



Saksframlegg

Detaljreguleringsplan for Regimentsvegen 225, planid 2024005 - godkjenning av plan

Saksnr.	Utval	Møtedato
60/26	Formannskapet, Plan og økonomi	03.09.2026
78/26	Heradsstyret	10.09.2026

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner Voss heradsstyre detaljreguleringsplan for Regimentsvegen 225, planID 2024005, slik det går fram av plankart, føresegner og planomtale datert 11.08.2026, signert HLM Arkitektur as.

Samandrag

Detaljreguleringsplan for Regimentsvegen 225 har vore ute til høyring og offentleg ettersyn. Saka no gjeld godkjenning av planen. Føremålet med planen er å leggja til rette for bustader i konsentrert form på Tvildemoen. På eigedomen står det i dag eit eldre militærbygg som vert nytta som kontor. Dette bygget er tenkt rive, for å gje plass til leilegheitsbygg med inntil 50 nye bueiningar. Det er lagt til rette for gode fellesareal, både innom- og utomhus.

I løpet av høyringsperioden kom det inn 6 merknader, 5 frå offentlege instansar og eitt frå privat aktør/ nabo. I hovudsak gjeld merknader utforming av trafikk- og renovasjonsløysing. Det er gjort nokre mindre endringar og justeringar i planmaterialet for å imøtekoma innspela.

Rådmannen rår til at detaljreguleringsplan for Regimentsvegen 225 vert godkjent.

Saksopplysingar

Planprosess

- Oppstartsmøte vart gjennomført den 22.08.2024.
- Varsel om oppstart vart sendt ut i desember 2024, det kom inn 6 innspel i samband med varslinga.
- Vedtak om utlegging til offentleg ettersyn vart gjort i FPL den 19.03.2026, sak 18/26.
- Høyringsfrist vart sett til 18.05.26. Det kom inn 6 merknader i løpet av høyringsperioden, 5 frå offentlege instansar og eitt frå privat aktør / nabo.

Eigedomstilhøve, tiltakshavar og planleggjar

Tiltakshavar og eigar av sjølve utviklingstomta, gbnr 48/185, er Regimentsbygget AS. Planområdet omfattar elles vegareal samt parkeringsareal som vert nytta av Tvildemoen barnehage. Dette er areal som er eigd eller festa av Voss eigedom, parkeringsarealet er framfesta til Tvildemoen barnehage.

HLM arkitektur as er engasjert som planfagleg konsulent.

Føremål med planarbeidet

Føremålet med planen er å leggja til rette for inntil 50 nye bueiningar på Tvildemoen, med tilhøyrande parkeringsanlegg, leike- og uteoppholdsareal og trafikkareal. På eigedomen står det i dag eit militærbygg frå etterkrigstida, som skal rivast for å gje plass til dei nye leiligheitsbygga.

Planstatus

I gjeldande kommuneplan er planområdet avsett til bygningar og anlegg, vegføremål og offentlig eller privat tenesteyting.

Gjeldande reguleringsplan for området er områdereguleringsplan for Tvildemoen, planid 09014, som vart godkjent i 2014. Planområdet er her i hovudsak avsett til kombinert føremål – bustad/kontor/tenesteyting, felt BKT4, men og noko areal er avsett til barnehage, turveg, fortau og veg.



Utklipp frå Vossakart som syner delar av områdeplan for Tvildemoen. Utbyggingstomta, felt BKT4, er vist med markør.

Planområdet

Planområdet ligg på det midtre platået på Tvildemoen, om lag 1 kilometer aust for Vossevangen. På utviklingstomta står det eit bygg frå etterkrigstida, som vart bygd i samband med den tidlegare militære aktiviteten på Tvildemoen. Bygget vert i dag nytta til kontorlokale. Elles består tomta av asfaltert areal som vert nytta til parkering, samt grøntareal/lauvskog. Innanfor planområdet i nordaust ligg parkeringsareal tilhøyrande Tvildemoen barnehage. Barnehagen ligg like utanfor plangrensa.



Planområdet sett frå Regimentsvegen, frå aust. Bilete frå Google Streetview, september 2025.

Planområdet er godt kopla på sentrum for mjuke trafikantar, med gang- og sykkelbrua Båbrui, over Strandaelvi.

Innhald i planen

Planområdet har ein samla storleik på 7,8 dekar, og er avsett til fylgjande føremål:

Bygningar og anlegg • Bustad (B) • Renovasjonsanlegg (RA) • Uteopphaldsareal (UTE) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur • Køyreveg (KV) • Fortau (FO) • Anna veggrunn – grøntareal (AVG) • Parkeringsplassar (PP) • Parkeringsanlegg (G) Grønstruktur • Naturområde-grønstruktur (GN) • Turveg (TV)	
--	---

Plankartet består av to vertikalnivå, eitt på grunnen og eitt under grunnen. Vertikalnivå under grunnen gjeld parkeringsanlegg.

Utbygging – typologi og utnyttingsgrad

Planen legg til rette for ei relativt høg utnytting av tomte, og det er opna for å etablera inntil 50 nye bueiningar. Einingane skal ha varierte storleiker for å sikra eit breitt bustadtilbod. Det er lagt til rette for fellesløysingar, god tilgjengelegheit og fleksible løysingar. Leilegheitsbygga er planlagt med utgangspunkt i eksisterande situasjon, der mellom anna topografi og eksisterande bygnadstypologi har vore styrande for utforminga. Bygningane er i hovudsak plassert lengst nord på tomte for å gje størst mogleg grøntareal og for å sikra utsikt og sol mot sør. Plassering av bygga sikrar og at tilkomst for bil vert effektiv, og frigjer anna overflateareal til grøne fellesareal. Det grøne fellesarealet vert godt skjerma frå bilveg.



Illustrasjon av planlagt utbygging

Dei fleste einingane ligg innanfor delfelt B1. Her skal det og etablerast innomhus fellesareal på minimum 50 m² til bruk for alle bebuarar på eigedommen. Maks tillate BYA for feltet er 67%. Maks byggehøgde er sett til kote +85,2, noko som tilsvarar inntil 4 etasjar + loft. Innanfor området kan det etablerast to bygningsvolum, som igjen skal vera brote opp med varierte bygningshøgder, gesimsvariasjonar og inntrekte fasadeparti. I aust, mot Tvildemoen barnehage, er det sikra at byggjehøgde vert trappa ned til maksimalt kote +83,2.

B2 er eit mindre delfelt, med lågare byggjehøgde og færre einingar. Maks byggjehøgde er sett til kote +76,8 noko som tilsvarar inntil 2 etasjar + loft.

Alle bygg innanfor planområdet skal utformast med saltak, og materialbruk i fasadar skal i hovudsak vera trekledning. Skisseprosjektet som fylgjer planen vil vera førande for vidare detaljering og byggesakshandsaming.

Nær- og fjernverknader

Sjølv om planen legg til rette for ei relativt høg utnytting, er det gjort grep for å sikra at utbygginga vert tilpassa omgjevnadene. Det er nytta arkitektoniske verkemiddel som saltak, oppbrotne volum, farge- og materialbruk, variasjon i høgder og nedskalering mot nabobygg for å sikra tilpassing til nærmiljøet.

Den mest merkbare konsekvensen av utbygginga vil liggja i fjernverknaden frå sørsida av Raundalselva. Hovudtrekka i Tvildemoen sin særeigne topografi med tre platå og grøne langsgåande grøntdrag vil likevel ikkje verta påverka i særleg grad. I planen er det lagt vekt på å vidareføra eksisterande vegetasjon og terreng som er karakteristisk for Tvildemoen, og som dempar fjernverknaden av bygningsvolum.



Perspektiv frå Haugamoen. Synleg del av utbygginga er vist med raud farge.

Barn og unge

Planen legg ikkje beslag på areal som er nytta av barn og unge til lek eller opphald. På Tvildemoen er det mykje areal som er tilrettelagt for lek, både i tilknyting til bustadområde og dei to barnehagane. Tett på planområdet er det og mykje grønt- og skogområde som er eigna til lek. I tillegg er det sikra at minimum 30% av det felles uteopphaldsarealet i tilknyting til bustadprosjektet skal opparbeidast som leikeareal. Ved opparbeiding av leikearealet skal det leggjast vekt på å ta i vare naturlege leikeelement som til dømes klatretre, store steinar eller liknande.

Universell utforming

Det er lagt vekt på å sikra tilgjengelegheit for alle både i bygningar og uteområde. Nybygg i planområdet som har meir enn tre etasjar utløysar krav til heis (TEK17 § 12-3), som igjen vil utløysa krav til tilgjengelege bueiningar (TEK17 § 12-2). Dette sikrar at ein viss prosentdel av bustadene vert utforma slik at dei kan nyttast av personar med redusert mobilitet. Uteområda er utforma for å sikra trygg ferdsel og enkel framkomst for alle brukargrupper, inkludert personar med funksjonsnedsetting. Uteområda er planlagde i samsvar med TEK17 § 8-3 for å sikra tilgjenge og brukskvalitet.

Kulturverdiar

Planområdet er sjekka opp mot databasen *Kulturminnesøk*, og her er ikkje registrert kulturminne. Tvildemoen har spor etter militær verksemd, og det var først Hardanger bataljon som slo seg ned i området i 1883. Forsvarets aktivitet vart seinare avvika og formelt avslutta i 1998. Av dei få militære bygningane som framleis står att, er det særleg dei i nedre leir med mellom anna Magasinbygninga som er vurdert som bevaringsverdige. Den militære bygninga som står på utviklingstomta i dag er frå etterkrigstida.

Naturverdiar

Planområdet består i dag av bygd areal, vegareal og grøntareal. Det er ikkje registrert trua eller viktige naturtypar, artar eller økosystem innanfor området. Dei største naturverdiane innanfor planområdet er knytt til lauvtree / del av lauvskogen som ligg innanfor tomta. I føresegnene er det sikra at eksisterande vegetasjon og tre skal takast i vare der det er mogleg.

Trafikale løysingar og parkering

Planområdet har tilkomst frå rv 13 Strandavegen, og via den kommunale vegen Regimentsvegen. Det er utarbeidd ein mobilitetsanalyse for planen, som konkluderer med at utbygginga ikkje vil ha negativ effekt på trafikkavvikling i krysset med rv 13.

Planen legg opp til å etablere fortau på sørsida av Regimentsvegen, i tråd med områdeplanen. Fortauet vert regulert med overgangsfelt ved innkøyringa til parkeringsplassen til Tvildemoen barnehage. Innkøyring til bustadprosjektet vil gå langs yttersida av denne parkeringsplassen, slik som i dag. For å sikra gode sikttilhøve er det regulert inn ei utposing/utvida gangareal i kryssingspunktet, slik at køyrande frå parkeringsanlegget må svinga inn meir vinkelrett på gangaksen. Det er og regulert inn fortau langs austsida av parkeringsplassen for å sikra trygg gangtilkomst til barnehagen.

Parkering til dei nye bueiningane er planlagt i fellesanlegg under bakken, under bebyggelsen på felt B1. Det er lagt til rette for ei låg parkeringsdekning; 0,3 p-plassar for einingar under 50m² BRA, 0,5 p-plassar for einingar over 50m² BRA og 1 p-plass for einingar over 80m² BRA. Det er og sikra 1-2 sykkelparkeringsplassar per bueining, avhengig av storleik på eininga. Sykkelparkering skal plasserast under tak/overbygg og vera godt samankopla med gang- og sykkelveg.

I føresegnene er det sikra at alle nye parkeringsplassar skal klargjerast med tanke på lading av el-bil. Det er og sikra minimum 1 fri parkeringsplass som skal kunne nyttast av heimesjukepleie eller andre hjelpetenester.

I områdeplan for Tvildemoen er det regulert ein samanhengjande turveg gjennom grøntdraga på Tvildemoen, som knyt dei ulike platåa saman. Del av turvegen ligg innanfor planområdet, og er sikra i kart og føresegner.

Gåande og syklande har hovudtilkomst mot Vossevangen via Båbrui og Strandavegen, og dette er også skuleveg til barne- og ungdomsskulen. I områdeplanen for Tvildemoen er det planlagt ny gang/sykelbruløysing frå nedste platå, og over Raundalselva mot meieritomta.

Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidd ein VA-rammeplan som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Utbygginga skal kopla seg på det kommunale VA-nettet, men det er behov for å byta ut og oppgradere vass- og spillvassleidning. For overvasshandtering er det lagt til grunn 3-trinnsstrategi med infiltrasjon, fordryging og avleiing. Alt uteareal skal ha høgast mogleg permeabilitet, og det skal etablerast regnbed i grøntareala.

Planen legg opp til avfallsløysing med nedgravne containrar. Det er lagt til rette for at barnehagen skal kopla seg på renovasjonsløysinga. Areal for renovasjon er plassert langs Regimentsvegen. Dette vil sikra effektiv henting og halda parkeringsplassen til barnehagen fri for tyngre køyretøy.

Føresegnene opnar for at solenergi kan vurderast som ei energikjelde for bygg. Dette gjev moglegheit til å utnytta takareal eller fasadar for installasjon av solcellepanel, som kan bidra med fornybar og lokalprodusert energi til bygga.

Risiko og sårbarheit

Det er gjennomført risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) for planområdet. I ROS-analysen er det to tema som er klassifisert i gul kategori, noko som inneber at tiltak må gjennomførast for å redusere risikoen til akseptabelt nivå. Dei to temaa er trafikktryggleik og overvasshandsaming. Avbøtande tiltak er sikra i planen, og på bakgrunn av dette er risikoen redusert til eit akseptabelt nivå.

Rekkefylgjekrav

Planen har rekkefylgjekrav knytt til opparbeiding av teknisk infrastruktur som veg, fortau, renovasjonsløyningar, turveg m.m. Det er ein føresetnad at det vert inngått utbyggingsavtale for nye tiltak. I rekkefylgjekrava er det og sikra bidrag inn mot fellestiltak som ligg i områdeplanen for Tvildemoen.

Rådmannen si vurdering:

Generelle vurderingar:

Utvikling av bustader tett på sentrum - med kvalitet, varierte storleiker og fokus på fellesløyningar, er i tråd med både nasjonale og lokale føringar og mål. Planen legg til rette for ei høg utnytting, men klarer å balansera bustadfortetting og tilpassing til staden. I områdeplan for Tvildemoen er det for det aktuelle utbyggingsfeltet gjeve føringar om blanda føremål og ei lågare utnytting enn det planforslaget legg opp til. Sett i lys av mål om både auka bustadbygging og ivaretaking av natur, meiner rådmannen at planen er eit godt svar på dagens utfordringar og i tråd med overordna føringar og ynskt utvikling.

Rådmannen vil og peika på at området eignar seg godt til bustadføremål. Her er gode soltilhøve, lite støy, og kort veg til viktige målpunkt som skule og barnehage, rekreasjonsområde, handelstilbod, kollektivknutepunkt osb. Rådmannen meiner at planområdet toler ei høgare utnytting enn det som ligg i områdeplanen. Den naturlege topografien på Tvildemoen, tomte si plassering og avstand til andre bygg gjer at utbygginga vil ha avgrensa konsekvensar for naboar.

Vurdering av merknader

I samband med høyring og offentleg ettersyn av planforslaget kom det inn 6 merknader, 5 frå offentlege instansar og eitt frå nabo / privat aktør. Alle merknadene ligg vedlagt i eit samledokument, og er også omtalt i planleggjar sitt merknadsskjema som ligg ved saka.

Statsforvaltaren i Vestland, brev datert 13.04.2026

Positiv til bustadfortetting tett på ulike sentrumsfunksjonar, og vurderer planen som i tråd med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Peikar på behov for differensiert bustadtilbod.

Kommentar frå planleggjar:

Det er lagt opp til ein variasjon i storleik på bustadane, noko som legg til rette for ulike bebuargrupper.

Rådmannen si vurdering:

Bueiningane vil vera av varierte storleiker og vera eigna for ulike livsfasar, hushaldtypar og aldersgrupper.

NVE, brev datert 14.04.2026

Har ingen merknader

Statens vegvesen, brev datert 28.04.2026

Legg til grunn at heradet vil sjå til at rekkefylgjekrava knytt til nytt kryss med rv. 13 i gjeldande planar vert følgt opp. Tilrår å justere linja på fortauet slik at ein unngår skarpe vinklar. Rår og til å sjå på om det er mogleg å forbetra løysinga kring fortau, kryssingspunkt, renovasjon og avkøyrsløse for å unngå at området vert utflytande og lite definert.

Kommentar frå planleggjar:

I områdeplanen Tvildemoen har ikkje delfelt BKT4 rekkefylgjekrav tilknytt seg. Likevel er det ei heilskapleg vurdering av utbygginga på Tvildemoen som blir lagt til grunn for tiltak og i vedlegg 04 Trafikk og mobilitetsanalyse er det trafikale bilete vurdert. Der kjem det fram at prosjektet gir ein marginal positiv effekt på trafikkavviklinga i krysset med rv 13, og utløyser difor ikkje behov for tiltak.

Renovasjonslomme er inkludert i delfelt RA på plankartet. Dette gir eit tydelegare skilje mellom køyreveg og arealet som skal nyttast til renovasjon. Kvalitetar til utføring er lagt til i føresegnene.

Rådmannen si vurdering:

Rekkefylgjekrav frå områdeplanen er vidareført og sikra i detaljreguleringsplanen, pkt. 9.1 i føresegnene. Dette vil sikra bidrag inn mot gjennomføring av fellestiltak. Felt BKT4 er ikkje omtalt spesifikt i rekkefylgjekrava i områdeplanen. Dette i kombinasjon med at planen ikkje er venta å gje ein negativ effekt på trafikkavvikling, gjer at gjennomføring av prosjektet i seg sjølv ikkje vil utløysa krav om utbetring/opparbeiding av tiltak. Plankart og illustrasjonsplan er revidert med tanke på å tydelegare kva som er areal for renovasjon og kva som er vegbane. I føresegna er det presisert at renovasjonsareal skal opparbeidast på ein måte som tek i vare trafikktryggleik. Fortauslinja er justert for å unngå skarpe vinklar.

Vestland fylkeskommune, brev datert 18.05.2026

Meiner bygga står fram som høge og dominerande og tilrår reduksjon av byggehøgder, i tråd med områdeplanen. Uroa for at plasseringa av bygga vil skapa dårlege sol- og lystilhøve for uteareal, og etterlyser ytterlegare dokumentasjon av sol- og skuggetilhøve. meiner at uteareala bør utformast meir fleksibelt og ikkje vera for detaljstyrt. Stiller spørsmål til at det vert lagt opp til takterrassar og samstundes saltak. Stiller spørsmål til om det er behov for å revidera områdeplanen med tanke på utnytting utnytting og høgder. Peikar på behov for mindre justeringar av kryssingspunkt og renovasjonsområde av omsyn til trafikktryggleik.

Kommentar frå planleggjar:

Høgda er fastsett etter ei samla avveging av omsyn til stadtilpassing, byutvikling, utnytting og kvalitet. Prosjektet ligg sentrumsnært og i eit område der fortetting er eit overordna mål. Det er supplert med sol- og skuggediagram for 22. sept kl 18 og 20/6 kl 12. For å sikra areal med ettermiddagssol, er det lagt til at svalgang skal tilretteleggast for opphald i føresegnene. Uteområda er lagt opp til å vera fleksible med mest mogleg naturbasert preg. Bygga skal ha saltak og det er opna for at det kan etablerast inntrekte terrassar i taka. Renovasjonsområde er justert slik at området skal vera tydlegare for mjuke trafikantar.

Rådmannen si vurdering:

På grunn av topografien i området meiner rådmannen at det ligg godt til rette for å byggja i høgda på den aktuelle tomta. Den auka høgda i høve områdeplanen vil ikkje ha negative konsekvensar for naboar. Det er og gjort grep for å sikra tilpassing til eksisterande bygnadsmiljø, og teke omsyn til næraste nabo som er barnehagen. Rådmannen er positivt til at eit sentrumsnært areal vert nytta på ein effektiv måte. Det er sikra gode kvalitetar både når det gjeld bygg og uteareal. Elles er areal for renovasjon justert, og det vert ikkje lagt opp til tilrettelagt kryssing for mjuke trafikantar i dette området.

BIR, brev datert 18.05.2026

Syner til at renovasjonsteknisk plan (RTP) må beskriva storleik på barnehagen og dimensjonere renovasjonsløyisinga ut ifrå dette. Dette er naudsynt for at BIR skal kunne vurdere om renovasjonsløyisinga er tilstrekkeleg dimensjonert. Syner elles til tidelgare innspel og ber om at desse vert svart ut i RTP.

Kommentar frå planleggjar:

Punkta er svart ut i RTP, sjå vedlegg 05 – RTP

Rådmannen si vurdering:

Storleik på barnehagen er teke omsyn til ved dimensjonering av renovasjonsanlegg. Barnehagen svarar til om lag 5 bueiningar jf. renovasjonsteknisk plan som ligg vedlagt.

Ved tømning av dei to austlegaste containerane vil renovasjonsbilen delvis stå innanfor frisisiktsona mot Regimentsvegen. Tømmeoperasjonen skjer likevel sjeldan og over eit avgrensa tidsrom. Trafikkmengda på denne delen av Regimentsvegen er låg samanlikna med området nær krysset mot rv 13, og risikoen knytt til tømning er vurdert som låg.

Læringsverkstedet Tvildemoen barnehage, brev datert 19.06.2026

Er uroa for auka trafikkmengd som fylgje av utbygginga, særleg med omsyn til belastninga i krysset mot rv 13. Meiner at planframlegget vil forverra eit allereie overbelasta og trafikkarleg kryss, og at det må stillast krav til utbetring av krysset før utbygging kan gjennomførast. Meiner at avfallsløysinga må flyttast då den vil medføre ein reduksjon i tal parkeringsplassar og vera til hinder for varetransport. Meiner og at avkøyringa er for smal for ei trygg trafikkavvikling. Ynskjer at utbygginga skal bidra til ei realisering av gang- og sykkelbru over til Haugamoen.

Kommentar frå planleggjar:

I områdeplanen har ikkje delfelt BKT4 rekkefylgjekrav tilknytt seg. Likevel er det ei heilskapleg vurdering av utbygginga på Tvildemoen som blir lagt til grunn for tiltak og i vedlegg 04 *Trafikk og mobilitetsanalyse* er det trafikale bilete vurdert. Der kjem det fram at prosjektet gir ein marginal positiv effekt på trafikkavviklinga i krysset med rv 13, og utløyser difor ikkje behov for tiltak. Det er halde eit møte med Tvildemoen barnehage 25.06.2026 der punkta i merknaden deira vart drøfta. Der vart det sett på ulike alternativ for renovasjon, avkøyringssituasjonen til området og parkeringsplassen der ein i fellesskap vart omforeint om renovasjonsløysinga som ligg i prosjektet. Det vart også avtalt at parkeringsplassen skal tilretteleggjast slik at dei får oppstillingsplassar til minibussane sine. Ei realisering av gang- og sykkelbru over til Haugamoen vil skje i tråd med rekkefylgjekrava i områdeplanen.

Rådmannen si vurdering:

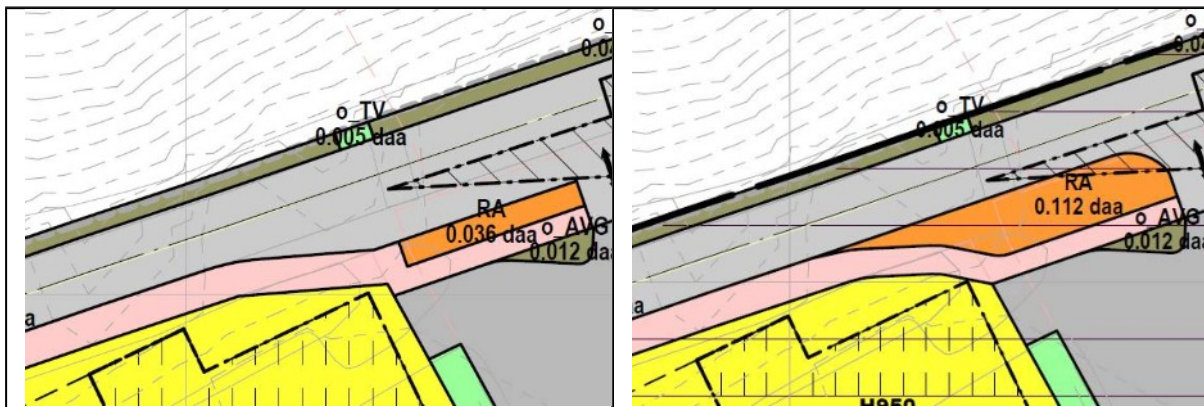
Ny kryssløysing for rv 13/Regimentsvegen/Tvildesvegen vart regulert i samband med detaljreguleringsplan for Tvildemoen brannstasjon og bustader. Krav til opparbeiding fylgjer av rekkefylgjeføresegner som er fastsett i områdeplan for Tvildemoen, og desse er vidareført i detaljreguleringsplanen. Sjølv om ei realisering av Regimentsvegen 225 ikkje direkte vil utløysa krav om opparbeiding av ny kryssløysing, vil prosjektet bidra økonomisk inn mot fellestiltak på Tvildemoen. Det neste fellestiltaket som står for tur er kryssløysinga. Syner elles til kommentar frå planleggjar om dialogen som har vore med barnehagen. Renovasjonsløysing og utforming av parkeringsplassen er drøfta, og ein er no samstemte om løysingane som ligg i planen. Løysinga vert slik som ved høyring og offentleg ettersyn, med nedgravne containrar langs Regimentsvegen, felles for bustad og barnehage.

Oppsummering av endringar etter offentleg ettersyn

På bakgrunn av innkomne innspel er det gjort nokre mindre endringar i plankart og føresegner.

I plankartet er delfelt for renovasjon (RA) utvida til å også inkludera oppstillingslomme til renovasjonsbil. Dette for å tydelegare få fram kva som er vegbane og ikkje. I tillegg er lina på fortauet justert noko for å unngå skarpe vinklar.

Plankart ved offentleg ettersyn:	Plankart ved godkjenning:
----------------------------------	---------------------------



For å kunne nytta soltilhøva best mogleg er det i føresegnene teke med eit punkt om at svalgangar skal tilretteleggjast for opphald (pkt 4.5). Føresegnene knytt til renovasjon (pkt 4.9) er og supplert med at det skal leggjast vekt på trafikktryggleik ved utforming av arealet .

Økonomiske konsekvensar:

Det er lagt opp til utbetringstiltak knytt til kommunal veg / fortau og til VAO, samt opparbeiding av offentlig turveg. Bidrag til dette skal avklarast gjennom ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og Voss herad. Utbyggingsavtalen skal mellom anna fastsetja ei fordeling av kostnader, og kan difor få konsekvensar for heradet si prioritering av investeringar knytt til kommunale vegar og VA-anlegg. På den andre sida vil Voss herad få bidrag frå utbyggjar til å betra kommunal infrastruktur i området. Prosjektet skal og bidra inn mot opparbeiding av dei større fellestiltaka som ligg i områdeplanen for Tvildemoen. Dette vil verta avklart gjennom utbyggingsavtale.

Miljø og klimakonsekvensar:

Planen legg til rette for ei kompakt og sentral utbygging, som kan bidra til redusert behov for bruk av bil. Dei nye bueiningane vil liggja i gangavstand til barne- og ungdomsskule, gymnas, idrettsanlegg og elles alle tilbod på Vossevangen. Det ligg godt til rette for bruk av miljøvenlege transportformer for å nå daglege gjeremål, og planen bidreg til å snu transporthierarkiet. Reguleringsplanen sikrar ei effektiv utnytting av eit sentrumsnært areal, samtidig som prosjektet tek omsyn til omgjevnader og tek i vare gode bukvalitetar.

I planomtalen kap. 9.14 er det gjort greie for ulike tiltak i planen som er med på å støtta opp om måla i Vossaklima 2030. Det er til dømes lagt vekt på at det skal nyttast material med lågt karbonfotavtrykk og resirkulerte byggematerialet. Knust betong frå eksisterande bygg er tenkt nytta i fyllmassar og liknande. Det er og lagt tilrette for å nytta solenergi som ei energikjelde for bygg. Det kan bidra med fornybar og lokalprodusert energi til bygga.

Folkehelsekonsekvensar:

Dei nye bueiningane vil liggja skjerma til i høve støy, støv og trafikk, og ha gode bukvalitetar. Utbygginga vil føra til ein svak auke i trafikkmengd inn i planområdet, men det er sikra tiltak for å auka tryggleiken for mjuke trafikantar spesielt. Planområdet ligg tett på sentrum, og i eit folkehelseperspektiv er det positivt å etablere nye husvære der bebuarane ikkje er avhengige av bil. Det er vidare lagt til rette for gode fellesareal både innom- og utomhus, noko som vil fremja sosial kontakt og redusere isolasjon.

Konklusjon

Planen er i tråd med heradet sine målsettingar om å leggja til rette for auka bustadbygging, og bustadbygging nært sentrum spesielt. Planområdet er godt eigna til bustadføremål - det har gode soltilhøve, ligg skjerma til og har natur- og grøntareal tett på. Det er gang- og sykkelavstand til skule, barnehage, butikkar og alle andre tilbod som finst i sentrum. Rådmannen er positiv til at det har vore

fokus på å leggja til rette for gode fellesareal, både inn og ute. Dette er ein sentral faktor for å skapa inkluderande bumiljø og motvirke utanforskap.

Den planlagde utbygginga kjem ikkje i konflikt med viktige interesser som til dømes naturmangfald, landbruk, kulturminne og barn og unge sine interesser. Konsekvensar for naboar er og avgrensa. Realisering av planen vil sikra eit viktig bidrag inn mot realisering av ny kryssløysing for rv 13/Regimentsvegen/Tvildesvegen.

Rådmannen rår til at detaljreguleringsplan for Regimentsvegen 225, planid 2024005, vert godkjent.

Vedlegg

1. Regimentsvegen 225 - Plankart
2. Regimentsvegen 225 - Føresegner
3. Regimentsvegen 225 - Planomtale
4. Regimentsvegen 225 - Skisseprosjekthefte
5. Regimentsvegen 225_ROS-analyse
6. VAO rammeplan Regimentsvegen 225
7. Regimentsvegen 225 - RTP
8. RIG-R01 Områdeskredfare Regimentsvegen 225
9. Trafikk og mobilitetsanalyse Regimentsvegen 225
10. Merknader, samledokument
11. Regimentsvegen 225 - Merknadsskjema