



Riksantikvaren  
Dronningens gate 13 pb. 8196 Dep  
0034 OSLO

Dato: 17.09.2014  
Vår ref.: 2014/18050-6  
Saksbehandlar: gun aust  
Dykkar ref.:

## **Første gongs høyring og offentleg ettersyn av områderegulering Valestrand, Osterøy kommune plan id:12532011003. Oversending i høve nasjonale kulturminneinteresser. Motsegn.**

Hordaland fylkeskommune sender over områderegulering Valestrand i Osterøy kommune, plan id.12532011003 som er sendt Hordaland fylkeskommune til offentleg ettersyn med høyringsfrist 1.10.2014. Planen vert sendt Riksantikvaren då Osterøy kommune ikkje vil utvida høyringsfristen slik at saka kan handsamast politisk i møte i Kultur- og ressursutvalet den 21.10.2014. Planen er i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser knytt til garveriverksemda som vaks fram på Valestrand på midten av 1800-tallet, som er synleg gjennom eit unikt kulturmiljø med bygningar som har høg autentisitet (Timberdalen, reguleringsplan som Riksantikvaren fremma motsegn til i 2007). Planen er og i konflikt med Bullaeigedommen og landskapsrommet (Ole Bull sin villa teikna av Georg Andreas Bull i tidsrommet 1864-68, i tidleg sveitserstil og klassisisme) med nasjonal kulturminneverdi.

Hordaland fylkeskommune pliktar å sende plansaker til Riksantikvaren der nasjonale kulturminneinteresser er trua, når fylkeskommunen sjølv ikkje ynskjer eller har høve til å reise motsegn, jf. Lov av 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) Forskrift om faglig ansvarsfordeling m. v. etterkulturminneloven av 9. februar 1979 (forskriftene), og rundskrivna T-6/89: Delegasjon. Nye, forskrifter til kulturminneloven om faglig ansvarsområde mv. delegasjon, T-4/92; Kulturminnevern og planlegging etter plan og bygningsloven, T-4/95 /T-5/95; Retningslinjer for bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven, T-2/2003 Om endringer i plan- og bygningsloven. Tidsfrister i planleggingen, kart og stedfestet informasjon og T-2/2004; Om ikraftsetting av endringer i plan- og bygningsloven. Klage og innsigelse - Ot.prp. nr.31 (2003-2004).

### **Tidlegare sakshandsaming**

Det vart 29.06.11 varsla oppstart om offentleg høyring av planprogram for områdeplan for Valestrand gnr. 137 – 4, 41 gnr 136-3, 118 m.fl.-. Hovudføre mål med planen er å gje eit løft til sentrum og betre trafikktilhøve. Planen er i hovudsak i samsvar med kommuneplanen, der området er sett av til LNF, bustader, sentrumsføre mål, tenesteyting, næringsverksemd og idrettsanlegg.

- Hordaland fylkeskommune gav innspel til oppstartsmeldinga den 05.09.2011 der vi bad om at den kulturhistoriske stadalysen (DIVE- analysen) for Valestrand (jf. Riksantikvaren si motsegn til reguleringsplan for Timberdalen) vert brukt i det vidare

planarbeidet, og at ein har ein tett dialog med Museumssenteret i Hordaland (Osterøy museum og kulturverntenesta i Nordhordland).

- Me gav innspel i brev 31.01.2012 til å utvide omsynssone omkring Bullæigedommen: Kulturmiljøet ikring Bullæigedommen har regional og nasjonal kulturminneverdi. Kulturmiljøet ligg sentralt til ved Valestrandsfossen, som fungerer som eit viktig historieforteljande og identitetsskapande element i landskapet. Området er sårbart for inngrep, og ei utbygging og fortetting med hus og vegar i nærleiken vil kunne verke skjemma på heile kulturmiljøet.

Hordaland fylkeskommune handsama reguleringsplan for Timberdalen 135 bnr 9 og 16 m fl. Valestrandsfossen i Osterøy kommune i 2007, dette planforslaget er no ein del av områdeplanen som lagt ut på høyring. Riksantikvaren reiste motsegn til dåverande plan, jf. brev frå Riksantikvaren datert 5.11.2007. Me viser til oversending av saka i brev datert 02.09.2007 og 13.09.07 og synfaring med Riksantikvaren 25.09.2007. Konfliktane frå 2007 er framleis ikkje løyste.

### **Kort skildring av områderegulering Valestrand, Osterøy kommune plan id:12532011003**

Hovudføremålet i planen er å leggje til rette for eit meir definert sentrumsområde med forretning, kontor, næring og bustadar, dette for å sikre ei heilskapleg og langsiktig utvikling av Valestrand sentrum. Føremålet er i hovudsak i samsvar med vedteken kommuneplan der dei sentrale områda er bandlagt medan ein venter på vente av utarbeiding av områdeplan for Valestrand sentrum (jf. Føresegn vedlegg b, kommuneplanens arealdel 2011-2023; § 6.2 for Område H710\_78: Valestrand, er bandlagt for regulering etter plan- og bygningslova Det skal utarbeidast ein områdeplan før det kan gjevast løyve til nye tiltak). Kommunen har gjennomført ei konsekvensutgreiing.

### **Kulturminnefaglege merknader:**

- Planforslaget som det ligg føre opnar og opp for riving av eksisterande bygningar for å legge til rette for nye bygningsmasse. Dette gjeld for mellom anna: «Eldsteskulen» i nord-austre ende av den planlagde miljøgata. Ved å ivareta denne skulen vil ein i større grad ha ei «*sentrumsutvikling som byggjer på stadens historie, særpreg og landskapstrekk*». Seksjon for kulturminnevern og museum vil i si sak rå sterkt i frå at Eldsteskulen vert riven, men at ein derimot søkar å nytte kvalitetane i bygget som ein ressurs gjennom bruk.
- Torg/møteplass (o\_ST02) ved elveutløpet ser me som positivt og dette har ein god og naturleg lokalisering. Kommunen bør her sikre frisiktlinjer frå møteplassen og bort til Bullahuset/ Bullæigedomen.
- Utforminga på nybygg i BKB05 bør ikkje vere av ein forstyrrende karakter for det heilskapelege uttrykket og opplevinga av friluftsområdet rundt Valestrandsvatnet, så vel som frisiktlinjene mellom nedre del av Valestrand sentrum (v/ «Eidshuset»/sjøen) og Bullahuset.
- Deler av landskapsrommet i tilknytning til Bullæigedomen har omsynssone. Fylkeskommunen rår til at ein utvider denne omsynssona til å gjelde til veg i vest, nord og aust, samt til Valestrandsvatnet i sør-vest, samt over BKB05. Sistnemnde i hovudsak for å kunne ivareta frisiktsoner frå/til Bullahuset og Bullæigedomen, og særleg støtte opp under ei utforming av nye bygg på BKB05 som reduserer landskapsverdien i området i så liten grad som muleg.
- «Amerikaløa» bygd av Ole Bull i 1869, på garden Valestrand, bør få omsynssone vern (H-570) i plankartet, med føresegnar.
- Karlagarveriet, i området BK 01 i plankartet, med føremål kontor, frå 1910, er i dag er eit garverimuseum eigd av Osterøy museum. «Eldsteskulen» og skolebygget frå 1921 med

skuleplassen, i område BKB06, med føremål bustad/forretning/kontor, inngår i ein samanheng som er knytt til skulehistorie og stadsutvikling. «Eidshuset» som var det første forretningsbygget på Valestrand, bør integrerast og brukast som ressurs i utvikling av sentrum. Desse karakteristiske bygningane og bygningsmiljø er særleg viktige for Valestrand sin identitet. Dei bør difor sikrast for ettertida og regulerast med omsynssone vern/kulturmiljø i plankartet (H-570) og føresegner.

- Hordaland fylkeskommune er kritisk til å legge o-BAS02 i sjø framføre det gamle naustmiljøet i VAA04. Føresegn § 6.15 opnar for at det er mogeleg å leggje gangveg frå o\_BAS02 bak nausta. Vi er av den oppfatning at både gangvegen og naustmiljøet vil være betre tent med at ein legg tilkomsten frå Valestrand kai til garverimiljøet i gangveg bak naustmiljøet før den kjem ut til sjøen i o\_BAS03.

Seksjon for kulturminnevern og museum viser elles til *Stadanalyse for Valestrand 2009, kulturhistorisk analyse med fokus på garverimiljøet* (asplan viak), med særleg fokus på oppsummering av framlegg til vern. Det er gjeve midlar frå Fylkeskommunen, til å utarbeide ein rapport som viser kva tilstand bygningsmassen har. Eigarane og Museumssenteret er no med i ei ny gjennomgang, der brukarpotensiale både for private og museale formål vert kartlagt. Frå Museumssenteret si side har det vore viktig at garverimiljøet på Valestrand vert ivareteke på ein slik måte at reflekterer viktige sider av ei transnasjonal næring, frå midten av 1800-tallet og fram mot ei gradvis avvikling. Det inneber minimale endringar av landskapet rundt, av eksteriør og av andre tekniske strukturar.

### **Automatisk freda kulturminne**

Hordaland fylkeskommune viser til brev datert 31.1.2013. Hordaland fylkeskommune har utført ei arkeologisk registrering i planområdet jf. §9 i kulturminnelova. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne i planområdet, etter avtale med Osterøy kommune 12.10.2011 er det ikkje utført arkeologiske registreringar innanfor området rundt Bullaeigedommen, då denne i planforslaget er lagt som omsynssone C. Då føremålet med omsynssona er vern, jf. plan- og bygningslova §11-8c, §12-6 og §12-7 nr.6. Føresegna i planen må slik sikra at tiltak som kan vere skadeleg for mogleg uregistrerte automatisk freda kulturminne ikkje kan settast i gang i dette området.

*H570\_01 er sone med særlig bevaring av kulturmiljø, omsynssone c. Kulturmiljø og landskapsbilete knytt til Bullaeigedommen skal takast vare på. Det er ikkje utført arkeologiske undersøkingar etter §9 i kulturminnelova i område sett av til LNF – omsynssone c (H\_570). Nye tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med Hordaland fylkeskommune som rette kulturminnemynde.*

Planføresegna viser til feil sosikode for omsynssone c, kulturmiljø. Det står rett i plankartet. Vi ber om at formuleringa under blir lagt til som føresegn knytt til punkt 7.8 Angitte hensynssoner – bevaring kulturmiljø :

### **Konfliktvurdering**

Hovudutfordringa i planarbeidet er knytt til omsynssone og bevaring av bygningar. Fylkeskommunen har i tidligare fråsegn lagt vekt på at det er viktig å ta vare på heiskapen i garverimiljøet og Bullaeigedomen, dette gjennom ein omsynssone (H570). Planforslaget som no er fremja er ikkje tilfredstillande når det gjeld dette. Det bør difor fremjast eit alternativ som tar meir omsyn til kulturminne og samanhengande kulturmiljøet.

## Tilråding

Hordaland fylkeskommune vil tilrå Riksantikvaren om å vurdere om planforslaget med konsekvensutgreiing er i konflikt med nasjonale og regionale kulturminneinteresser og eventuelt fremje motsegn til planen.

Venleg helsing

Anna Elisa Tryti  
fylkeskultursjef

Per Morten Ekerhovd  
fylkeskonservator

Vedlegg:

Det ligg ved 18 vedlegg i saka

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Osterøy kommune                      Hatland  
Fylkesmannen i Hordaland    Postboks 7310