

Planbeskrivelse



Detaljregulering for Vossogarden

Plan 2021008

Datert 10.08.2023



Helen & Hard

INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN	5
2.1	HENSIKTEN MED PLANEN	5
2.2	FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD	5
2.3	UTBYGGINGSAVTALER	5
2.4	KRAV OM KONSEKVENsutREDNING	5
3	PLANPROSESSEN	6
3.1	OPPSTARTSMØTE	6
3.2	MEDVIRKNINGSPROSESS OG VARSEL OM OPPSTART	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1	STATLIGE FØRINGER OG RETNINGSLINJER	7
4.2	REGIONALE FØRINGER OG RETNINGSLINJER	7
4.3	KOMMUNEPLAN FOR VOSS HERAD	7
4.4	GJELDENE OMRÅDEREGULERING	8
4.5	TILGRESENDE REGULERINGSPLANER	11
4.6	PÅGÅENDE REGULERINGSPLANER	11
5	EKSISTERENDE FORHOLD	12
5.1	BELIGGENHET OG AVGRENSENING	12
5.2	DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK	12
5.3	STEDETS KARAKTER	13
5.4	LANDSKAP	13
5.5	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	13
5.6	NATURVERDIER	15
5.7	REKREASJONSVERDI OG UTEOMRÅDER	16
5.8	TRAFIKKFORHOLD	17
5.9	BARNES INTERESSER	20
5.10	SOSIAL INFRASTRUKTUR	20
5.11	UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	20
5.12	TEKNISK INFRASTRUKTUR	21
5.13	GRUNNFORHOLD	21
5.14	STØYFORHOLD – DAGENS SITUASJON	22
5.15	RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)	22
5.16	NÆRING	23
5.17	ANALYSER/UTREDNINGER	23
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	24
6.1	PLANLAGT AREALBRUK	24
6.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL	24
6.3	BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING	33
6.4	BOLIGMILJØ OG BOKVALITET	36
6.5	UTEOPPHOLDSAREAL	37
6.6	PARKERING	39
6.7	TRAFIKKLØSNING	41
6.8	STØY	44
6.9	PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG	45
6.10	UNIVERSELL UTFORMING	45
6.11	KOLLEKTIVTILBUD	45
6.12	KULTURMINNER	45
6.13	BRANN	45
6.14	PLAN FOR TEKNISK INFRASTRUKTUR	46

6.15	AVBØTENDE TILTAK/LØSNINGER ROS	48
6.16	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	49
6.17	BYGGETRINN	50
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	51
7.1	FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANEN OG OMRÅDEPLANEN	51
7.2	ESTETIKK	52
7.3	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, EV. VERNEVERDI	52
7.4	FORHOLDET TIL NATURMANGFOLD	53
7.5	BOKVALITET	53
7.6	REKREASJONSINTERESSER OG UTEOMRÅDER	53
7.7	BARNES INTERESSER	53
7.8	TRAFIKKFORHOLD	54
7.9	UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	55
7.10	ROS	55
7.11	TEKNISK INFRASTRUKTUR	55
7.12	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	55
7.13	KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER	55
7.14	INTERESSEMOTSETNINGER	55
7.15	AVVEINING AV VIRKNINGER	56

1 SAMMENDRAG

I planforslaget foreslås det å legge til rette for nye sentrumsnære boliger, med næringsareal på bakkeplan mot Uttrågata. Boligene vil fordeles på to leilighetsbygg, der bygget lengst mot sør skal etableres med alternative boformer. Langs elva Vosso og i Lekvemogata foreslås det regulert offentlige gang- og sykkelforbindelser. Planforslaget legger opp til en ny offentlig møteplass og styrket kontakt med Vosso.

Oppsummert har planforslaget en tydelig miljøgevinst, sosial gevinst og økonomisk gevinst ved at det legges opp til fortetting sentralt i Voss sentrum, med fokus på alternative boløsninger som bygger på prinsipper om felleskap og deling. Etablering av sentrumsnære boliger og nye arbeidsplasser på Vossogarden innebærer gang- og sykkelavstand til det meste av dagligdagse funksjoner i Voss, og planen vil slik bidra til redusert bilavhengighet i sentrum.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Planen har til hensikt å tilrettelegge for boligutbygging med næringsareal i 1. etasje mot Uttrågata. Parkering foreslås løst i parkeringskjeller under bakken.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller:	Voss Eigedom AS, Uttrågata 9, 5700 Voss
Plankonsulent:	MaPlan AS, Ryfylkegata 22, 4014 Stavanger
Arkitekt:	Helen & Hard AS, Stortingsgata 12, 0161 Oslo

Planområdet består av gnr. 255 bnr. 1, 57, 99, 106 og 203, samt gnr. 47 bnr. 94, 165, 227 og 166.

2.3 Utbyggingsavtaler

Det ble ved varsel om planoppstart varslet oppstart av forhandlinger mellom Voss Eigedom AS og Voss herad om utbyggingsavtale.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §§6-8. Tiltaket er i tråd med overordnede planer, og vurderes ikke å få vesentlig virkning for miljø eller samfunn. Planområdet vil ikke få store konsekvenser for verneområder, truede arter/naturtyper, kulturminner eller andre temaer i forskriftens §10, og vil heller ikke falle inn under noen punkter i vedlegg I eller vedlegg II. Planforslaget skal derfor ikke konsekvensutredes.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 18. august 2021. I oppstartsmøtet pekte kommunen bl.a. på viktigheten av å ivareta hensynet til Vossovassdraget som vernet vassdrag. Det ble også vist til føringene i sentrumsplanen, da spesielt vedrørende byggehøyde og byggegrenser.

3.2 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble sendt til offentlige instanser og private interessenter 24.11.21 og annonsert i Avisa Hordaland 25.11.21. Frist for merknader ble satt til 07.01.22. Sammen med varslingsbrev og kartutsnitt, bestod høringsmaterialet av et planinitiativ som redegjør for formålet med planarbeidet og for de særlige temaene som blir undersøkt i planprosessen. Det ble i tillegg holdt et offentlig informasjonsmøte om prosjektet for lokalbefolkningen i Voss 09.12.21.

Det ble mottatt totalt 15 merknader til planen, hvorav 8 er fra offentlig høringsparter og representanter for infrastruktur, og 7 er fra naboer og andre private. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

4.3.2 Hensynssone OM320_1 - Flomfare

Innenfor hensynssonen er det ikke tiltatt å oppføre nye bygninger eller konstruksjoner uten at tilstrekkelig trygghet er dokumentert. Det er krav om fagkyndig vurdering før godkjenning av tiltak gjennom reguleringsplan eller byggesak for tiltak som ligger innenfor sonen. For elver med nedslagsfelt over 20 m² skal det være minst 50-100 m avstand til nye tiltak.

4.3.3 Hensynssone OM310 - Marin grense

Under marin grense (OM310) skal eventuell fare for kvikkleireskred vurderes. I områder der leire blir påvist er det stilt krav om geoteknisk undersøkelse av fagkyndige, før eventuell utbygging kan skje.

4.3.4 Hensynssone OM220 – Gul støysone

Ved utbygging i gul støysone er det krav om tiltak som reduserer støy til under gjeldende grenseverdier. Oppføring av boliger i gul støysone i senterområdene er tillatt dersom følgende vilkår blir oppfylt:

- Alle boenheter skal ha minst 1 fasade, 50% av oppholdsrom og minst ett soverom mot stille side, der støygrenser blir tilfredsstilt.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal der grenseverdier for støy er tilfredsstilt.

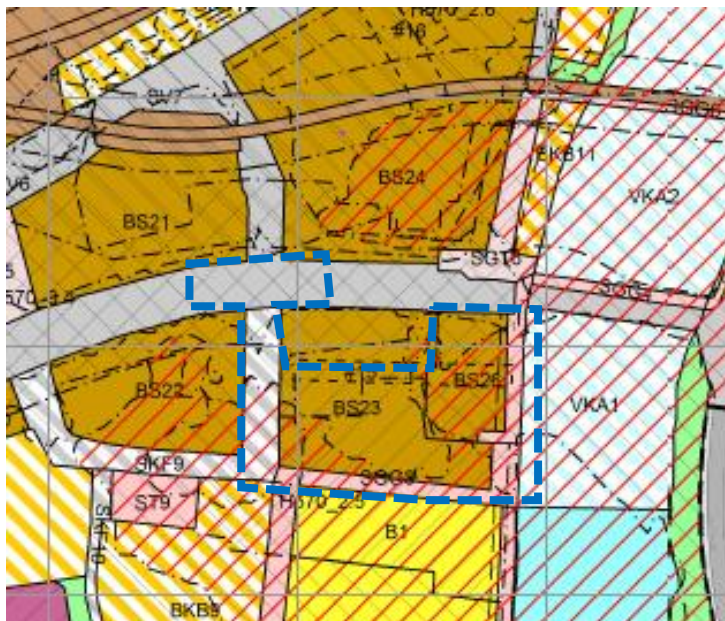
4.3.5 Hensynssone OM530 – friluftsliv

I planområdet er friluftssinteressene viktige og man skal unngå tiltak/inngrep som kan forringe opplevelsen og bruken av området til friluftsliv.

4.4 Gjeldende områderegulering

Planområdet inngår i områdereguleringsplan for Vossevangen (planid 12352018001), vedtatt i 2021. Planområdet utgjør felt BS26 og BS23 i områdereguleringen, og er regulert til sentrumsformål, gangveg og kombinerte formål i sjø og vassdrag.

Områdeplanens bestemmelsesområde #15, med tilhørende bestemmelse som sier at åpen passasje og tilkomst til parkeringskjeller skal ivaretas, gjelder for kvartalet. Deler av området er underlagt hensynssone flomfare (rødt), gul støysone og bevaring kulturmiljø.



Figur 2 - Utsnitt fra plankartet til områdereguleringsplanen. Planområdet vist i blått

4.4.1 Sentrumsformål

Førsteetasje ut mot offentlig gate, torg og plasser skal ha aktiv og åpen fasade i tråd med temakart T2 om aktive fasader, og brukes til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet. Forretningsareal skal primært ligge på bakkeplan, men kan ved behov utvides opp i 2. etasje.

BS23	Ekskludert hotell/overnatting	Området ligg innanfor bevaringssone 2 i Lekvemoen og bevaringssone 3 mot Uttrågata. Bebyggelse langs Uttrågata skal forhalde seg til BSR-strukturen. Mot Lekvemoen skal eksisterande trehusbebyggelse bevarast, men det er opna for «eplehagefortetting» i tråd med formingsrettleiaren. Krav om saltak. Maks byggehøgde mot Uttrågata: 3 etasjar + loft Maks byggehøgde mot Lekvemoen: 2 etasjar + loft Maks BYA: 57%
-------------	-------------------------------	--

Figur 3 - Bestemmelser til felt BS23 i områdeplan for Vossevangen

BS26	Ekskludert hotell/overnatting	Område er omfatta av bevaringssone 3. Det skal leggjast til rette for ein passasje gjennom bebyggelsen øst-vest. Passasjen skal vera kopla til eksisterande gate, jf. føresegningsområde #15. Bebyggelsen skal trappast ned til 3 etasjar mot sydvest, mot eksisterande trehusbebyggelse på Lekvemoen. Det skal sikrast god estetisk utforming som er i samspel med omgjevnadene. Trebasert materialbruk skal prioriterast både i konstruksjon, overflater, detaljer og varige komponentar for bustad og uteareal. Bygget skal utformast med kvalitetar som skapar ein attraktiv tilkomst/portal til Vossevangen. 1.etasje skal ha ein utforming og eit innhald som bidreg til aktivitet og stimulering av Uttrågata, mot elv og passasje (føresegningsområde #15). Kvalitetar og innhald i illustrasjonsprosjekt datert 03.07.2019, signert Helen&Hard, skal vera førande for vidare detaljregulering. Maks byggehøgde mot Uttrågata: 5 etasjar. Maks byggehøgde mot Lekvemoen: 3 etasjar. Maks BYA: 70%
-------------	-------------------------------	--

Figur 4 - Bestemmelser til felt BS26 i områdeplan for Vossevangen

4.4.2 Kombinerte formål i sjø og vassdrag – VKA1

VKA1 er regulert til friluftsområde i kombinasjon med elvesport og annen vannaktivitet. Området ligger innenfor et vernet område som er omfattet av Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. Det kan ikke gjøres tiltak som er i strid med retningslinjene eller som endrer vannføring/landskapskarakteren. Det skal tas særskilt hensyn til gyteområder. Mindre tiltak for å legge til rette for vannsport tillates dersom dette ikke kommer i konflikt med overnevnte forbehold. Alle tiltak i vassdraget er søknadspliktige.

For tiltak som direkte eller indirekte kan påvirke vassdraget skal det utarbeides fiskefaglig utgreiing og dokumentasjon og utgreiing av konsekvenser for Vossovassdraget som vernet vassdrag.

4.4.3 Hensynssone H570_3

Deler av området er omfattet av hensynssone H570_3, bevaringssone 3. Formålet med hensynssonen er å støtte opp om kvartalsstrukturen. Utvikling skal prioriteres, men med hensyn til vern. Utforming og materialvalg skal støtte opp om innholdet i bevaringssone 1.

4.4.4 Faresone – flomfare (320)

Det er ikke tillatt å oppføre nye bygninger/konstruksjoner uten at tilstrekkelig trygghet er dokumentert. Det er krav om fagkyndig vurdering før godkjenning av tiltak gjennom reguleringsplan eller byggesak for tiltak som ligger innenfor sonen.

4.4.5 Parkering

Parkering skal planlegges samlet og primært løses i fellesanlegg i bygg eller under bakken. Det kan tillates overflateparkering for korttidsparkering og handicap-parkering. Parkering i 1. etasje er ikke tillatt mot offentlig gate/byrom. Følgende verdier gjelder for beregning av antall p-plasser:

	<i>Kriteria</i>	<i>Bilplassar min/maks</i>	<i>Sykkel min</i>
Bustader under 50 m ²	Pr. bueining	-/0,5	1
Bustader 50 – 80 m ²	Pr. bueining	0,5/1	2
Bustader over 80m ²	Pr. bueining	1/1,2	2
Forretning	Pr. 100 m ² BRA	0,8/1,5	2
Kontor og tenesteyting	Pr. 100 m ² BRA	0,5/1	2

All parkering skal være tilrettelagt med muligheter for lading av el-bil på sikt. Min. 50% av parkeringsplassene skal være tilkoblet lademuligheter ved oppstart, og min. 5% skal være tilrettelagt for bevegeshemmede. Det skal vurderes å avsette plasser for bildeling.

Sykkelparkering skal i hovedsak etableres i takoverdekt anlegg, lett tilgjengelig fra inngangsparti, og skal utformes med tanke på tyverisikring.

4.4.6 Uteoppholdsareal

For boenheter innenfor sentrumsformål er det krav om 25 m² uteoppholdsareal per boenhet. Arealet kan plasseres på terreng eller lokk på/over gateplan. Dersom det kan dokumenteres at sol-, støy og trafikkforhold og andre kvalitetskrav ikke kan oppfylles på areal på terreng/lokk, kan det eventuelt avsettes opptil 50% av fellesareal på takterrasse i MFUA. I områder der det av hensyn til kulturmiljø, eksisterende bebyggelsesstruktur eller andre bevaringsinteresser er vanskelig å innfri kravene på egen tomt/planområde, kan kommunen godkjenne at kravet til MFUA kan fravikes mot anleggsbidrag (grøntfond) til nærliggende eksisterende eller framtidig offentlig park/uterom/lekeplass.

Minimum 30% av MFUA skal opparbeides som lekeareal. Leke- og uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for boliger.

Alle boenheter skal ha direkte tilgang til privat uteoppholdsareal på minimum 8 m² på terreng, balkong eller terrasse. Innenfor sentrumsformål kan privat uteoppholdsareal reduseres til 3 m² for enheter under 40 m², og 5 m² for enheter over 40 m².

4.4.7 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal primært løses åpent og lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. Ved utforming av anlegg for lokal overvannshåndtering, skal man etterstrebe løsninger for å ta i bruk vannet som et estetisk og miljøskapende element, og som en ressurs for rekreasjon. Areal for overvannshåndtering kan inngå som del av felles uteoppholdsareal/lekeareal. Tette flater skal minimeres og flomveger sikres. Overvannsnorm for Voss herad skal legges til grunn for løsninger for overvannshåndtering.

4.4.8 Byggegrense mot vassdrag

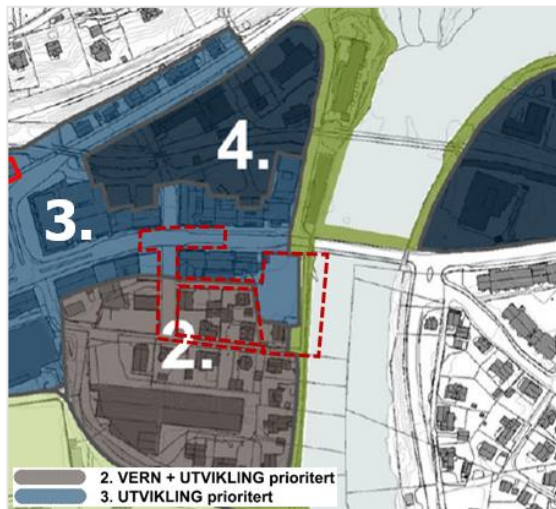
Byggegrense mot vassdraget på minimum 10 m er fastsatt i plankartet. Byggegrense langs vassdrag skal endelig avklares i detaljreguleringsplan, etter en konkret vurdering av verdiene i området og basert på flomvurderinger.

4.4.9 Rekkefølgekrav

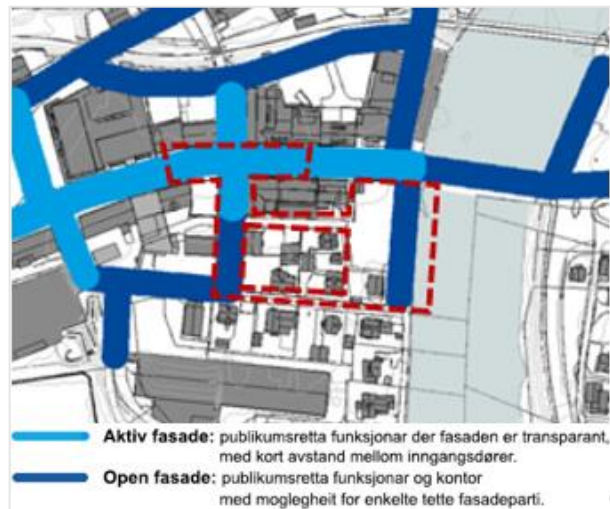
- Før det gis tillatelse til nye tiltak som generer økt trafikk inn til Lekvemoen, skal krysset mellom Uttrågata og Lekvemogata (Lekvemokrysset) være opparbeidet/sikret opparbeidet.
- Byggeplaner for nye veganlegg skal være godkjent av vegeier før utbygging kan finne sted.
- Før det gis tillatelse til tiltak som innebærer at eksisterende offentlige parkeringsplasser blir fjernet, må det dokumenteres erstatningsareal for disse parkeringsplassene.

4.4.10 Temakart til områdeplanen

Planområdet er i temakart til områdeplanen vist delvis innenfor sone 2 der det fremgår at vern og utvikling skal ha prioritet, og delvis innenfor sone 3 der utvikling skal ha prioritet. Arealene langs Vosso og langs sørlig ende av Lekvemogata skal etableres med åpen fasade på bakkeplan, mens arealet langs Uttrågata skal ha aktiv fasade.



Figur 53- Utsnitt fra temakart «Utvikling – T1» i områdeplanen for Vossevangen. Planområdet med rød avgrensning



Figur 64- Utsnitt fra temakart «Aktive fasader - T2» i områdeplanen for Vossevangen. Planområdet med rød avgrensning

4.5 Tilgrensende reguleringsplaner

- Detaljregulering for Uttrågata 42, planid 2015007.

4.6 Pågående reguleringsplaner

Det er satt i gang flere prosjekter i sentrum etter at områdeplanen ble vedtatt, blant annet i Strandavegen og Uttrågata. Det er varslet oppstart av et prosjekt i Strandavegen.

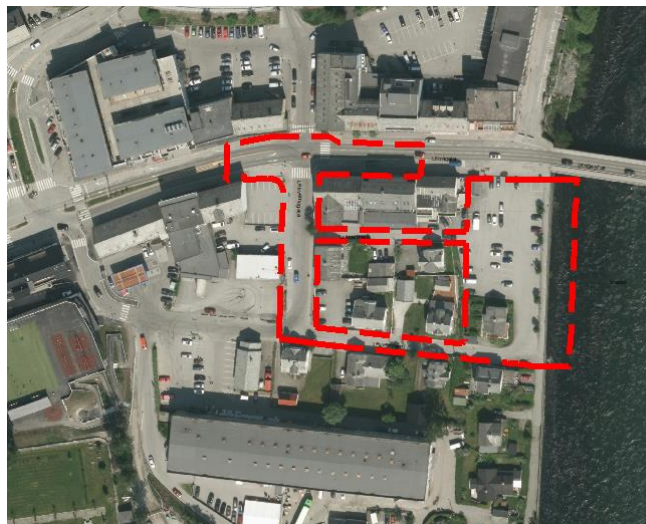
5 EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet befinner seg i sentrum av Voss, langs vestre side av Vosso. Området har et totalt areal på ca. 5,6 daa, og har en lengde på 120 m og bredde på 75 m. Planområdet avgrenses naturlig av eksisterende nabobebyggelse i sør og vest, Vosso i øst og Uttrågata i nord.



Figur 75- Planområdets plassering i sentrum av Voss



Figur 86- Planavgrensning vist på flyfoto

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag hovedsakelig brukt som offentlig parkeringsplass. Området rundt består i stor grad av asfalterte flater, trehus- og blokkbebyggelse på 2-4 etasjer. Mot øst går det i dag en gangforbindelse langs elveforløpet til Vosso.



Figur 97- Området sett fra sørøst



Figur 108- Planområdet sett fra nord



Figur 119- Planområdet sett fra sørvest mot Langebrua



Figur 120– Nærliggende funksjoner til planområdet

5.3 Stedets karakter

5.3.1 Struktur og estetikk/byform

Planområdet er naturlig avgrenset i nord, sør og vest av omkringliggende veger som er med på å forme en viss kvartalsstruktur. Bebyggelsesstrukturen til omkringliggende småhusbebyggelse er likevel i liten grad med på å understøtte en slik struktur. I øst avgrenses området av elva Vosso. Selve planområdet består i hovedsak av overflateparkering, og skaper derav et tomrom i området.

5.3.2 Eksisterende bebyggelse

Deler av planområdet er i dag ubebygd. Bebyggelsen rundt planområdet består hovedsakelig av trehusbebyggelse i 3 etasjer (2 etasjer + loft) i sør, samt tettere sentrumsbebyggelse i 3-5 etasjer mot Uttrågata. På motsatt side av Langebrua i øst finnes det i dag et høybygg i 8 etasjer.

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Området er tilnærmet flatt og ligger i hovedsak på kotehøyde +53, men faller svakt mot sør/sør-øst. Mot øst og sør utgjør elva Vosso og åsene sørvest for denne sentrale landskapselementer. Mot nord-vest ligger fjelltoppen Hangur som et annet viktig landskapselement.

5.4.2 Lokalklima

Planområdet er av flat karakter, og er ikke omringet av store landskapselementer eller helninger som kaster skygge. Eksisterende bebyggelse i sør og vest er forholdsvis lav og ligger noe spredt, noe som bidrar til gode solforhold i området.

5.4.3 Estetisk og kulturell verdi

Planområdet er i dag en parkeringsplass, og har dermed liten estetisk og kulturell verdi i seg selv. Tilgrensede områder på Vossevangen utgjør en bystruktur med vesentlig arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, og gjenreisningsbyen fra tidlig etterkrigstid er særlig verdifull. Bebyggelsen rundt planområdet består av flere eldre SEFRAK-registrerte bygninger.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Omkringliggende småhusbebyggelse består av flere SEFRAK-registrerte bygninger. Eksisterende bygning innenfor planområdet (Lekvemogata 16) er ikke SEFRAK-registrert. Avdeling for kulturarv ved

Vestland fylkeskommune har ved varsel om oppstart uttalt at det er potensial for arkeologiske funn av førhistorisk aktivitet på deler av nåværende parkeringsplass i planområdet.



Figur 1311- Kulturminner i området som er registrert i NBI-registeret. Gul trekant er SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av Kulturminneloven. Gul sirkel ved Uttrågata i nord-øst er registrert som et listeført kulturminne

Av nyere tids kulturminner i planområdet finnes det en statlig listeført telefonkiosk nordøst i området, ved Langebrua. Telefonkiosken inngår i en verneavtale mellom Riksantikvaren og Telenor, og er blant de 100 som er på Riksantikvarens liste over vernede telefonkiosker. Det er Telenor som eier telefonkioskene, men Sparebankstiftelsen DNB har en avtale om å forvalte disse for en tiårsperiode. Dette inkluderer også dialog med Riksantikvaren om flyttinger osv.



Figur 1412- Bilde av statlig listeført telefonkiosk nordøst i planområdet

5.5.1 Arkeologisk undersøkelse

I forbindelse med planprosessen har seksjon for kulturarv ved Vestland fylkeskommune gjennomført en kulturhistorisk registrering for å kartlegge evt. konflikt med automatisk freda kulturminner. Under registreringen ble det åpnet to sjakter med gravemaskin. Den arkeologiske registreringen ga ikke funn av automatisk freda kulturminner.



Figur 1513- Markering av arealet som var aktuelt for arkeologiske undersøkelser fra arkeologisk rapport

5.6 Naturverdier

I området langs elva Vosso er det gjort registreringer av artene fiskemåke (VU), stjertand (VU), gråmåke og sandvale (NT).



Figur 1614- Rødlistearter i nærheten av planområdet. Enkelte observasjoner overlapper i plassering. Kilde: Fylkesatlas Vestland

Vosso er i regionalplan for vassregion Hordaland omtalt som en av de viktigste lakseelvene i tidligere Hordaland fylke. Vedlagt rapport med fiskefaglig utredning sier at det er registrert laks, sjørret, ål, røye og trepigget stingsild i Vangsvatnet sør for Vossevangen, og det antas at de samme artene også kan finnes i Vosso opp mot planområdet. Det er registrert gyteområder for laks langs Vosso. Det nærmeste kartlagte gyteområdet ligger imidlertid ca. 150 m nedstrøms planområdet, nær østbredden av elva.

Side 16

5.8 Trafikkforhold

5.8.1 Kjøreatkomst

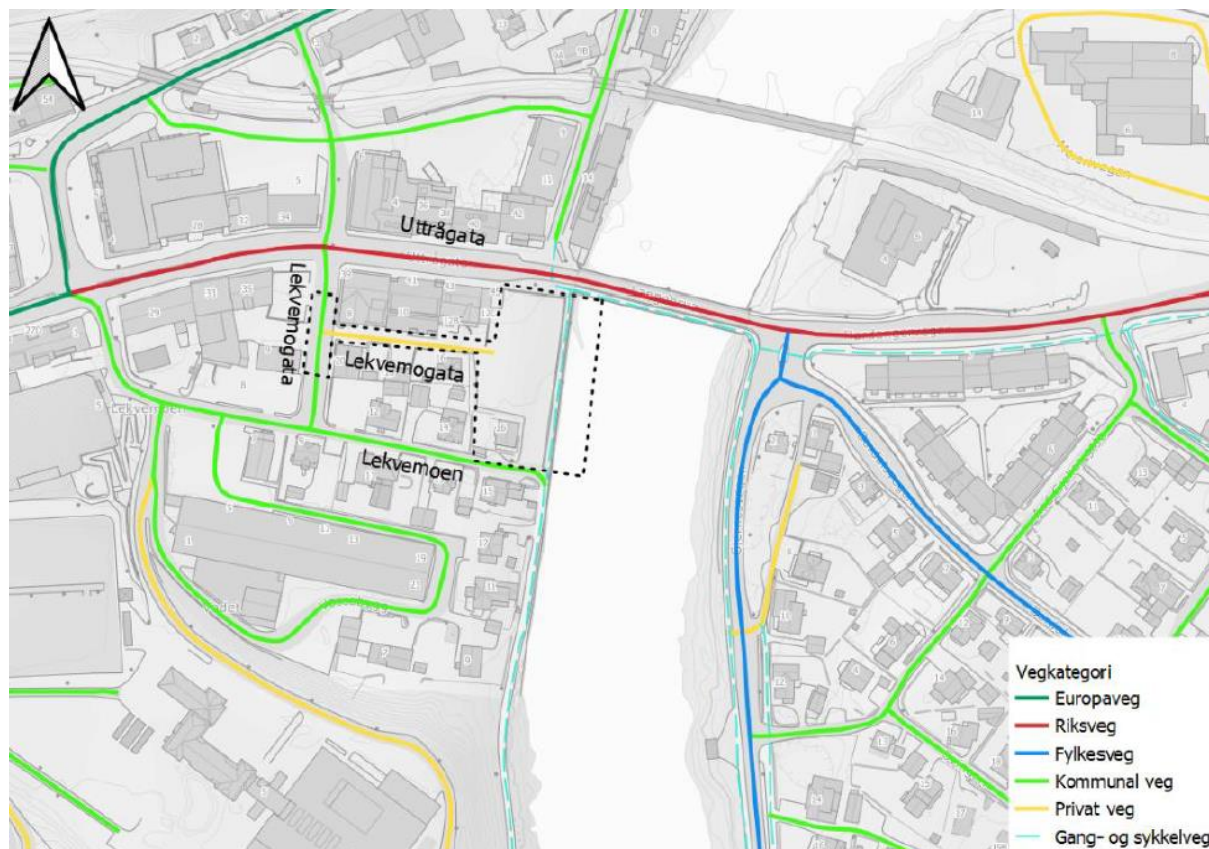
Adkomst til planområdet med bil skjer i dag fra Uttrågata via Lekvemogata i vest og Lekvemoen i sør.



Figur 1917- Innkjøring til Lekvemogata sett fra Uttrågata i nord

5.8.2 Vegsystem

Planområdet er omkranset av Uttrågata i nord, Lekvemogata i vest og Lekvemoen i sør. Fartsgrense i Uttrågata er 30 km/t.



Figur 1918- Eksisterende veg- og gatenett i nærområdet. Fra mobilitetsplanen

5.8.3 Trafikkmengde

Ifølge vedlagte trafikk- og mobilitetsanalyse, er Uttrågata registrert med årsdøgntrafikk (ÅDT) på 10 500 kjøretøy, mens Lekvemogata i 2017 hadde registrert ÅDT på 2000.

5.8.4 Ulykkessituasjon

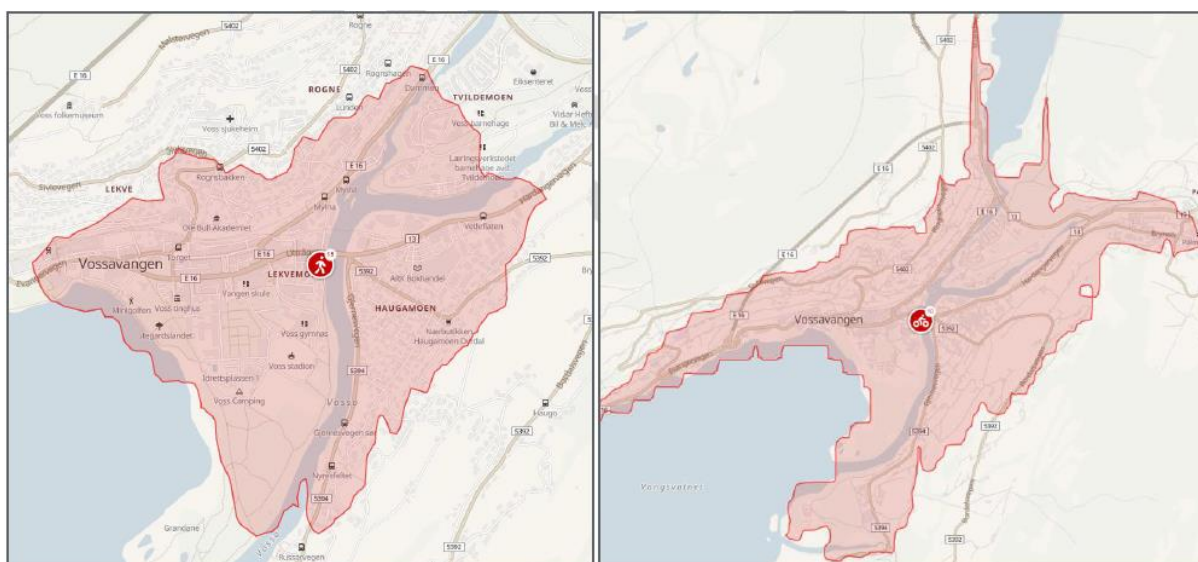
Det er registrert trafikkulykker langs Uttrågata, men disse er i hovedsak trafikkulykker fra før 2013. Sist kjente trafikkulykke skjedde i 2018 ved krysset mellom Uttrågata og Lekvemogata i forbindelse med at en fotgjenger skulle krysse vegen.



Figur 2119- Oversikt over registrerte trafikkulykker rundt planområdet

5.8.5 Gang- og sykkelforbindelser

Store deler av tettstedet Voss og daglige destinasjoner ligger i gå- og sykkelavstand, og området ligger derfor gunstig til ifm. interne forflytninger på Vossevangen.



Figur 2220– Kart som viser rekkevidde i Voss sentrum ved hhv. 10 min gange og sykkel fra planområdet. Fra mobilitetsplanen

Øst i planområdet finnes en eksisterende gang- og sykkelforbindelse som kopler friområdet Prestegardsmoen i sør og Uttrågata i nord. For fotgjengere finnes det tosidig fortau langs Uttrågata og Lekvemogata. Myke trafikanter må krysse vegnettet ved gangfelt.

I temakart til kommuneplanen er hovednett for sykkel vist langs Uttrågata, og kartet viser god tilrettelegging for syklist i nærhet til planområdet. For resterende forbindelser langs Vosso og inn til planområdet fra Lekvemoen, er sykkel underordnet fotgjengere som vist i figuren under. Sykkelveiene i sentrum av Vossevangen er i hovedsak fotgjengerfelt ved siden av vegen.



Figur 2321- Utsnitt fra temakart sykkel i kommuneplanen. Planområdet er vist i rødt. Fra mobilitetsplanen

5.8.6 Kollektivtilbud

Buss

Nord for planområdet langs Uttrågata ligger bussholdeplass Langebrua. De fleste bussrutene fra Langebrua har avganger sjeldnere enn én gang i timen, med unntak av linje 965 *Sentrumsringen* som har rundt tre avganger i timen på formiddagen. Holdeplassen betjener følgende bussruter:

- Rute 925 (Voss – Nordheimssund)
- Rute 945 (Voss - Ulvik)
- Rute 951 (Voss – Bjørgamarka)
- Rute 952 (Voss – Dalane)
- Rute 953 (Voss – Jerald)
- Rute 954 (Voss – Lemme)
- Rute 955 (Voss – Fenno)
- Rute 957 (Voss – Eimstad)
- Rute 958 (Voss – Raundalen)
- Rute 964 (Voss – Voss)
- Rute 965 (Voss – sentrumsringen)
- Rute 970 (Voss – Vangsnes)
- Rute 990 (Voss – Odda)



Figur 2422- Bussholdeplassen Langebrua vist rett nord for planområdet

Tog

Det er under 5 minutters reisetid til Voss stasjon, med togstopp langs Bergensbanen. Herfra går det regelmessige avganger til Bergen, Myrdal og Oslo.

5.9 Barns interesser

Planområdet består i dag av en parkeringsplass og har ikke særlig verdi for barn og unge slik det ligger i dag. Gangforbindelsen i øst benyttes som skoleveg til nærliggende skoler i sør og vest.

5.10 Sosial infrastruktur

Det er ikke mottatt merknad ved varsel om oppstart fra skole eller barnehagekontoret i Voss herad. Barn fra planområdet skal i utgangspunktet gå på Vangen skole som ligger ca. 260 m vest for planområdet og Voss ungdomsskole ca. 450 m i sør-vestlig retning. Det finnes en videregående skole i nærhet til planområdet; Voss gymnas ca. 200 m mot sør. Barn og unge fra boligområdene øst for Vosso passerer i dag planområdet på vei til/fra skolen, og går over parkeringsplassen og via Lekvemoen.

Det finnes en privat barnehage i nær tilknytning planområdet; Rogne barnehage som ligger ca. 280 m nord-vest i luftlinje fra planområdet. Nærmeste offentlige barnehage er Klausabakken barnehage som ligger ca. 500 m mot nord.



Figur 2523- Skoler og barnehager i nærhet til planområdet

5.11 Universell tilgjengelighet

Området er tilnærmet flatt med store asfalterte flater, og er dermed universelt tilgjengelig.

5.12 Teknisk infrastruktur

5.12.1 Vann og avløp

Vedlagte VA-rammeplan beskriver løsninger for vann, avløp og overvann. Det ligger en kommunal vannledning i Lekvemoen sør for tiltaksområdet. I Uttrågata nord for tiltaksområdet ligger det en vannledning med dimensjon Ø280/Ø225. Det er montert brannuttak i vannkummer, og det står en brannhydrant på nordsiden av Uttrågata.

Det går i dag en kommunal AF-ledning i Lekvemoen, sør for de nye boenhetene. Det går også en kommunal AF-ledning i Uttrågata og delvis over planområdet og videre til elva Vosso. Det er per dags dato et hus på tiltaksområdet som er tilknyttet AF-ledningen i Lekvemoen, men dette huset skal rives i forbindelse med bygging av de nye leilighetene.

5.12.2 Overvann og flom

Området er i dag brukt som parkeringsplass og består stort sett av asfalterte flater. Overvannshåndtering skjer ved bruk av sandfang og utslepp til Vosso. Eksisterende overvannsmengder i området er kalkulert til ca. 83 l/s. Området er eksponert for flom, og flom med 200 års gjentakelsesintervall er dimensjonert til ca. kote +51 og rundt kote +52,2 ved Langebrua. Dagens terrenghøgde er omkring flomhøyde ved 200 års gjentakelsesintervall.



Figur 2624- Flomsone ved 200-årsflom. Fra VA-rammeplanen

5.12.3 Energiforsyning og alternativ energi

Hordaland Bioenergi har ved varsel om oppstart meldt at de ønsker å tilby fjernvarme til planområdet. Et annet alternativ som vil bli vurdert er boring etter geotermisk energi.

5.13 Grunnforhold

Det er i forbindelse med planarbeidet foretatt grunnundersøkelser av planområdet. Resultater fra undersøkelsen er gjengitt i vedlagte geoteknisk rapport.

Grunnen består av et øvre middels fast lag, antatt å bestå av sand, over faste masser antatt å være morenemasser. Det øvre laget har en dybde på ca. 10 meter. Fast berg er registrert 40 m under

terrenget. Det er ikke registrert finkornete eller sensitive materialer. Det er ikke påvist kvikkleire eller sprøbrotmateriale innenfor mulige løsneområder, og stabiliteten er vurdert som tilfredsstillende.



Figur 2725– Utsnitt fra kart i geoteknisk rapport som viser hvor det ble tatt prøver av grunnforholdene i planområdet

5.14 Støyforhold – dagens situasjon

Planområdets beliggenhet langs Uttrågata bidrar til vegtrafikkstøy i store deler av området. Arealene nærmest vegen i nord ligger i dag innenfor rød støysone, mens øvrige arealer innenfor støysonen ligger i gul sone.



Figur 2826– Støysituasjon i området. Kilde: Statens vegvesen

Vedlagt støyrapport nevner at det i perioder med høy vannføring kan være støy fra elva Vosso i øst. På andre side av Hardangervegen er puben Inside Voss som det i tillegg eventuelt kan komme støy fra. Nærliggende baner (Granvinsbanen og Bergensbanen) vil gi lav støyeffekt, jf. støyrapporten.

5.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Vedlagte ROS-analyse har utredet fem temaer som basert på fareidentifikasjonen fremstår som relevante ifm. denne reguleringsplanen:

1. Grunnforhold (områdestabilitet)
2. Flom i vassdrag
3. Ekstremnedbør/overvann
4. Trafikkforhold
5. Eksisterende infrastruktur i bakken
6. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og sløkkevann for brannvesenet

Temaene er beskrevet videre i ROS-analysen og evt. behov for tiltak er innarbeidet i planmaterialet og beskrevet i senere kapitler i planbeskrivelsen.

5.16 Næring

Planområdet ligger i Voss sentrum i direkte tilknytning til Uttrågata som fungerer som samlingspunkt for en rekke næringer. I umiddelbar nærhet til planområdet finnes både mindre forretninger, tjenesteyting, bank, bevertning og dagligvare. Det er ingen etablerte næringer innenfor selve planavgrensningen.

5.17 Analyser/utredninger

Det er i forbindelse med planarbeidet utført følgende analyser/underlagsrapporter som er vedlagt saken:

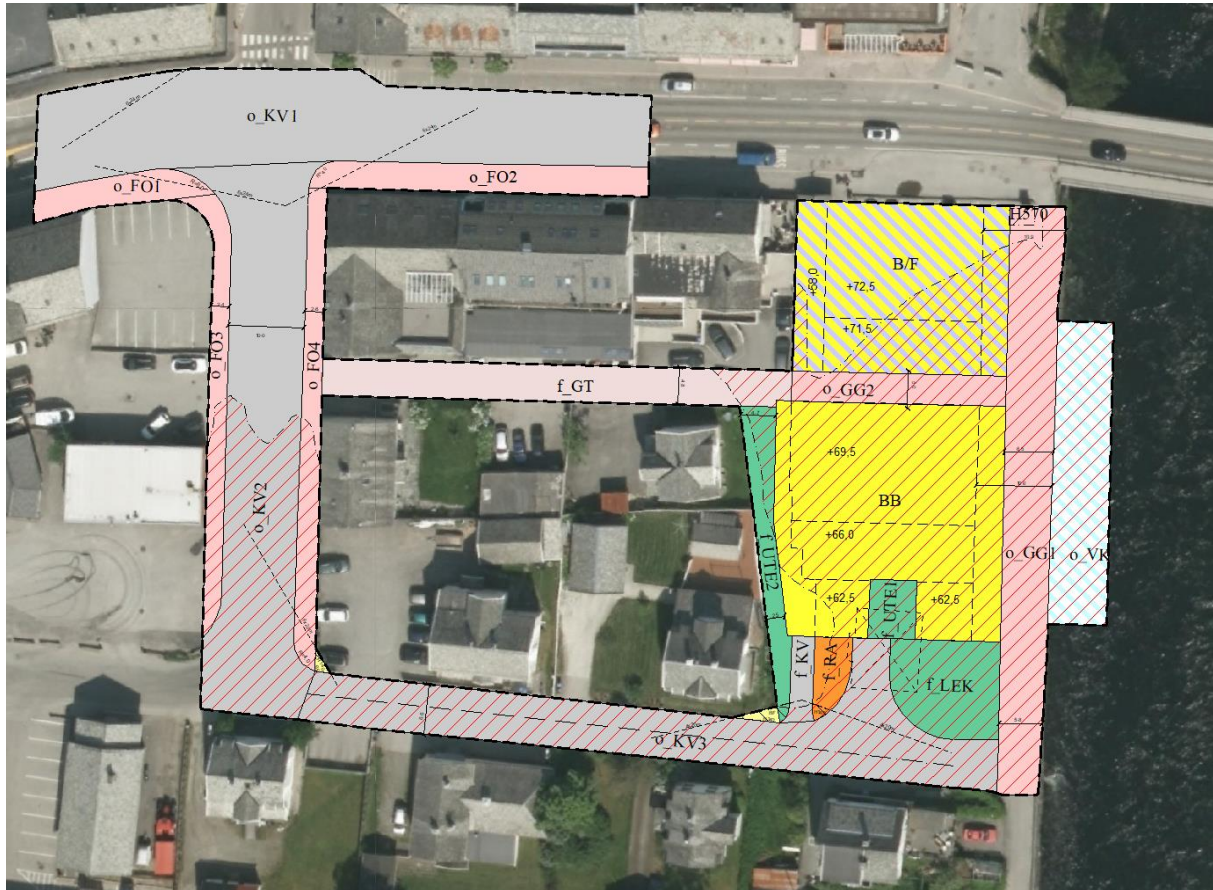
- | | |
|---|--|
| • ROS-analyse, Norconsult, 02.06.23 | Sannsynlighet og konsekvens av uønskede hendelser |
| • Støyrapport, Norconsult, 07.06.23 | Støysituasjon ift. vegstøy |
| • VA-Rammeplan, Norconsult, 14.12.22 | Håndtering av vann, avløp, brannvann og overvann |
| • Mobilitetsplan, Norconsult, 31.05.23 | Turproduksjon og reisemiddelfordeling |
| • Geoteknisk rapport, Norconsult, 22.03.22 | Stabilitet på byggegrunn og avstand til grunnvann |
| • Fiskefaglig utredning, Norconsult, 16.06.23 | Effekt av tiltak på liv under vann |
| • Arkeologisk rapport, Vestland fylkeskommune, 14.09.22 | Kartlegging av evt. konflikt med automatisk freda kulturminner |

Rapportene er oppsummert i denne planbeskrivelsen, og forslag til tiltak er innarbeidet i bestemmelsene.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål som inngår i planen



Figur 2927- Plankartet over ortofoto

Tabell 1 - Reguleringsformål som inngår med areal og fordeling av areal

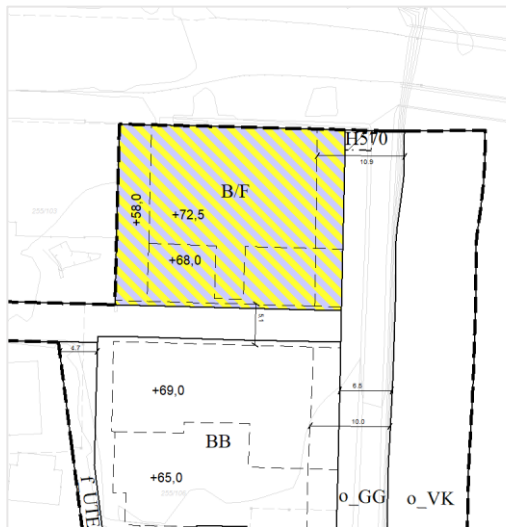
Feltnavn	Formål	SOSI-kode	Eierform	Areal	Prosent
BF	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111	annen eierform	10	0 %
BB	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113	annen eierform	875	14 %
B/F	Bolig/forretning	1801	annen eierform	634	10 %
UTE	Uteoppholdsareal	1600	felles	167	3 %
LEK	Lekeplass	1103	felles	173	3 %
RA	Renovasjonsanlegg	1550	felles	45	1 %
KV	Kjørveg	2011	felles/offentlig	2410	40 %
FO	Fortau	2012	offentlig	565	9 %
GG	Gangveg/gangareal/gågate	2013	offentlig	610	10 %
GT	Gatetun	2014	felles	296	5 %
VK	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	offentlig	303	5 %
Sum				6088	100 %

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Bolig/forretning – B/F

Felt B/F er plassert helt nord i plankartet, og utgjør det nordlige bygget i planforslaget. I førsteetasje kan det etableres inntil 450 m² BRA forretning, bevertning, kontor eller tjenesteyting. Bestemmelsene

sikrer åpen og aktiv fasade i førsteetasje mot Uttrågata og Vosso. Øvrige etasjer skal etableres med boliger. Ytterligere beskrivelse av byggets høyde, utforming og organisering er gitt i kapittel 6.2.16



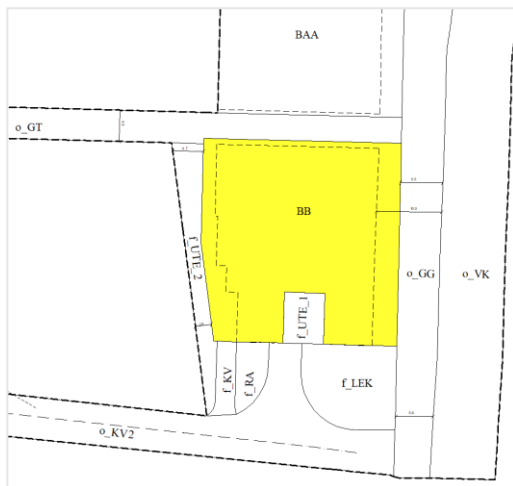
Figur 3028- Utsnitt fra plankart som viser felt B/F



Figur 3129- Utsnitt fra 3D-modell som viser mulig utforming av felt B/F, sett fra Uttrågata i nordøst

6.2.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse – felt BB

Felt BB ligger sør for felt B/F, og utgjør det sørlige bygget i planforslaget. Boenhetene i BB skal etableres som alternative boformer i tråd med «gaining by sharing»-prinsippet. Dette innebærer etablering av flere fellesfunksjoner, minimum felles kjøkken, allrom, gjesterom, vaskerom og gjestetoelett. Ytterligere beskrivelse av byggets høyde, utforming og organisering er gitt i kapittel 6.2.16



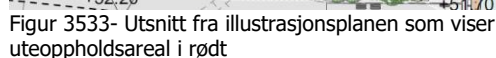
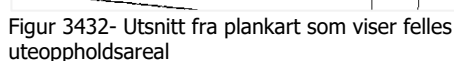
Figur 3230- Utsnitt fra plankart som viser felt BB



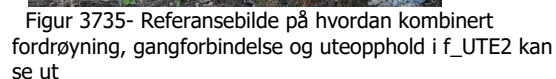
Figur 3331- 3D-illustrasjon av mulig utforming av bygget i felt BB, sett fra sør. Fra illustrasjonsmaterialet

6.2.3 Uteoppholdsareal – felt f_UTE1 og f_UTE2 (hage og regnhage)

Feltene f_UTE1 og f_UTE2 er plassert henholdsvis sør og vest for boligblokkene i felt BB. Innenfor feltene skal det etableres felles uteareal på bakkeplan for alle boenhetene i planforslaget.



Figur 3634- Snitt som viser mulig inndeling av f_UTE2, sett fra sør. Fra illustrasjonsheftet



Side 26



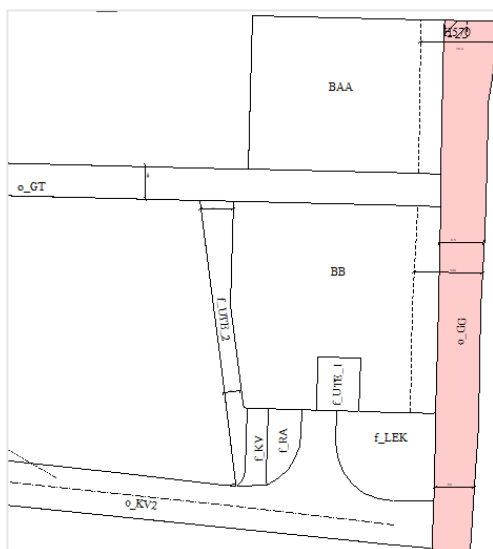
Figur 3836- Utsnitt fra plankart som viser felt f_LEK



Figur 3937- Utsnitt fra illustrasjonsplanen som viser plassering av lekeareal i rødt

6.2.5 Offentlig gangveg/gangareal/gågate (elvepromenade) – felt o_GG1

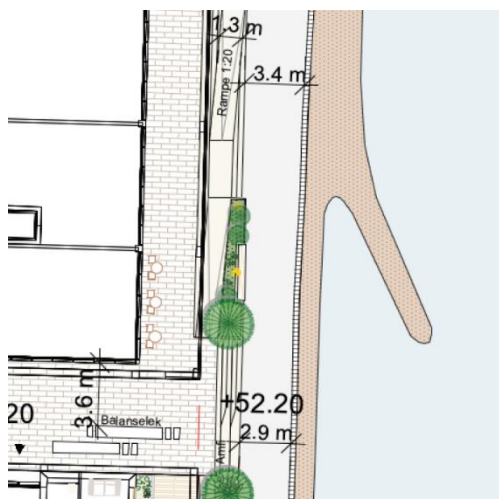
Feltet utgjør arealet mellom bebyggelsen i planforslaget og Vosso. Arealet er regulert til offentlig gangareal, og er tenkt som et kombinert oppholdsareal og forbindelse til øvrige friområder lenger sør og i nord. Innenfor feltet skal det være en gangveg med bredde ca. 3 meter og ellers en overgangssone fra bebyggelsen på flomsikker kote +53,2 og ned til kote +52,2. Innenfor overgangssonen vil det være mulighet for opphold.



Figur 4038- Utsnitt fra plankart som viser felt o_GG1



Figur 4139- Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser promenaden i rødt



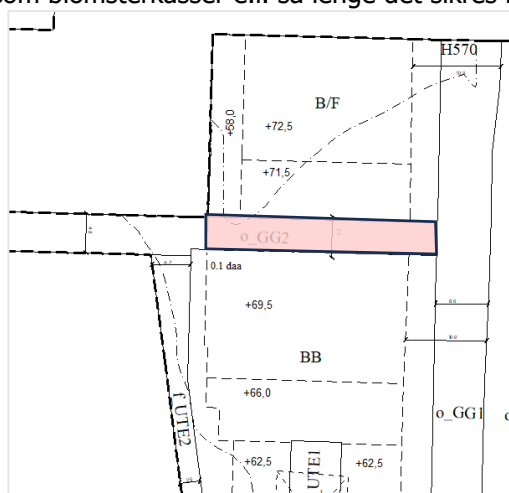
Figur 4240- Utsnitt fra illustrasjonsplanen som viser bredder i o_GG1



Figur 4341- Snitt for felt o_GG1, sett fra sør. Fra illustrasjonsmaterialet

6.2.6 Offentlig gangveg/gangareal/gågate – o_GG2 (Lekvemoen passasje)

Feltet er plassert mellom bebyggelsen i B/T og BB. Arealet er en forlengelse av gateløpet i Lekvemogata (f_GT), men tillates ikke overkjørt av bil. Det tillates enkle romdannende elementer slik som blomsterkasser e.l. så lenge det sikres minimumsbredde for fri ferdsel på 3,5 meter.



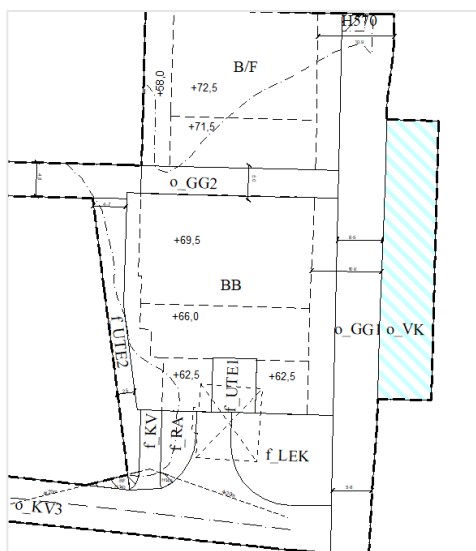
Figur 4442- Utsnitt fra plankart som viser Vosso i felt o_GG2



Figur 4543- Illustrasjon som viser o_GG2, sett fra vest. Fra illustrasjonsheftet

6.2.7 Kombinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone – felt o_VK

Feltet utgjør den delen av Vosso som ligger innenfor planavgrensningen. Avgrensningen av feltet mot vest følger avgrensningen i områdeplanen, og grenser til kanten av eksisterende mur mot elva. Muren som finnes i dag bidrar til at Vosso oppleves som lite tilgjengelig, jf. kapittel 5.7 I planforslaget forslås det å øke tilgjengeligheten til elva for allmennheten, blant annet ved at det i bestemmelsene åpnes for nedtrapping mot elva og etablering av rampe til kajakk.



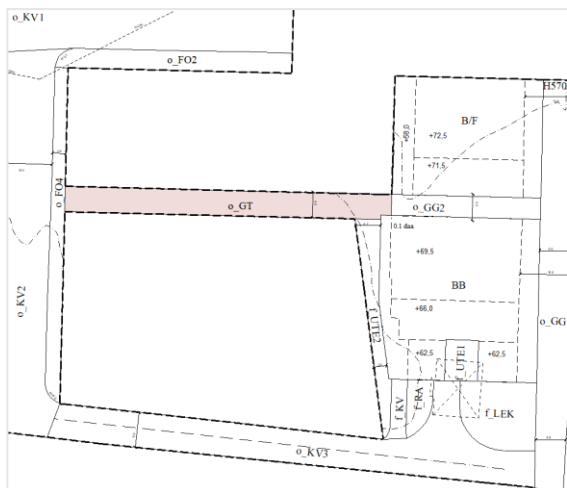
Figur 4644- Utsnitt fra plankart som viser Vosso i felt o_VK



Figur 4745- Illustrasjon som viser Vosso med foreslått bebyggelse i bakgrunnen sett fra øst. Fra illustrasjonsheftet

6.2.8 Offentlig gatetun – felt o_GT

Felt f_GT utgjør eksisterende passasje i Lekvemogata. Områdereguleringen viser gangforbindelse i Lekvemoen, men for å separere bilister og myke trafikanter i større grad er det i stedet lagt opp til sykkel/gange i Lekvemogata og bilforbindelse i Lekvemoen, jf. kapittel 6.2.11. Passasjen i f_GT forbinder det regulerte torget i øst med kjørevegen i Lekvemogata i vest. Arealet er i utgangspunktet tenkt som en offentlig forbindelse for fotgjengere og syklist, men utrykningskjøretøy kan ved behov rygge inn i passasjen fra Lekvemogata i vest. Feltet skal ha bredde på minimum 5 meter.



Figur 4846- Utsnitt fra plankart som viser felt o_GT

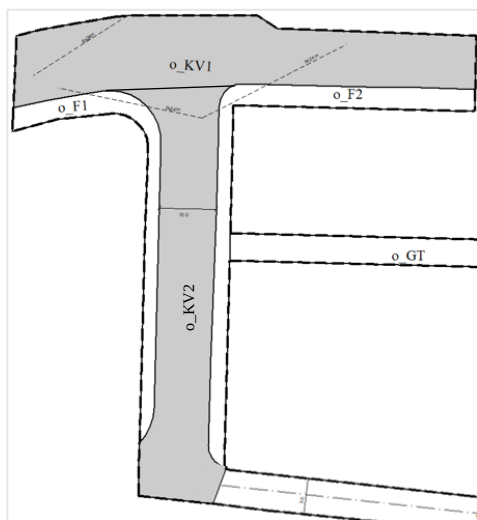


Figur 4947- 3D-illustrasjon av passasjen i felt f_GT, sett fra vest. Fra illustrasjonsheftet

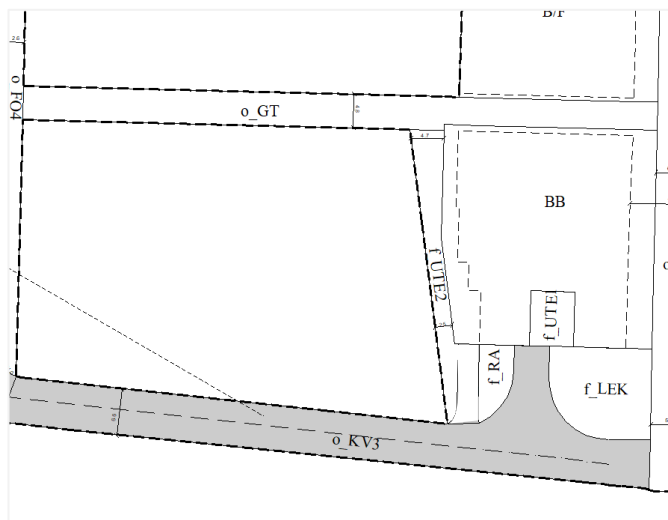
6.2.9 Offentlig kjøreveg – felt o_KV1, o_KV2 og o_KV3

Felt o_KV1 er plassert nord og vest i plankartet, og omfatter den delen av kjørevegen i Uttrågata som ligger innenfor planavgrensningen. Felt o_KV2 er den delen av kjørevegen i Lekvemogata som ligger innenfor planavgrensningen. Vestland fylkeskommune har i en separat prosess skissert et forslag til ny utforming av krysset i Uttrågata x Lekvemoen. Krysset er i plankartet foreslått regulert i henhold til fylkeskommunens detaljering.

Felt o_KV3 er plassert helt sør i plankartet, og omfatter den delen av Lekvemoen som ligger innenfor planavgrensningen. Vegen vil fungere som adkomstveg til p-kjeller i planforslaget. I østre ende av feltet er det regulert snuhammer som er dimensjonert til renovasjonsbil.



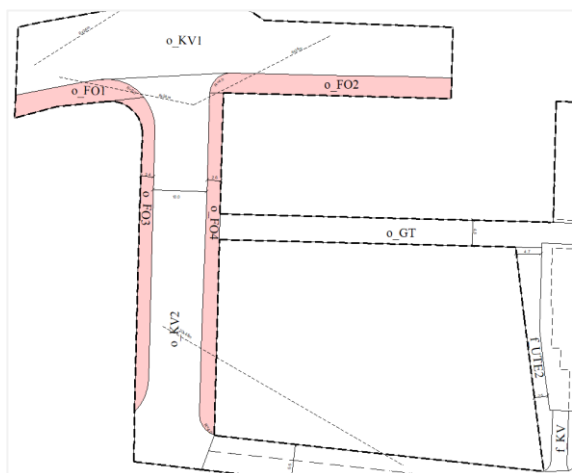
Figur 5048- Utsnitt av felt o_KV1-2 vest i plankartet



Figur 49 - Utsnitt av felt o_KV3 sør i plankartet

6.2.10 Offentlig fortau – felt o_FO1, o_FO2, o_FO3 og o_FO4

Feltene er fortausareal langs kjørevegen i felt o_KV1-2. Feltene o_FO1-2 grenser til kjørevegen i Uttrågata (o_KV1), mens o_FO3-4 grenser til kjørevegen i Lekvemogata (o_KV2). Formålslinjene til feltene følger i stor grad linjene til eksisterende fortau, men med noen mindre justeringer for å få tilstrekkelig bredde og radius på veg og fortau. Deler av fortausarealet er i dag overbygd av eksisterende bebyggelse langs Uttrågata, og bestemmelsene åpner derfor for at takoverbygg til nærliggende bebyggelse kan krage utover formålsgrensen til feltene.



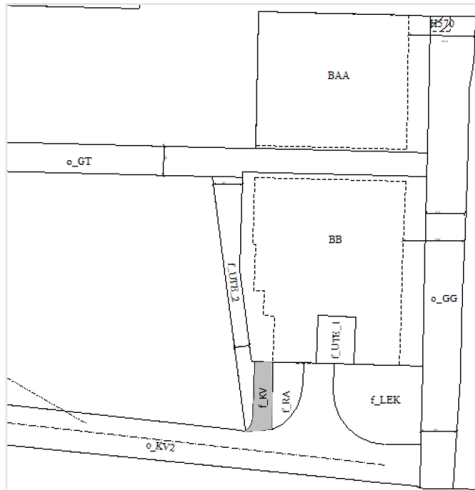
Figur 5150- Utsnitt fra plankart som viser fortau i felt o_FO1-4



Figur 5251- Bilde som viser eksisterende fortau i o_FO2. Fra Google Street View

6.2.11 Felles kjøreveg – felt f_KV

Feltet er den delen av nedkjøringen til p-kjeller som ikke skjer internt i selve bygget i BB. Adkomst til feltet med bil skjer via Lekvemoen i felt o_KV3.



Figur 5352- Utsnitt fra plankart som viser nedkjøring til p-kjeller i felt f_KV



Figur 5453- Utsnitt fra 3D-modell som viser nedkjøring til p-kjeller, sett fra sør

6.2.12 Renovasjonsanlegg – felt f_RA

Feltet ligger plassert sør for bebyggelsen i felt BB til venstre for vendehammeren i f_KV. Innenfor feltet er det plass til inntil fem nedgravde søppelcontainere. Oppstillingsplass for renovasjonsbil er øst for feltet i snuhammeren til o_KV2.



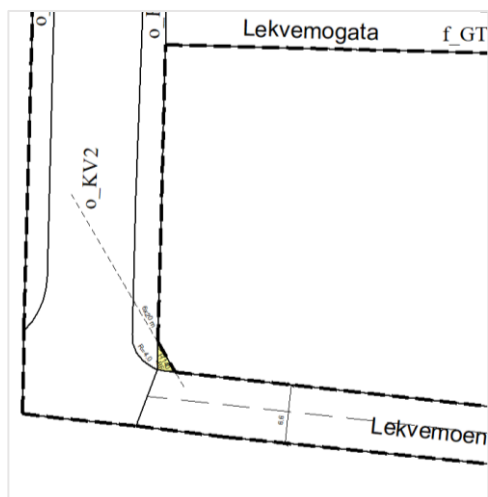
Figur 5554- Utsnitt fra plankart som viser f_RA sør for bebyggelsen



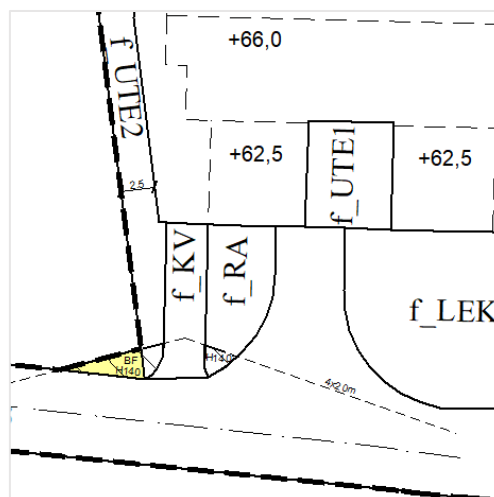
Figur 5655- Utsnitt fra illustrasjonsplanen som viser renovasjon markert i rødt

6.2.13 Boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse) – felt BF

I plankartet er det to felter på eiendommene med gnr/bnr. 255/104 og 105 som er markert som BF. Feltene er del av eksisterende hageareal til naboeiendommene til planforslaget og er lagt inn i planen for å kunne sikre friskt for nedkjøring til p-kjeller og for avkjørselen inn til Lekvemoen. Se også kapittel 6.2.16.



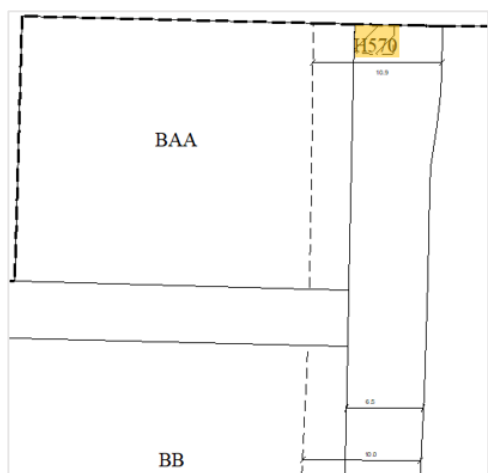
Figur 5756- Utsnitt av plankartet som viser BF i sørvest



Figur 5857- Utsnitt av plankartet som viser BF i sørøst

6.2.14 Hensynssone bevaring kulturmiljø – H570

Hensynssonen er vist over eksisterende telefonkiosk i nordøst med en buffer på ytterligere 0,5-1 meter, jf. kapittel 5.5 Bestemmelsene til hensynssonen sier at en evt. flytting av telefonkiosken skal godkjennes av Riksantikvaren. Plasseringen til kiosken vil, slik den er i dag, komme i konflikt med planlagt HC-rampe øst for B/F. Spørsmålet om flytting av telefonkiosken vil derfor bli drøftet med Riksantikvaren i løpet av planprosessen, slik at man lander en konklusjon innen vedtaket av planen. Dersom man blir enige om at kiosken flyttes, vil hensynssonen fjernes fra planen til politisk andregangsbehandling.



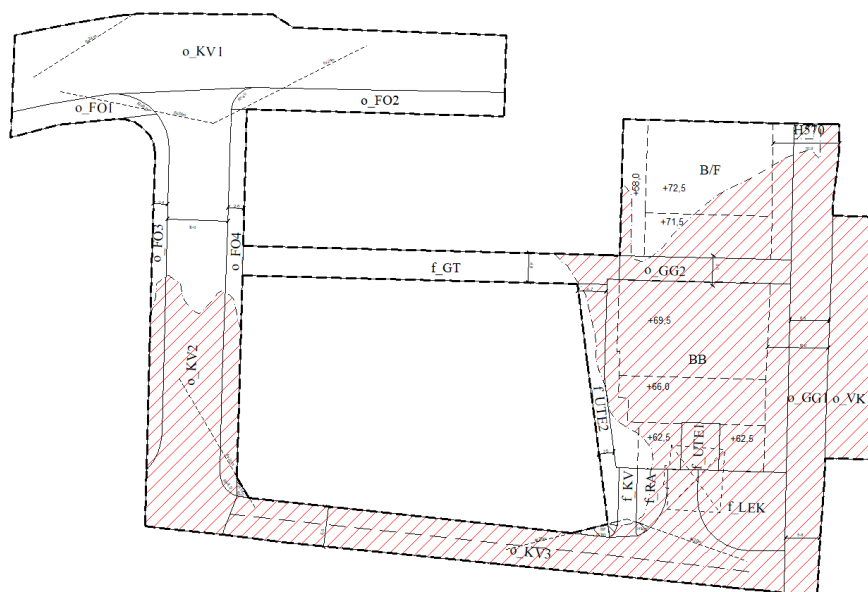
Figur 5958- Utsnitt fra plankartet som viser plassering av H570 i nordøst, markert i gult



Figur 6059- Bilde som viser eksisterende telefonkiosk i H570

6.2.15 Faresone flomfare – H320

Faresone flomfare i områdeplanen for Vossevangen er videreført i denne reguleringsplanen med tilsvarende avgrensning som i områdeplanen. Det er knyttet en bestemmelse til faresonen som definerer flomsikker kote til +53,2 eller høyere for å sikre området mot evt. flom fra Vosso.



Figur 6160- Utsnitt fra plankart som viser avgrensning til faresone flomfare (rød skravur)

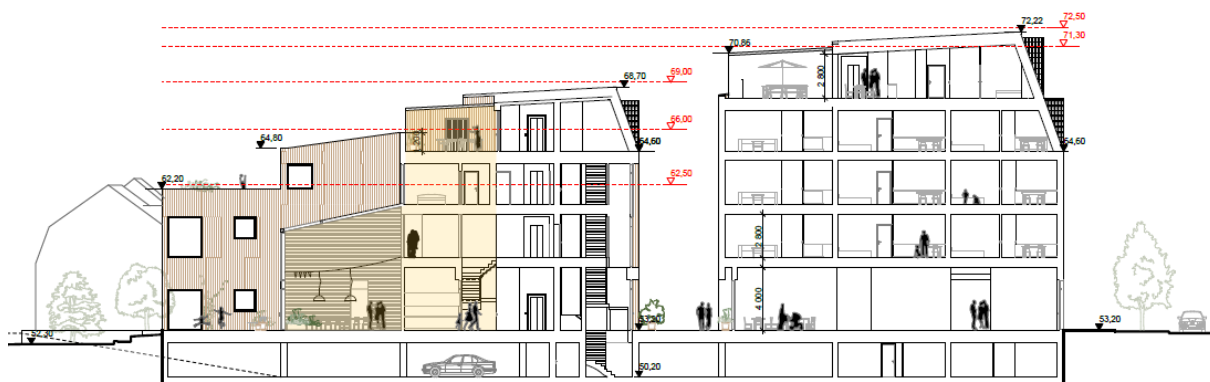
6.2.16 Sikringssone frisikt – H140

Sikringssonen er vist på hver side av nedkjøringen til p-kjeller (f_KV), samt innenfor BF i sørvest. Bestemmelsene tillater ikke gjerder, hekk e.l. over 0,5 m innenfor sikringssonen. Hensikten er å opprettholde fri sikt for bilister.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

I planforslaget trappes høyden på bebyggelsen fra 5 etasjer mot Utrågata i nord ned til 2 etasjer mot eksisterende småhusbebyggelse i Lekvemoen i sør. Bestemmelsene sier at romhøyden i 1.etasje i BF skal være minimum 4 meter.



Figur 6261- Snitt sett fra øst. Fra illustrasjonsheftet

På plankartet er det angitt maks kotehøyder iht. tabellen under. For øverste etasje i hvert av de to byggene er det i illustrasjonsmaterialet vist en takform som faller mot sør i tråd med nedtrappingen av bebyggelsen. I tabellen under vises kun kotehøyder for laveste gesims i 4 og 5 etasje. Kotehøyder i illustrasjonsmaterialet er vist som bruttohøyder. I plankartet er det vist nettohøyder, noe som medfører noe økt høyde i plankartet sammenlignet med illustrasjonsmaterialet.

I tillegg er det lagt inn noe tillegg for å kunne gi en viss fleksibilitet ved detaljprosjektering.

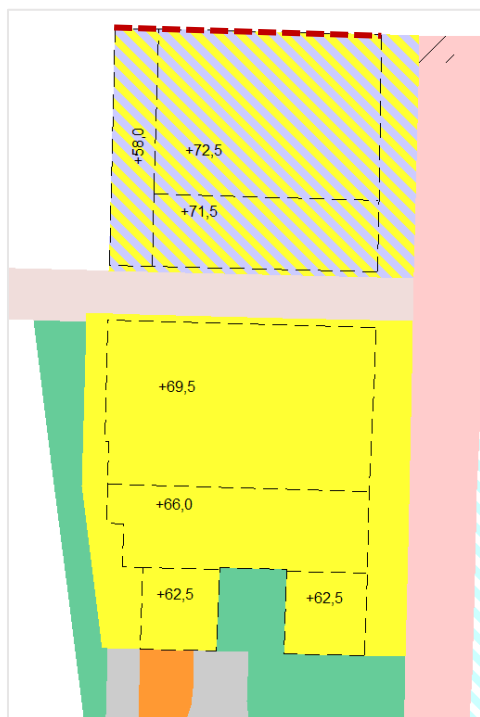
Tabell 21– Høyder som vist i det ikke juridisk bindende illustrasjonsprosjektet og maks kotehøyder i plankartet

Etasje	Etasjehøyde (m)	Høyde fra terreng (m)	Kotehøyde topp tak, illustrasjoner (moh)	Maks kotehøyde, plankart (m)
5 etasje	3,8	18,6	71,8	72,5
4 etasje	3,4	14,8	68,0	69,5
3 etasje	3,4	11,4	64,6	66,0
2 etasje	3,4	8	61,2	62,5
1 etasje	4,6	4,6	57,8	
P-kjeller	3,0	-3,0	53,2	53,2

Byggegrenser og byggelinjer

Det er vist byggegrenser i BB og B/F for å markere nedtrappingen av bebyggelsen mot sør. For hvert platå som er avgrenset av byggegrenser, er det angitt kotehøyder på plankartet. Bebyggelsens endelige plassering innenfor byggegrensene må avklares ifm. detaljprosjekteringen. Mot øst tillates bebyggelsen å krage utover byggegrensen i 2-5 etasje, så lenge fasaden er plassert innenfor formålsgrensen til BB og B/F.

Mot Uttrågata i nord, i B/F, er det vist byggelinje i stedet for byggegrense. Dette betyr at fasadelivet til bebyggelsen ikke kan justeres, men i stedet *skal* plasseres her. Formålet med byggelinjen er å sikre en fortsettelse av det øvrige gateløpet i Uttrågata, og forlenge fasadelinjene til nabobyggene i vest.



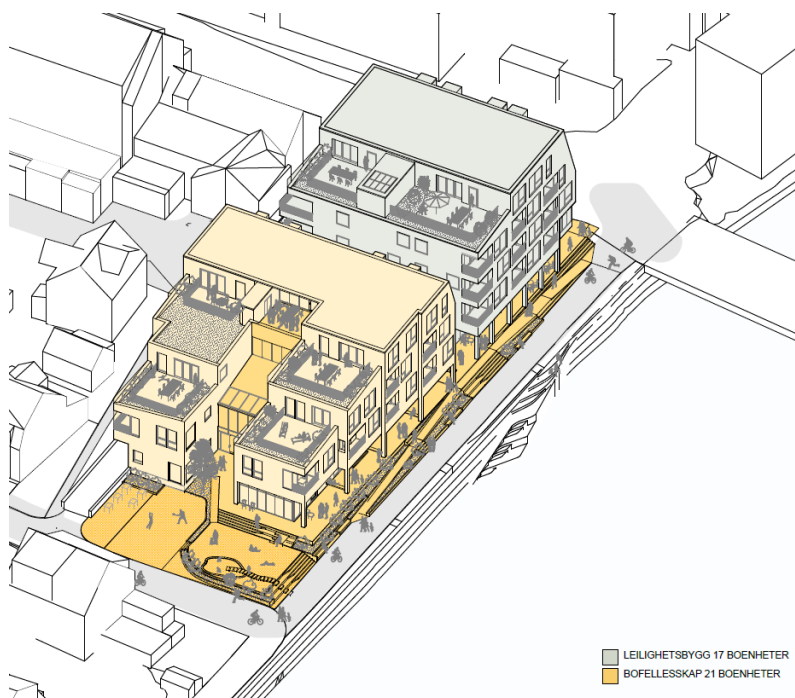
Figur 6362- Utsnitt fra plankartet som viser byggegrenser (sort stiplede linje) og byggelinje (rød stiplede linje)

6.3.2 Bebyggelsens organisering

Det nordligste bygget (B/F) er et leilighetsbygg med leiligheter fra 2.etasje og oppover. I første etasje skal det være publikumsfunksjoner som f.eks. forretning, kafé e.l. Næringsvirksomhet i 1.etasje kan ved behov utvides opp i 2.etasje. Vedlagt illustrasjonshefte viser 17 leiligheter i bygget, men leilighetsstørrelser og antall er ikke juridisk forankret i planbestemmelsene.

Det sørligste bygget (BB) planlegges organisert som et bofellesskap med mindre leilighetsstørrelser og fellesfunksjoner. Vedlagt illustrasjonshefte viser totalt 21 boenheter i bofellesskapet, men leilighetsstørrelser og antall er ikke juridisk forankret i planbestemmelsene. Boenhetene skal ha variert størrelse. I tillegg skal det for hver boenhet etableres minimum 10 m² fellesareal som skal inneholde

fellesfunksjoner for alle beboere i bygget. Eksempler på fellesfunksjoner kan være kjøkken, verksted, gjesterom eller lignende. Størrelser og funksjoner for de ulike fellesarealene avgjøres og programmeres i forbindelse med medvirkningsprosess i senere faser av prosjektet.



Figur 6463- Illustrasjon av bebyggelsens organisering med bofellesskap i sør og blandet næring/leilighetsbygg i nord. Fra illustrasjonsheftet

6.3.3 Utnyttelsesgrad

I planforslaget åpnes det for inntil 1450 m² BYA. Det åpnes for 3750 m² BRA bolig og 450 m² BRA næring, til sammen 4200 m² BRA. Tabellen nedenfor viser fordelingen mellom bolig og næring innenfor det enkelte felt.

Tabell 32– BYA for bolig og BRA for næring i planforslaget

Felt	Bolig	Næring	Maks BRA	Maks BYA
BB	2 000	0	2 000	650
B/F	1 750	450	2 200	800
Sum	3 750	450	4 200	1450
Parkering			1 510	
Totalt m/parkering			5 710	

Planområdet har et totalt areal på ca. 6 daa. Areal som inngår i beregning av utnyttelse er gjengitt i tabellen under, og utgjør til sammen ca. 1900 m². Med utgangspunkt i maks m² BRA blir utnyttelsesgraden i planforslaget ca. 220%. Med utgangspunkt i maks m² BYA blir utnyttelsesgraden omtrent 80%.

Tabell 43- Areal som inngår i beregning av utnyttelse

Arealformål	Eierform	Samlet areal
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Annen	875
Bolig/forretning	Felles	634
Renovasjonsanlegg	Annen	45
Uteoppholdsareal	Felles	167
Lek	Felles	173
SUM		1 895

Areal som ikke er medregnet i utnyttelsesgrad er gjengitt i tabellen under. Dette gjelder offentlige arealer der det ikke åpnes for bebyggelse eller fellesfunksjoner for boligene i planen.

Tabell 54- Areal som ikke inngår i beregning av utnyttelse i planforslaget

Arealformål	Eierform	Samlet areal
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	Annen	10
Kjøreveg	Offentlig	2410
Fortau	Offentlig	565
Gangveg/gangareal/gågate	Offentlig	610
Gatetun	Offentlig	296
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	Offentlig	303
SUM		4 194

6.3.4 Antall boliger og leilighetsfordeling

Planforslaget binder ikke maks antall boenheter, men krav til felles uteoppholdsareal og parkering legger en viss begrensning for hvor mange enheter som kan etableres. Den konkrete leilighetsfordelingen er heller ikke fastsatt i planen. Leilighetsfordelingen i tabellen under er en foreløpig fordeling basert på planløsningene som er skissert i illustrasjonsmaterialet, og må derfor forstås som veiledende:

Tabell 65- Mulig leilighetsfordeling i planforslaget basert på illustrasjonsmaterialet

Størrelse	BB	B/T	Sum	Prosent
<50 m ²	6	0	6	16 %
50-80 m ²	10	12	22	58 %
>80 m ²	5	5	10	26 %
Sum	21	17	38	100 %

6.4 Boligmiljø og bokvalitet

Planen legger opp til sentrumsnære leiligheter med en variasjon i leilighetsstørrelser og boformer, og med gåavstand til alle daglige gjøremål. Det er kort avstand til idrettsområdet i sør og tilliggende grøntstruktur. Førsteetasje av bebyggelsen langs passasjen i Lekvemogata langs Vosso og Uttrågata skal være publikumsrettet, og vil slik støtte opp om området som sosial møteplass med aktivitet for både beboere og lokalbefolkningen for øvrig.

Gaining by Sharing

Et viktig utgangspunkt for planforslaget er fokuset på delingsløsninger som skal bidra til økt mangfold, fellesskap og tilhørighet for nye beboere.

Gaining by Sharing er en alternativ boligmodell som reduserer samlet arealbehov ved hjelp av økt fokus på felles delingsfunksjoner mellom boliger. I Gaining by Sharing-prosjekter får fremtidige beboere medvirke på programmering av fellesarealer og gjøre tilpasninger i egen boenhet. Modellen tilrettelegger for møter og aktivitet mellom mennesker på tvers av alder og ulikheter, og kan bidra til å motvirke ensomhet og legge til rette for naturlig omsorg og deling av tjenester og ressurser.



Figur 6564- Illustrasjon av mulig utforming av innendørs fellesareal i BB. Fra illustrasjonsmaterialet

6.5 Uteoppholdsareal

Det er et bredt og variert tilbud til større barn og ungdommer i nærmiljøet. Innenfor 500 m gange langs lite trafikkerte forbindelser ligger Prestegardsmoen, idrettsområdet, skoler og strandlinja langs Vangsvatnet. Uteoppholdsareal og lek på bakke innenfor planområdet er plassert mot sør, og koples via promenaden langs Vosso naturlig på eksisterende rekreasjonsområder i sør.



Figur 6665- Avstander til rekreasjonsområder utenfor planområdet. Fra illustrasjonsmaterialet

6.5.1 Størrelse og plassering av felles uteoppholdsareal

Lekeareal

Planforslaget har krav om en felles lekeplass (f_LEK) på et solfylt og støyskjermet areal i direkte tilknytning boligene i sør. Lekearealet har en størrelse på ca. 170 m², og skal være forbeholdt mindre barn.

Uteoppholdsareal

Det er plass til totalt 372 m² felles uteoppholdsareal på bakke og takterrasse innenfor planområdet, inkl. lekeareal. En av de større takterrassene med best solforhold skal være forbeholdt fellesskapet. For å oppfylle normen i kommuneplanen skal det kompenseres for resterende uteoppholdsareal i form av oppgradering av nærliggende offentlig uteområde i Prestegardsmoen.

Tabell 76- MUA i planforslaget

Formål	Kommuneplan	Planforslag
Uteoppholdsareal på egen grunn	950	372
Bakkeplan (f_LEK, f_UTE_1, f_UTE2)		340
Felles takterrasse		32
Uteoppholdsareal i prestegardsmoen		578
Lek*	285	180
Sum	950	950

* Lekeareal skal utgjøre min. 30% av uteoppholdsarealet

Tilleggsqualiteter

I tillegg til arealene som er regulert til felles lek og uteopphold, vil også arealet mot Vosso fungere som viktig uteareal for beboerne i planforslaget. Ettersom disse arealene foreslås regulert som offentlig, er de imidlertid ikke medregnet i MUA-regnskapet. Det blir en gradvis overgang fra offentlige arealer langs elvepromenaden og Uttrågata via semi-offentlige snarveier i passasjen og f_LEK2 til mer privat uteopphold for prosjektets beboere i f_LEK, f_UTE samt på terrassene. Oppstillingsplass for renovasjonsbil (f_RA) kan for øvrig fungere som areal for ballspill og annen aktivitet på tidspunkt der renovasjonsbilen ikke er til stede.



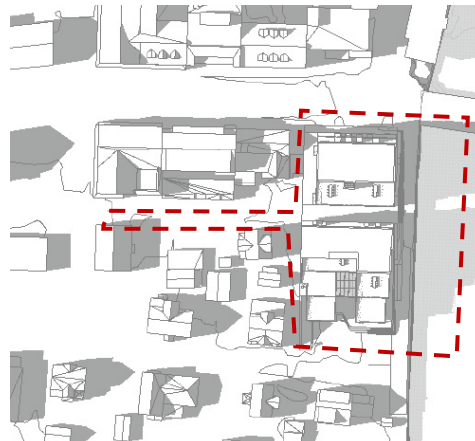
Figur 6766- Oversikt over uteoppholdsareal som inngår i MUA-beregning, samt tilleggskvaliteter i offentlige arealformål. Fra illustrasjonsmaterialet

6.5.2 Solforhold på uteopphold

Planforslaget er utformet slik at det er mulig å oppnå gode solforhold på felles leke- og uteoppholdsareal, jf. figurene under. Ettersom denne delen av Voss sentrum ligger på et relativt flatt terreng og er bebygd med forholdsvis lav bebyggelse, er det også mulig å oppnå tilfredsstillende solforhold på felles- og private takterrasser.



21.03 KL 15:00
Figur 6867- Solstudier som viser skyggevirksomhet etter tiltak
21 mars kl. 15



21.06 KL 18:00
Figur 6968- Solstudier som viser skyggevirksomhet etter tiltak
21 juni kl. 18

6.6 Parkering

6.6.1 Antall parkeringsplasser – maksimum og minimumstall

Kravet til antall p-plasser for bil og sykkel i planforslaget er angitt i bestemmelsene i tråd med områdeplanen. Tabellen under viser krav til antall parkeringsplasser basert på den ikke juridisk bindende leilighetsfordelingen i illustrasjonsmaterialet. Fem prosent av plassene skal være avsatt til HC-parkering. Bestemmelsene sikrer at alle p-plasser skal være tilrettelagt for lademulighet til el-bil, og at minimum halvparten av plassene må være etablert med lademulighet allerede ved brukstillatelse.

Tabell 87- Parkeringskrav for bil (maks) og sykkel (min), basert på leilighetsfordelingen i illustrasjonsmaterialet

	Leilighetsfordeling	Bil		Sykkel (min)
		Min	Maks	
Boligdel	38	21	37	70
Boenhet <50 m2	6	0	3	6
Boenhet 50-80 m2	22	11	22	44
Boenhet >80 m2	10	10	12	20
Næringsdel*	450	2	7	9
Sum		23	44	79

HC

2

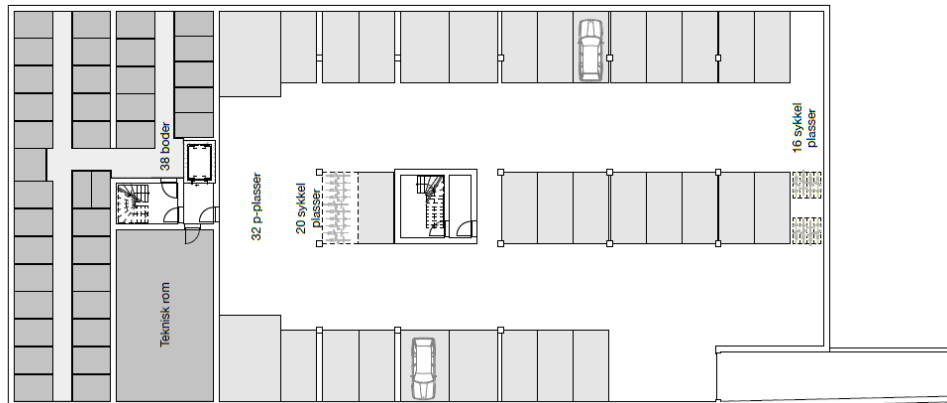
* Basert på minstekrav til kontor/tjenesteyting og makskrav til forretning i områdeplanen

6.6.2 Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Bilparkering for boligbebyggelsen planlegges i parkeringskjeller under bebyggelsen, med nedkjøring sørvest i felt BB. Nedkjøringsrampen i planforslaget viser plass til en bil i bredden, og det må derfor i forbindelse med videre prosjektering gjøres tiltak for å ivareta trafiksikkerhet og fremkommelighet ved nedkjøringen. I illustrasjonsmaterialet er det vist plass til 34 biloppstillingsplasser i parkeringskjelleren, der to av plassene er dimensjonert for HC-parkering.

Det legges ikke opp til bilparkering for næringsdelen i p-kjelleren, men at kravet til parkering for næring i stedet løses ved frikjøp. Dette fordi biltrafikkvekst fra planområdet må begrenses grunnet liten til ingen restkapasitet i krysset Uttrågata x Lekvemogata etter planlagt utbedring.

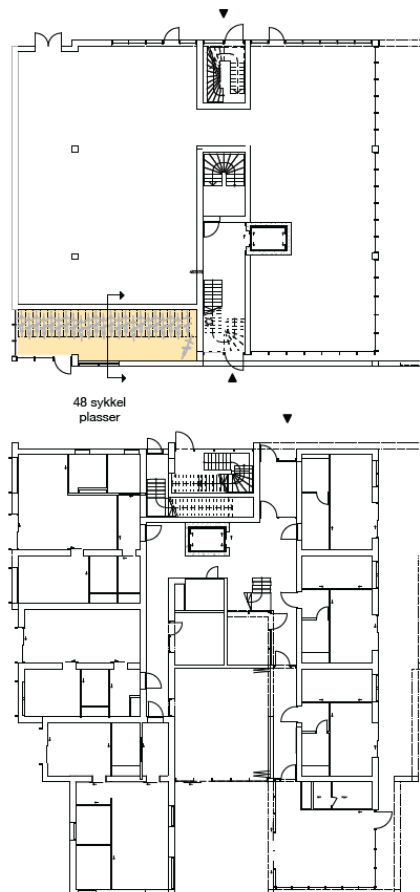
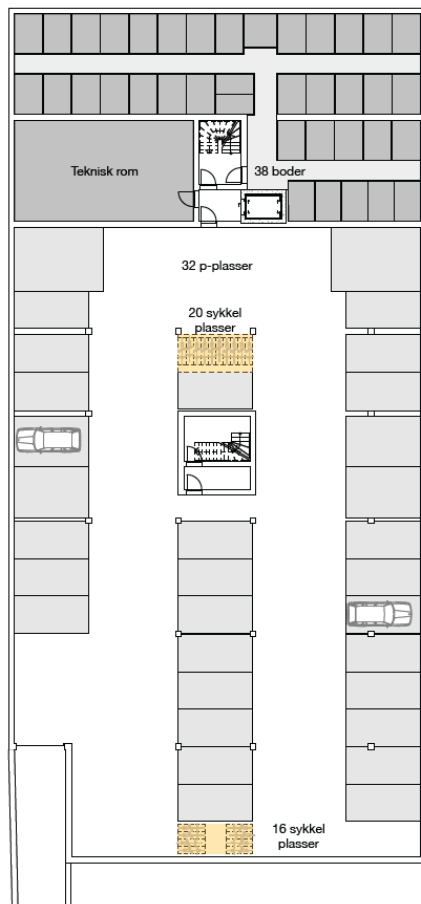
Eksisterende parkeringsplass i planområdet forutsettes fjernet, og det legges ikke opp til ny overflateparkering innenfor planen. Unntaket er eksisterende lommeparkeringer i Lekvemogata som kan videreføres slik som i dag, med unntak av den sørligste p-plassen som må fjernes grunnet frisikt. Disse parkeringsplassene er imidlertid ikke tilknyttet bolig- og næringsformålet i planområdet, og inngår ikke i beregningsgrunnlaget for antall bilparkeringsplasser.



Figur 7069- Plassering og mulig utforming av p-kjeller, sett fra vest. Fra illustrasjonsheftet

6.6.3 Plassering av sykler

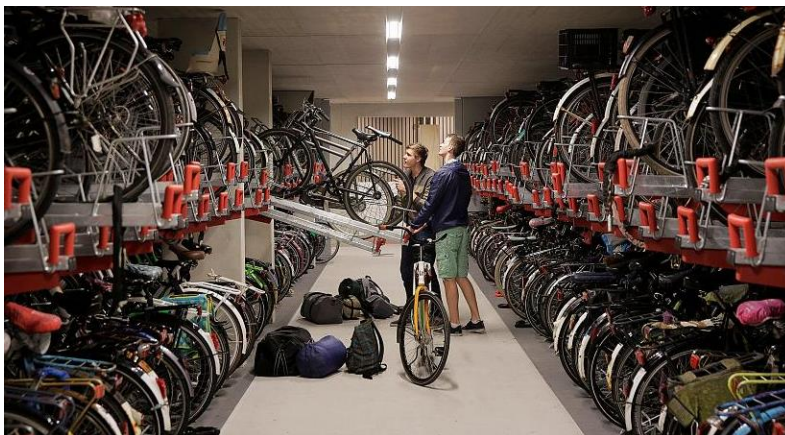
Planforslaget binder minimum antall sykkelparkeringsplasser, og hovedandelen av disse (65%) skal plasseres inne i førsteetasje i det nordre bygget (B/F). Lokaliseringen i førsteetasje innebærer enkel tilgang direkte fra gateplan nær inngangspartiet. Resterende plasser skal plasseres i p-kjeller. Illustrasjonsmaterialet viser plass til 48 sykkeloppstillingsplasser i førsteetasje i B/F etablert som doble plasser, og 32 plasser i p-kjeller.



Parkeringskjeller

Bakkeplan

Figur 7170- Mulig plassering av sykkelparkering i p-kjeller og på bakkeplan innvendig i B/T. Fra illustrasjonsheftet



Figur 7271- Eksempel på doble sykkelparkeringsplasser

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst – Vegsystem

Adkomst til planområdet med bil vil skje fra Uttrågata via Lekvemogata og Lekvemoen, jf. figuren under. I enden av Lekvemoen er nedkjøring til p-kjeller.



Figur 7372– Adkomst til planområdet med bil markert med blå stiplet linje

6.7.2 Utforming av vegar

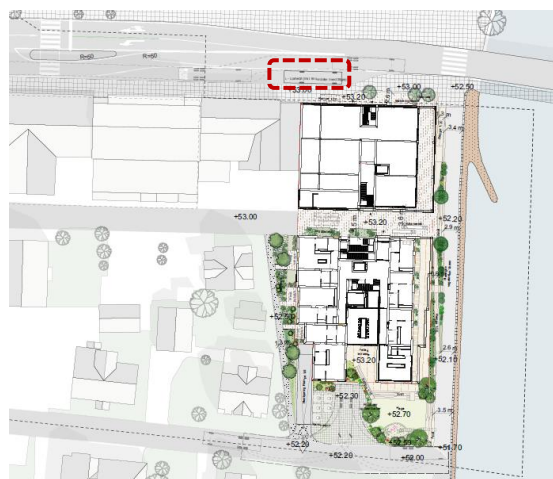
Vegar er regulert i tråd med eksisterende situasjon, men med noen mindre justeringer i Lekvemogata og Lekvemoen for å oppnå tilstrekkelige og konsistente bredder. Lekvemogata (hovedløpet) er regulert med bredde 10 meter, og Lekvemoen er regulert med bredde 6,6 meter. Krysset mot Uttrågata er regulert i samråd med fylkeskommunen som har ansvar for krysset.

6.7.3 Varelevering og næringsrenovasjon

Varelevering og næringsrenovasjon planlegges håndtert fra eksisterende busslomme i nord langs Uttrågata. Se kapittel 7.8.1 for beskrivelse av vurderingene rundt forslag til plassering av vareleveringen.



Figur 7473- Bilde av busslomme sør i Uttrågata, sett fra Langebrua i øst. Hentet fra Google Street View



Figur 7574- Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser planlagt varelevering i nord, markert i rødt

6.7.4 Renovasjon for boligdelen

Som beskrevet i kapittel 6.2.12 foreslås areal til renovasjon for boligbebyggelsen i form av nedgravde avfallscontainere i sørøst. Til høyre for renovasjon foreslås det regulert snuhammer dimensjonert for lastebil (renovasjonsbil). Tanken er at renovasjonsbilen skal kjøre inn langs vegen i Lekvemoen og håndtere avfall fra snuhammeren, for deretter å rygge mot østre ende av vegen før den kan kjøre ut igjen langs Lekvemoen.

Renovasjonsanlegget er planlagt som et fellesanlegg som skal kunne betjene alle boenheter i planforslaget, men også eksisterende naboer i kvartalet. Dette gjelder naboeiendommene som er vist på figuren under. En felles avfallshåndtering med eksisterende naboer gjør at renovasjonsbil ikke trenger å kjøre inn i Lekvemogata og man slipper midlertidig oppstilling langs Lekvemoen der vegen er relativt smal. Det er regulert en gangforbindelse mellom Lekvemogata og fellesrenovasjon (f_UTE2) for å gi naboeiendommer i vest god tilgjengelighet ved kasting av avfall.



Figur 7675- Figur som viser hvilke naboeiendommer som skal ha felles renovasjonsløsning i f_RA (vist i gult).



Figur 7776- Sporingskurve for renovasjonsbil. Fra illustrasjonsmaterialet

Renovasjon for næringsdelen foreslås løst nord for planområdet i samme lomme som varelevering, jf. kapittel 6.7.3.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet kobles naturlig på eksisterende infrastruktur for gange og sykkel, og et viktig formål med planen har vært å styrke tilkoblingen til omkringliggende områder slik områdeplanen forutsetter. Torgarealet og passasjen i Lekvemogata sikrer gangforbindelse i retning nord-sør og mot øst og vest, jf. Figur 78. Begge arealer er regulert til offentlige formål og skal være forbeholdt myke trafikanter. Bestemmelsene sikrer aktive fasader i førsteetasje av den nordligste blokka mot Uttrågata, Vosso og Lekvemogata. Dette skal bidra til å styrke de offentlige passasjene som attraktive forbindelser for beboere i planområdet og allmennheten generelt.

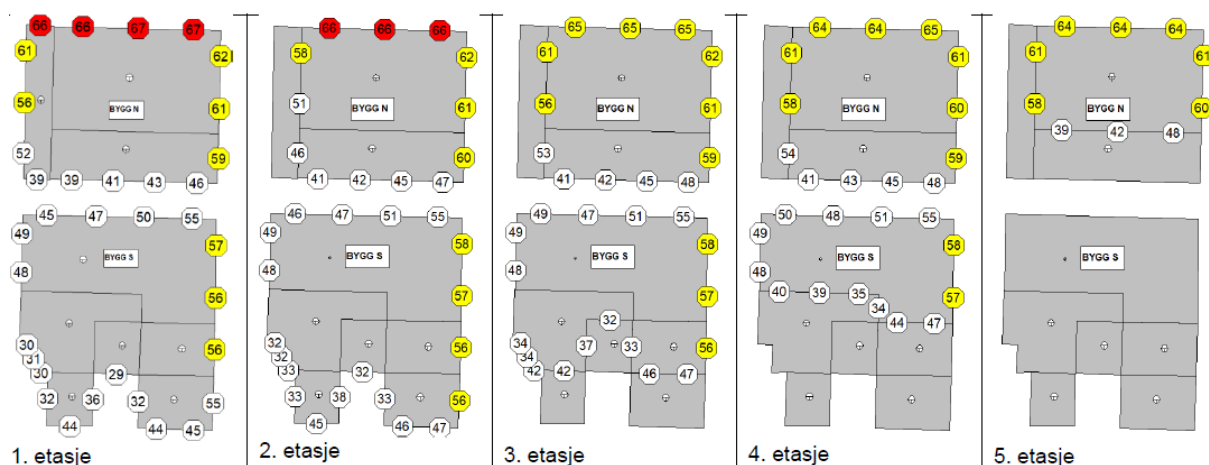


Figur 7877- Forbindelser for myke trafikanter i og rundt planområdet. Primære forbindelser vist med tykkere linje

6.8 Støy

Felles leke- og uteoppholdsareal er plassert i sør og skjermes dermed fra vegtrafikkstøy i Uttrågata. Vedlagt støyrapport viser at også private uteoppholdsarealer mot sør i begge bygg og vest i BB oppnår tilfredsstillende støynivåer uten avbøtende tiltak.

Underveis i planprosessen er det skissert ulike løsninger for leilighetsinndeling for å få til en løsning der det ikke legges opp til ettroms boenheter med kun dempet fasade. Øvelsen viste at det for noen av boenhetene ikke er mulig å oppnå gjennomgående leiligheter mot stille side uten at leilighetene blir svært store i størrelse. En leilighetsfordeling med mange store og få leiligheter er ikke forenelig med overordnede føringer om fortetting i sentrum. Av den grunn åpnes det i planforslaget for at boenheter kan etableres mot dempet fasade for å oppnå akseptable støynivåer, f.eks. i form av innglasset balkong. Dette vil gjelde for hjørneleiligheter nord i B/F, samt ensidige leiligheter mot øst i B/F og BB. De aktuelle leilighetene vil ha andre forhold som kan kompensere for tap av stille side, slik som utsikt mot Vosso og øvrig naturlandskap i øst og nærhet til daglige funksjoner og overordnet grøntareal i Prestegardsmoen. Boenheter i BB vil i tillegg ha tilgang på gode fellesarealer innendørs, som en del av «gaining by sharing»-konseptet.



Figur 7978- Beregnede støynivåer på planlagt fasade i planforslaget. Fra støyrapporten

6.9 Planlagte offentlige anlegg

Voss herad har ansvar for vedlikehold av offentlige arealer med unntak av kjøreveg og fortau i Uttrågata som er fylkesveg og dermed fylkeskommunens ansvarsområde. Areal som er foreslått regulert offentlig i planforslaget er gangareal langs Vosso, gatetun i Lekvemogata samt fortau og kjøreveg i Lekvemoen.

6.10 Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt, men grunnet flomfare fra Vosso må bebyggelsen i planforslaget heves noe over eksisterende terreng. Flomsikker kote for ny bebyggelse er +53,2, mens eksisterende terreng og øvrige arealer befinner seg på rundt kote +52,0. Det er mulig å oppnå universell utforming i store deler av planområdet, herunder de offentlige forbindelsene langs Vosso og i Lekvemogata (o_GG1-2 og f_GT), samt til inngangsparti i B/T og BB.

Høydeforskjellen i planområdet gjør at det ikke er mulig å sikre universell tilgjengelighet både mellom felles terrasse sør i BB og lekeareal i f_LEK, samt mellom lekeareal i f_LEK og øvrig oppholdsareal øst i BB og langs Vosso. I illustrasjonsmaterialet er lekearealet vist noe forhøyet fra gatenivå og elvepromenaden, slik at det prioriteres god sammenheng opp mot bofellesskapet og man oppnår et noe privatisert areal. Dette begrunnes ut fra at lekearealet først og fremst tilhører boligene, og ikke allmenheten.



Figur 8079- Utsnitt fra illustrasjonsplanen som viser lekeareal i sør noe forhøyet fra gateplan, samt rampe mot felles terrasse

6.11 Kollektivtilbud

Bebyggelsen i planområdet ligger i kort avstand til holdeplass for buss langs Uttrågata. Det er sikret forbindelse opp mot holdeplassen i o_GG1.

6.12 Kulturminner

Som beskrevet i kapittel 5.5 finnes det i dag en statlig listeført telefonkiosk nordøst i planområdet. For å ivareta denne er det vist hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, jf. kapittel 6.2.13.

6.13 Brann

I forbindelse med planarbeidet har det vært dialog med brannvesenet vedrørende tilkomst og oppstillingsplass for brannbil i planområdet. I planområdet er det tilstrekkelig areal til brannoppstillingsplass i nord på fortauet langs Uttrågata, og i Lekvemoen i sør og vest i passasjen i

Lekvemogata. I Lekvemogata er det ikke tilstrekkelig med areal til snuhammer for lastebil slik at brannbil må rygge inn i gateløpet og deretter kjøre ut samme veg. Dette vurderes som en akseptabel løsning da det er vanlig praksis i dag at brannbiler rygger inn i aktuelle områder med brann for å ha mulighet til rask utkjøring ved evt. eksplosjoner e.l.



Figur 80 – oppstillingsplasser ved brann

6.14 Plan for teknisk infrastruktur

6.14.1 Vann, avløp og brannvann

Vann, brannvann, avløpsvann og overvannshåndtering er beskrevet i vedlagte VA-rammeplan. Under gjengis hovedpunktene fra VA-rammeplanen.

For å oppnå tilstrekkelig branndekning må det etableres brannhydrant på vestsiden av bygget, og det må legges ny vannledning fram til denne. Tilkopling til eksisterende vannledning skjer i Lekvemogata der ny vannkum blir etablert. Denne blir kommunal og får kommunalt driftsansvar.

Som følge av utbyggingen må eksisterende kommunal avløpsledning legges om i det nordøstre hjørnet av planområdet. Tilkopling til kommunal avløpsledning skjer i ny kum som blir satt ned på samme sted som dagens avløpskum er plassert. Det blir lagt opp til spillvannsledning fra bygget, og ledningen blir ført inn i p-kjeller.

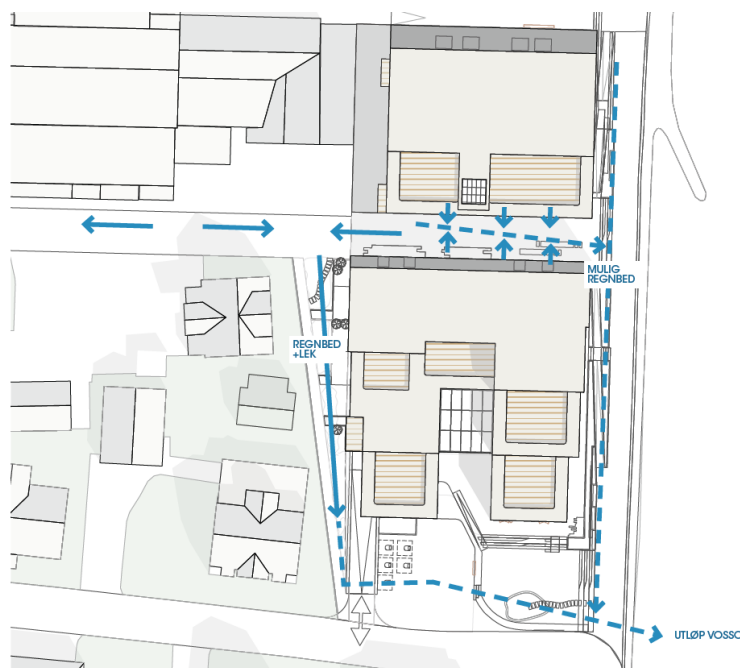


Figur 8181- Eksisterende og planlagt VA. Fra VA-rammeplanen

6.14.2 Overvann

Vedlagt VA-rammeplan beskriver bruk av sandfang og sluk ifm. overvannshåndtering. Taknedløp fra bebyggelsen føres til sandfang før det ledes videre til overvannsledninger. Overvann fra p-kjeller pumpes opp til mottakskum med sandfangsvolum. Utslipp av overvann skjer til Vosso. Vosso er en stor resipient og det er derfor ikke ansett som nødvendig å fordrøye overvannet før utslipp.

I illustrasjonsmaterialet er det vist mulige plasseringer av regnbed og flomveger videre ut mot Vosso. På grunn av koteforskjell på terreng og gatenivå er det ikke praktisk mulig å legge innkjøring til p-kjeller på flomsikker kote, og flomsikring av p-kjeller må derfor løses mekanisk. Dette kan løses ved automatisk eller manuell flombarriere.



Figur 8282- Flomveger og mulige plasseringer av regnbed i planområdet, fra illustrasjonsmaterialet

Felt f_LEK og f_RA befinner seg i områder der det ikke vil bli etablert parkeringskjeller under bakken, og disse arealene har derfor mulighet for infiltrasjon av overvann til grunnen.

6.15 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Vedlagte ROS-analyse for planområdet angir risikoreducerende tiltak for temaene angitt i kapittel 5.15. Nedenfor er en oppsummering av hvilke forslag til tiltak som er innarbeidet i planforslaget:

6.15.1 Grunnforhold (områdestabilitet)

Områdestabilitet er dokumentert ivarettatt, jf. vedlagte geoteknisk rapport. Lokal stabilitet må ivarettas i senere faser i forbindelse med detaljprosjektering.

6.15.2 Flom i vassdrag

ROS-analysen angir flomsikker kote +54,2. I planforslaget er det imidlertid lagt til grunn flomsikker kote +53,2. Mens ROS-analysen forholder seg til NVE sin anbefaling, har man i denne plansaken forholdt seg til kravet i områdeplanen. Se ytterligere vurdering i kapittel 7.10.

Parkeringskjeller og tilhørende nedkjøring må sikres mot flom. Nedkjøringen planlegges skjermet med fysisk barriere, og en mekanisk port som kan lukkes eller heises opp og stenge vannet ute.

Figur 8383- Eksempel på mekanisk port som kan heises opp ved flom



6.15.3 Ekstremnedbør/overvann

Detaljprosjektering av overvannshåndtering må hensynta nødvendig klimapåslag og utføres iht. til vedlagt VA-rammeplan.

6.15.4 Trafikkforhold

Det er i vedlagt trafikk- og mobilitetsanalyse foreslått tiltak for å forbedre trafikksikkerheten i planområdet, men foreslått tiltak går på skilting og inngår ikke som en del av selve reguleringsplanprosessen.

6.15.5 Eksisterende infrastruktur i bakken

Det er tatt inn et rekkefølgekrav som sier at eksisterende kabler for strømforsyning, e-kom og VA-ledninger må hensyntas i anleggsfasen.

6.15.6 Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkvann for brannvesenet

Det er sikret tilstrekkelig plass for tilkomst med brannbil fra tre ulike retninger, og disse er avklart med brannvesenet som en del av planprosessen. Bestemmelsene sikrer tilstrekkelig fremkommelighet for

utrykningskjøretøy under hele anleggsfasen. Vedlagte VA-rammeplan beskriver tiltak for å sikre nødvendig vanntilførsel til brannslukning.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

6.16.1 Krav til dokumentasjon før igangsettingstillatelse eller brukstillatelse

Rekkefølgekrav	Beskrivelse
Utomhusplan	Utomhusplanen skal utarbeides i tråd med krav i bestemmelsene § 2.2
ROS	SHA-vurderinger ifm. myke trafikanter og tilstrekkelig adkomst for utrykningskjøretøy, kartlegging av ledningsnettverk for teknisk infrastruktur, støyprognose og evt. støytiltak for naboer
Godkjenning til flytting av telefonkiosk	Godkjenning skal gis av Riksantikvaren
Grøntfond	Sikre opparbeiding av uteoppholdsareal i Prestegardsmoen
Tiltak for å opprettholde kvaliteten på Vosso som laksevassdrag	Krav til el-fiske og hydrologisk vurdering for evt. etablering av trapp/kajakkrampe i Vosso

6.16.2 Krav om opparbeidelse før igangsettingstillatelse eller brukstillatelse

Rekkefølgekrav	Beskrivelse
Opparbeide kryss i Uttrågata og Lekvemogata (Lekvemokrysset)	Har til hensikt å sikre og god trafikkavvikling og framkommelighet
Tiltak mot flom	Se tiltak i bestemmelsene § 2.14
Trafikksikre forbindelser	Opparbeidelse av gangpassasjer langs Vosso og i Lekvemogata, samt fortau langs Lekvemogata
Lek, uteopphold, adkomst og renovasjon	Fellesfunksjoner i planforslaget
Brannhydrant og tilhørende vannledning	Har til hensikt å sikre tilstrekkelig branndekning, jf. VA-rammeplanen

6.17 Byggetrinn

Ettersom det legges opp til etablering av parkeringskjeller under bebyggelsen er det naturlig å tenke at prosjektet blir oppført i sin helhet i ett byggetrinn. Dette er imidlertid ikke sikret juridisk i planen, slik at det potensielt vil være mulig å avvente utbygging av BB så lenge parkeringskjelleren er ferdig etablert i sin helhet. B/F må uansett etableres før BB grunnet bl.a. funksjonen til bygget som støyskjerming fra vegtrafikken i Uttrågata.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Forholdet til kommuneplanen og områdeplanen

Planforslaget er utarbeidet slik at det i all hovedsak er i tråd med kommuneplan for Voss herad og områdeplan for Vossevangen. Der planforslaget utfordrer områdeplanen er dette beskrevet under.

7.1.1 Formål

Lekvemoen (felt o_KV3) er i områdeplanen vist som gangareal (SOSI-kode 2016). Samme areal foreslås i planforslaget å reguleres til kjørevei, for slik å tilrettelegge for kjøreadkomst for nye beboere, besøkende og renovasjon. Det er underveis i planprosessen vurdert ulike alternativer for nedkjøring til p-kjeller. Den smale bredden i Lekvemogata innebærer at dette arealet ikke har plass til to biler i bredden, og i tråd med områdeplanen er det ønskelig å minimere trafikkmengden i denne gata som i også skal fungere som gangforbindelse. Det vurderes som hensiktsmessig å samlokalisere adkomst for privatbil og renovasjonsbil. Ettersom renovasjonsbil krever tilstrekkelig plass til snuhammer, må denne lokaliseres i tilknytning Lekvemoen.

7.1.2 Felt BS23 og BS26 i områdeplanen

Planområdet ligger delvis innenfor felt BS23 i områdeplanen, jf. kapittel 4.3 Dette gjelder imidlertid kun for en mindre del av planområdet, og det vil dermed være naturlig å se hele planområdet i sammenheng med områdeplanens felt BS26. Bestemmelsen til BS23 om maks byggehøyde på to etasjer mot Lekvemoen er ivarettatt i planforslaget.

7.1.3 Kulturminner og kulturmiljø

En mindre del av planområdet i sør ligger innenfor bevaringssone 2 i områdeplanens temakart Kulturminner og kulturmiljø – T10, der bestemmelsene sier at vern skal prioriteres over utvikling. Det er kun eiendommen i Lekvemogata 16 som inngår i planområdet og ligger innenfor bevaringssonen. Verneverdien til eiendommen er vurdert i kapittel 0 Arealet i Lekvemogata 16 er avgjørende for å få til blant annet snuhammer for renovasjonsbil, og det vil for utformingen av planforslaget være mest hensiktsmessig å se hele planområdet i helhet som bevaringssone 3 i nord.

7.1.4 Aktive fasader

Temakart Aktive fasader – T2 i områdeplanen viser publikumsfunksjoner langs hele traseen langs Vosso mellom Uttrågata og Lekvemoen. I planforslaget vurderes det i stedet som mer hensiktsmessig å aktivisere arealet fra Uttrågata og inn mot passasjen i Lekvemogata, for slik å styrke følelsen av denne som en offentlig tilgjengelig forbindelse.

7.1.5 Støy

Områdeplanen sier at det kan tillates støyfølsom bebyggelse i gul støysone og grense til rød støysone dersom alle boenheter har minst en fasade, 50% av oppholdsrom og minst ett soverom mot stille side. I planforslaget er det ikke mulig å oppnå tilstrekkelig fortetting i sentrum, og samtidig få til stille side for alle boenhetene i tråd med føringen i områdeplanen. Se ytterligere beskrivelse av vurderinger som er gjort vedrørende støy i kapittel 6.8

7.1.6 Landskap og stedskarakter

Planområdet og nærområder er tilnærmet flatt med terreng ca. på kote +53. Eksisterende bebyggelse langs Uttrågata strekker seg opp til maks kote +69. Ny bebyggelse vil være i inntil 5 etasjer og vil kunne nå opp til rundt kote +72,5. Ettersom planforslaget tilrettelegger for ny bebyggelse på en eksisterende parkeringsplass, er det naturlig at noe utsikt mot bakenforliggende naturlandskap i øst reduseres for de nærmeste naboene. For et område som ligger sentralt plassert i sentrum, kan det likevel argumenteres for at hensynet til fortetting i tråd med nasjonale forventninger er viktigere enn hensynet til utsikt for de mest nærliggende nabobyggene. Byggehøyder i planforslaget er for øvrig i tråd med vedtatt områdeplan. Ettersom de nye høydene som trappes ned fra fem etasjer i nord til to

etasjer i sør følger byggehøydene i nærmiljøet, vil planforslaget ha begrensede virkninger for utsikten mot øst fra områdene lenger vest i Voss sentrum.



Figur 8484- 3D-modell som viser boligblokka i sør bak eksisterende nabobebyggelse, sett fra Lekvemogata i vest. Fra illustrasjonsheftet



Figur 8585- 3D-modell som viser tilpasningen av planområdet mot Uttrågata, sett fra vest. Fra illustrasjonsheftet



Figur 8686- Planforslaget sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse, sett ovenfra mot nordvest. Fra illustrasjonsmaterialet

7.2 Estetikk

Ny bebyggelse planlegges med høyder som gjenspeiler og tilpasses eksisterende nabobebyggelse i Uttrågata og Lekvemoen. Bestemmelsene sikrer bruk av trebasert materiale i konstruksjon, overflater, detaljer og varige komponenter, og innebærer slik en sammenheng mellom ny bebyggelse og eksisterende småhusbebyggelse i sør og vest.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Eksisterende statlig listeført telefonkiosk i nordøst er i dag plassert på deler av området mot Vosso som er foreslått regulert til gangareal. I tillegg ligger telefonkiosken ca. 4 meter fra byggegrensen til planlagt bebyggelse, og er vist med hensynssone bevaring kulturmiljø i planforslaget. Bestemmelsene til hensynssonen sikrer videreføring av telefonkiosken.

Resultater fra foretatte arkeologiske undersøkelser i planområdet viser ingen påviste kulturminner i grunnen.

Det er ikke registrert andre kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet, men temakart 10 i områdeplanen viser den delen av planområdet som omfatter Lekvemogata 16 med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_2.5). Flere av bygningene innenfor denne hensynssonen er SEFRAK-registrerte, jf. kapittel 5.5 Dette gjelder likevel ikke bygningen i Lekvemogata 16. Det arkitektoniske uttrykket til bygningen kan heller ikke sies å være av spesiell verdi.



Figur 8787- Bilde av eksisterende småhus i Lekvemogata 16, sett fra nordøst. Fra Google Street View

7.4 Forholdet til naturmangfold

De delene av planområdet som ligger på fast grunn har i dag begrenset verdi for naturmangfold, jf. kapittel 5.6

Vossovassdraget har viktige kvaliteter for naturmangfold. Vedlagt fiskefaglige utredning viser at planlagt tiltak vil ha liten påvirkning på den økologiske tilstanden i Vosso, og at planlagte tilførte vannmengder ikke vil være med på å endre kvaliteten til resipienten. Ingen av gyteområdene er i direkte tilknytning til planområdet, og kartlagte gyteområder vil ikke bli direkte berørt av utbygningen.

7.5 Bokvalitet

Planforslaget tilrettelegger for bokvalitet for nye beboere gjennom sentrumsnære boliger organisert i varierende boformer. Alle boliger er sikret tilfredsstillende støyforhold og tilgang på privat og felles uteoppholdsareal. Østvendte boenheter vil i tillegg ha tilgang til utsikt over Vosso og naturlandskapet på motsatt side av elva. Planområdet knytter seg naturlig opp mot eksisterende gang- og sykkelforbindelser som leder til friområde i nord og Prestegardsmoen i sør.

7.6 Rekreasjonsinteresser og uteområder

Planforslaget legger opp til et urbant område der publikumsfunksjoner, leke- og utearealer, nærhet til Vosso og videre kopling til et sammenhengende turdrag kan tenkes å ha gjensidig forsterkede effekter for aktivitet og bruk av området for alle aldersgrupper. Det vises for øvrig til beskrivelsen av bokvalitet og barns interesser i kapittel 7.5 og 7.7

7.7 Barns interesser

Planforslaget er utformet i tråd med føringene i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Lekeareal er plassert i nærhet til nye boliger og i et område av planområdet som har best sol- og støyforhold. Lekearealet er tiltenkt de minste barna, mens større barn og unge vil ha direkte og trafiksikker forbindelse til større aktivitetsområder og offentlig grøntareal lenger sør mot Prestegardsmoen.

Planforslaget forutsetter ikke omdisponering av arealer som i dag er i bruk av barn og unge, og det er derfor ikke nødvendig å finne erstatningsarealer.

7.8 Trafikkforhold

Planforslaget vil kunne medføre nedgang i biltrafikken sammenlignet med dagens situasjon ettersom nåværende offentlig tilgjengelige p-plass erstattes med en lavere p-dekning, hovedsakelig i form av privatparkering for nye beboere/besøkende. Planforslaget vil ikke endre trafikkbildet i Uttrågata og andre nærliggende gater i nevneverdig grad. Kjøreadkomst til eksisterende naboeiendommer fra Lekvemogata og Lekvemoen opprettholdes.

Gang- og sykkelforbindelsen langs Vosso vil styrkes i planforslaget ved fjerning av eksisterende parkeringsplasser og utbedring av utemiljøet i området. I dag beveger barn og unge seg på tvers av p-plassen og blander seg med biltrafikken i Lekvemogata. Planforslagets intensjon om å styrke forbindelsen for skolebarn og andre som beveger seg i retning øst-vest vil dermed ha positive effekter for trafiksikkerheten i området.

7.8.1 Varelevering

I forbindelse med planprosessen er det vurdert tre ulike løsninger for varelevering; i sør, i vest og i nord. Det legges i planforslaget kun opp til næringsvirksomhet i det nordlige bygget, i forlengelsen av eksisterende næringsvirksomhet i Uttrågata.

Alternativ 1 med å løse varelevering i Lekvemoen (i sør) innebærer at avstanden mellom næringsdelen nord i felt B/F og vareleveringen er for stor til at det vil fungere godt i praksis.

Alternativ 2 med varelevering fra Lekvemogata (i vest) er utfordrende å få til ettersom Lekvemogata har begrenset areal til snuplass for lastebil. Dersom varebil skal komme til via Lekvemogata, må den rygge inn i passasjen ifm. leveranser. Passasjen i Lekvemogata er i underkant av 5 meter bred, og i hovedsak ment som en gang- og sykkelforbindelse og skoleveg. Rygging av varebil inn i gateløpet er derfor uheldig med tanke på trafiksikkerhet for de myke trafikantene som vil ferdes i passasjen.

Alternativ 3 med varelevering i eksisterende busslomme (holdeplass ved Langebrua) nord for planområdet er vurdert som den mest aktuelle løsningen i planen. I dag skjer varelevering til flere butikker i Voss fra selve vegbanen langs Uttrågata. I alternativ 3 vil varebilen parkere i busslommen sør for kjørebanelen. Arealet inngår ikke i planavgrensningen, men er i gjeldende områderegulering regulert til offentlig trafikkområde.



Figur 8888- Bilde fra varelevering langs Uttrågata et annet sted i Voss sentrum

7.9 Universell tilgjengelighet

Planområdet er naturlig flatt og uteoppholdsarealer er planlagt universelt tilgjengelige. Se kapittel 6.10. Når det gjelder bebyggelsen, vil denne forholde seg til kravene om universell utforming i teknisk forskrift.

7.10 ROS

ROS-analysen, som er vedlagt planforslaget, har identifisert seks typer uønskede hendelser beskrevet i kapittel 6.15. Fire av hendelsene er fulgt opp i planforslaget med avbøtende tiltak. ROS-analysen konkluderer med at etter avbøtende tiltak har alle uønskede hendelser akseptabel risiko.

7.10.1 Flom

Planområdet ligger på kote +53,2. I ROS-analysen, som tar utgangspunkt i flomrapport for Vosso, defineres flomsikker kote til +54,0, mens områdeplanen definerer flomsikker kote til +53,2. Dersom bebyggelsen skal heves til kote +54 iht. rapporten fra Sweco, vil dette innebære relativt store nivåforskjeller mellom planområdet og eksisterende terreng utenfor planområdet. Store deler av Voss sentrum ligger i dag på en lavere kote, og dersom man i planforslaget skal ta utgangspunkt i +54,2, må det gjøres tiltak i nærmest hele Voss sentrum. Dette er en diskusjon som går ut over rammene til en detaljregulering, og spørsmålet bør derfor tas opp i forbindelse med andre prosesser.

7.11 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur er beskrevet i VA-rammeplan som er vedlagt planforslaget. VA-Rammeplan beskriver at eksisterende ledningsnett er tilfredsstillende i forhold til å dekke behov for vannforsyning, men at det må etableres ny brannhydrant med tilhørende vannledning og foretas en mindre omlegging av eksisterende avløpsledning i Lekvemoen.

7.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kjøreveg og tilhørende fortau i Lekvemoen og Lekvemogata, samt gangforbindelse i Lekvemogata og langs Vosso er alle regulert til offentlige formål og vil bli overført til Voss herad. Kommunen vil ha vedlikeholdsansvar for alle de offentlige arealene.

Det forutsettes at alle VA-ledninger som ligger innenfor offentlig areal blir overtatt og driftet av Voss herad.

7.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget legger til rette for en begrenset mengde næringsvirksomhet i forlengelsen av eksisterende næringslokaler langs Uttrågata. Planlagt næringsareal er lokalisert i førsteetasje av bygningen mot Uttrågata (kan evt. utvides med noe areal i andre etasje) og skal bidra til å stimulere til aktivitet i og rundt området til fordel for både nye og eksisterende næringsvirksomheter.

Eksisterende overflateparkering i planområdet forutsettes fjernet. Dette er i tråd med overordnede føringer om fortetting og redusert privatbilbruk, men kan samtidig tenkes å gi virkninger for eksisterende næringer i nærområdet ettersom tilgjengeligheten med privatbil reduseres. Konsekvensene for næringsinteresser vurderes likevel å være av begrenset omfang da det i dag finnes et flere parkeringsplasser i nærheten.

7.14 Interessemotsetninger

De regionale myndighetene er i sine merknader opptatt av at statlige og regionale overordnede planer blir fulgt opp gjennom planarbeidet. Denne detaljreguleringen følger opp føringer fra både statlige retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, regionalplanen, kommuneplanen og områderegulering for Vossevangen.

De private høringspartene er hovedsakelig opptatt av at ny bebyggelse støtter opp under eksisterende bebyggelse i nærmiljøet, samt at trafikkrelaterte problemstillinger løses på en tilfredsstillende måte. Planforslaget forholder seg til føringene som er gitt for byggehøyder o.l. i områdeplanen, og høyden til bebyggelsen nedtrappes ned mot boligområdet i sør. De trafikale løsningene i planen er fastsatt på bakgrunn av faglige vurderinger ift. fremkommelighet, trafiksikkerhet og vegtekniske krav.

7.15 Avveining av virkninger

Planforslaget har en tydelig miljøgevinst, sosial gevinst og økonomisk gevinst ved at det legges opp til fortetting sentralt i Voss sentrum med fokus på alternative boløsninger som bygger på prinsipper om felleskap og deling.

Ved å tilrettelegge for kombinert bolig- og næringsbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer og gangforbindelser, innebærer planforslaget bedre utnyttelse av sentrumsområdet sammenlignet med dagens parkeringsplass. Planforslaget vil medføre kvaliteter både for nye beboere og lokalbefolkningen for øvrig, blant annet ved at det legges opp til attraktive møteplasser og en styrket kontakt til elva Vosso. Planforslaget er videre et viktig bidrag for å redusere bilavhengigheten i sentrum ved at det tilrettelegges for sentrumsnære boliger og arbeidsplasser med gangavstand til det meste av daglige gjøremål og tjenester.

I sum vurderes planforslaget å ha få negative konsekvenser, og flere vesentlig positive konsekvenser.