



BESTEMMELSER

Detaljregulering for Vossogarden

PlanID 2021008

Datert: [Publiseringsdato]
Sist revidert: 10.08.2023

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av et urbant boligprosjekt i sentrum av Voss. Området skal utvikles med særlig fokus på å fremme og synliggjøre mangfold i boformer, sosialt fellesskap og deleløsninger.

Det nordre bygget skal bidra med publikumsfunksjoner i første etasje mot Uttrågata og mot elva Vosso. Bygget i sør vil være et boligbygg som blir tilrettelagt for bofellesskap med fellesfunksjoner. Langs Vosso legger planen til rette for en offentlig promenade tilrettelagt for både gange og for opphold.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Utnyttelse

Maks gesimskoter er angitt på plankartet. Maks byggehøyde er 5 etasjer mot Uttrågata, 4 etasjer mot f_GT og fallende fra 3 etasjer til 2 etasjer mot Lekvemoen. Areal under terreng skal ikke regnes med i BRA.

§ 2.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i 1:200 for alle fellesarealer, inkludert all grønnstruktur. Utomhusplanen skal vise terrengbearbeidelse, kotehøyder, beplantning (også for de private forhagene), adkomster, varelevering, brannoppstillingsplass, skilting, vannavrenning, utendørs eller overdekt sykkelparkering, trapper, ramper, fast møblering og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplanen skal vise hvordan de ulike delområdene får ulik karakteristikk, i tråd med intensjoner beskrevet i planbeskrivelsen. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusplanen skal godkjennes av heradet ved rammesøknad.

§ 2.3 Miljøteknisk grunnundersøkelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet, skal det undersøkes om det er forurenset grunn i området ved å gjennomføre en miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom undersøkelsen konkluderer med at det er nødvendig med tiltak skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.

§ 2.4 Støy

Alle boenheter skal ha minst én fasade, 50% av oppholdsrom og minst ett soverom mot stille side eller dempet fasade, der støygrenser blir tilfredsstilt. I tilfeller hvor det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, skal det stilles krav til høy opplevd kvalitet ved utforming av støydempende tiltak.

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal der grenseverdier for støy er tilfredsstilt.

§ 2.5 Luftkvalitet

Grenseverdier for luftkvalitet i T-1520, tabell 1, eller seinere versjoner som erstatter denne, skal legges til grunn for gjennomføring av planen. For å sikre best mulig luftkvalitet i bygningene skal inntaket til ventilasjonsanlegget legges mot side med minst støvbelastning.

§ 2.6 Estetikk

Illustrasjonshefte fra Helen & Hard arkitekter, datert 16.06.2023, skal være førende for utformingen av bygningsmassen og uterom som ligger innenfor felt B/F, BB, f_LEK og f_UTE1 og 2. Bebyggelsen skal ha trevirke som hovedkonstruksjon. Parkeringskjeller og dekke mellom bolig/kjeller kan være av betong.

Hovedkledning for bebyggelsen skal være stående trepanel. Inntrukne balkonger og innramminger av vinduer skal ha en sekundær farge.

Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Det skal der det er mulig benyttes komponenter som på et senere tidspunkt kan demonteres og ombrukes.

§ 2.7 Energi og klima

Energiløsninger skal være framtidsette og basert på fornybar energi. Byggene skal etableres som lavenergibygg (energiklasse B eller bedre). Energiløsningen i bygg skal være klargjort for å kunne utnytte fjernvarme eller spillvarme.

§ 2.8 Universell utforming

For alle boenheter innenfor planområdet skal det sikres universell adkomst fra inngang til boenhet til renovasjonskontainere. Det skal etableres universelt utformet rampe med minimums bredde på 1,3m fra f_GT til Uttrågata, øst for B/F.

§ 2.9 Kvaliteter i felles uteoppholdsareal og lek

Innenfor felt f_LEK og f_UTE1 og 2 skal det etableres minimum 8 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 180 m² av det totale arealet i f_UTE og f_LEK skal opparbeides som lekeareal. Uterommene skal ha en utforming som gir mulighet for både opphold, rekreasjon, lek og aktivitet for ulike aldersgrupper, og invitere til variert bruk og utfoldelse. Lekeplassen skal utstyres med varierte lekeelementer tilpasset barn i alderen 3-7 år.

Differansen mellom sentrumsplanens 25 m² uteoppholdsareal og uteoppholdsarealet som etableres i detaljreguleringen skal kompenseres ved frikjøp gjennom anleggsbidrag/«grøntfond» for oppgradering av park/lekeareal ved Prestegardsmoen.

Lekeelementer skal tilpasses de ulike utearealenes karakter. Elementene skal være utformet i holdbare materialer og oppmuntre til variert bruk. Der det er hensiktsmessig kan anordninger for lek integreres i andre utendørs delformål og funksjoner (som interne gangveier, sitteplasser, vannveier, trapper osv.). Hvor dette skjer må tydelig fremkomme av utomhusplanen. Det må innpasses minst to lekeelementer av god kvalitet for klatring og balansering i hvert av feltene f_LEK og f_UTE2 som er egnet for små barn (simple elementer som vippedyr tillates ikke). Innenfor f_LEK skal det i tillegg etableres sandkasse.

Arealer som ikke benyttes til lek eller gangveier skal beplantes. Som beplantning tillates det kun bruk av stedege arter. Svartlistede planter er ikke tillatt.

§ 2.10 Privat uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 5 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal etableres i direkte tilknytning til boenhetene. For boenheter under 40 m² er det krav om 3 m² privat uteoppholdsareal innenfor B/F og for boenheter under 30 m² innenfor BB (alternative boformer med felles arealer) kan krav om privat uteoppholdsareal løses gjennom montering av fransk balkong.

§ 2.11 Parkering

Parkering skal opparbeides i henhold til følgende tabell:

Kategori	Kriterium	Parkering bil (min/maks)	Parkering sykkel (min)
Boenhet <50 m ²	Per boenhet	-/0,5	1
Boenhet 50-80 m ²	Per boenhet	0,5/1	2
Boenhet >80 m ²	Per boenhet	1	2
Kontor og tjenesteyting	Per 100 m ² BRA	0,5/1	2
Forretning	Pr. 100 m ² BRA	0,8/1	2

Bil

All parkering skal skje i felles parkeringskjeller under bakken. Minimum 50% av parkeringsplassene skal etableres med lademulighet for el-bil allerede ved brukstillatelse. Resten av parkeringsplassene skal etableres tilrettelagt med lademulighet. Minst 5 % av plassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

Sykkle

All sykkelparkering skal etableres under tak i låsbart rom og i nærhet til inngangsparti. Minimum 65 % av sykkelparkering skal plasseres på bakkeplan inne i B/F, og øvrig sykkelparkering i p-kjeller. Anlegg for sykkelparkering skal være lett tilgjengelig med sykkel og legges til rette med nødvendig infrastruktur.

§ 2.12 Varelevering, næringsrenovasjon og service

Varelevering og henting av avfall til virksomheter innenfor felt B/F skal skje fra Uttrågata. For å håndtere varelevering og næringsrenovasjon, skal det etableres vareleveringslomme i Uttrågata i tråd med illustrasjonsplan datert 16.06.23. Taxi, servicetjenester og flyttebil tillates håndtert via felt f_GT.

§ 2.13 Teknisk infrastruktur

Eksisterende kabler for strømforsyning, e-kom og VA-ledninger må hensyntas i anleggsfasen.

§ 2.14 Overvann teknisk infrastruktur

Detaljprosjektering av overvannshåndtering og teknisk infrastruktur skal utføres iht. til VA-rammeplan datert 14.12.22. Dimensjonering av løsning for fordrøyning må hensynta nødvendig klimapåslag.

§ 2.15 Flom

For å forhindre skade ved flom i Vosso skal topp gulv for alle areal for varig opphold etableres på kote +53,2 eller høyere. Nedtrapping mot omkringliggende terreng skal gjøres på en slik måte at bruk av rekkverk unngås.

Dersom deler av parkeringskjeller blir liggende under grunnvannstand må parkeringskjeller forankres og etableres slik at man unngår vanninntrenging. Før parkeringskjeller kan tas i bruk, skal det etableres nødvendige tiltak for å hindre at flomvann kommer ned i parkeringskjeller via nedkjøring. Dersom nedkjøring til parkeringskjeller etableres på ikke flomsikker kote, må det gjennom fysiske og/eller mekanisk barriere sikres at flom i Vosso ikke medfører at vann strømmer inn i parkeringskjeller.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)**§ 3.1 Felles for bebyggelsen****Balkonger:**

Balkonger skal være integrert i bygningsvolumene, men utkragede balkonger på inntil 1 meter ut fra fasadelivet kan tillates fra 4 meter (regnet fra topp gulv i første etasje) og opp. Påhengte balkonger med frittstående søyler og utvendige konstruksjoner tillates ikke.

Rekkverk på balkonger, takterrasser og fast møblering (pergolaer, andre mindre tak/boder til hagemøbler, o.l. til balkongene) tillates over regulert maks gesimshøyde. Oppføring av pergolaer skal utføres likt for hele bebyggelsen. Evt. boder og pergola skal utformes som en integrert del av arkitekturen og skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 1 m. Pergola skal være åpent overbygde areal uten tette vegger. Maks tillatt størrelse på den enkelte pergola er 10 m².

Takterrasser:

Takterrasser skal være tilbaketrukket fra øverste fasadeliv med minst 1 meter. Løsninger med overbygde ganger er ikke tillatt.

Tak:

Takform skal være skrå tak. Takform mot nord skal trekkes ned henholdsvis 2 etasjer for B/F mot Uttrågata og 1 etasje for BB mot f_GT som vist i illustrasjonsheftet. Tak skal enten være tekket med skifer, benyttes til uteopphold, energiproduksjon eller etableres som grønne tak. Takflate mot nord og øverste del av tak mot sør innenfor begge felt skal ha skifertekke. Minimum 200 m² av takflaten skal være grønne tak med vekstlag på minimum 20 cm. Tekniske installasjoner og heisoppbygg skal være integrert i bebyggelsen og tillates ikke å stikke opp.

§ 3.2 Boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse) – Felt BF

Areal innenfor feltene er eksisterende hageareal, og tillates ikke bebygget.

§ 3.3 Boligbebyggelse (blokkbebyggelse) – felt BB

Felt BB tillates benyttet til boligbebyggelse i form av lavblokk med en utnyttelse på inntil 800 m² BYA og inntil 2000 m² BRA. Det tillates etablert inntil 150 m² BRA studioleiligheter eller kontor i første etasje mot Vosso. Eventuelle studioleiligheter eller kontor skal ha atkomst mot Vosso. Det skal innenfor BB etableres et boligbygg med en inkluderende boform med utstrakt fokus på fellesskap og deleløsninger, f.eks. et bofellesskap. I bygget skal det etableres flere fellesfunksjoner; minimum felles kjøkken, allrom, gjesterom, vaskerom og gjestetoalett i tillegg til felles uteareal med sol. Det skal etableres minimum 10 m² fellesfunksjoner per boenhet. En av de større takterrassene med best solforhold skal være forbeholdt fellesskapet. Byggegrensen vist på plankartet øst i feltet gjelder for første etasje. Bebyggelsen tillates ut over byggegrensen mot øst fra 2.etasje og opp. Lengre fasader skal brytes opp med fasadesprang. En «fasadelengde» kan maks være 12 meter og fasadesprang skal være på minimum 1,0 meter. Private forhager mot o_GG skal ha et opphøyet tremmedekke og skyggebed per enhet kontinuerlig langs hele ytterveggen. Det tillates arker i takflaten mot f_GT.

§ 3.4 Bolig/Forretning (Bolig/Tjenesteyting/Beverning/Kontor) – felt B/F

Felt B/F tillates benyttet til bolig, forretning, tjenesteyting, beverning og kontor med samlet utnyttelse på inntil 650 m² BYA og totalt inntil 2200 m² BRA. I første etasje innenfor felt B/F tillates det etablert inntil 450 m² BRA forretning, beverning, kontor og tjenesteyting. Primært skal alt areal til forretning ligge i første etasje. Ved behov kan forretninger i første etasje utvides til også å omfatte andre etasjer. Øvrige etasjer skal benyttes til bolig.

Første etasje mot Uttrågata og mot Vosso skal etableres med aktiv og åpen fasade og ha en utforming og et innhold som bidrar til aktivitet. Minimum 50% av fasaden mot f_GT skal etableres med aktiv og åpen fasade. Første etasje skal etableres med minimums romhøyde på 4,0 m. Byggegrensen vist på plankartet øst i feltet gjelder for første etasje. Bebyggelsen tillates å krage ut over byggegrensen mot øst fra 2.etasje og opp. Det tillates arker i takflaten mot Uttrågata.

Tilkomst til forretning/næringsareal skal skje fra Uttrågata.

§ 3.5 Renovasjon – felt f_RA

Innenfor felt f_RA skal det etableres nedgravde søppelcontainere. De nedgravde søppelcontainerne skal være felles for boligbebyggelsen innenfor felt BB, felt B/F og for eksisterende boligbebyggelse innenfor gnr. 255 bnr. 33, 58, 59, 60, 103, 104 og 105, samt gnr. 47 bnr. 94, 161, 165 og 227.

§ 3.6 Felles lekeplass – felt f_LEK

Innenfor f_LEK skal det etableres felles lekeplass(sandlek), for alle beboere i planområdet. Felles lekeplass f_LEK skal opparbeides i tråd med utomhusplanen, jf.§ 2.2. f_LEK skal være felles for boligbebyggelsen innenfor felt BB og felt B/F.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

§ 4.1 Offentlig kjøreveg - Felt o_KV1

o_KV1 er del av rv. 13, Uttrågata. Veggen skal være opparbeidet i henhold til vegnormal N100.

§ 4.2 Offentlig kjøreveg - Felt o_KV2 og o_KV3

Vegene skal opparbeides i henhold til vegnormal N100. Snuhammer skal være dimensjonert til renovasjonsbil (L). Det tillates ikke parkering innenfor o_KV3.

§ 4.3 Offentlig fortau - Felt o_FO1 og o_FO2

Fortauet skal etableres i henhold til vegnormal N100 og med bredde som vist på plankartet. Takoverbygg til nærliggende bebyggelse tillates å krage ut over formålsgrensen til feltene med maks 1 m.

§ 4.4 Offentlig fortau - Felt o_FO3 og o_FO4

Fortauet skal etableres i henhold til vegnormal N100 og med bredde som vist på plankartet. Takoverbygg til nærliggende bebyggelse tillates å krage ut over formålsgrensen til feltene med maks 1 m.

§ 4.5 Felles gatetun – felt f_GT

f_GT skal for den delen som ligger mellom B/F og BB etableres som en gangpassasje øst-vest. Innenfor felt f_GT skal det etableres plantekasser, fast møblering o.l. Det tillates ikke at faste elementer utgjør en barriere for fotgjengere eller ambulanse. Minimumsbredde for fri ferdsel skal være 3,5 meter. Bredden mellom bebyggelsen i felt BB og felt B/F skal være minimum 5 meter (fra ytterkant balkong til ytterkant balkong).

Det skal etableres minimum 2 stk. balanselek innenfor f_GT og minimum 2 stk. skyggebed langs fasadelivet til BB. Skyggebed skal ha et vekstlag på minimum 30 cm.

Det tillates kjøring til gnr. 255 bnr. 59, 60, 103, 58 og 33. Parkering innenfor f_GT tillates ikke.

§ 4.6 Offentlig gangareal (promenade) – felt o_GG

Langs Vosso skal det innenfor felt o_GG etableres offentlig promenade i tråd med utomhusplan, jf. § 2.2 Promenaden skal gis en utforming av høy materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Vestre del av o_GG skal for den delen som grenser til felt BB og felt B/F, ses i sammenheng med bebyggelsen og skal terraseres fra flomsikker kote +53,2 ned til promenaden. Terrasseringen skal tilrettelegges for lek og opphold og ses i sammenheng med bebyggelsen. Høydeforskjellen skal løses med trapper og ramper med integrerte plantebed med lav beplantning og sittebenker. Det skal innenfor felt o_GG etableres minimum 8 løpemeter benk med horisontalt tredekke fordelt på minimum 3 områder.

§ 5 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

§ 5.1 Felles uteoppholdsareal – felt f_UTE

Uteoppholdsarealene f_UTE1 og f_UTE2 skal opparbeides i tråd med utomhusplanen, jf. § 2.2. Felt f_UTE1 skal etableres med tredekke. f_UTE2 skal etableres med naturbasert åpen fordrøyning. Hele eller deler av den naturbaserte fordrøyningen skal etableres som en regnhage med fokus på lek. Innenfor f_UTE2 skal det etableres en gangsti fra f_GT til o_KV3 med minimum 1,3 m bredde. Gangstien innenfor f_UTE2 skal etableres med permeabelt dekke. f_UTE1 og f_UTE2 skal være felles for boligbebyggelsen innenfor felt BB og felt B/F. Fruktrær skal inngå som en del av vegetasjonen i f_UTE2.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

§ 6.1 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone – felt o_VK

Innenfor felt o_VK tillates det etablert trapp ned til Vosso med tilhørende kajakkrampe. Evt. trapp skal ha hovedmateriale stein, og ses i sammenheng med eksisterende steinmur. Utstrekning av eventuell trapp og utforming og sikring av eventuell trapp og kajakkrampe må vises i utomhusplanen.

§ 7 Hensynssoner – jf. PBL §12-6

§ 7.1 Faresone flomfare – H320

Områder innenfor faresone H320 er utsatt for flom i Vosso. Byggverk skal dimensjoneres for 200-års flom inkl. 40% klimapåslag (sikkerhetsklasse F2). Innenfor faresonen er det ikke tillatt å etablere tiltak i sikkerhetsklasse F3. Ved prosjektering skal det tas hensyn til flomfare i Vosso og bestemmelsene i § 2.15 skal innarbeides i prosjektet.

§ 7.2 Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø

Eksisterende telefonkiosk innenfor hensynssonen er vernet. En eventuell flytting av telefonkiosken må godkjennes av Riksantikvaren.

§ 7.3 Sikringsone H140 – frisisiktsone

Innenfor frisisiktsone H140 skal det være fri sikt i en høyde inntil 0,5 meter over bakkeplan.

§ 7.4 Hensynssone H210 – rød støysone

Hensynssone H210 er rød støysone. For fasader som ligger innenfor hensynssonen skal det utføres tiltak for å sikre tilfredsstillende støynivå, jf. § 2.4.

§ 7.5 Hensynssone H220 – gul støysone

Hensynssone H220 er gul støysone. For fasader som ligger innenfor hensynssonen skal det utføres tiltak for å sikre tilfredsstillende støynivå, jf. § 2.4. Rekkefølgekrav som gjelder før igangsettingstillatelse

§ 7.6 Utbyggingsavtale

Det skal foreligge vedtatt utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Voss herad før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet. Avtalen skal sikre opparbeiding av grønn- og teknisk infrastruktur.

§ 7.7 Krysset Lekvemogata x Uttrågata

Før det gis tillatelse til nye tiltak innenfor BB og B/F som generer økt trafikk inn til Lekvemoen, skal krysset mellom Uttrågata og Lekvemogata (Lekvemokrysset) være opparbeidet/sikret opparbeidet.

§ 7.8 Utomhusplan

Det skal foreligge godkjent utomhusplan før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor BB og B/F.

§ 7.9 Grøntfond

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor BB eller B/F skal manglende uteoppholdsareal være sikret opparbeidet innenfor Prestegardsmoen, jf. § 2.9.

§ 7.10 Kartlegging av oppvekstområde for laksefisk

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor o_VK må det kartlegges om tiltaket påvirker oppvekstområde for laksefisk, jf. også § 8.6. Eventuelle avbøtende tiltak må innarbeides.

§ 7.11 ROS

Det må gjøres SHA-vurderinger i forbindelse med anleggsfasen, slik at sikkerhet for myke trafikanter til Vangen skule ivaretas. Det må sørges for tilstrekkelig fremkommelighet for utrykningskjøretøy under hele anleggsfasen.

Eksisterende kabler for strømforsyning, e-kom og VA-ledninger må kartlegges og hensyntas i anleggsfasen.

Det må gjøres en prognose av støyen fra bygge- og anleggsaktivitetene før arbeidene starter for å kartlegge støysituasjonen og kunne iverksette eventuelle støyreducerende tiltak for nabobebyggelse.

Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BB eller B/F skal flomtiltak beskrevet i § 2.15 være ferdig etablert.

Før det kan gis igangsettingstillatelse må det være etablert brannhydrant og ny tilhørende vannledning i tråd med VA-rammeplan.

§ 7.12 Tiltak for å opprettholde kvaliteten på Vosso som laksevassdrag

Før det kan gis tillatelse til etablering av trapp ned mot Vosso og/eller kajakkrampe, skal det gjennomføres el-fiske for å kartlegge i hvilken grad området benyttes av laksefisk, jf. fiskefaglig rapport.

Før det kan gis tillatelse til etablering av trapp ned mot Vosso og/eller kajakkrampe skal tiltaket vurderes av hydrolog som skal vurdere tiltakets påvirkning på strømningsforholdene, jf. fiskefaglig rapport.

§ 7.13 Godkjenning til flytting av telefonkiosk/lesekiiosk

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor BB eller B/F skal det foreligge godkjenning fra riksantikvaren i forhold til flytting av telefonkiosk/lesekiiosk som i dag er plassert nordøst i planområdet.

§ 8 Rekkefølgekrav som gjelder før brukstillatelse**§ 8.1 Trafikksikre forbindelser**

Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger innenfor BB og B/F skal f_GT, o_GG, o_FO3 og o_FO4 være ferdig etablert.

§ 8.2 Lek, annet uteopphold, atkomst og renovasjon

Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BB eller B/F, skal sandlek (f_LEK), uteoppholdsarealer (f_UTE1 og f_UTE2), renovasjon (f_RA) og nedkjøring til parkeringskjeller (f_KV4) være ferdig opparbeidet i henhold til detaljert utomhusplan, jf. § 2.2.

§ 8.3 Oppgradering VA

Før det kan gis brukstillatelse for boliger eller forretning/tjenesteyting/bevertning/kontor innenfor B/F og BB, skal nødvendig oppgradering av offentlig VA-nett være gjennomført. Dette omfatter tiltak på vannforsyningssystemet i Lekvemoen samt oppgradering av AF ledning fra SID 19104 til (APS) SID 7202.

§ 8.4 Varelevering

Før det kan gis brukstillatelse for forretning/tjenesteyting/bevertning/kontor innenfor B/F, skal vareleveringslomme jf. § 2.12 være etablert.