

Voss Herad
Planavdelinga

HLM Arkitektur as

23.02.2024

Planinitiativ for detaljreguleringsplan bustader- og næringsareal for Uttrågata 32/34 og Lekvemogata 5. Gnr/Bnr: 255/119,255/118 og 255/201



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	6
5. OMTALE AV PLANLAGD UTBYGGING, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	7
6. UTYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØGDER	11
7. FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIGE KVALITETAR I PROSJEKTET	12
8. TILTAKET SIN PÅVERKNAD OG TILPASSING TIL LANDSKAP OG OMGJEVNADANE	13
9. VESENTLEGE INTERESSER SOM VERT RÅKA AV TILTAKET.....	14
9.1 BIOLOGISK MANGFALD	14
9.2 KULTURMINNER	14
9.3 TILGJENGELEGGHEIT FOR ALLE	14
10. KORLEIS SAMFUNNSTRYGGLEIK SKAL IVARETAKAST, MELLOM ANNA GJENNOM Å FØREBYGGA RISIKO OG SÅRBARHEIT.....	14
11. KVA OFFENTLEGE ORGAN OG ANDRE INTERESSERTE SOM VERT BERØRT, OG SOM SKAL VARSLAST OM PLANOPPSTART.....	14
12. PROSESSAR FOR SAMARBEID OG MEDVERKNAD FRÅ RÅKA FAGMYNDIGHEITER, GRUNNEIGARAR, FESTARAR, NABOAR OG ANDRE	15
13. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTA AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING, OG KORLEIS KRAVA I TILFELLE VIL KUNNA VERTA IVARETATTV	15
14. ANNA	15
14.1 EVENTUELLE HOVUDUTFORDRINGAR FOR PROSJEKTET.....	15
14.2 AKTUELLE TEMA FOR DISKUSJON PÅ OPPSTARTSMØTET	15
14.3 FORSLAG TIL PLANNAMN	16
14.4 SPØRSMÅL SOM FORSLAGSSTILLAR/PLANLEGGJAR YNSKJER AVKLART:	16

1. FØREMÅLET MED PLANEN

Føremålet med planen er å tilretteleggja for utvikling av bakgården til Uttrågata 32 og 34 med nye areal for parkering, næring og bustader. Det vil i planarbeidet bli undersøkt omfanget av dei ulike funksjonar som skal inn i området og bygget.

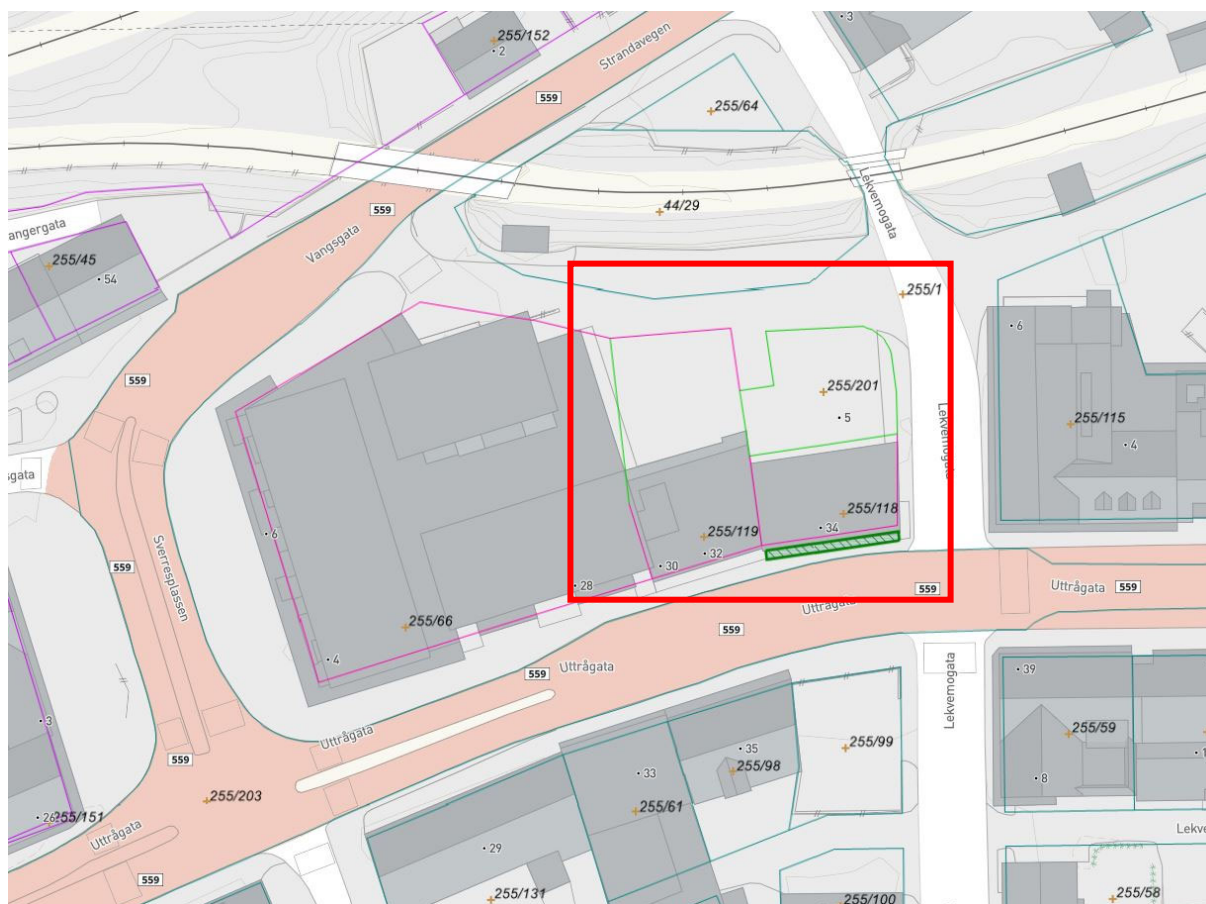
2. PLANOMRÅDET OG EVENTUELLE VERKNADAR UTANFOR PLANOMRÅDET

Planområdet er plassert sentralt på Vossevangen, i bakgården til Uttrågata 32 og 34. Dagens bruk er parkeringsplass, samt tilkomst for varelevering til butikkar lokalisert på Sverresplass.

Adressa er Uttrågata 32 og 34, Lekvemogata 5, gnr/bnr 255/119, 255/118, og 255/201

Planområdet er avgrensa av jernbanelinja Hardangerbanen mot nord, Sverresplass mot vest, Lekvemogata mot aust og eksisterande bu- og næringsareal mot Uttrågata i sør.

Området er i dag prega av til dels kaotisk trafikk, parkering og varelevering. For mjuke trafikantar er området dårleg tilrettelagd.



Planområdet ligg sentralt på Vangen i båkgården til eksisterande bu- og næringsareal mot Uttrågata 32 og 34.



Skråfoto av området sett frå nord



Skråfoto av området sett frå vest



Skråfoto av området sett fra aust

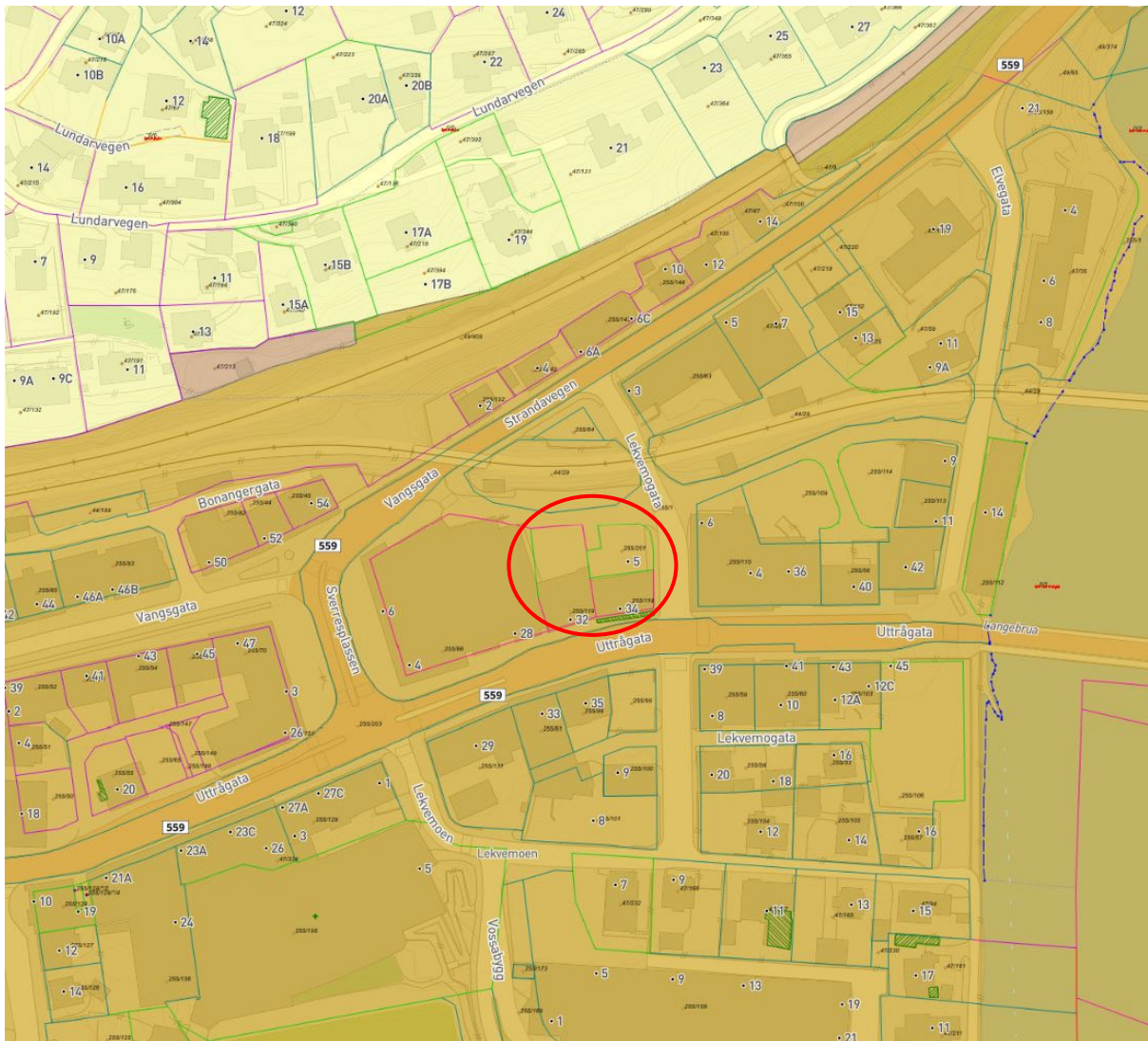


Skråfoto av området sett fra sør

3. TILHØVE TIL KOMMUNEPLANEN

I gjeldande kommuneplan inngår tomta i område regulert til sentrumsfremål.
Til sentrumsfremål er det knytt generelle føresegner som m.a. gir føringar om:

- detaljreguleringsplan
- høg arealutnytting og gode kvalitetar
- opne fasadar mot gateplan og tilrettelegging for offentlege møteplassar
- sikra trygge løysingar for mjuke trafikantar
- ved bustadbygging skal det leggast vekt på variert bustadsamansetjing for ulike aldersgrupper



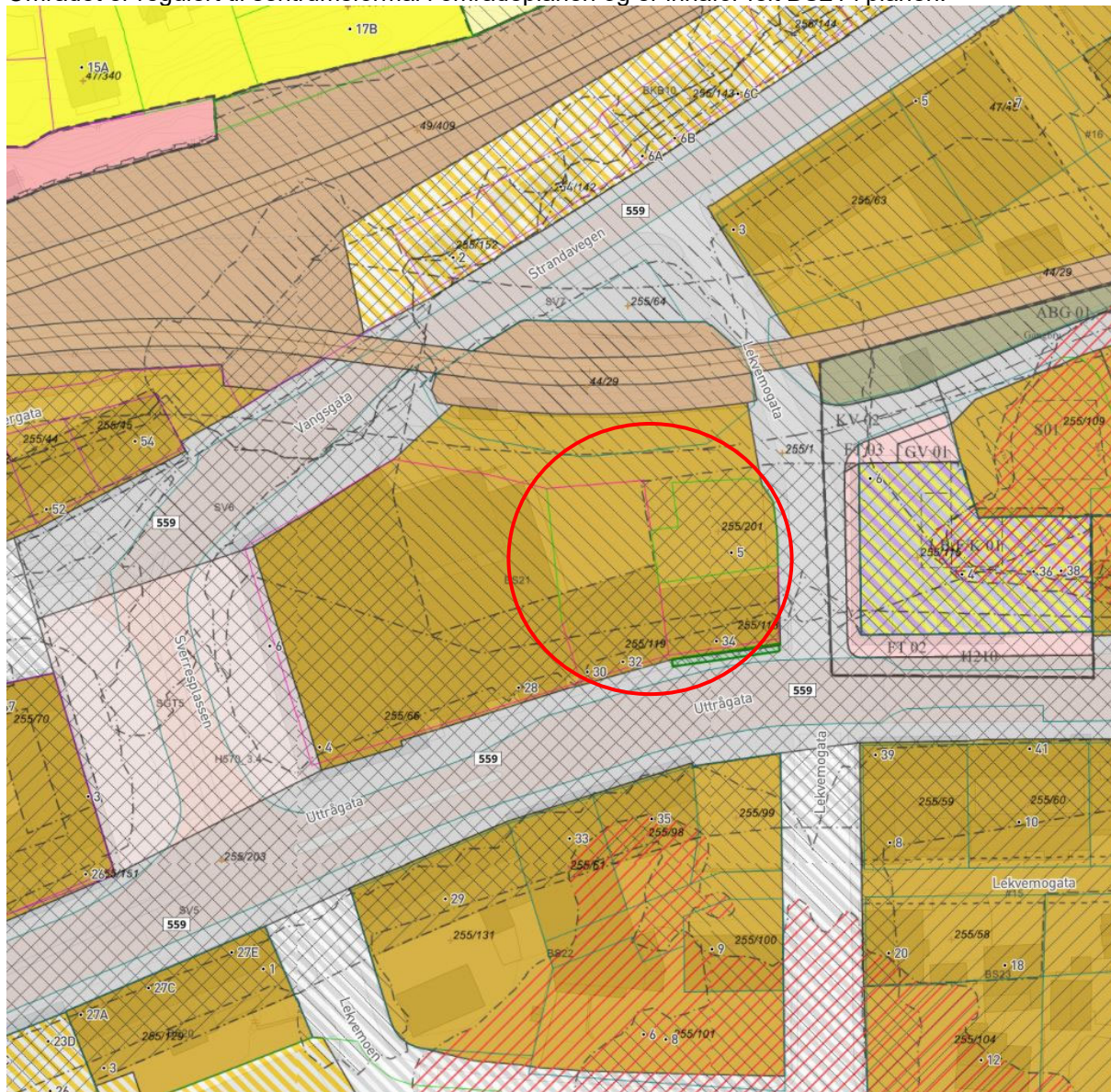
Utklipp frå KPA der sentrumsavgrensning er merka med brunt. Planområde er markert med raud strek som viser at det er etablert innanfor senteravgrensinga.

4. TILHØVE TIL GJELDANDE OG EVENTUELT IGANGSETTE REGULERINGSPLANAR

Planområdet er i dag regulert av områdeplan for Vossevangen:

- Planid 2018001

Området er regulert til sentrumsformål i områdeplanen og er innafør felt BS21 i planen.



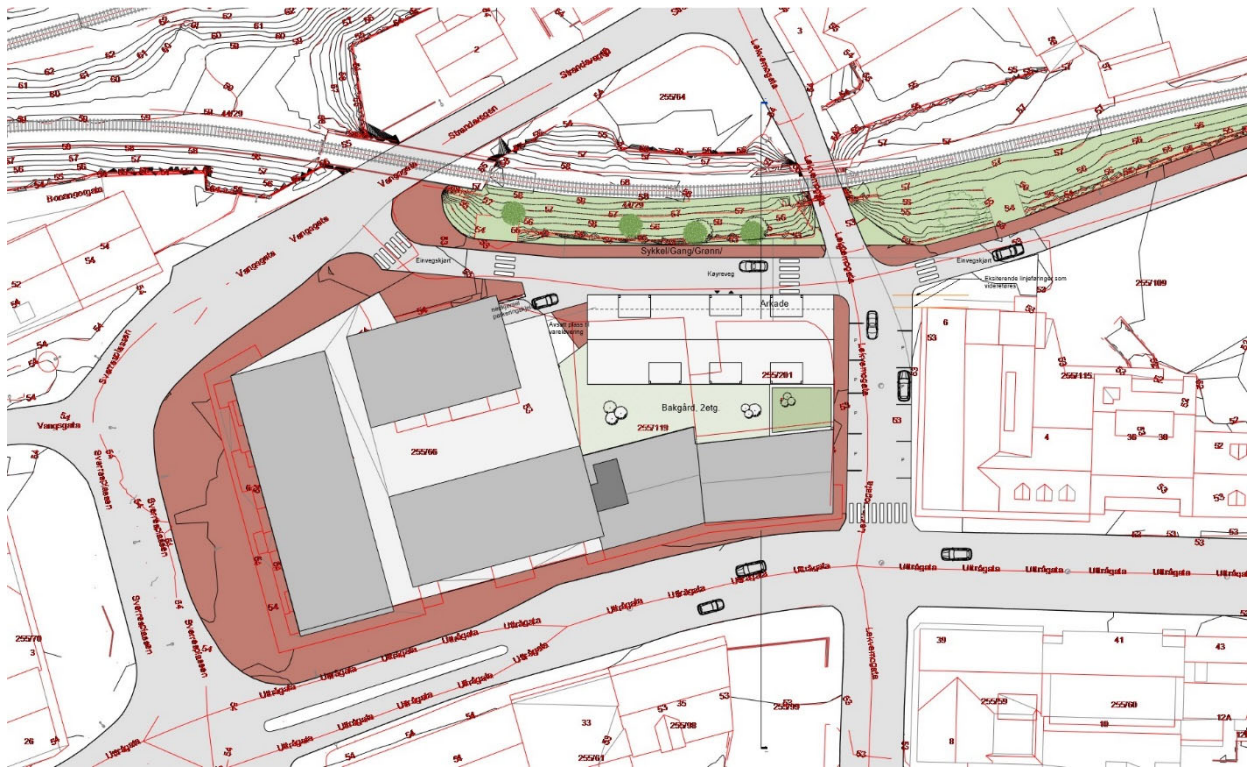
Utsnitt syner aktuelt utbyggingsområde, med gjeldande reguleringsføremål i planid 2018001

Det er ein pågåande detaljreguleringsplan for Vossogarden, planid 2021008 som grensar opp mot krysset Uttrågata-Lekvemogata. Aktuelle planar kan grense opp mot dette planarbeidet, men er ikkje overlappande eller i konflikt slik me ser det.

5. OMTALE AV PLANLAGD UTBYGGING, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Oftedal Vekst AS ynskjer å utvikle og byggja eit nytt fleifunksjonelt bygg i båkgarden av eksisterande bygg i Uttrågata 32 og 34. Initiativtakar ynskjer å sjå på eigedomane 255/201 og 255/119 saman for å ha optimale forutsetningar for ny bebyggelse, parkering og nye byrom/gaterom rundt kvartalet. Det blir viktig å oppretthalda tilstrekkeleg med plass og moglegheit for varelevering til Sverresplass og næringa som er etablert der, samt sjå på effektiv trafikkavvikling og parkering for bilar og mjuke trafikantar.

Det er i forbindelse med planinitiativet utført eit moglegheitsstudie/volumstudie på det aktuelle utbyggingsarealet. Studiet har som mål å sjå på ulike høgder, byggegrenser, gatemiljø, trafikk og kva potensiale som ligg i området.



Situasjonskisse med mogleg utbyggingsområde.

Prosjektet legger seg nord for eksisterande bygningar langs Uttrågata. Her er det moglegheit til å bygge ut resten av kvartalet og skape ein heilskapeleg kvartalsstruktur.

Området er i dag prega av biltrafikk og parkering. Prosjektet har som føremål å stramme opp området, og forbetra trafikal oversikt, varelevering og tilhøva for mjuke trafikantar. Dagens parkeringsplass vil med dette endre karakter frå å vera ei bakside nytta til hovudsakleg parkering, til å bli eit gateløp som strekker seg frå Elvegata i aust til Vangsgata i vest. I det nye gatebiletet skal tilrettelegging for mjuke trafikantar prioriterast.

Prosjektet utnyttar heile arealet på gateplan med ein full etasje. Her er det moglegheit å etablere både parkering- og næringsareal. Ved å utnytte gateplanet i sin heilskap, mogleggjer det etablering av ein grøn bakgård/takhage i 2 etasje, til bruk for nybygg og eksisterande bygningar i kvartaletet.



Perspektivskisse syner mogleg nytt bygg, med skissert saltak/ekstra etasje på eksisterande bygningar langs Uttrågata.

Byggegrense

For å lage ein heilskepeleg bystruktur, er det i moglegheitsstudiet sett på to ulike plasseringar av byggelinje/grense mot nord.

- Byggegrense som er ei forlenging av gavlveggen til nabokvartalet, Aasgården,
- Byggegrense ved vidareføring av byggegrense etablert i kvartalet, hjørne på Coop.

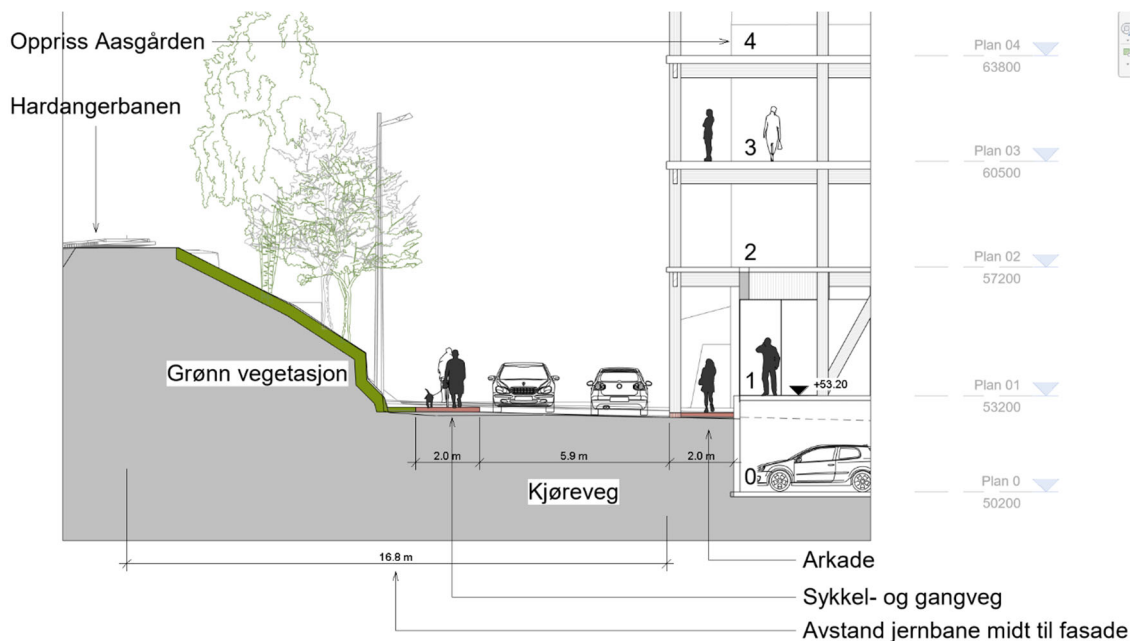
Alternativ hjørne Coop



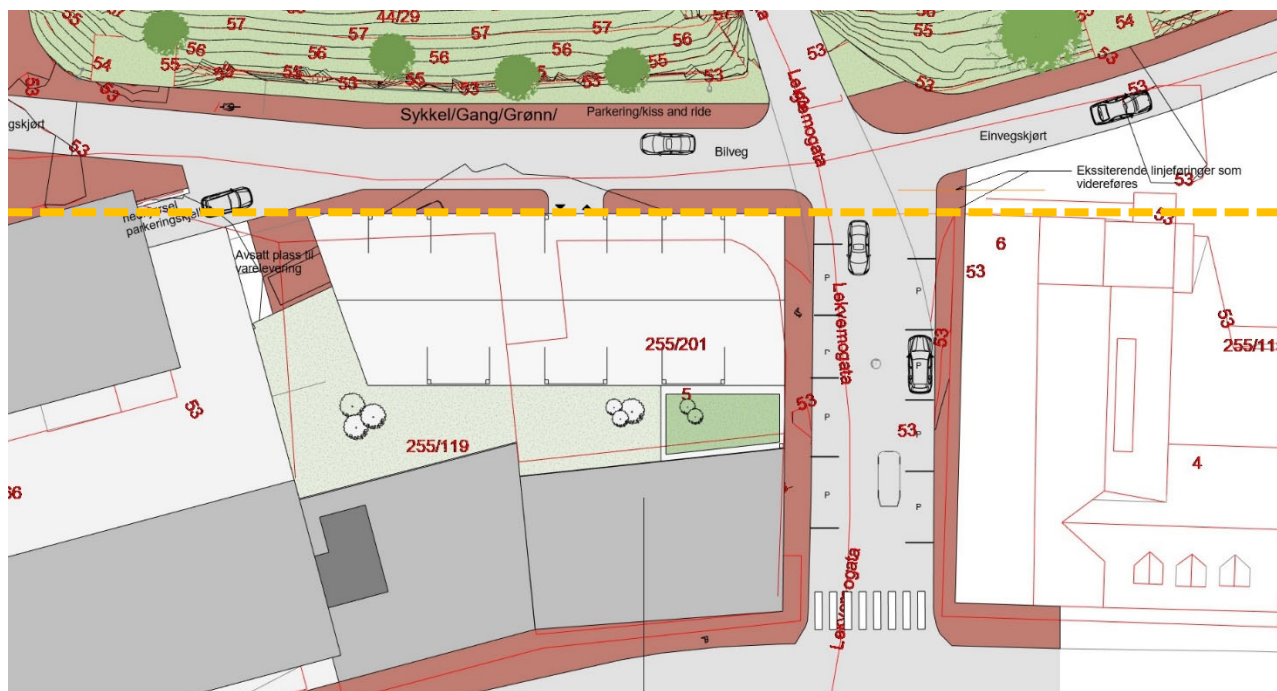
Situasjonsskisse viser plassering av nybygg i forlenging av eksisterende hjørne på Coop, oransje stipla strek. Som snitt under syner, er 1. etasje på dette alternativet trekt tilbake for å gje plass til mjuke trafikantar langs fasade. Her får me då ein fin overdekkta situasjon med ein arkade, samtidig som me opprettheld breidde på kjøyreveg, samt areal til mjuke trafikantar.

Denne plasseringa av bygget gjer òg at bakgården i 2. etasje får meir plass og rom, som er ein vesentleg kvalitet for både eksisterande bygg og nybygg.

Snitt under syner snitt av nytt gateløp med inntrekk 1. etasje. Fasade i 1. etasje blir då i same posisjon som nabokvartalet, Aasgården

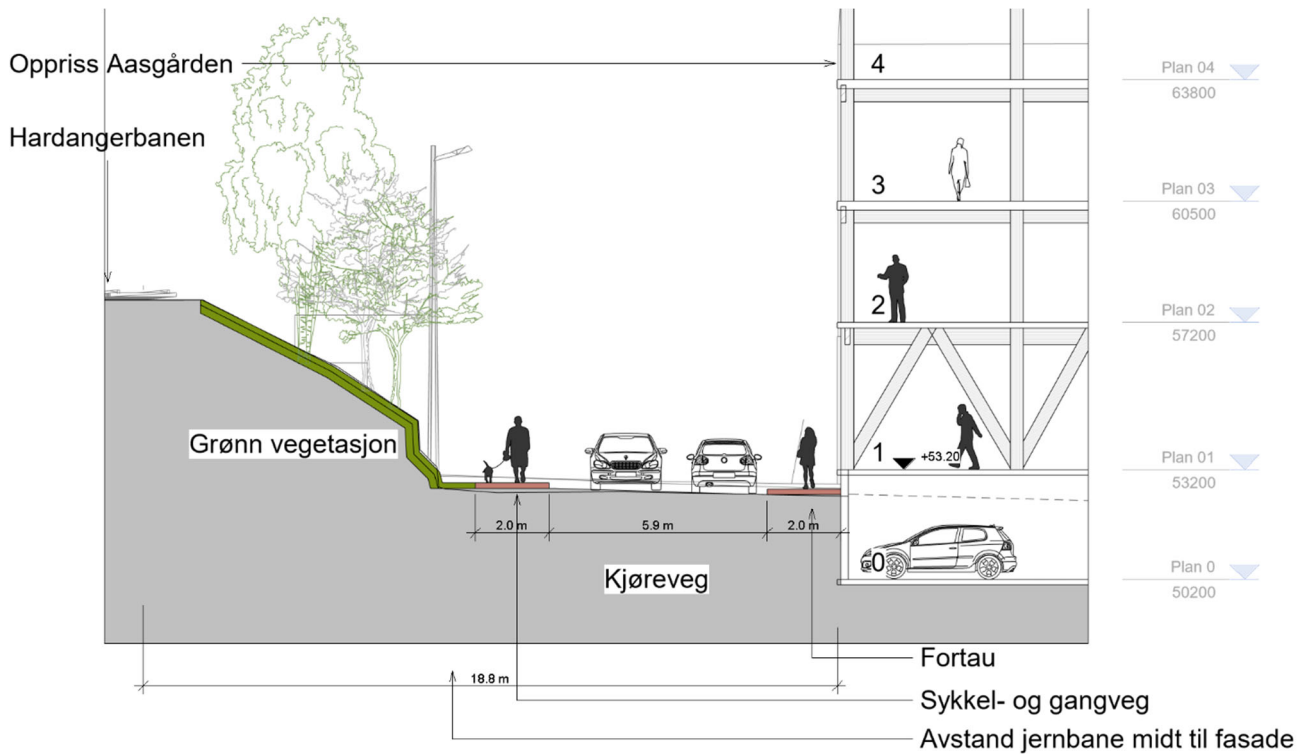


Alternativ Aasgården



Situasjonsskisse syner bygning i same plassering som nabokvartalet, Aasgården, vist med stipla oransje strek. Som snitt under syner, er gateløp i same breidde og med same innhald som alternativet med arkade, men her er då fasaden i same posisjon i alle etasjar.

For å oppretthalde ei funksjonell breidde på nybygg vil ei slik plassering gjera bakgård/takhagen i 2 etasje tilsvarande smalare.



Perspektivskisse syner gateløp med inntrekk 1. etasje.

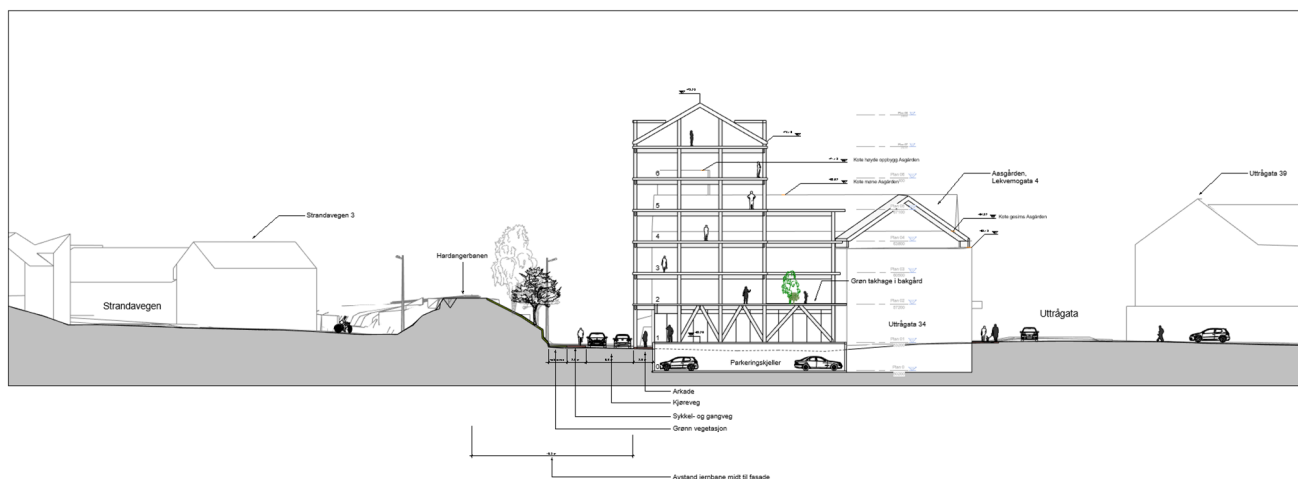
Mjuke trafikantar er plassert mot grøn vegetasjonsvegg for å unngå kryssingar med biltrafikk.

6. UTYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØGDER

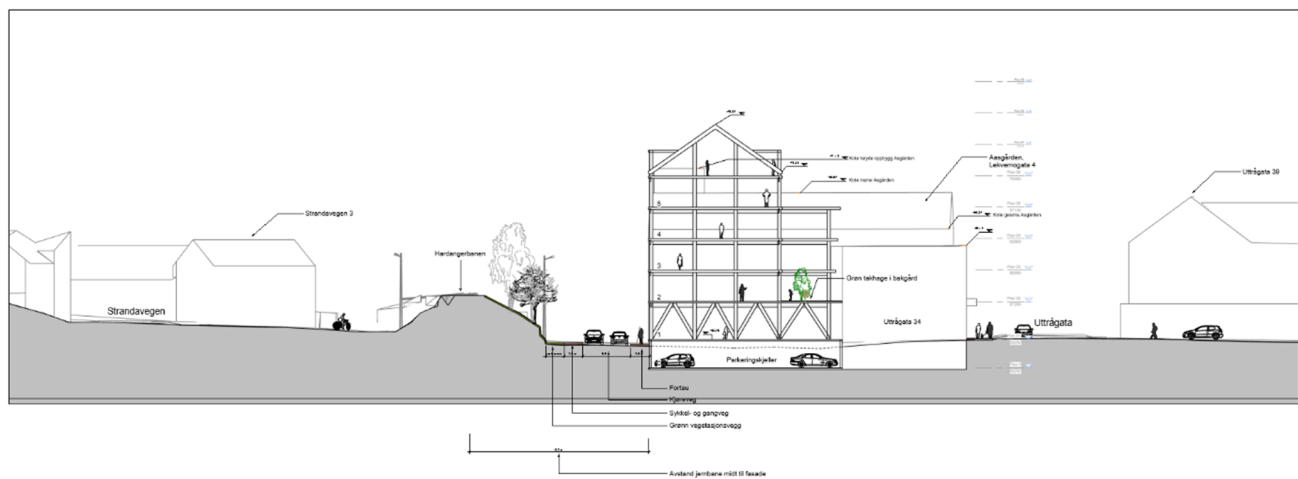
Planarbeidet har som mål om å fastsette endeleg byggehøgde og utnyttingsgrad. Det er som mål å byggja med høg utnytting og gode kvalitetar som stettar opp under gjeldene sentrumsplan. Det vil vera naturleg å sjå på ulike byggehøgder/byggegrenser på eksisterande bygg som grenser mot Uttrågata, og nytt bygg i bakgard for variasjon og dynamisk utbygging som kan gi verdi til omgjevnadene, gata og bygget.

Under syner to snitt med henholdsvis etasjeantall på 6+saltak og 5+saltak.

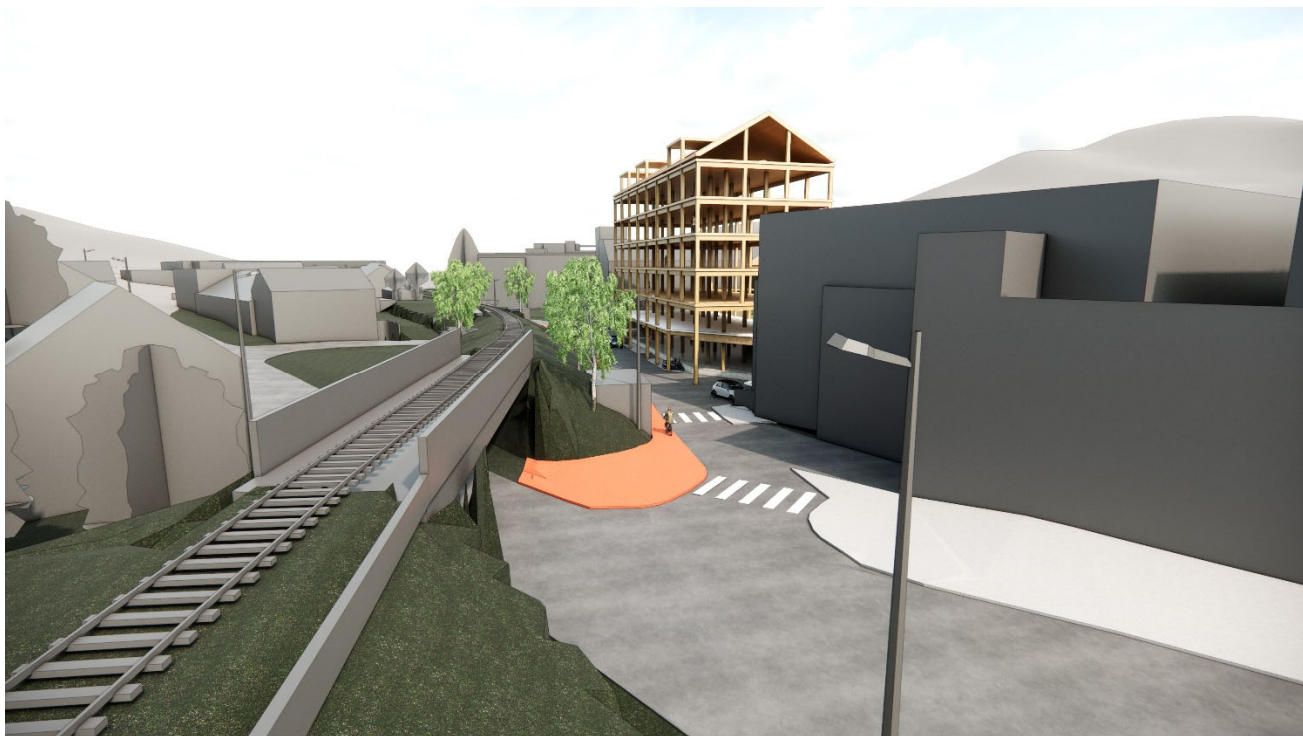
Nytt bygg vil legge seg nord for eksisterande bygg i Uttrågata og nordaust for leilegheiter over Coop. Nord for nybygg vil næraste nabo vera Hardangerbanen. Plassering av nybygg vil i alle tilfelle ha liten til ingen påverknad for utsikt eller sol/skyggetilhøve. Tomta er svært godt eigna til å ha ei høg utnytting som stettar opp under fortettingsynskje i sentrum.



Snitt 6+saltak



Snitt 5+saltak



Perspektivskisse frå vest.

7. FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIGE KVALITETAR I PROSJEKTET

Reguleringsplanen ynskjer å stramme opp gatemiljøet og lage tilhøva for mjuke trafikantar betre. Her ligg det til rette for å lage ei samanhengande gate frå Elvegata til Vangsgata, der mjuke trafikantar har høg prioritet. Nord for nytt bygg og gatemiljø ligg Hardangerbanen. Denne er med på å sikra at det er ei grøn lunge gjennom heile utstrekninga av ny gate. Dette er ein stor kvalitet som er viktig gå ta vare på som gir kvalitet til gata og nye bygg langs gata.

Areal som er avsett for nytt bygg er i dag ubyggt areal, så her kan det byggast etter dagens standard og kvalitet. Det er ynskjeleg i vidare arbeid å sjå på moglegheit til å bygga med utstrakt bruk av tre i overflater og konstruksjonar så langt det lar seg gjera. Det er òg naturleg å sjå på moglegheiter til å integrere solceller i bygg for energiproduksjon.

Ei utvikling av bakgarden vil med denne reguleringa opne opp og forskjønne ein lite utnytta bakgård. Dette vil òg gjera området meir tilgjengeleg for opphald og ferdsel i sentrum.



8. TILTAKET SIN PÅVERKNAD OG TILPASSING TIL LANDSKAP OG OMGJEVNADANE

Ny bygning langs Lekvemogata/bakgard – potensial til å etablere kvartal struktur.

Bygg ligg bra med tanke på solgang i høve naboar og omgjevnader – lite påverking

Høgd på nybygg har mindre påverknad i Uttrågata – nybygg vil visuelt sjåast betre frå nord/Strandavegen.



Perspektivskisse Uttrågata mot aust



Perspektivskisse Uttrågata mot vest



Perspektivskisse frå Lekvemogata

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 kulturminner i planområdet.

9.3 TILGJENGELEGHEIT FOR ALLE

Planområdet har i hovudsak ein flat topografi der tilgjenge for alle skal verta ivaretatt. Det blir viktig å sjå på gode koplingar mellom næringsutviklinga, bustader og parkering.

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

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

- Trafikktryggleik
- Overvatn
- Flaumfare
- Støy

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
- Fylkeskommunen
- Statens vegvesen

- Naboar

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 interessantar som fylgje av eventuelle innkomne merknadar.

Det er avhalde møte med Coop med gjennomgang av prosjekt og planarbeid i forbindelse med mogleheitsstudiet.

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

Vurdering om behov for KU er gjort i tilhøve til forskrift om konsekvensutgreiing kapittel 2. Tiltaket er vurdert opp mot forskrifta jf. §6 (b), §7 og §8 (a) og vurderast ikkje til å utløysa krav om konsekvensutgreiing.

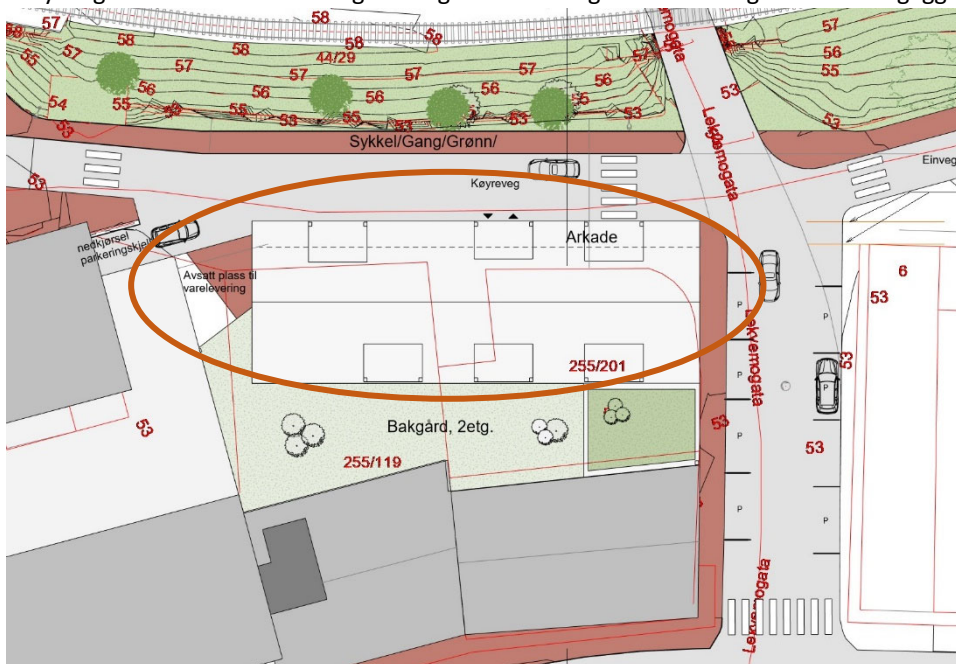
14. ANNA

14.1 EVENTUELLE HOVUDUTFORDRINGAR FOR PROSJEKTET

God og sikker logistikk for bilar/varelevering og mjuke trafikantar. Gode koplingar mellom område for næring og gatemiljø. Tilpassing/byggehøgdd til omkringliggende bygg.

14.2 AKTUELLE TEMA FOR DISKUSJON PÅ OPPSTARTSMØTET

- Avgrensing planområde
- Byggehøgdd og utnytting
- Trafikal logistikk/parkering
- Funksjonar
- 1 etg/opne fasadar vs parkering
- Eigareforhold – mindre gunstige eigedomsgrenser for etablering av kvartalsstruktur, gateløp og god utnytting av sentrumstomter. Eigedomsgrenser har ingen samanheng med omkringliggende bygg.



Eigedomsgrense følgjer ikkje naturlig gateløp

14.3 FORSLAG TIL PLANNAMN

Uttrågata 32-34

14.4 SPØRSMÅL SOM FORSLAGSSTILLAR/PLANLEGGJAR YNSKJER AVKLART:

Sjå pkt 14. 2



Perspektivskisse syner nytt gateløp langs nybygg.