

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Laura Ve	HistSak - 11/649, PlanID - 12532011003, FA - L12, Gbnr - 137/4, Gbnr - 136/3	14/556

Saknr	Utval	Type	Dato
047/14	Formannskapet	PS	04.06.2014

1.gongs handsaming - Områderegulering Valestrand sentrum 12532011003

Vedlegg:

framlegg føresegn_Valestrand områderegulering_12532011003_2

Plankart_Områderegulering Valestrand sentrum_12532011003_22052014_2

Valestrand_planskildring 270514

Framlegg til vedtak:

1. "Framlegg til Områderegulering Valestrand sentrum, plannummer 12532011003, med føresegner og planskildring dagsett 27.05.2014 og plankart dagsett 22.05.2014 vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10".
2. Områderegulering Valestrand sentrum 12532011003 skal erstatta følgjande reguleringsplanar: Vardalen 504_2 , Øvre Eide 504_47 , Fjæregarveriet, Reigstadåsen 504_55 , Kringastemma 504_66 og Valestrandsfossen Sentrum 504_56, jf PBL §12-14.

Saksopplysningar:

SAMANDRAG

Det er utarbeida forslag til områderegulering for Valestrand sentrum. Osterøy kommune er tiltakshavar og planframlegg er utarbeida av Seksjon for plan. Planområdet er vel 935 daa stort og omfattar sentrale delar av Valestrand sentrum med tilgrensande bustadfelt og strandsone. Planforslaget er i hovudsak i tråd med kommuneplanen sin arealdel. Føremålet med planen er å leggja til rette for eit meir definert sentrumsområde med forretning, kontor, næring og bustadar, for å kunne bygge opp eit tettare og levande sentrum.

Planforslaget legg opp til at hovudveg vert bygd opp til ei «Miljøgate» med fokus på mjuke trafikantar og uformelle møteplassar. Planen opnar for at ny og eksisterande bygningsmasse mellom anna kan nyttast til forretning, kontor, bevertning, overnatting og bustad i dei sentrumsnære områda. For å få til ei positiv utvikling av sentrum som ein møtestad, og byggje opp om eit levande sentrumsmiljø, er det sett krav til at det skal ikkje vera bustad på gateplan på sentrumsføremål. Ved å blande funksjonar i området i og rundt sentrum oppnår ein meir fleksibilitet i planen og ein kan oppnå at aktiviteten i gater og bygg sprer seg i tid utover døgnet.

Planen opnar for å sikre Valestrandsvatnet og området opp til Bullaeigedomen som eit viktig landskapsrom og som eit viktig område for rekreasjon i nær tilknytning til sentrum. Det er lagt til rette for etablering av turveg rundt vatnet med gangbru over inn- og utløp, i tillegg til at det er lagt inn parkområde og torg funksjon i området på nordvestsida av vatnet (o_ST02, o_GP01 og 02). Det er lagt til rette for etablering av gjestehamn i Valestrandsvågen på utsida av eksisterande ferjekai (o_VS04). Saman med tilrettelegging for utviklingsmoglegheiter for Eideshuset (BS07) og garverimiljøet på nordsida av vågen (BKB07-10) vil dette kunne vere med på å aktivisere området mellom garverimiljøet og Valestrandsvatnet sånn at situasjonen framstår som attraktiv for opphald og knyte saman området for garveria til sentrum. Området sin karakter som asfaltert og grått trafikk- og infrastruktururområde vil kunne brytast ned.

Ferjekaien vert vidareført, men utvida på fylling, for å sikre meir areal til parkeringsplasser, kollektivhaldeplass og gangareal for mjuke trafikantar. Dersom ferjesambandet skulle verte nedlagt er det sett krav om detaljregulering på dette arealet med ny bruk som bustad/forretning/kontor mm.

Det er lagt til rette for utviding av eksisterande barneskule, og til at Danielsen private ungdomsskule, kan utvide og etablere nybygg i tilknytning til det arealet der dei har verksemd i dag. Område for undervisning (o_BU01) er i planen avsett med krav om detaljregulering.

I Garverimiljøet på nordsida av vågen (BKB07-09) er det opna for bruk av dei eksisterande bygningane til forretning, kontor, offentleg- og privat tenesteyting, bustad, forsamlingshus, overnatting, beverting og museum og det er opna for etablering av nye bygningar på BKB09. På BKB10, Revheimsgarveriet er det opna for etablering av kontor og/eller bustad. På BK01, Karlagarveriet, på sørsida av vågen er arealbruken endra til kontor utan krav om at eksisterade bygning skal måtte ivareta kast.

To bustadfelt på til saman 43 daa (BKS06 og B14) er avsett med krav om detaljregulering. Desse områda er tilgrensande reguleringsplan for nytt bustadfelt, Rundhovde detaljregulering (planID 12532008600).

Ettersom det er svært avgrensa moglegheiter for å utvida eksisterande småbåthamn (VS01) grunna lite tilgjengeleg areal både på sjø og land, har ein etter ynskje frå politisk arbeidsgruppe vurdert moglegheiten for flytting og ny utvida lokalisering lenger ute i vågen, VS03.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

Den formelle delen av planen er:

- Plankart i målestokk 1:2000 A0 datert 22.05.2014
- Føresegner datert 23.05.2014

Planen erstattar følgjande reguleringsplanar:

- Plannr 504_55 - Fjæregarveriet, Reigstadåsen. Vedteken 19.06.1991
- Plannr 504_56 - Valestrandfossen Sentrum. Vedteken 23.03.1994
- Plannr 504_47 - Øvre Eide. Vedteken 31.01.1991
- Plannr 504_2 – Vardalen. Vedteken 05.10.1976
- Plannr 504_66 – RV Parsell Kringastemma-Valestrand. Vedteken 06.11.2002

Rådmannen innstiller på at planforslaget vert lagt ut på høyring og til offentleg ettersyn.

BAKGRUNN FOR PLANFORSLAGET

Bakgrunnen for planen er å kunne sikre ei heilskapeleg og langsiktig utvikling av Valestrand sentrum. Det er eit ynskje om å kunne etablere nye og styrka eksisterande sentrumsfunksjonar og lage eit tydeleg sentrum i Valestrand.

Valestrand fleire store garveribbygg som er viktige kulturminne, men som står i fare for å forfalle. Det har vert ønskeleg å finne gode løysingar for bruk av desse.

Trafikksituasjonen i Valestrand er uoversiktleg og prega av at det er eit knutepunkt for kollektivtrafikk og mange pendlarar. Bakgrunnen for planen har mellom anna vert å sikre ei trafikkavvikling som kan fungere for eit sentrum i utvikling og på mjuke trafikantar sine premissar.

SKILDRING AV PLANFORSLAG

Miljøgata

Hovudføremålet med planen har vore å leggje til rette for eit levande sentrum i Valestrand. Planen legg opp til dette ved å etablere ei sentrumsgate med tydeleg sentrumspreg, gjennom smalare vegbane og meir gang- og opphaldsareal. Bygningane som er langs miljøgata kan nyttast til kontor, forretning, bustad, bevertning med meir. Dette for å gje sentrum ein variasjon av tilbod og brukargrupper, og spredning av aktivitet utover døgnet. Dette kan vere med på å utvikle eit levande sentrum for tettstaden. Det er sett krav til at bustadeiningane ikkje kan etablerast på gateplan, slik at ein opprettheld opne fasadar og ei meir sentrumspreg. For å sikre uteopphaldsareal for bustadeiningane i dette området er det sett krav til minimum 4 m² terrasse pr eining. I tillegg vil bustadeigarane ha tilgang til offentlege areal i nærområdet som park, torg, turvegar og leikeareal. Samla sett legg planen opp til at sentrum skal verte ein stad med mange funksjonar, og med det mange ulike brukargrupper. Dette kan vere med på å bygge opp under Valestrand sentrum som ein stad der ein ikkje berre utfører ærend, men òg nyttar til formell og uformell møtestad.

Bustad

Planforslaget opnar for nytt bustadområde i Heia (B14) (ca. 20 daa) og vidarefører frå kommuneplanen bustadområde nedanfor Rundhovde (BKS06)(ca. 23 daa). Etersom Rundhove er såpass sentrumsnært er det sett krav om høg utnytting og områdeplanen legg opp til at detaljregulering av område skal vere konsentrert småhusbebyggelse. Det er krav om detaljregulering for begge desse felta. Det er i tillegg opna for å byggje bustadhus på enkelttomter innafor nokre av dei eksisterande bustadfelta.

I sentrumsføremål og kombinerte føremål rundt sentrum og i garverimiljøet opnar planforslaget for etablering av bustadeiningar. I sentrum er det sett krav om at det i fyrste planet skal vere forretning eller kontor for å skape eit område som har aktivitet på dagtid.

Planforslaget legg opp til at etablering av ei blanding av bustadtypar, både einebustadar, konsentrert småhusbebyggelse og leilegheiter. Varierte bustadtypar gjer at ein opparbeidar eit breidt tilbod av bustadtypar, for ulike aldersgrupper og behov, tett på Valestrand sentrum.

Næring/kontor/forretning

Det vert lagt til rette for kontor/forretning i sentrumsføremål og i det gamle garverimiljøet. I sentrumsføremål er det krav om at det skal vere forretning og kontor i gateplan. Planen legg soleis opp til at det skal kunne bli eit handels og forretnings/miljø i det som er definert som sentrum i Valestrand. Det vert i tillegg opna for at Karlagarveriet, rett vest for Lerøy Fossen, kan nyttast til kontorbygg. Område avsett til næring for Lerøy Fossen omfattar ei mindre utviding mot vest i høve til reguleringsplan for området; Fjæregarveriet, Reigstad.

Skule og utdanning

I planen er det lagt til rette for eit større undervisningsbygg på arealet som Danielsen private ungdomsskule disponerer i dag. Intensjonen er å kunne leggje til rette for fortsett skuledrift og at dei skal ha tilgang til gode undervisningsbygg. Området er avsett med grense for «planlagt bebyggelse» slik at området kan opparbeidast med eit meir urbant bygningvolum. Ein ser for seg at den nye strukturen skal romme naudsynte kontor-, undervisnings-, administrativefasilitetar og samstundes få rom for ein gymsal det er behov for. Området er i planen sett som kombinerte føremål slik at det i tillegg eller i framtida kan etablerast kontor og tenesteyting her.

For barneskulen på Valestrand er det lagt inn eit utvida skuleområde ned mot hovudvegen. Dette sikrar at det er rom for å utvida undervisningsbygga og i tillegg sikra ei betre trafikkavvikling for bussar og personbilar. Det er i tillegg krav om å leggje til rette for meir parkering i dette området for å dekkja ytterlegare behovet til skulen, idrettsanlegget og sentrum. Det er sett krav om detaljregulering av området.

Småbåthamn og gjestehamn

Det er eit ynskje frå båtlaget at det vert lagt til rette for fleire båtplassar i eksisterande småbåthamn, men dette er utfordrande fordi det ikkje kan utvidast noko særleg utan at det kjem i konflikt med nærliggande naustområde og Lerøy Fossen sine kaianlegg. Parkering og trafikkavvikling for den eksisterande småbåthamna er også ei utfordring i dagens situasjon. Ein har difor vurdert mogelegheita til å etablere ei større småbåthamn lengre ute i vågen. Fordelen med å flytta anlegget er moglegheitene for større kapasitet. Ulempa vil vera større krav til tekniske løysingar for fortøying og bølgedemping ettersom det førelåtte området er meir vêrhardt. Tilfredsstillande infrastruktur med tilstrekkeleg kapasitet på veg og parkeringsplass vil framleis kunne vere ei utfordring i føreslått situasjon. Det er sett krav om at eksisterande småbåthamn må avviklast når nytt område for småbåthamn vert teke i bruk.

Framlegg til plan legg til rette for ny gjestehamn i området ved ferjekaien (VS04). Her er det kort avstand til sentrumsfunksjonar og gjestehamna kan fungere som eit flott rekreasjonsområde ved sjøen for besøkande og innbyggjarar i Valestrand. Området er tenkt oppført som flytande konstruksjon td. liknande løysing dei har fått etablert i Nordheimsund.

Ferjekai

Den uoversiktlege trafikksituasjonen med blanding av kollektivtrafikk, mjuke trafikantar og biltrafikk er forsøkt betra. Det er sett av større plass til kollektivhaldeplass og ei betre sikring av mjuke trafikantar. Det er i tillegg sett av areal ned mot sjøen der intensjonen er at ein kan opne opp arealet ned mot gjestehamn og skapa eit opphaldsrom med tilknytning til sjø for Valestrand td. med store trapper ned mot sjøflata, som kan nyttast til opphald.

For å ta høgde for eit scenario der drifta til fergesambandet skulle opphøra er det stillt rekkjefølgjekrav om detaljregulering av området til føremål bustad, næring, kontor, forretning mm, jf 1.47 i føresegna.

Landbruk

Det er få aktive gardsbruk i området og planen legg til rette for lite omdisponering av landbruksareal i områder med aktiv drift. Innspel som utviding av idrettsanlegget og endring frå LNF til LNF-spreidd er ikkje innarbeida i planen. Det er sett av område til bustader i område med overflatedyrka mark vest i planområdet, Heia (b14). Dette er vurdert til å vere ei naturleg utviding av eksisterande bustadområde og vedteken reguleringsplan på Rundhovde. Landbruksverdien av området er vurdert til å vere liten.

Grøntareal, natur og biologisk mangfald

I området rundt Valestrandsvatnet er det planlagt tiltak som gangveg, bru over inn- og utløp og parkareal på eksisterande utfylling for å auke bruken av området rundt Valestrandsvatnet. Auka bruk samt bygging av gangveg aust langs vatnet kan påverke leveområdet til mellom anna ulike artar av ande- og vadefuglar. Avbøtande tiltak i høve til dette er at det er sett av område til naturvernføre mål der det er registrert raste/hekkeplass. Det er heller ikkje lov til å fjerna kantvegetasjon i vatnet. I Kringastemma er der registrert ein raudlista art (ål). Det er ikkje lagt opp til tiltak i planområdet som skal påverke denne. Natur- og mangfaldslova (NML) stiller krav til utgreiing av naturmangfald, jf. §§ 8-12, ved offentleg forvaltning av fast eigedom, herunder arealplanlegging, jf. §7 i NML. Ein kjenner ikkje til artar eller naturtypar i området som ikkje er fanga opp av utgreiingane i planarbeidet, jf.

planskildringa.

Nye bustadområder får krav om detaljregulering som skal ivareta gode grøntstrukturar i utbyggingsområda.

Born og unge sine interesser

Det er i føresegn sett rekkefølgekrav til ferdigstilling av leikeplassar og minimumskrav om innhald og storleik pr bustadeining (50 m² for einebustad og 25 m² for konsentrert bustad). For bustad i kombinerte føremål på garverimiljøet er det sett krav 15 m² tilrettelagd leikeareal. Ved detaljregulering skal krav til leikeareal følgje kommuneplanen sin arealdel sine føresegner. Vidare er det sett av areal til leikeplass sentralt i Valestrand rett ved sidan av ballbingen. Det er lagt til rette for gangveggar og vidareføring av snarveggar som til dømes frå vegen ved Valestrandsvatnet til gjeldande bustadområder i nordvest (nedre Eide). I Miljøgata lagt opp til nye bygg som vil fortette sentrum, men det er sett av gangareal og vidareføring av snarveg til Bullaåsen.

Det er sett av område til friluftsområde og badeplass på nordsida av vågen (VFS01 og 02 og VB01) med gangveg ned (GT01) for å sikre tilgjenge til sjø og badeareal.

Kulturminne

Det er lagt inn omsynssone rundt Bullahuset og Bullaeigedomen for å sikre dette området mot tiltak. Garverimiljøet vest i planområdet er sett av til kombinert føremål forretning, kontor, offentleg- og privat tenesteyting, bustad, forsamlingshus, overnatting, beverting og museum. Det er ønskje om aktivitet i bygga for å hindre ytterlegare forfall og knyte området saman med sentrum. Det er sett krav til at kulturmynde skal godkjenne planar for området innan ein kan søkje om løyve til tiltak, jf punkt 1.39 i føresegna. Føresegna stiller også krav til at utvendig fasade skal ivaretakast.

Karlagarveriet rett vest for Lerøy Fossen er avsett til føremål kontor. Bygget har lokalhistorisk verdi men industriområdet i aust dominerer området og Karlagarveriet i dag har ingen tilknytning til garverimiljøet det ein gong var ein del av eller miljøet på nordsida av vågen. Bygget er i dag nytta til garverimuseum eller oppbevaring av museumsgjenstandar, men ettersom det er gammalt og forfalle er det i dag ikkje lovleg for opphald, mellom anna grunna brannsikkerheit i bygget. Bygget er også lite tilgjengeleg for eit evt. publikum i de situasjonen det ligg i idag. Slik bygningen framstår i dag har den liten verdi som kulturminne og det er heller ikkje ressursar til å ivareta bygget som eit kulturminne eller setja det i satnd og drifta det som museum.

Risiko og sårbarheit (ROS)

Dei største risikomomenta i Valestrand er knytt til Kringastemma og Valestrandsvassdraget. Her er det ein risiko for dambrot og flaum som gjer at det snarleg vil verta iverksett sikringstiltak av stemma og utbetring av terskelen i utløpet av Valestrandsvatnet. Planlagte tiltak er å utvide kapasiteten i utløpet ved å sprengje vekk massar. I planen er det difor knytt rekkefølgekrav til at Kringastemma og flaumførebyggande tiltak i Valestrandsvatnet skal vere gjennomført før det kan opnast for bygging i området rundt Valestrandsvatnet.

Det er også knytt flaumfare til Rundhovdebekken. Difor er det knytt krav til at det skal vere gjennomført flaumsikring der Rundhovdebekken kryssar fylkesvegen før ein kan gå igong med tiltak i nytt bustadområde.

Det er nokre mindre område som det er knytt fare for steinsprang eller skred til. Desse er synt som omsynsoner i plankartet og føresegna skildrar kva type skred med intervall faresona er knytt opp til. Det er elles knytt risiko til enkelte av trafikkområda. Ved ferjekaien vert dette utbetra ved å lage eit større felt for busstopp, fleire parkeringsplasser og gangareal. Ved Eideshuset og ved kryss til Vardalen er det lagt inn rundkøyringar. Dette er for å senke fart på biltrafikk og for å få ein meir oversiktleg trafikksituasjon i desse kryssa. Rundkjøringane markerer også inngang til sentrum og miljøgata.

Parkering

Det er lagt opp til framleis parkering på sørvest sida av Valestrandsvatnet. Vidare er det sett av areal

til ny parkering i Paddekråa ved starten på Miljøgata. Til saman utgjer dette omtrent 105 parkeringsplassar. I tillegg kjem parkering på sentrumsføremål. Dette vil auke parkeringskapasiteten vesentleg nær sentrum.

Det er sett krav om detaljregulering for området ved barneskulen med føresegn om at parkering skal løysast innanfor området avsett til undervisning og ta høgde for å dekke behov for idrettsanlegg og sentrum. Det er òg sett rekkefølgekrav til at parkeringsplass ved Danielsen privatskule skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve på denne eigedomen.

I bustadområde B0- B37 er det krav om minimum biloppstillingsplass til 2 bilar på eiga tomt. I område med konsentrert småhusbebyggelse er det krav om biloppstillingsplass for minimum 1,5 bilar for kvar bustadeining på tomte. For bustadblokk (BBB01) er det krav om at parkering skal etablerast i fyrste planet eller i underetasje. Det er krav om parkering for 1,5 bilar pr eining. I sentrum med bygningar sett av til kontor/forretning og bustad er det sett krav om at parkeringsdekning skal vere dokumentert før igangsetting eller løyve til bruksendring. Sjå føresegna for full oversikt over krav til parkering under «Parkeringsnorm» med presiseringar under føresegn knytt til ulike føremål.

Folkehelse

Generelt har denne planen stort fokus på å betre tilhøva for mjuke trafikkantar, tilrettelegga for å bevega seg utan bil og auka aktivitet for ulike aldersgrupper og med ulik førlighet i Valestrand. Det er sett av areal til turveg, snarveg og gang- og sykkelveg for å leggje til rette for meir gåande og syklende. Gangveg rundt Valestrandsvatnet vil vera eit lågterskeltilbod for dei fleste brukargruppene. Gangveg og snarveg er sikra og lagt til rette for i plankartet.

Det er eit viktig folkehelseiltak å etablere område der folk i alle brukargrupper kan vere, mellom anna for å førebyggje einsemd. I planarbeidet har de kome fram at det er mangel på uformelle møte- og opphaldsstader i sentrum. Det er difor forsøkt å etablere fleire område som er uformelle opphaldsplassar. Ved ferjekaien mot gjestehamna er intensjonen å etablere ein bryggjekant med benkar og sitjegrupper og det er lagt opp til eit parkareal langs delar av vestsida av Valestrandsvatnet. I tillegg er området mellom Valestrandselva og parkeringsplass ved Valestrandsvatnet avsett til torg, der tanken er at det skal vera mogleg å etablere ein plass for ulike aktivitetar.

Det er også avsett areal til sykkelparkering i miljøgata, samt parkeringsnormen krev p-plassar til sykkel i høve til føremål. Det er også sett krav om garderobe/dusj for ulike arbeidsplassar. Dette vil betre tilhøva til dei som vil reise med sykkel.

Vidare er det sett av areal til parkering ved startpunkt for turveg/turstiar som til dømes SPA08, SPA09 og SPA10. Det er føresegn om at det i område BKB07 (del av garveriområdet) skal etablerast parkeringsareal mot tilkomstveg i vest. Det skal etablerast 6 plassar som skal vere open parkering for alle. Dette for å sikre areal til parkering for bade- og friluftsområda VFS01, VFS02 og VB01.

Generelt så opnar planforslaget for at mange ulike brukargrupper kan ha lågterskeltilbod for å vere aktive.

Overvatn, vatn og avlaup

I nye byggeområder er det krav til utarbeiding av VA-rammeplan for reguleringsområdet. Tema i VA-rammeplan er hovudprinsipp for vassforsyning og avløp, sløkkevatn og overvatn. Føresegn skildrar at overflatevatn skal handsamast lokalt ved infiltrasjon på kvar einskild tomt, grøntareal og anna vegggrunn. For einskilde tiltak skal handtering av overvatn vere skildra ved søknad om løyve til tiltak.

Strandsona

Strandsona i Valestrand framstår som lite tilgjengeleg grunna topografi og at det har vore ein lang tradisjon for sjøretta næring. Det gjer at det er lite strandsone att som er tilgjengeleg for allmenn ferdsel og friluftsliv. Planen set av bade- og friluftsområde i heile området vest for garverimiljøet for å sikre at det skal vere mogleg å kome til sjø i Valestrand.

Generelt er det ikkje opna for nye byggetiltak i område som eignar seg til ferdsel og friluftsliv men det er opna for vedlikehald og restaurering av naust og bygningar. I området som gjeld det gamle

garverimiljøet er det opna for utnytting av eksisterande bygningskroppar, men på areal avsett til bryggefront er det sett krav til at det ikkje skal etablerast fysiske stengsel eller på andre måtar privatiserande tiltak. Intensjonen er at det skal vere mogleg å ferdast her for ålmenta og at det skal vere ein ferdselsveg heile vegen inn til Valestrand sentrum. For å sikre eit samband mellom sentrum og garverimiljøet er det regulert inn ein gangveg som flytande konstruksjon på sjø (o_BAS02), eller alternativt på land på baksida av naustmiljø på VAA05. I tillegg er det lagt ein kaifront framom garveribygningane som skal vera opne for ferdsel og opphald. Dette vil tilføre ein kvalitet og vera eit bindeledd mellom garverimiljøet og sentrum.

Byggjegransa mot sjø er sett til føremålsgransa som vender mot sjø for dei ulike byggeområda.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Føremålet til planen har vore å leggje til rette for eit tydleg definert og meir aktivt sentrum tilpassa tettstaden Valestrand. Eit godt sentrumsmiljø innheld ei funksjonsblanding av ulike brukargrupper og føremål. Det har difor vore viktig å etablere mange ulike føremål i sentrum for å gje området aktivitet utover arbeidstid og opningstid til butikkar. Blanding av føremål gjer imidlertid nokre utfordringar.

Etablering av bustadeiningar i sentrum fører til at det ikkje vert noko uteareal på bakkeplan. Det er klåre ulemper med dette i høve til å skape kvalitet i bustadområde. Ved å setje krav terrasse og i tillegg til at miljøgata og området rundt Valestrandsvatnet vert utforma på ein måte som legg til rette for opphald meiner rådmannen likevel at dette for ein stor del veg opp for ulempene med mangelen på private uteopphaldsareal. Alternativet til å ikkje å ha bustad i dette føremålet er å ha forretning/kontor/bevertning/overnatting i heile sentrum. Dette ville for det fyrste gjera at det er vanskeleg å få nytta all bygningsstrukturen. I tillegg ville det føre til at det på kveldstid og i helgar ikkje ville vera noko særleg aktivitet. Ved å sikre at det er folk i sentrum gjennom heile døgnet vil det gje eit sentrum med «levande fasadar», aktivitet og gje eit meir urbant preg som er uttrykket og forma ein ynskjer for sentrumsareal i tettstadane i kommunen.

Ei anna problemstilling er å sikre tilstrekkeleg parkering. Dette er gjort ved å etablere parkeringsareal spreidd rundt i sentrumsnære område i planframlegget. Rådmannen meiner at dette er den beste løysinga for bruken av Valestrand, i høve til tilgjenge til tilbod og tenester for innbyggjarar og besøkande.

Dei ulike garverimiljøa er verdifulle kulturminne samstundes som dei er ressurskrevjande å vedlikehalde. Situasjonen i dag er at dei er sterkt forfallne og ikkje har noko praktisk verdi, verken som kulturminne eller som bygningsareal. Det har difor vore fokus på fleksible løysingar som ivaretar garverimiljøet på nordsida av vågen samstundes som det kan vere attraktivt å gå inn med ressursar for å utvikla området og bygningane for framtida. Ein har difor opna for fleire og ulike føremål i kombinasjon. Det er sett krav til at kulturminnemynde skal takast med i prosessen og ha gjeve ei positiv uttale til prosjekta innan ein kan søkje om løyve til tiltak. Dette for å sikre at eit av dei særegne uttrykka i Valestrand vert ivareteke gjennom ny bruk samstundes som at viktig industrihistorie med regional og nasjonal verdi kan bevarast for framtidige generasjonar. I høve til Karlagarveriet som er næraste nabo til industriområdet til Lerøy Fossen, er det rådmannen sin vurdering at denne bygningen vanskeleg kan setjast i stand til moderne bruk og at å nytta ressursar på denne bygningen er lite hensiktsmessig målt opp mot å nytta ressursane på miljøet og bygningane på andre sida av vågen. Dette med utgangspunkt i bygningen sin forfatning i dag, tilgjenge til denne og det at den ikkje lengre er del av eit miljø. (Kulturminne)verdien av bygningen er difor vurdert til liten og ein har difor opna for å endre bygget til kontorføremål, utan krav om bygget eller uttrykk må oppretthaldast.

Trong for ei utvida småbåthamn er spelt inn i planprosessen. Der småbåthamna ligg i dag er det trongt og vanskeleg å utvida og i tillegg er det utilstrekkeleg. Ein har difor vald å sjå på alternative lokaliseringar. Ved å flytte småbåthamna lenger ut i vågen får ein meir plass, samstundes er det trong for sterkare forankring og antatt bølgjevern. Det er i tillegg ulemper med å ta i bruk nytt strandareal

til landanlegg. Det er eksisterande veg ned i dag men det manglar tilstrekkeleg parkering. For å skaffe tilstrekkeleg kapasitet for infrastruktur må det byggast inn på grøntareal. Rådmannen meiner likevel at ein må sjå på moglegheitene for å utvida talet på båtplassar i nær tilknytning til Valestrand og ønskjer framlegg til alternativ lokalisering ut på høyring og offentleg ettersyn.

Danielsen private ungdomsskule har trong for utviding og planframlegget legg til rette for oppføring av undervisningsbygg i tillegg til at området vert sett av til kontor og offentleg- og privat tenesteyting. Dette sikrar ein fleksibilitet i høve til å nytte området til ulike føremål. Det er ønskeleg at nytt bygningsvolum i denne situasjonen skal framstå samla, moderne og med eit urbant uttrykk som kan forsterke kjensla av å ankomme Valestrand sentrum og markere byrjinga på miljøgata.

Sjølv om det er knytt ein viss usikkerhet til om ferjesambandet vil kunne halde fram og kor lenge er det vald å setje av området infrastrukturareal. Sambandet er viktig for kommunen, ein ynskjer å oppretthalde tilbodet om kommunikasjon mot nabokommunen på denne sida og nordhordlandskommunane. Det er difor viktig å byggje opp under framtidig drift. Samstundes er det utfordringar knytt til den uoversiktlege trafikksituasjonen og mangel på parkering for dei som skal over på buss å ferje, transittparkering. Dette har ein forsøkt løyst ved å opne for parkeringsplassar og ved å skilje køyrande og mjuke trafikantar ved å utvide og markere gangareal og legge dette i tilknytning til kollektivhaldeplass i situasjonen.

Det har i planarbeidet vert viktig å leggja tilrettefor kvalitetar i og rundt ei sentrumskerne. Delar av området rundt Valestrandsvatnet, særleg mot utløpet, har eit stort potensiale men framstår i dag med bakgårdspreg. Tilrettelegging av park, leikeareal og formelle/uformelle møteplassar har difor vert viktig, i tilknytning til moglegheitene for ein turveg rundt vatnet. Dette er viktige grep for å knyte saman situasjonane, forsterke inntrykket at området er ein sor kvalitet for Valestrand og for å gje eit lågterskeltilbod for fysisk aktivitet. Gjennomføring av desse tiltaka vil vere med på å auke kvalitetane i sentrum og bygge opp under utviklinga av staden.

Rådmannen meiner at planen slik den ligg føre legg til rette for ei sentrumsutvikling som styrker Valestrand som tettstad. Planen opnar og legg til rette for utvikling og lokalisering av handel og tenester og vil skapa eit sentrum der ikkje berre folk utfører ærend men òg oppheld seg. I tillegg skapar sentrumsnære bustadar kort veg mellom bustad og ulike tilbod, og legg med det opp til ei langsiktig og berekraftig utvikling av Valestrand.

Rådmannen vurderer at planframlegget er klart til å leggjast ut på høyring og offentleg ettersyn.

Formannskapet - 047/14

FS - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

1. "Framlegg til Områderegulering Valestrand sentrum, plannummer 12532011003, med føresegner og planskildring dagsett 27.05.2014 og plankart dagsett 22.05.2014 vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10".
2. Områderegulering Valestrand sentrum 12532011003 skal erstatta følgjande reguleringsplanar: Vardalen 504_2 , Øvre Eide 504_47 , Fjæregarveriet, Reigstadåsen 504_55 , Kringastemma 504_66 og Valestrandsfossen Sentrum 504_56, jf PBL §12-14."