

NotatDato: 30.09.2014
Arkivsak: 2014/18050-11
Saksbehandlar: inggase

Til: Snorre Waage

Frå: Inger Lena Gåsemyr

**1.gongs høyring og offentleg ettersyn, områdereguleringsplan
Valestrand, Osterøy kommune plan id: 12532011003. Kulturminnefagleg
fråsegn. MOTSEGN****Kulturminne og kulturmiljø**

Områdeplan for Valestrand, Osterøy vart varsla 29.06.2011 - *Varsel om oppstart av offentleg planprogram for områdeplan for Valestrand gnr. 137 – 4, 41gnr 136-3, 118 m.fl.* Hovudføremålet med planen er å utvikle sentrums kvalitetane og å sikre betre trafikktilhøve. Planen er i hovudsak i samsvar med gjeldande kommuneplan, der området er sett av til LNF, bustader, sentrumsføremål, tenesteyting, næringsverksemd og idrettsanlegg. Forslag til områdeplan vart sendt på offentleg høyring i juni 2014 med frist **xxx?**

Etter fylkesrådmannen si vurdering fører områdeplanen til fleire konflikhtar med viktige kulturminneverdiar, både av nasjonal, regional og lokal interesse. På dette grunnlaget vert det gjort framlegg om motsegn til arealbruken i 3 av områda i planen.

For å rekke politisk handsaming av saka i Kultur- og ressursutvalet 21.10.2014, bad Hordaland fylkeskommune om utsatt frist for endeleg fråsegn. Osterøy gav ikkje slik lenging av fristen. Hordaland fylkeskommune skal dersom det føreligg konflikhtar med nasjonale kulturminneinteresser, og fylkeskommunen ikkje får høve til å reise motsegn, sende saka til Riksantikvaren som trer inn som kulturminnemynde. Hordaland fylkeskommune sendte saka til Riksantikvaren for vurdering av motsegn den 17.9.2014. Etter påtrykk frå Riksantikvaren sette Osterøy kommune likevel ny høyringsfrist til 29.10.2014, i samsvar med det Hordaland fylkeskommune hadde bedt om. Riksantikvaren sendte saka tilbake til fylkeskommunen for handsaming. Fylkesrådmannen legg til grunn at den praksisen som Osterøy kommune viser i høve fristlenging ikkje har tent framdrifta i saka.

Det vart arrangert synfaring i planområdet 10.9.2014 og halde dialogmøte mellom Hordaland fylkeskommune og Osterøy kommunen 29.09.2014 for å avklare motsegnspunkta.

Forslag til vedtak:

1. Ved handsaming av reguleringsplan i 2007 fremja Riksantikvaren motsegn til dåverande plan for Timberdalen 135 bnr 9 og 16 m fl. Valestrandsfossen i Osterøy kommune. Grunnlaget for motsegna frå 2007 er ikkje løyst i noverande planframlegg. Planframlegget manglar omsynssone rundt garveri- og naustmiljø og er i konflikt med omsynet til nasjonale kulturminneverdiar. Det er knytt motsegn til dette punktet.
2. Område ved Nausthaugen er lagt inn som BKB09 med føremål kombinert byggje- og anleggsføremål. Dette er ikkje i samsvar med dei omsyna som Riksantikvaren har sagt skal takast i og ved garveriverksemda, jf vedtak frå 2007. Planen er i konflikt med omsynet til nasjonale kulturminneverdiar. Det er knytt motsegn til dette punktet.
3. Kulturmiljøet omkring Bullaeigedommen har nasjonal kulturminneverdi og må sikrast med ei tilstrekkeleg stor omsynssone kring eigedommen. I planframlegget ligg areal BKB05 slik til at tiltak kan redusera dei kulturminneverdiane som omsynssona skal ta i vare. Det er knytt motsegn til dette punktet.
4. Motsegna kan trekkast dersom det vert lagt fram revidert planforslag som tek omsyn til våre merknader, jf punkt 1, 2 og 3 ovanfor.
5. Kultur- og ressursutvalet rår til at Osterøy kommune tek omsyn til dei andre kulturminnefaglege merknadene som er knytt til planforslaget.

Vurdering av nasjonale kulturminneinteresser i planframlegget.

Punkt 1

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 no lagt ut på høyring. Riksantikvaren reiste motsegn til dåverande plan, jf. brev frå Riksantikvaren datert 5.11.2007. Riksantikvaren grunngav motsegna slik:

«Garveriindustrien som vaks fram på midten av 1800-talet førde til ei omfattande verksemd i Nordhordland, som i Valestrandsfossen fortsatt er synleg gjennom eit unikt kulturmiljø med bygningar som har høg autentisitet. Riksantikvaren finn at minna frå garveriverksemda i Valestrandsfossen utgjer eit viktig kulturmiljø med nasjonale kulturminneverdiar, og at planen kjem i konflikt med nasjonale mål for kulturminnepolitikken. Konsekvensane av planen er heller ikkje tilstrekkeleg skildra. Riksantikvaren fremmer med dette motsegn til reguleringsplanen for Timberdalen. Direktoratet ber kommunen vurdere korleis bygningsmassen etter garveriverksemda i Valestrandsfossen skal nyttast, slik at ein kan ta vare denne.

Riksantikvaren vil tilrå at det vert utarbeidd ein stadanalyse av Valestrandsfossen der garveribygingane vil vere sentrale element i den kulturhistoriske skildringa av staden. I analysen bør ein gjere ei konkret vurdering av korleis desse bygningane kan nyttast i framtida utan at den kulturhistoriske verdien blir øydelagt.»

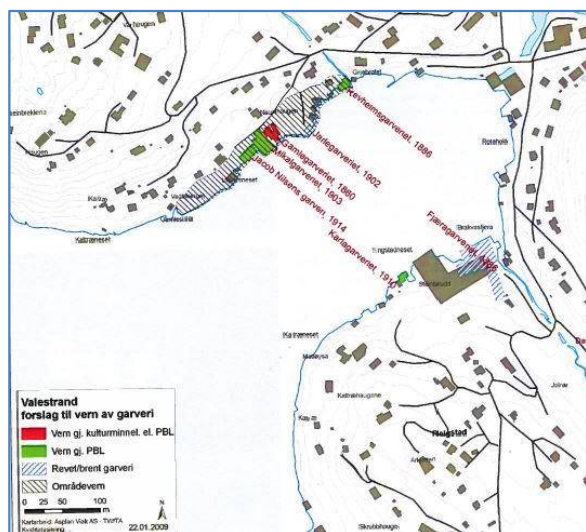
Etter fylkesrådmannen sitt syn er fleire av dei konfliktane som var grunnlag for Riksantikvaren si motsegn frå 2007 ikkje løyste, og dette er grunnlaget for tilrådinga om motsegn til planframlegget.

Hordaland fylkeskommune gav innspel til oppstartsmelding for områdeplan for Valestrand den 05.09.2011, der vi bad om at den kulturhistoriske stadanalysen for Valestrand (jf. Riksantikvaren si motsegn til reguleringsplan for Timberdalen) vart brukt i det vidare planarbeidet, og at ein i planprosessen opprettheldt tett dialog med Museumssenteret i Hordaland (Osterøy museum og Kulturverntenesta i Nordhordland).

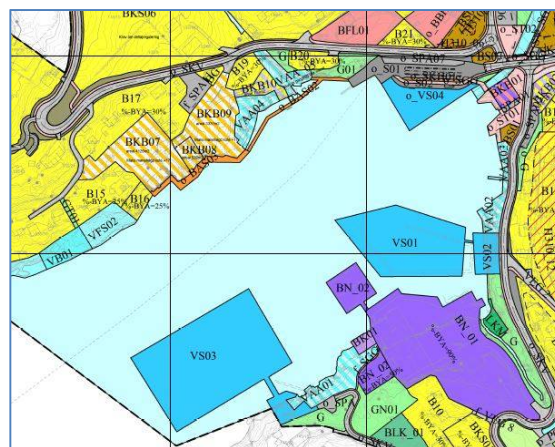
Stadanalysa for Valestrand 2009, som er ei kulturhistorisk analyse med fokus på garverimiljøet, oppsummerer eit framlegg til vern:

«Dei viktigaste bygningane for Valestrand som kulturmiljø er dei tre garveria i Timberdalen. Dei representerer heile utviklinga av garveriverksemda på Valestrand. Ein fin her også bygningar med autentisk interiør og produksjonsutstyr. Strekinga frå Utgjersneset til Revheimsgarveriet er eit samanhengande intakt bygningsmiljø som er lite endra i vår tid. Samanhengen mellom strandsona og kulturlandskapet bakom med bustader og gardstun er framleis tydeleg.

Revheimsgarveriet og Karlagarveriet (Osterøy museum er eigar) er autentiske, men inneheld ikkje opphavleg produksjonsutstyr. Karlagarveriet representerer historia om den gong det var garveriverksemd rundt heile vågen og det var stor aktivitet på staden. Det er i dag dårleg tilgjenge for museumsverksemd i bygningen. Lokaliseringa ved sida av Lerøy Fossen er konfliktfylt med omsyn til verksemdas si trong for utvikling, samt framtidig drift av museum og vern av bygningen og kulturmiljøet rundt.»



Stadanalysa for Valestrand 2009:42. Forslag til vern/omsynssone



Utsnitt frå områdeplan for Valestrand

Ein er langt på veg samd i vurderinga til rådmannen i Osterøy kommune, når han skriv at:

«Dei ulike garverimiljøa er verdifulle kulturminne samstundes som dei er ressurskrevjande å vedlikehalde...Det har difor vore fokus på fleksible løysingar som varetar garverimiljøet på nordsida av vågen samstundes som det kan vere attraktivt å gå inn med fleksible løysingar som varetar garverimiljøet på nordsida av vågen samstundes som det kan vere attraktivt å gå inn med ressursar for utvikle området og bygningane or framtida. Ein har difor opna for fleire og ulike føremål i kombinasjon».

Vurderinga ovanfor er likevel berre gyldig, dersom dette området vert forvalta som ein heilskap og vert gjeve omsynssone vern med tilhøyrande føresegner. Dette er ein mangel i planen.

Fylkesrådmannen ber difor om at forslag til vern/omsynssone i stadanalyse for Valestrand frå 2009 vert lagt som omsynssone i plankartet med føresegner, slik at ein får ein heilskapleg forvaltning av garveri og naustmiljø av nasjonal interesse.

Forslag til føresegn til omsynssone knytt til garveri- og naustmiljøet:

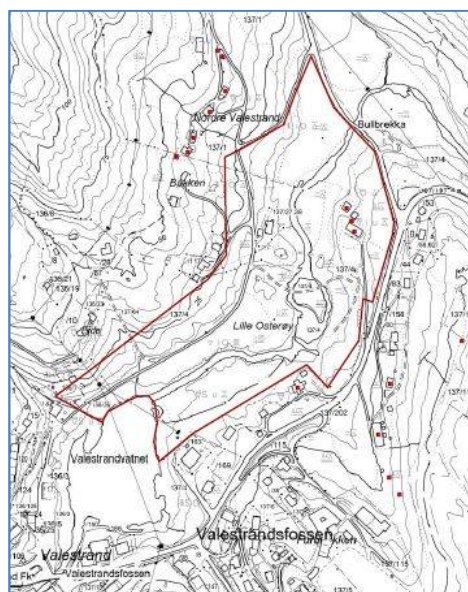
Omsynssone H570-2 er sone med særleg bevaringsverdig garveri- og naustmiljø. Nye tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med kulturminnemynde.

Punkt 2

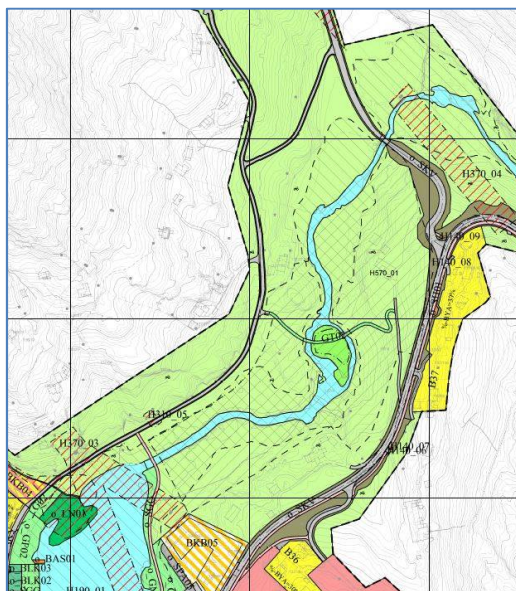
I motsegna reist av Riksantikvaren i 2007 vart kulturlandskapet kring Nausthaugen trekt fram som svært sårbart for store, nye inngrep. Det vart peikt på at heilskapen med garverivirksemnda og naustmiljøet vil bli øydelagt om reguleringsplanen (Timberdalen) vart realisert. Fylkesrådmannen kan ikkje sjå at områdeplanen tek nok omsyn til dette, då nausthaugen er regulert til BKB09 (kombinert bygge –og anleggspåremål). Nausthaugen bør difor få føremålet grøstruktur (G), jf. pbl § 12-5 ledd nr.3.

Punkt 3

Det vart gjeve innspel i brev 31.01.2012 frå Hordaland fylkeskommune til utviding av omsynssone omkring Bullaeigedommen: *Kulturmiljøet ikring Bullaeigedommen har regional og nasjonal kulturminneverdi. Kulturmiljøet ligg sentralt til ved Valestrandfossen, 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 skjemmaende på heile kulturmiljøet.*



HFK-innspel til avgrensing av omsynssone 31.01.12



Omsynssone Bullaeigedommen i områdeplan for Valestrand

Deler av landskapsrommet i tilknytning til Bullaeigedommen har omsynssone, jf. utsnitt av plankart. Fylkesrådmannen rår til at ein utvider denne omsynssona, i tråd med fylkeskommunen sine innspel frå 31.01.12 og på synfaring med Osterøy kommune 17.9.2014. Dette vil seie at

omsynssona vert avmerkt i plankart frå plangrensene i vest, mot plangrensene i nord, følgjer vegen i aust, samt følgje Valestrandsvatnet i sør, samt over delar av BKB05. Sistnemnde vert tilrådd for å ta i vare frisktsoner frå/til Bullahuset og Bullaeigedomen, skal særleg støtte opp under utforming av nye bygg på BKB05, og gjere at ein ikkje reduserer kvaliteten på landskapsopplevinga i området.

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 uregisterte 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.

Andre kulturminnefaglege merknader

BKB06/Eldsteskulen

Planforslaget opnar opp for riving av eksisterande bygningar for å legge til rette for ny bygningsmasse. Dette gjeld for mellom anna: «Eldsteskulen» i nord austre ende av den planlagde miljøgata.

Fylkesrådmannen rår sterkt i frå at Eldsteskulen vert riven. Ein bør heller søke å nytte kvalitetane i bygget som ein ressurs for ny bruk. Ved å ivareta skulen vil ein i større grad ha ei «sentrumsutvikling som byggjer på stadens historie, særpreg og landskapstrekk».

Torg/møtestad

Tilrettelegging av Torg/møteplass (o_ST02) ved elveutløpet ser me som eit positivt tiltak i planen og dette har fått ein god og naturleg lokalisering. Fylkesrådmannen ber om at ein sikrar siktlinene frå møteplassen og bort til Bullahuset/ Bullaeigedomen ved å utvide H-570-1 til og å gjelde delar av BKB05, o_SPA05 og o_G03.

BKB05

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 dei fri siktlinene mellom nedre del av Valestrand sentrum (v/ «Eidshuset»/sjøen) og Bullahuset.

BK01 Karlagarveriet

Karlagarveriet, i området BK 01, i plankartet, med føremål kontor, frå 1910, er i dag er eit garverimuseum eigd av Osterøy museum. Fylkesrådmannen bed om at det vert lagt inn rekkefølgekrav i føresegnene om at: *Innan det kan søkjast løyve til tiltak på BK01 skal det ligga føre dokumentasjon som syner positiv uttale frå kulturminnemynde ved Hordaland fylkeskommune for prosjektet.*

BKB06/BS07

«Eldsteskulen» og skulebygget frå 1921 med skuleplassen, i område BKB06, med føremål bustad/forretning/kontor, inngår i ein samanheng som er knytt til skulehistorie og stadutvikling. «Eideshuset» som var det første forretningsbygget på Valestrand, bør integrerast og brukast som ressurs i utviklinga av sentrum. Desse karakteristiske bygningane og bygningsmiljøet er særleg viktige for Valestrand sin identitet. Dei bør difor sikrast for ettertida og regulert med omsynssone vern/kulturmiljø i plankartet (H-570) og føresegner.

o-BAS02

Hordaland fylkeskommune er kritisk til å legge o-BAS02 i sjø framføre naustmiljøet i VAA04. Føresegn § 6.15 opnar for at det er mogeleg å leggje gangveg frå o_BAS02 bak nausta. Fylkesrådmannen legg til grunn 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.

Det er gjeve midlar frå Fylkeskommunen, til å utarbeide ein rapport som viser kva tilstand garverimiljøet på Valestrand har. Eigarane og Museumssenteret i Hordaland 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 teke i vare på ein slik måte at ein skilde hus vert sikra, at heilskapen i miljøet reflekterer viktige sider av denne internasjonale næringa - frå midten av 1800-tallet og fram mot ei gradvis avvikling. Strategien inneber minimale endringar av landskapet rundt, av husa sine eksteriør og av andre tekniske strukturar.

Oppsummering

Hovudutfordringa i planarbeidet er knytt til etablering av effektive omsynssone og bevaring av bygningar. Hordaland fylkeskommune har i tidlegare fråsegn lagt vekt på at det er viktig å ta vare på heilskapen i garverimiljøet og omkring Bullaeigedomen, ma. gjennom ei omsynssone (H570). Planforslaget som no er fremja er ikkje tilfredstillande på dette punktet. Det bør difor fremjast eit alternativ som tek meir omsyn til ein skilte kulturminne og det samanhengande kulturmiljøet.