koma tett på sentrum for å redusera bilbruk. Det ligg tydelege føringar i både kommuneplanen, sentrumsplanen og Vossaklima om at hovuddel av ny bustadutvikling skal skje sentrumsnært. På Tvildemoen er det mogleg å få til mange ulike typar bustader som manglar på Voss (hyblar og bufellesskap, husvære for eldre og unge, husvære for utleige).

- [Har Vangen skule plass til elevane frå alle dei planlagte bueiningane?](#)

I reguleringsplan for bustader vedteken i 2022 (Opelandsmarka) er det nytta følgjande normtal for kor mange elevar som vert generert ved nye bustadprosjekt:

2,6 personar per bueining x 130 = 338 bebuarar. Det er nytta som utgangspunktet at 100 bueiningar genererer ca. 6,5 barn per alderstrinn ( $130 \times 6,5 / 100 = 8,45$  per alderstrinn).

Bustadprosjektet på Tvildemoen vil vera ein blanding av husvære til ulike målgrupper. M.a. er ein god del av husværa tenkt som mindre hyblar med fellesfunksjonar. Om ca. 60 % vert større husvære eigna for familiar som treng barnehage/skule – vil dette utgjere om lag 5 barn per årstrinn (8,65x0,6). Skulesituasjonen er ikkje undersøkt for denne saka, men i mai i fjor var tilbakemeldinga som følgjande: «*Planen opnar for 10 nye bueiningar, og kan såleis gje konsekvensar for skule- og barnehagekapasiteten i området. Kapasiteten er per no tilfredsstillande for barnehage og barneskule. Etter ferdig utbygging på ungdomsskulen vil situasjonen også her vera tilfredsstillande.*»

Ny bustadbygging på Tvildemoen vil skje over tid. Kapasitet på skulen vil vera avhengig av fleire faktorar, m.a. fødselstal og ikkje minst flyktingsituasjonen. Situasjonen i dag kan difor endre seg i løpet av få år. I heradet sine overordna planar er det vedtatt at ny bustadutvikling skal skje sentrumsnært, og på bakgrunn av dette er det avsett areal for vidare utbygging av Vangen skule ved behov.

#### **Til slutt; litt avklaring – områderegulering – detaljregulering og vidare arbeid med detaljplanlegging/ detaljprosjektering.**

På FPL-møtet vart det stilt spørsmål ved kor bindane denne reguleringsplanen er for ny bustadutbygging, og om kor bindande illustrasjonsprosjektet som ligg ved er. Det vart også stilt spørsmål ved tilhøve mellom områdereguleringsplanen for heile Tvildemoen, vedteken i 2014, og denne nye detaljreguleringsplanen.

Områdereguleringsplanen frå 2014 gir overordna føringar for ny utbygging på Tvildemoen. I denne planprosessen var det fokus på høg utnyttingsgrad og vidare utbygging av bustader på Tvildemoen. Gjennom medverknadsprosessen den gongen vart det spelt inn at Tvildemoen mangla møteplassar, fellesfunksjonar og sosiale arenaer for nabolaget.

I det fleste utbyggingsområda som vart avsett i områdereguleringsplanen, vart det sett krav om detaljreguleringsplan før ny utbygging. Det er dette ein no har jobba med å få på plass i planen som

no vert lagt fram. I arbeidet med ein detaljreguleringsplan går ein djupare inn og vurderer kor dei ulike funksjonane skal liggja. I samband med dette vil ofte grenser satt i overordna plan endra seg, men viktige føringar og hovudmål i overordna plan skal vidareførast. Den nye detaljreguleringsplanen vil gjelda framfor områdereguleringsplanen.

I reguleringsplanar er det plankart og føresegner som er juridisk bindande for ny utbygging. I tillegg er planomtale og illustrasjonar viktige dokument som gir føringar for ny utbygging. I denne saka vart det i samband med moglegheitsstudien laga eit illustrasjonsprosjekt både av ny brannstasjon og av nye bustader. Illustrasjonsprosjektet ligg som vedlegg til plansaka.

I etterkant av moglegheitsstudien er det jobba med eit forprosjekt for brannstasjonen, og ein har kome relativt langt med detaljering av ny brannstasjon. Detaljreguleringsplanen er justert på bakgrunn av dette, og gjenspeglar planlagt byggeprosjekt. Det er ikkje gjort tilsvarande for nye bustader. Her er ein difor ikkje kome like langt i detaljeringa, og vidare utforming av nye bustader er derfor noko meir ope. Kor mykje eit prosjekt er detaljert, og kor stramme føringar det er i ein detaljreguleringsplan vil variera frå sak til sak.

I plankartet er det opna for nye husvære i bustadføremål(gult) og kombinert føremål (gulstripete skravur).

- Plassering av bygningane er ikkje gjort i plankartet, men det ligg eit føresegnområde (#B) i alle bustadområda som sikrar at nye bygningar skal plasserast i ein tunskipnad med eit gardsrom i midten.
- I tillegg er det lagt inn maks utbygging i m<sup>2</sup> (BRA) for kvart bustadområde, og maks byggehøgde. Det er også lagt inn føringar på kvalitet knytt til bruk av robuste materialar med lang haldbarheit og lågt CO<sub>2</sub>-fotavtrykk, og mest mogleg bruk av tre. Punkt 2.3 i føresegnene gir føringar for arkitektur og estetikk.
- Føresegnene gir elles føringar for energibruk, parkeringsdekning, utforming av uteområde, variasjon i type husvære osv.

Moglegheitsstudien syner eit døme på korleis eit bustadprosjekt med gode kvalitetar kan løysast i samspel med brannstasjonen. Moglegheitsstudien har difor vore viktig for å sikra gode kvalitetar i føringane lagt inn i plankart og føresegner. Men, sidan bustadprosjektet ikkje er jobba detaljert med undervegs, gir planen rammer for justeringar i vidare fase.

Etter godkjenning av detaljreguleringsplanen vil vidare detaljering av bustadprosjektet skje gjennom detaljplanlegging/detaljprosjektering. Dette må på plass før neste fase som er byggesak, - søknad om byggeløyve. Byggesakshandsaming er delegert, så etter godkjent detaljreguleringsplan vil det ikkje vera behov for nye politiske vedtak. Men dersom det er ynskje om det, vil det vil ikkje vera noko i vegen for å leggja fram ei sak om vidare prosess knytt til bustaddelen.