

HLM Arkitektur as

10.04.2024

Planinitiativ for detaljreguleringsplan av bustader i Lundarvegen 17a og 17b

Gnr/Bnr: 47/218 og 47/394



Figur 1: Skråfoto av dei aktuelle tomtene sett frå sør

INNHALD

1. FØREMÅLET MED PLANEN.....	2
2. PLANOMRÅDET OG EVENTUELLE VERKNADAR UTANFOR PLANOMRÅDET	2
3. TILHØVE TIL KOMMUNEPLANEN	5
4. TILHØVE TIL GJELDANDE OG EVENTUELT IGANGSETTE REGULERINGSPLANAR	5
5. OMTALE AV PLANLAGD UTBYGGING, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	5
6. UTGYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØGDER	8
7. FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIGE KVALITETAR I PROSJEKTET	9
8. TILTAKET SIN PÅVERKNAD OG TILPASSING TIL LANDSKAP OG OMGJEVNADANE	10
9. VESENTLEGE INTERESSER SOM VERT RÅKA AV TILTAKET.....	10
9.1 BIOLOGISK MANGFALD	10
9.2 KULTURMINNER	10
9.3 TILGJENGELEGHEIT FOR ALLE	10
10. KORLEIS SAMFUNNSTRYGGLEIK SKAL IVARETAKAST, MELLOM ANNA GJENNOM Å FØREBYGGA RISIKO OG SÅRBARHEIT.....	11
11. KVA OFFENTLEGE ORGAN OG ANDRE INTERESSERTE SOM VERT BERØRT, OG SOM SKAL VARSLAST OM PLANOPPSTART.....	11
12. PROSESSAR FOR SAMARBEID OG MEDVERKNAD FRÅ RÅKA FAGMYNDIGHEITER, GRUNNEIGARAR, FESTARAR, NABOAR OG ANDRE	11
13. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTA AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING, OG KORLEIS KRAVA I TILFELLE VIL KUNNA VERTA IVARETATTV	11
14. ANNA	11
14.1 EVENTUELLE HOVUDUTFORDRINGAR FOR PROSJEKTET.....	11
14.2 AKTUELLE TEMA FOR DISKUSJON PÅ OPPSTARTSMØTET	12
14.3 FORSLAG TIL PLANNAMN	12
14.4 SPØRSMÅL SOM FORSLAGSSTILLAR/PLANLEGGJAR YNSKJER AVKLART:	12

1. FØREMÅLET MED PLANEN

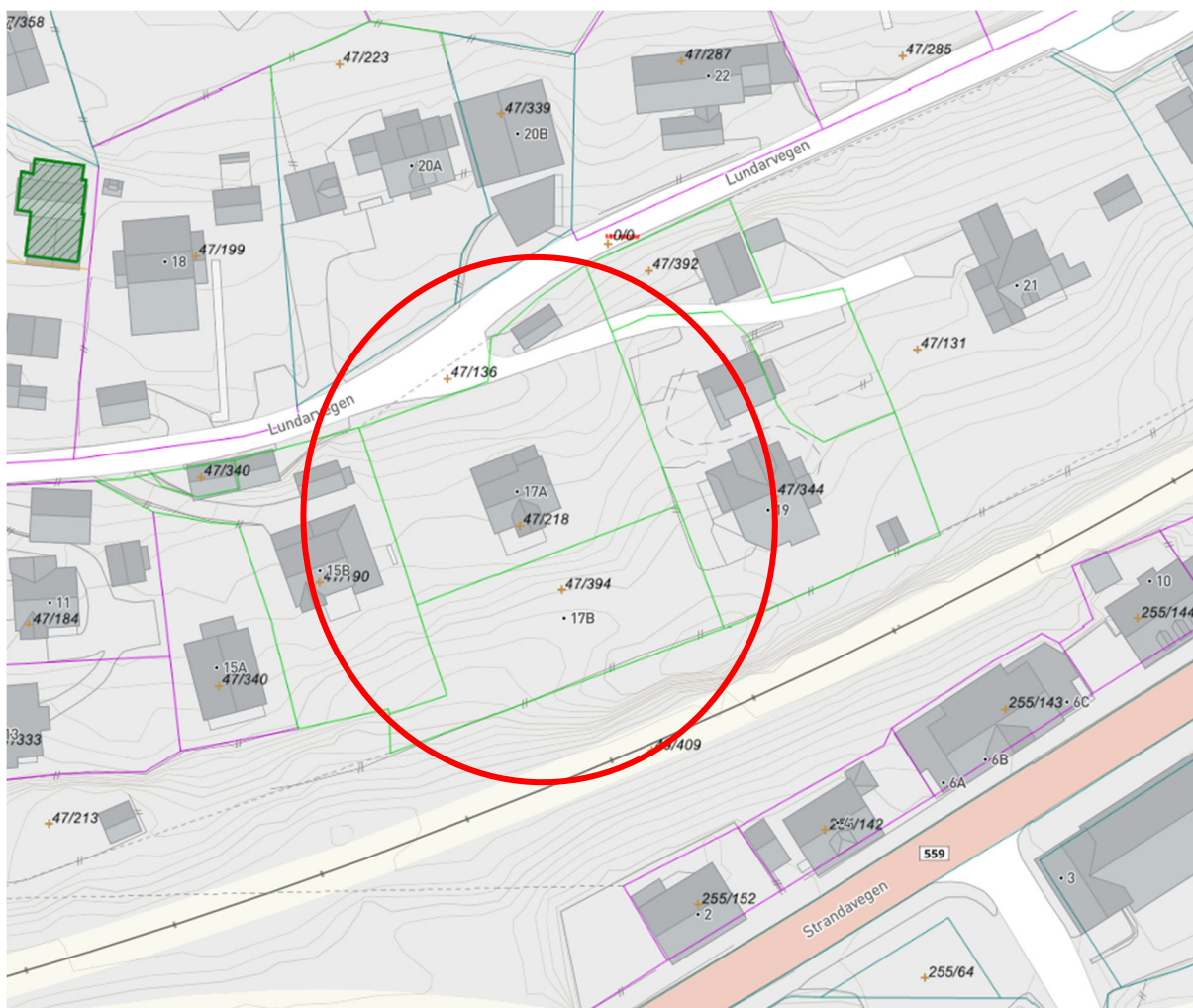
Føremålet med planen er å tilrettelegge for fortetting av Lundarvegen 17a og 17b med nytt areal for bustader og tilhøyrande funksjonar.

2. PLANOMRÅDET OG EVENTUELLE VERKNADAR UTANFOR PLANOMRÅDET

Planområdet ligg nord for Voss sentrum. Planområdet er avgrensa av jernbanelinja mot sør og Lundarvegen mot nord og av eksisterande einebustader på nabotomter mot aust og vest.

Nærområdet er eit eksisterande bustadområde med einebustadar, og enkelte større bygg som Ole Bull Akademiet. I Lundarvegen 21, Gnr/Bnr 47/131 er det godkjent fortettingsprosjekt der det planleggast å etablere eit leilegheitsbygg med 8 bustader, samt ein tomannsbustad.

Tomta har fin utsikt over Vangen sentrum, gode solforhold og nærleik til sentrum. Næraste barneskule er Vangen skule, som ligg ca 250m i luftlinje frå planområdet.



Figur 2: Kart som syner dei aktuelle tomtene.

Planområdet består av 2 tomtar. Tomt 17a er delt av tilkomstveg ned til eksisterande einebustader på nabotomter i aust, Lundarvegen 19 og Lundarvegen 21. Det er i dag ein einebustad i Lundarvegen 17a samt en bod/skur helt nord på tomten opp mot Lundarvegen.

Planområdet ligger i en sørvendt skråning mellom Lundarvegen og jernbanen i sør. Bustadene nord for Lundarvegen ligg på eit høgare nivå enn bustader sør for Lundarvegen. Frå Lundarvegen 17a og 17b er det ein bratt skråning/fjellskennt ned til jernbanen og Vangen sentrum.



Figur 3, Skråfoto av området sett frå nord



Figur 4, Skråfoto av området sett frå vest

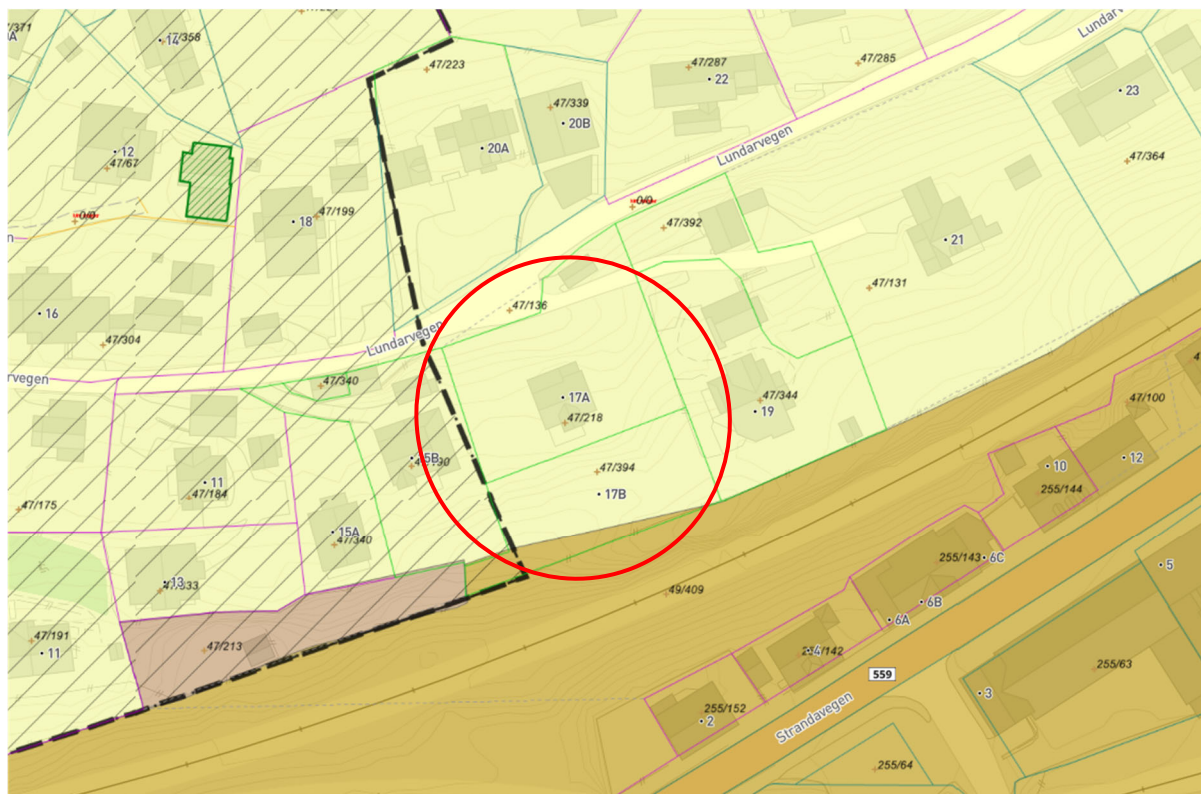


Figur 5, Skråfoto av området sett frå sør



Figur 6, Skråfoto av området sett frå aust

I gjelende kommuneplan inngår planområdet i område regulert til bustad. En liten stripe mot sør av tomt 17B er regulert til sentrumsforemål. Tomt grenser til sone for bevaring av kulturmiljø. Planområdet er ligger i støysone frå jernbane og Strandavegen.



Figur 7. Utklipp frå KPA som syner arealforemål på planområdet. Planområde er markert med raud ring. Skravert område viser sone for bevaring av kulturmiljø.

Planområdet er i dag regulert av eldre reguleringsplan til bustader.

Planen heter «Reguleringsplan Rogne – Endring» og har nasjonal arealplanidentitet «4621_123585011». Planen hadde ikrafttredelsesdato 26.09.1991.

Tilgrensande planer er Detaljreguleringsplan for Lundarvegen 21, nasjonal arealplanid «4621-2022001».

Planen hadde ikraftredelsesdato 20.06.2023.

Detaljreguleringa innfattar tilkomstveg frå Lundarvegen ned til Lundarvegen 19 og 21, samt et område nord for vegen som er ein regulering av arealet der eksisterande bod/skur står. Innanfor området kan det etablerast parkering/garasje og/eller bod.

Byggherre ynskjer fortetta planområdet med bustads typografiar som kan komplimentere eksisterande typografiar i nærområdet. Det er tenkt eit leilegheitsbygg samansett av forskyvde volumer, kvar på 2-3 etasjar tilpassande terrenget og skala i nærområdet. Bygningstvoluma er bunde saman av felles heis/trappekjerne. Totalt blir bygningkropp på 4-5 etasjar. Ein ser for seg 8-10 einingar med tilhøyrande parkering og avkøyrsl frå Lundarvegen. Viktig prinsipp for prosjektet er å ta i bruk innregulert avkøyrsl frå Lundarvegen og la

parkerings/bilhandtering bli ein integrert del av bygningskroppen. Dette grepet sikrar at Lundarvegen oppretthald same gatemiljø og ikkje blir ein stor parkeringsplass.

Det er tenkt at bruke eksisterande avkøyrser frå Lundarvegen, med tilpassing/omarbeiding etter behov. I tillegg ynskjer ein å ha besøkparkerings på eigen tomt om det lar seg gjera i vidare bebreiding av prosjektet.

Arealet der eksisterande bod/skur langs Lundarvegen vil det naturleg å sjå på felles renovasjonsteknisk løysing og bodareal.

Gatemiljø

Langs med Lundarvegen er majoriteten av eksisterande einebustader plassert slik dei har 1 etasje over gatenivå, noko som gjer ein fin og medmenneskeleg skala til gatemiljøet. Det er ynskjeleg at prosjektet tilpassar seg dette prinsipp og skala opp mot Lundarvegen for å sikre eit godt gjennomgåande gatemiljø i Lundarvegen. Ved å løyse parkering på eiga tomt, har prosjektet moglegheit til å sikre at etablerte høgder i Lundarvegen opprettheld.

Tilkomst til leilegheitene for mjuke trafikantar ser ein for seg frå Lundarvegen, her er det mogeleg å nytta eksisterande tilkomstveg og/eller bebreiding i av skråning mellom nytt bygg og Lundarvegen med trappearangement. Her skapar me ein fint felles inngangstun for prosjektet.

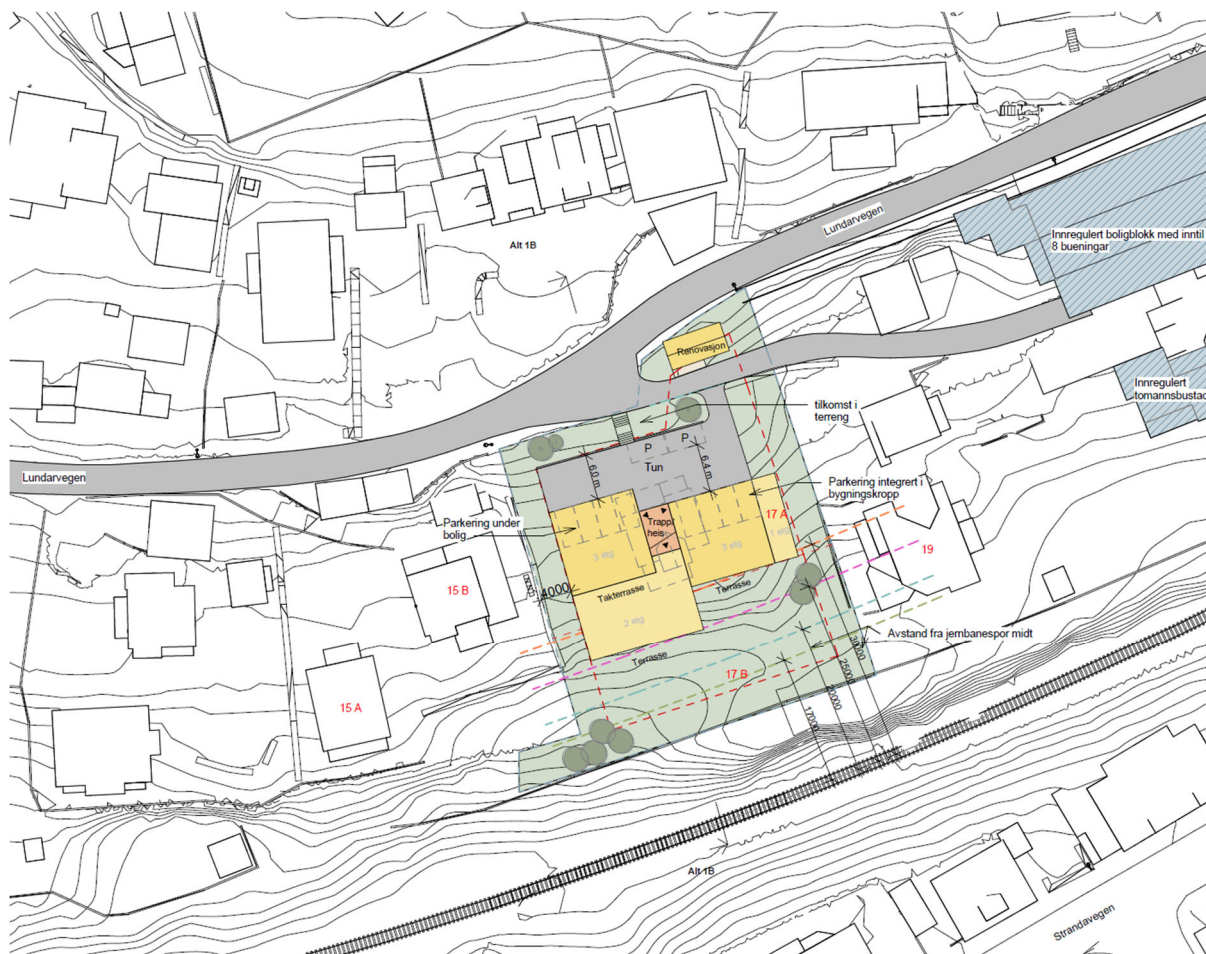
Ein ser for seg at uteareal for prosjektet vil ha ein kombinasjon av felles takareal og felles område på terreng, sør for nytt bygg. Privat uteareala er tenkt på terrasse og/eller terrenget på sørside.



Figur 8: Foreløpig skisseperspektiv av mogleg utbygging. Skisse viser en oppbrutte volum/bygningskroppar som tilpassar seg eksisterande skala i nærmiljø og som ligger skånsamt i terrenget.

Det er utført innleiande moglegheitsstudie for å finne riktig typologi og utnytting av tomtene. Typologien og utnytting som fremmes på tomtene har potensial til å berike utvalet av bustader i området og kan favne om større kundegruppe/bebuarar. Samtidig er det ei utnytting som skaper gode private- og felles uteareal som tilpassar seg omgjevnad i skala og bruk.

Situasjonsskisse synar plassering av nybygg på tomta. Bygningsvolum er tilbaketrekt frå Lundarvegen slik at en grøn buffersone skapast mellom gatemiljø og nytt bygg. Sonen brukas som tilkomst for mjuke trafikantar. Avkøyrse frå Lundarvegen tar bilen omtrent 2 høgdemeter ned frå gatenivå til parkering/tun foran nybygg. Konseptet ynskjer å fjerne bilen frå Lundarvegen og i plassen for gje rom til ei grøn sone mot Lundarvegen og nabotomter mot nord.



Figur 9: Foreløpig situasjonsskisse av mogleg utbygging.

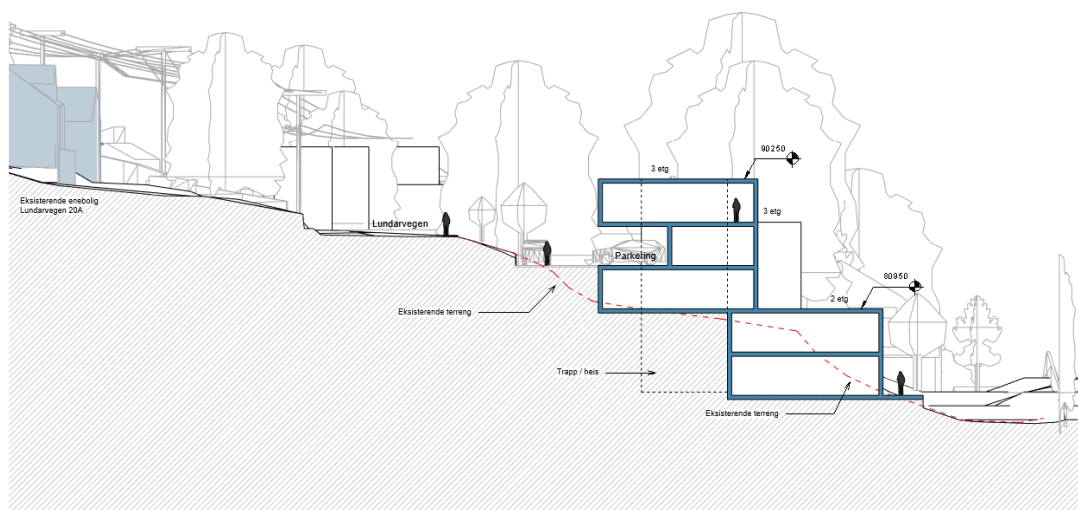
Planskisse øve synar ynskje om et nybygg som viser omsyn til einebustader på omkringliggjande eigedomar, både med hensyn til sikt og solforhold. Bygningsvolum trappast ned med terrenget mot sør og held god avstand til jernbanen sør for eigedomen.

6. UTYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØGDER

Planarbeidet har som mål om å fastsette endeleg byggehøgde og utnyttingsgrad. Formålet er å bygge attraktive leilegheiter, med gode uteområde, med eit forskyvd bygningsvolum som passar inn i området. Det vil vera spesielt fokus på å ta vare på naboar og fortetta på ein skånsam måte.

Det er ynskjeleg å sjå på ein utbygningsvolum og høgder som tilpassar seg terrenget på et naturleg måte, med ein skala og oppbrotet volum som snakkar saman med skala i nærområdet. Prosjektet ynskjer å halda same høgde mot Lundarvegen som er etablert i gatemiljøet, 1 etasje øve.

Å tilpassa volumet, høgde og størrelsar slik det at det forhold seg godt til det karakteristiske gatemiljøet og samtidig har en skånsam fjernverknad blir viktige prinsipp for vidare arbeid i detaljregulering.



Figur 6: Foreløpig skisse/snitt av mogleg utbygging/høgde.



Figur 10, Bygningen vil bli lav opp mot Lundarvegen og følgje etablerte høgder i gatemiljøet.



Figur 11, Foreløpig skisseperspektiv av mogleg utbygging. Kompakt bygningskropp som skalerast ned og tilpassast omgjevnaden. Bygningsvolum av planlagt utbygging på Lundarvegen 21 er vist i skisseperspektiv.

7. FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIGE KVALITETAR I PROSJEKTET

Planarbeidet legger opp til å fortetta på tomter som allereie er bygd, og vernar dermed urørte areal andre stedar.

Dei nye bustadene får ein attraktiv og sentrumsnær plassering med gode sol- og utsiktstilhøve, og vil føre til meir variasjon i bustadtilbodet i Lundarvegen. Det er gode moglegheiter til å skape gode grønne uteareal på tak/terrasser og terreng.

Eit nybygg så sentralt er svært miljøvenleg med tanke på transport og det vil vera ei svært høg oppgradering av bygningskropp og energibruk.

Leilegheitsbygget kan vera med på å forsterkar karakteren i området ved arkitektur med høg kvalitet og fortetting på spennande måtte.

Eksisterande einebustad på tomta er lavftekasse som det er planlagt gjennbruk av.

Bygning skal demonterast og remonterast på ny tomt som tiltakshavar har tilgjengeleg.

8. TILTAKET SIN PÅVERKNAD OG TILPASSING TIL LANDSKAP OG OMGJEVNADANE

Dei nye bygningsvoluma vil følgje terrenget og få ein naturleg plassering på tomte. Planområdet utforming og typologi sikrar gode sol og utsiktsforhold til nybygget. Gode sol og utsiktsforhold opprettheld og på omgjevande tomter.



Figur 12, Bygning er tenkt plassert inn i terrenget for tilpasse seg omgjevnad. Gode materialkvaliteter og fargebruk er viktig i vidare arbeid. Skisse viser tiltak frå Strandavegen.

9. VESENTLEGE INTERESSER SOM VERT RÅKA AV TILTAKET

9.1 BIOLOGISK MANGFALD

Det er ikkje registrert artar av særskild interesse innanfor planområdet.

9.2 KULTURMINNER

Det er ingen registrerte kulturminne i planområdet.

9.3 TILGJENGELGHEIT FOR ALLE

Begge tomtene er i ei sørvendt skråning med høgdeforskjell på ca 18 høgdemeter frå sør til nord.

Det er tenkt å etablere heis som sikrar universell tilkomst frå hovudetasje til alle einingar på planområdet.

Prosjektet ynskjer å tilpasse seg terrenget og landskapet og skape arkitektur med høg verdi. Universell tilkomst for mjuke trafikantar frå Lundarvegen og ned til hovud-/inngangsetasje må ses på vidare i planarbeidet. Det vil arbeidast med forholdet mellom inkluderande arkitektur og skånsam tilpassing til landskap og terrenget.

10. KORLEIS SAMFUNNSTRYGGLEIK SKAL IVARETAKAST, MELLOM ANNA GJENNOM Å FØREBYGGA RISIKO OG SÅRBARHEIT

Gjennom planarbeidet vil det bli utarbeidd ein ROS-analyse. Tema som vil fokuserast på

- VA-løysing
- Støy
- Trafikktryggleik
- Områdestabilitet

11. KVA OFFENTLEGE ORGAN OG ANDRE INTERESSERTE SOM VERT BERØRT, OG SOM SKAL VARSLAST OM PLANOPPSTART

Offentlege organ og andre interesserte som bør varslast om planarbeidet er:

- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland fylkeskommunen
- NVE Region Vest
- Naboar
- Voss Herad
- BaneNor
- BIR

12. PROSESSAR FOR SAMARBEID OG MEDVERKNAD FRÅ RÅKA FAGMYNDIGHEITER, GRUNNEIGARAR, FESTARAR, NABOAR OG ANDRE

Planen vil fylgja ordinær varslings- og planprosess. Naboar og offentlege myndigheiter vil varslast ved oppstart og ved offentlig ettersyn. Det vil kunna verta aktuelt å gå i dialog med naboar eller andre interessentar både før varsel om oppstart og som fylgje av eventuelle innkomne merknadar.

13. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTA AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING, OG KORLEIS KRAVA I TILFELLE VIL KUNNA VERTA IVARETATT

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

14. ANNA

14.1 EVENTUELLE HOVUDUTFORDRINGAR FOR PROSJEKTET

Tilpassing av volum og byggehøgde til omkringliggende bygg/uteområde

Grad av utnytting og steds karakter.

God og sikker logistikk for bilar/parkering, renovasjon, og mjuke trafikantar.

14.2 AKTUELLE TEMA FOR DISKUSJON PÅ OPPSTARTSMØTET

- Avgrensing av planområde
- Byggehøgd og utnytting
- Trafikal logistikk/parkering og tilpassing mot veg
- Støytiltak
- Skred
- VA løysing

14.3 FORSLAG TIL PLANNAMN

Detaljreguleringsplan for Lundarvegen 17

14.4 SPØRSMÅL SOM FORSLAGSSTILLAR/PLANLEGGJAR YNSKJER AVKLART:

Sjå pkt 14. 2