

HLM Arkitektur as

12.08.2024

Søknad om oppstart av detaljreguleringsplan for bustader i Lundarvegen 17A og 17B

Gnr/Bnr: 47/218 og 47/394
Tiltakshaver: Vossatroll AS



Figur 1: Skråfoto av dei aktuelle tomtene sett frå sør

INNLEIING

Eigedomen Gnr/Bnr 47/218 og 47/394 Lundarvegen 17A og 17B er eigd av Vossatroll AS. Eigedomen ligg svært sentralt til og ein ynskjer å utvikle eigedomen til sentrumsnære husvære.

OVERORDNA PLANAR

Eigedomen er i dag ein del av reguleringsplanen «Reguleringsplan Rogne – Endring» og har nasjonal arealplanidentitet «4621_123585011». Planen hadde ikrafttredelsesdato 26.09.1991. Føremålet i planen er bustader.

Tilgrensande planer er Detaljreguleringsplan for Lundarvegen 21, nasjonal arealplanid «4621-2022001». Planen hadde ikrafttredelsesdato 20.06.2023.

Detaljreguleringa innfattar tilkomstveg frå Lundarvegen ned til Lundarvegen 19 og 21.

Utvikling av eigedomen vil krevje detaljreguleringsplan, truleg i omfang av eigedomsgrenser som synt i oversiktsbilde på forsida.

BAKGRUNN

Eigedomen ligg fint til tett på sentrum med gode forhold i høve utsikt og sol. Det er to gards- og bruksnummer på eigedomen då det tidlegare var skilt ut ei tomt nedst mot jernbane.

Eigedomane har i dag eit samla areal på 1890m² med avgrensing sør mot jernbane, nord mot kommunal veg Lundarvegen, vest bustad eigedom gnr/bnr 47/190 og aust bustad eigedom gnr/bnr 47/344.

Noverande bygg på eigedomen er eldre bustadhus i loft. Eigedomen er prega av å vera gjengrodd, spesilet i nedre del mot sør. Det er planer for å demontere laftekasse, for å kunne føra den opp igjen på anna eigna tomt som tiltakshavar disponera.

Eigedomen har stigning frå grensa i sør, lågaste kote +69, til nord, høgaste kote +86. I sør grensar eigedomen til jernbane og såleis lyt ein legge inn avstand til nybygg mot sør. Det er ei bratt skråning/fjellskrent på omlag 9-10 meter ned til jernbane frå eigedomen.

I nord er det etablert avkøyrsløp frå Lundarvegen som er tilkomstveg til aktuelle eigedom og naboeigedom i aust.

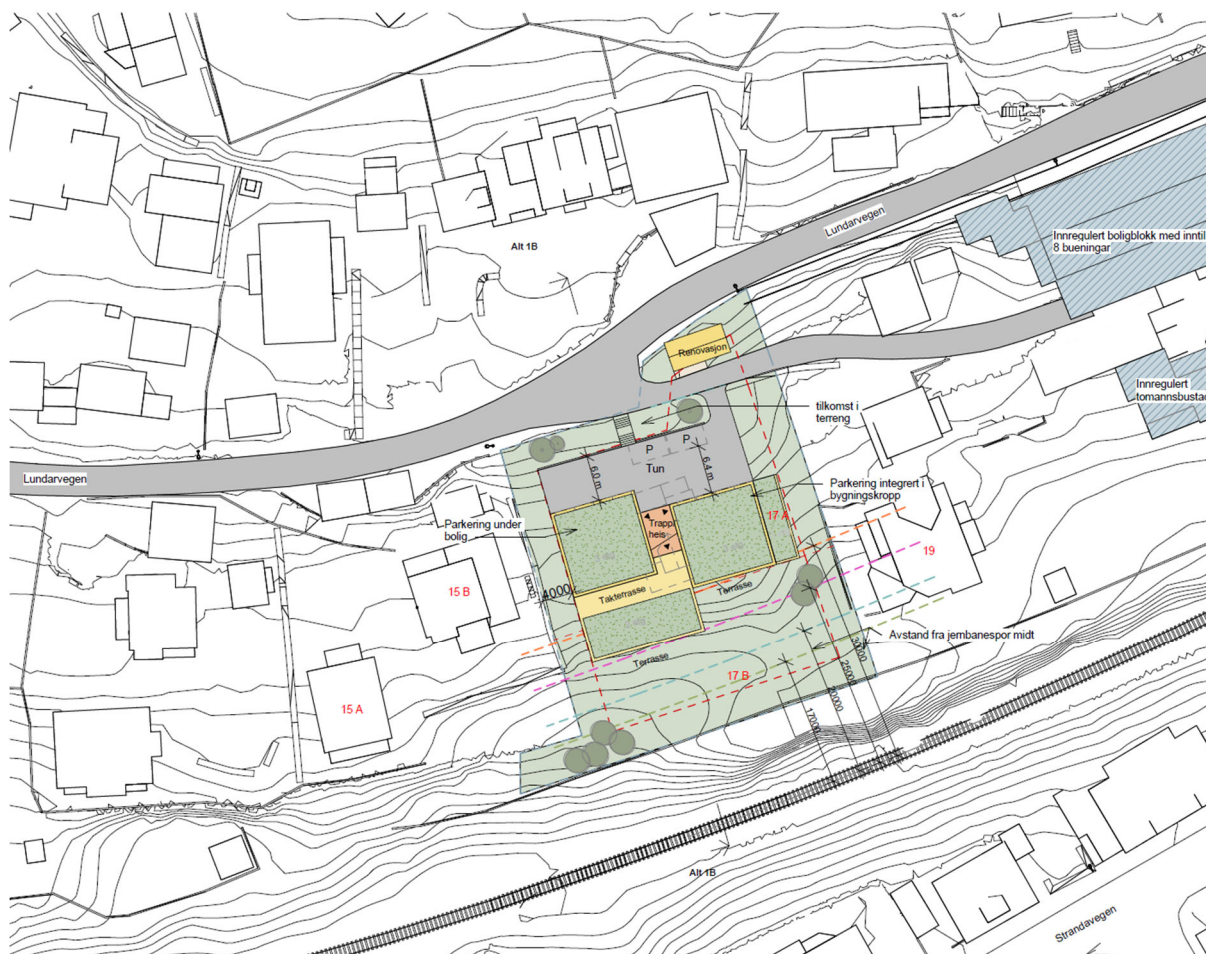
TILTAK

Det er utført ei innleiande moglegheitsstudie på eigedomane for å sjå på ulike typografiar, utnytting og tilpassing til nærområdet. Gjennom moglegheitsstudie er det kome fram til ei kompakt og terrengtilpassa nybygg.

Prosjektet ynskjer å tilpasse og underordne seg eksisterande bu- og gatemiljø i Lundarvegen. Det er tenkt eit kompakt leilegheitsbygg samansett av forskyvde volum, kvar på 2-3etasjar. Dei forskyvde bygningsvoluma blir knytt saman av ei sentral heis-/trappekjerne. Dette sikrar universell tilgjenge for heile prosjektet og opnar opp for eit mangfald av brukarar.

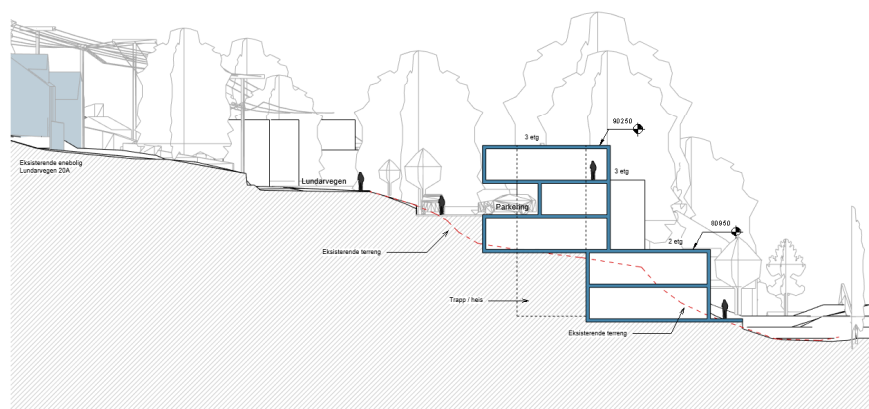
Langs med Lundarvegen er majoriteten av eksisterande einebustader plassert slik dei har 1 etasje over gatenivå, noko som gjer ein fin og medmenneskeleg skala til gatemiljøet. Det er ynskjeleg at prosjektet tilpassar seg dette prinsipp og skala opp mot Lundarvegen for å sikre eit godt gjennomgåande gatemiljø i Lundarvegen. Viktig prinsipp for prosjektet er å ta i bruk innregulert avkøyrsløp frå Lundarvegen og la parkering/bilhandtering verta ein integrert del av nybygget. Dette grepet sikrar at Lundarvegen oppretthald same gatemiljø og ikkje blir ein stor parkeringsplass.

Synar til vedlagte planinitiativ for meir utgreiingar, tekst og foreløpige illustrasjonar.



Figur 2, situasjonsplan synar bilparkering blir løyst på eiga tomt, integrert i bygget. Felles tun opp mot Lundarvegen.

Nybygg søkjar etter å plasserer seg tilbaketrekt og integrert i det stigande terrenget frå sør mot nord. Saman med eit bygg som tilpassar seg terrenget sikrar me at bygget kun er 1 etasje øve Lundarvegen, blir lågare mot sør, synar tiltaket omsyn til naboar ved å sikre fri sikt og opprettheld gode soltilhøve.



Figur 3: Snitt synar oppdeling og terrengtilpassing av nybygg. Dette sikrar skånsam utbygging og tilpassing til naboar og omgjevnader.



Figur 4: Foreløpig skisseperspektiv av mogleg utbygging. Skisse viser en oppbrutte volum/bygningskroppar som tilpassar seg eksisterande skala i nærmiljø og som ligger skånsamt i terrenget.



Figur 5: Eksempel på fortettingsprosjekt med høg kvalitet og arkitektur som forskjønner området, R21 Arkitekter

Ein ser for seg 8-10 einingar med tilhøyrande parkering og avkjørsel frå Lundarvegen. Her er det moglegheiter med god variasjon og ulike bebuarar. Alle leilegheiter vil ha private utomhusareal og felles areal mot sør. Arkitekturen opnar opp for å ta i bruk takflatar med grøn vegetasjon og gode kvalitetar. Bygga skal oppførast med høg arkitektonisk kvalitet og materialbruk som løftar og bidrag til eit godt bumiljø. Lengst sør på eigedomen er det fri område for felles opphald og leik. Nærleiken til sentrum, barnehage og skule i eit veletablert område og eit prosjekt med gode kvalitetar vil det vera attraktivt for både yngre og eldre bebuarar.

HELSE OG MILJØ

I arbeidet med detaljregulering vil det utarbeidast naudsynte utgreiingar på aktuelle miljøfaktorar, til dømes støy.

Eksisterande bygg på tomta er av eldre standard og dårleg forfatning i høve energibruk. Det er ikkje utført oppgradering av bygget i seinare tid. Det vurderast her som særst føremålstenleg i høve energibruk å erstatte eldre bygg med nybygg. Eigedomen er romsleg, sentrumsnær og i dag kun utbygd med eit eldre bustadhus. Å erstatte bygget med nybygg der ein aukar fortettinga på ei så sentrumsnær tomt vil gje god miljøeffekt. Fleire får høve til å busette seg i energi og areal effektive husvære tett på sentrum med alle dei tenester ein då kan nytte utan bruk av bil eller kollektivtransport.

Erfaring synar at fortetting vil kunne frigi ein del sentrumsnære einebustadtomter som er attraktive for yngre familiar. Dette har potensiale og gjer som regel ei oppgradering av einebustader som betrar energibruk og aukar kvalitet som er positive meirbidrag av tiltaket.

Å imøtekomme klimautfordringar me har føre oss er meir bruk av kompakt bustadform i fellesskap der ein nyttar felles løysingar, lokalisert tett på tenester, redusera biltrafikk og byggar med høg kvalitet og lav energibruk eit særst godt svar som tiltaket settar.

NABOAR

Tiltakshavar har allereie hatt uformell dialog og informert om planane for eigedomen sin til næraste nabo i Lundarvegen 15B, Lundarvegen 19 og Lundarvegen 21.

Det har ikkje vert dialog ut øve dette, men det er planar om å kalla inn til fysisk informasjonsmøte med alle nærliggjande naboar før varsel om oppstart av detaljregulering, og det er eit ynskje å oppretthalda dialog og godt samarbeid i vidare arbeid.

Det er i moglegheitsstudiet lagt stor vekt på å tilpassa seg gatemiljøet i Lundarvegen, ta omsyn til naboar og omgjevnaden. Det er eit ynskje om å fjerna gateparkering slik det er på delar av dagens tomt, og oppretta bilhandsaming på eige tomt. Ny bygning vil og i all hovudsak tilpassa seg naboar slik at høgd og plassering opprettheld utsikt, soltilhøve og betre trafikkhandsaming. Tiltaket ynskjer å gje området eit løft, betre situasjon med høg kvalitet på bygg og omgjevning som kan gagne fleire.

OPPSUMMERING

Intensjonar og omfang for tiltaket er slik me ser det eit godt bidrag i høve ynskje om fortetting i sentrumsnære strok på Voss. Tiltaket vil gje fleire høve til å bu i ein særst attraktiv del av Voss sentrum der ein har det meste innan rekkevidde utan bilbruk.

Nybygg og fellesareala vil gje ei sympatisk utnytting av eigedomane utan at naboar vert råka av tiltaket. Eigedomane vil få seg eit vesentleg løft og kvalitetsforbetring, og fleire vil kunna nytta fordelane sentrumsnære bustader føre med seg. Det er kort veg til alle tenester, skular, butikkar barnehage og flotte rekreasjonsområde. Med heis i bygget og universell utforming av bygget vil nye husvære kunne treffe mange kjøpargrupper og gje eit mangfald i alder og brukarar.

På vegne av tiltakshavar Vossatroll AS, og med bakgrunn av over nemnde utgreiing og vedlagte planinitiativ, ber ein om å starte opp med detaljprosjektering av tiltaket.

Med venleg helsing,
HLM Arkitektur



v/ Svein Øvsthus

Vedlegg: Planinitiativ Lundarvegne 17A og 17B, A0010-0005 – Situasjonsplan, A0040-0005 - Snitt Alternativ 1A