



Arkivsak: L12
Arkivnr: 2014/18050-12
Saksbehandlar: Snorre Waage, Inger Lena Gåsemyr, Gunnbjørg Austrheim, Anja Nordvik Sætre, Per Morten Ekerhovd, Nils Egil Grude

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Kultur- og ressursutvalet		21.10.2014

Fråsegn til områdeplan for Valestrand sentrum – Planid. 12532011003 – Osterøy kommune

Samandrag

Osterøy kommune har sendt forslag til områderegeringsplan for Valestrand sentrum på høyring med frist 1. oktober 2014. Fylkeskommunen har fått utsett frist grunna politisk handsaming til 29. oktober 2014. Hovudføremålet i planen er å leggje til rette for eit meir definert sentrumsområde med forretning, kontor, næring og bustadar, for å sikre ei heilskapleg og langsiktig utvikling av Valestrand sentrum. Kommunen leggjer opp til ei rekke gode tiltak for utvikling av sentrumsområdet, som utvikling av miljøgate og tilgjengeleggjing av Valestrandsvatnet og sentrale grøntområde. Dette er tiltak Fylkesrådmannen stiller seg positiv til. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der dei sentrale områda er bandlagt i påvente av utarbeiding av områdeplan for Valestrand sentrum. Kommunen har gjennomført ei konsekvensutgreiing.

Etter fylkesrådmannen si vurdering fører områdeplanen likevel til fleire konflikter 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.

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. Valestrandfossen 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 anleggspøremål. 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 Bullaiegedommen 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 merknadene som er knytt til planforslaget.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Bård Sandal
regionaldirektør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Fylkesrådmannen, 01.10.2014

1. Bakgrunn

Osterøy kommune har sendt forslag til områdereguleringsplan for Valestrand sentrum på høyring med frist 1. oktober 2014. Fylkeskommunen har fått utsett frist grunna politisk handsaming til 29. oktober 2014. Hordaland fylkeskommune vurderer planen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Kultur – og ressursutvalet har høve til å gje motsegn til planen dersom viktige regionale og nasjonale interesser står på spel.

Når motsegn blir fremma må kommunen endre planen, som regel etter å ha drøfta problemstillingar og løysingar i møte med fylkeskommunen. Dei fleste motsegnene blir avklart i møte med kommunen, men dersom det ikkje blir semje vil planen gå til mekling hos Fylkesmannen i Hordaland. Dersom det ikkje blir semje under mekling hos Fylkesmannen må saka avgjerast av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

I denne saka vert det gjeve fagleg tilråding om motsegn på bakgrunn av nasjonale kulturminneinteresser. Dersom dette ikkje vert fylgt opp av politiske organ i fylkeskommunen, skal fylkeskommunen gje melding om dette til Riksantikvaren som kan fremje motsegn i saka. (jf. Forskrift til Kulturminnelova kap. 1, § 3)

1.1 Planprosess og medverknad

Den 29. juni 2011 blei planprogram for områdeplan for Valestrand sentrum sendt på offentleg høyring. Hovudføremålet med planen var å gje eit løft til sentrum og betre trafikktilhøva. Hordaland fylkeskommune gav innspel til planprogrammet i brev av 05.09.2011. Fylkeskommunen bad der mellom anna om at kommunen skulle gjennomføre den kulturhistoriske stadanalysen (DIVE-analyse) i det vidare planarbeidet. Vidare vart det gjennomført eit møte i planforum med særskilt fokus på områdeplan for Valestrand 25.09.2012.

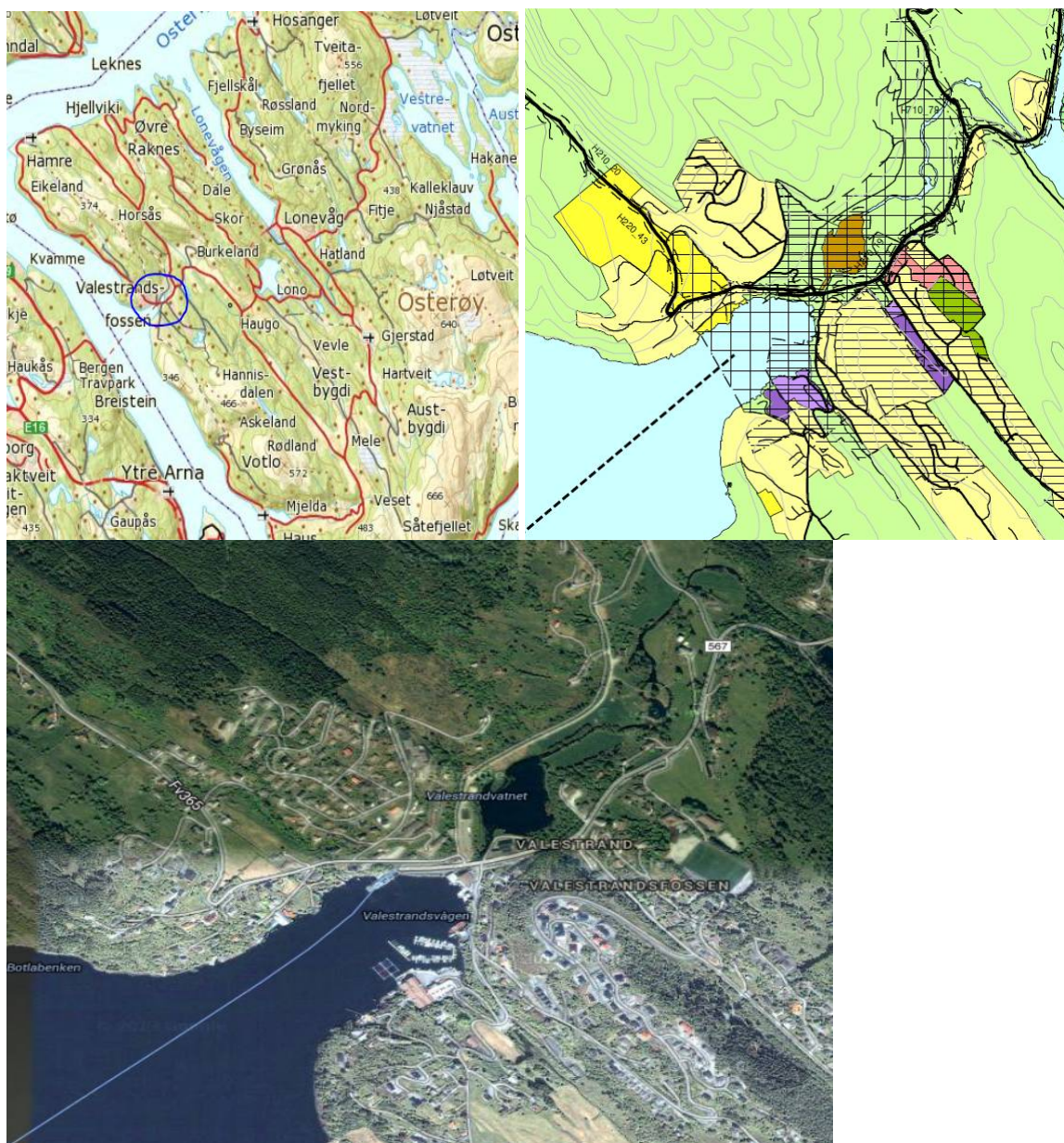
Kommunen har hatt ein inkluderande planprosess der ein har lagt til rette for medverknad.

Hordaland fylkeskommune skal dersom det føreligg konfliktar 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 ny høyringsfrist til 29.10.2014. Riksantikvaren sendte da saka tilbake til fylkeskommunen for handsaming.

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

2. Innhald i planen

Planområdet ligg i sør-vestre del av Osterøy kommune. Bileta nedanfor viser lokalisering av Valestrand og utklipp av kommuneplanens arealdel for området.



Beskrivelse av bileta: Over til venstre: Valestrand ligg sør-vest i Osterøy kommune. Over til høgre: utsnitt frå kommuneplanens arealdel. Nede: flyfoto av Valestrand

Områdeplanen består av følgjande dokument:

- Planskildring (med konsekvensutgreiing)
- Føresegner (juridisk bindande)
- Plankart (juridisk bindande)
- Sakspapir

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.

Planen erstattar følgjande reguleringsplanar:

- Plannr 504_55 - Fjæregarveriet, Reigstadåsen. Vedteken 19.06.1991
- Plannr 504_56 - Valestrandsfossen 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

2.1 Plankart og føresegner

Plankart og føresegn ligg som vedlegg i dokumentet.

2.2 Konsekvensutgreiing

Det er gjennomført ei grundig konsekvensutgreiing i samband med dei føreslåtte tiltaka i planen. Konsekvensanalysen skal vurdere eksisterande situasjon (0 alternativet) og vurdere om området er eigna til planlagt arealbruk (planframlegget). Utgreiinga tek for seg tema landbruk, kulturminne/kulturmiljø, nærmiljø, friluftsliv, tilgjengelegheit, verdiskaping, infrastruktur, landskap, naturmangfald og berekraftig samfunnsutvikling. Desse tema er alle vurdert for følgjande situasjonar i planområdet, med følgjande samla vurdering for kvar situasjon:

Miljøgata Valestrand

Etablering av ei miljøgate vil vere positivt fordi det skapar eit markert sentrum med møteplasser og handelstilbod. Dette støttar opp om handel og verdiskaping. Kan føre med seg redusert fart for biltrafikk igjennom sentrum.

Ferjekaia til utløpet av Valestrandselva

Totalt sett vil tiltaket gje ei meir organisert parkering og auke tilgjenge for gåande langs sjøkanten. Det vil betre tryggleiken for mjuke trafikkantar ved å skilje klart mellom areal til gåande og køyrande. Ny gjestehamn vil i tillegg dekkje eit behov i Valestrand. Betre visuell kontakt mellom sentrum og sjøen er positivt.

Bustadområde Heia

Området er relativt sentrumsnært og kan vere eit attraktivt bustadområde i høve til lokalisering. Det vil imidlertid vere trong for store landskapsinngrep for å leggje til rette for tomter og infrastruktur spesielt vest i området på høgde ut mot fjorden. Store fjernverknader ved utbygging vest på høgdedraget.

Garverimiljø

Eit tiltak her kan vere negativt for kulturmiljø og privatisere strandsona. Det er difor viktig at det vert teke omsyn til dette i planarbeidet. Lokalisering av både næring, bustadar og anna aktivitet nær sentrum er positivt. Bruk av bygningsmassen med krav om estetiske tilpassingar vil også vere positivt for å sikre at bygningsmassen vert oppretthalden. Gangveg kan føre til at området framstår som opnare og lettare tilgjengeleg.

Valestrandsvatnet

Området har store verdiar i høve til landskap og naturmangfald. Samstundes er dette eit viktig område for nærmiljø og lågterskeltilbod for fysisk aktivitet. Det bør difor vere mogleg å leggje til rette for turveg i området og samstundes ivareta naturmangfaldet langs vatnet og landbruksareal. Bli ikkje opplevd som ein innbydande stad til rekreasjon i dag. Stort potensiale til auka aktivitet, trivsel og oppleving av området.

Valestrandsvatnet vest – Eideshuset til Haldorvika

Området framstår som lite attraktivt i dag. Betre kryssløysing ved veg og ein betre organisert bygningstruktur gjer at området vert ein naturleg del av sentrum og vil framstå meir ope og attraktivt. Det vil vere positivt for område med meir bustadar her for å sikre at det vert eit område med liv òg på kveldstid. Eideshuset sikrar visuell kvalitet mellom vegkryss og ferjekai.

Området Lerøy Fossen- Karlagarveriet – Hagemarka

Dette er eit område med få verdiar. Karlagarveriet er viktig kulturminne men i forfall og ikkje lenger del av eit

større garverimiljø. Kan gje ny bruk som kontor. Viktig å sikre grøntstruktur og tilkomst til sjø. Evt nytt kontorbygg må tilpassast overgang mellom Lerøy Fossen sine bygningar og eksisterande naust.

Strandsona vest for Lerøy Fossen

Store ulemper med begge plasseringar av småbåtanlegg. Stettar krav om auka kapasitet. Vil ta i bruk eitt av få attverande tilgjengelege strandsoner i Valestrandsvågen. Må bygge ned grøntareal for å få parkering og stor auke i trafikk på vegen. Meir verutsett som gjer at det krev meir tilrettelegging. Større fjernverknad visuelt.

Området Danielsen privatskule/Paddekråa

Ei utviding vil vere positiv for nærmiljø og verdiskaping og ved å vitalisere område nær sentrum. Parkering nær sentrum vil kunne avlaste biltrafikk gjennom og til miljøgata. Betre tilhøve for parkering for tilsette ved skulen og føreseielege lokalitetar for skulen.

Forslag utviding av idrettsanlegg- Gbnr 137/6

Fleire positive sider ved å samlokalisere idrettsanlegg nær sentrumsfunksjonar. Det å byggje ned landbruksareal til eit bruk som er drivverdig har store negative konsekvensar. utfordringar knytt til å løyse tilkomst og parkering.

Område føreslege endra frå LNF til LNF spreidd – Gbnr 137/1

Området ligg i eit viktig landskapsrom i samanheng med Bullaeigedomen. Etablering av bustadar og infrastruktur vil byggje ned og splitte opp landbruksareal. Samla sett ein negativ konsekvens for området.

Vurdering etter Naturmangfaldslova

Svært mykje av registreringar som er gjort er knytt til Valestrandsvassdraget. Vassdraget bør difor vurderast etter § 10 (økosystemtilnærming og samla belastning). Planen legg opp til ein gangsti rundt vatnet og gangbru ved utløp og innløpet av vatnet. I tillegg vil det verte etablert ein oppmurt kant der det i dag er fyllingskant ut i vatnet. Meir tilrettelegging for ferdsel kan ha ein negativ verknad på fauna som nyttar vatnet som leveområdet. Gangvegen er difor planlagt å gå i ein viss avstand frå vatnet i tillegg til at kantvegetasjon mot vatnet skal ivaretakast. Ut frå tilgjengeleg kunnskap nyttar dei ulike artane vatnet kun til resting og beiting og vi finn difor at det er lite truleg at det vil ha ein negativ påverknad.

3. Vurdering av regionale interesser

Planfagleg

Kommunen har hatt ein inkluderande planprosess der ein har lagt til rette for medverknad. Fylkeskommunen deltok på ein konstruktiv og nytting synfaring 10. september 2014, der kommunen på ein grundig måte gjekk gjennom utvalde deler av planområdet. Fylkeskommunen orienterte om viktige interesser og behov for området, som og blei oppfatta å vere overlappende med kommunens interesser, for å utvikle Valestrand samstundes som ein ivaretek Valestrand sentrum sin eigenart og sikrar at viktige kulturminneinteresser blir ivare tatt gjennom plankart og føresegn til områdeplanen. Eit vesentleg poeng her var utviding av omsynssone rundt Bullaeigedommen og tilføyning av omsynssone i garveriområda. Fylkeskommunen var av den oppfatning etter synfaringa at kommunen var einig i innspela, og at desse ville innarbeidas i områdeplanen for Valestrand sentrum.

Samordna areal og transport

I samsvar med dei rikspolitiske retningslinene for samordna areal- og transportplanlegging, skal arealbruken vere av ein slik karakter at den mellom anna fremjar miljømessige gode løysingar, trygge lokalssamfunn og bustadmiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Planen legg opp til ein sentrumsstruktur med blanda føremål, med auke i antal bustader nær offentleg og privat tenesteyting, noko som vil kunne redusere transportbehovet lokalt. Planen ønskjer i stor grad å ta omsyn til mjuke trafikantar, mellom anna gjennom ei definert miljøgate i sentrum, noko som vi er positive til. Å leggje opp til at tilreisande parkerer i utkanten av det definerte sentrum, gjennom lokalisering av parkeringsplassar, vil kunne styrke hensikta med

miljøgata og bidra til auka trafikktryggleik. Vi omtaler mellom anna trafikkavvikling og kollektivbetening under plantema samferdsel.

Landskap

Landskap er viktig for trivselen på ein stad, og det er positivt at ein har vidareført fokus frå planprogrammet der ein omtalar ulike tema knytt til landskap, mellom anna i forhold til estetikk, kulturlandskap, kulturmiljø, friluftaktivitetar og naturmiljø. Deler av landskapsrommet i tilknytning til Bullaeigedomen har omsynssone. Fylkeskommunen opplevde på synfaringa at kommunen vil utvide denne omsynssonen. Sistnemnde i hovudsak for å kunne ivareta frisiktsoner frå/til Bullahuset og Bullaeigedomen, og særleg støtte opp under ei utforming av nye bygg på BKB05 som reduserer landskapsverdien i området i så liten grad som muleg. Skjæring/fjellside mot ny parkeringsplass på BKB05 kan til dømes opparbeidas som terrassert parsellhage til bruk og trivsel for Valestrands innbyggjarar.

For sentrumsområdet er utforminga av bygga svært viktige, men det er òg viktig med ei god utforming av områda mellom husa. Ein bør derfor sette tydelege krav til utforming av uteopphaldsareal og legge til rette for trivlege møteplassar. Dette omtalast vidare under tema senterutvikling, arkitektur, estetikk og stadsidentitet.

Det er viktig å ha fokus på fjernverknader for områder som er lagt ut til ny eller vidare bustadutvikling, som B14, B13, B15, B17 og BKS06. Konsekvensutgreiinga for «Heia» skildrar dette området som beståande av innmarksbeite, dyrka mark, skog og eksisterande bustadfelt, og konkluderer med at det «... vil vere trong for store landskapsinngrep for å leggje til rette for tomter og infrastruktur spesielt vest i området på høgde mot fjorden», og at dette vil gje store fjernverknader. Føresegn sikta på å redusere fjernverknaden som her er nemnd kan med fordel innarbeidas i planføresegna.

Senterutvikling, arkitektur, estetikk og stadsidentitet

Kommunen ønskjer å legge til rette for eit meir definert sentrumsområde med forretning, kontor, næring og bustadar, og for å sikre ei heilskapleg utvikling av staden Valestrand. Dette er i hovudsak i tråd med mål og retningslinjer i regional plan for attraktive senter i Hordaland som no er på høyring, der ein mellom anna seier at;

- Sentrum skal ha god balanse mellom handel, private og offentlege tenester, kulturtilbod og bustader
- Sentrumsområdet skal vere tett utbygd innanfor ein gangbar kjerne
- Sentrumsutvikling skal byggje på stadens historie, særpreg og landskapstrekk
- Sentrum skal ha høg arkitektonisk kvalitet og inkluderande møteplassar
- Sentrum skal ha gode parkar, leikeplassar og allment tilgjengeleg areal for fysisk aktivitet

I referat frå planforum 25.09.2012 heiter det: «Miljøgate vil vere eit godt grep for å få god sentrerstruktur». Vi er glade for at dette er følgt opp i områdeplanen, og støtter tiltaket om å gjere gata omtrent frå «Eldsteskulen» til «Eidshuset» til miljøgate. For å skape ei sentrumskjensle ønskjer ein å bygge kompakt i tett nærleik til gata.

Fylkesrådmannen ønskjer her særskilt å nemne to element ved planforslaget.

«Eldsteskulen» i nord-austre ende av miljøgata. Ved å ivareta denne skulen vil ein i større grad ha ei «*sentrumsutvikling som byggjer på stadens historie, særpreg og landskapstrekk*». Samstundes kan dette bygget fungere som ein innandørs treffstad for born og unge, noko planskildringa trekk fram som eit mangelfullt tilbod i Valestrand. Fylkesrådmannen meiner her at ein har høve til å bruke eit bygg med estetisk og kulturhistorisk verdi, både som ein samlingsplass og identitetsberar i sentrumsutviklinga. Ein vil kunne sjå bygget frå den nedre enden av miljøgata og det vil definere ei naturleg ending av sentrumsområdet.

Omtrent midt i miljøgata, aust for Coop, er det i dag ei parkeringsplass. Kommunen ønskjer å bygge i høgda over denne parkeringsplassen, med sentrumsformål (BS05). Ein ønskjer at det skal byggas tett opp mot vegen på begge sider av gata for å skape eit sentrumspreg, med åpne fasader på gateplan. Desse

prinsippa er vi samde i, men denne tomten representerer òg det einaste område der ein frå miljøgata vil kunne ha utsyn ned til Valestrandsvatnet, som er eit naturleg og sentralt rekreasjons- og friluftsområde i Valestrand. Fylkesrådmannen meiner at ein her i større grad vil skape ei god miljøgata ved å oppretthalde ei open siktlinje frå miljøgata til vatnet. Det kan samstundes vere positivt sett frå park- og gangstiområdet rundt vatnet at ein har siktlinje opp til miljøgata og den aktiviteten som er der. Ein kan med fordel legge tak over dagens parkeringsplass, og gjere dette taket til ein naturleg møteplass for folk, gjerne ein plass der fleire generasjonar kan møtast og opphalde seg. Ein slik uteplass med blandingsfunksjonar kan for eksempel innehalde benkar, bord og stolar for nærliggande cafe/restaurant, samt leikeareal for dei minste. Denne tomten vil og grense til gangsti som knyt miljøgata til turområdet rundt vatnet.

Det er lagt opp til ei høg grad av utnytting i område med sentrumsføremål, (tettleiksgrad på 80-100% BYA i BS01-BS10), noko Fylkesrådmannen stiller seg positiv til. Eit tydeleg urbant landskap vil vere positivt for tettstadsutviklinga.

Torg/møteplass (o_ST02) ved elveutløpet ser vi på som positivt og dette har ein god og naturleg lokalisering. Ein bør her sikre frisiktlinjer frå denne møteplassen til Bullahuset/ Bullaægedomen. Samstundes bør utforminga på nybygg i BKB05 ikkje vere av ein forstyrrande karakter for det heilskepelege uttrykket og opplevinga av friluftsområdet rundt Valestrandsvatnet, så vel som frisiktlinjene mellom nedre del av Valestrand sentrum (v/ «Eidshuset»/sjøen) og Bullahuset.

Fjerne bygg i elveutløpet, slik at det blir som i plankartet. Dette vil heve verknaden av miljøgata og bidra til å knyte saman sjøen og dei grønne elementa i Valestrand.

Kulturminne og kulturmiljø

Etter fylkesrådmannen si vurdering fører områdeplanen til fleire konflikter 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 konflikter 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.

Vurdering av nasjonale kulturminneinteresser i planframlegget.

Punkt 1

Hordaland fylkeskommune handsama reguleringsplan for Timberdalen 135 bnr 9 og 16 m fl. Valestrandfossen i Osterøy kommune i 2007. Dette planforslaget er no ein del av områdeplanen som er lagt ut på høyring. Riksantikvaren reiste motsegn til dåverande plan, jf. brev frå Riksantikvaren datert 5.11.2007. Riksantikvaren grunn gav motsegna slik:

«Garveriindustrien som vaks fram på midten av 1800-talet førde til ei omfattande verksemd i Nordhordland, som i Valestrandfossen fortsatt er synleg gjennom eit unikt kulturmiljø med bygningar som har høg autentisitet. Riksantikvaren finn at minna frå garveriverksemda i Valestrandfossen utgjør 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.»

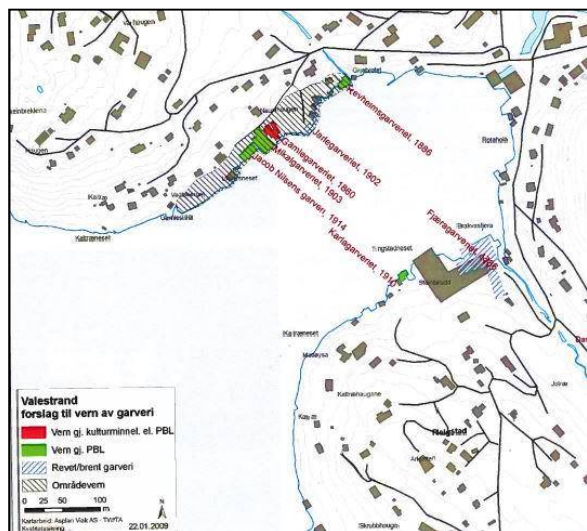
Etter fylkesrådmannen sitt syn er fleire av dei konfliktane som var grunnlag for Riksantikvaren si motsegn frå 2007 ikkje løyste, og dette er grunnlaget for tilrådinga om motsegn til planframlegget.

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 Museumsenteret i Hordaland (Osterøy museum og Kulturverntenesta i Nordhordland).

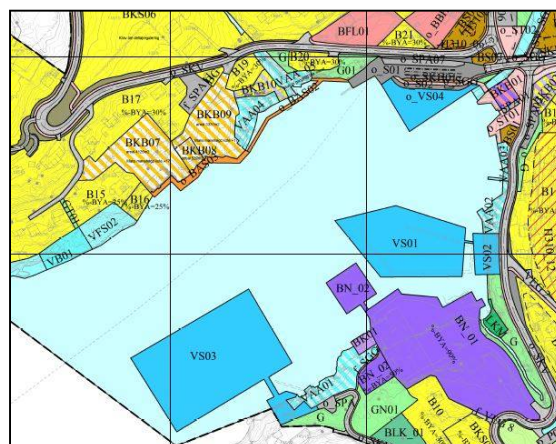
Stadanalyse for Valestrand 2009, som er ei kulturhistorisk analyse med fokus på garverimiljøet, oppsummerer eit framlegg til vern:

«Dei viktigaste bygningane for Valestrand som kulturmiljø er dei tre garveria i Timberdalen. Dei representerer heile utviklinga av garveriverksemda på Valestrand. Ein finn 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.»



Stadanalyse 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 føresegnar. 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 føresegnar, slik at ein får ein heilskapleg forvaltning av garveri og naustmiljø av nasjonal interesse.

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

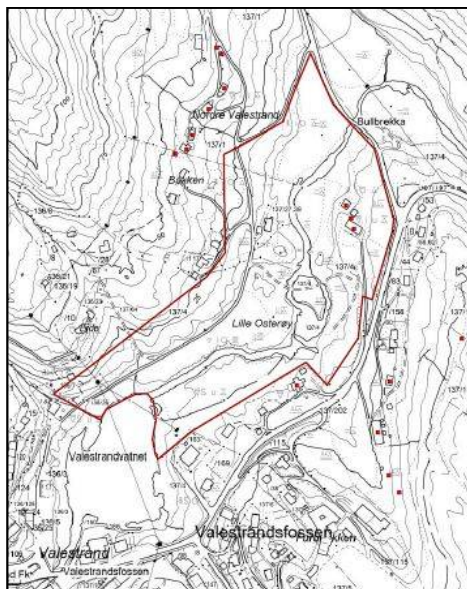
Omsynssone H570-2 er sone med særleg bevaringsverdig garveri- og naustmiljø. Nye tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med kulturminnemynde.

Punkt 2

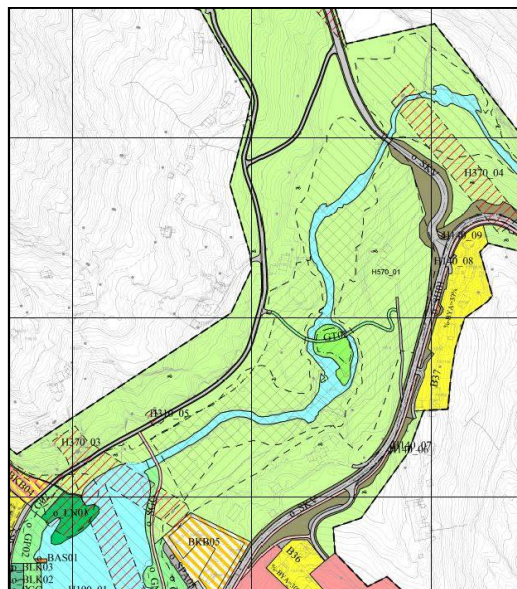
I motsegna reist av Riksantikvaren i 2007 vart kulturlandskapet kring Nausthaugen trekt fram som svært sårbart for store, nye inngrep. Det vart peikt på at heilskapen med garveriverksemda og naustmiljøet vil bli øydelagt om reguleringsplanen (Timberdalen) vart realisert. Fylkesrådmannen kan ikkje sjå at områdeplanen tek nok omsyn til dette, då nausthaugen er regulert til BKB09 (kombinert bygge –og anleggspåremål). Nausthaugen bør difor få føremålet grønstruktur (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 Bullaieigedommen: *Kulturmiljøet ikring Bullaieigedommen 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 skjemma på heile kulturmiljøet.*



HFK-innspel til avgrensing av omsynssone 31.01.12



Omsynssone Bullaieigedommen i områdeplan for Valestrand

Deler av landskapsrommet i tilknytning til Bullaieigedommen 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 Valestrandvatnet i sør, samt over delar av BKB05. Sistnemnde vert tilrådd for å ta i vare frisisiktsone frå/til Bullahuset og Bullaieigedommen, 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 Bullæigedommen, 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 Bullæigedommen 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 merknaderBKB06/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/ Bullæigedomen 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 heilskepelege uttrykket og opplevinga av friluftsområdet rundt Valestrandsvatnet, så vel som dei fri siktlinene mellom nedre del av Valestrand sentrum (v/ «Eideshuset»/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 regulerast 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 einskilde 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 eksterior og av andre tekniske strukturar.

Oppsummering – kulturminne og kulturmiljø

Hovudutfordringa i planarbeidet er knytt til etablering av effektive omsynssone og bevaring av bygningar. Hordaland fylkeskommune har i tidligare 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 tilfredsstillande på dette punktet. Det bør difor fremjast eit alternativ som tek meir omsyn til einskilde kulturminne og det samanhengande kulturmiljøet.

Barn og unges interesser

Planskildringa synleggjer at utfordringar knytt til barn og unge i Valestrand dreiar seg om både for lite variasjon i aktivitetar og møteplassar, særleg om ein ser vekk frå idrettstilbod, og manglande trafikktryggleik. Det er viktig at ein legg til rette for eit variert tilbod til barn og ungdom. Ein må her og vere bevisst at ein ikkje nødvendigvis kan handtere barn og unge som ei felles gruppe, men at ein må differensiere mellom dei to gruppene og leggje til rette for varierte tilbod. Gjennom kommunens registreringar kjem det fram at det manglar innandørs treffstader. Tilgjengeleggjering av «Eldsteskulen» som ein muleg innandørs treffstad med eit tilbod som ikkje er retta mot idrett kan vere eit alternativ.

Friluftsliv

Tiltaket knytt til Valestrandsvatnet er svært positive. Dette er eit område som er aktivt brukt som nærturområde, og planforslaget vil i stor grad styrke dette. Tiltaket her er også positivt for tilbod til barn og unge (mellom anna med tilrettelagt badeplass), og generelt positivt frå eit folkehelseperspektiv.

Næringsutvikling

I samråd med fråsegn til planprogram og innspel i planforum, er det utarbeida ei handelsanalyse for Valestrand, som konkluderer med at det er eit mogleg grunnlag for å auke tilbodet av handel i Valestrand.

Samferdsel

Planomtalen fokuserer i liten grad på kollektivbetening av Valestrand og moglege konsekvensar ved opphøyr av bompengar over Osterøybrua neste år. Vert resultatet at ferja mellom Valestrand og Breistein må leggje ned vert ikkje lenger ferjekaia det sentrale kollektivknutepunktet, og det må sjåast på andre snu- og terminalløysningar for Valestrand. Som snuplass for bussane kan nok ferjekaia bli vurdert om ferja opphøyrer. Slik ferjekaia er utforma i dag med oppstillingsplassar for bilar til ferja og køyrefelt med på- og avstiging er den lite tilfredsstillande og trafikkfarleg. Om ferja mellom Valestrand og Breistein held fram må det større tiltak til på/ved ferjekaia enn det vi kan sjå av planen for å kunne få til tilfredsstillande løysingar for kollektivtrafikken.

Når det gjeld området ved skulane i Valestrand må ein finne fram til betre løysingar for bussane med av- og påstiging av elevar på begge sider av fylkesvegen, og sjå på/finne fram til løysingar for trafikksikker kryssing av vegen. Vi legg her til at i kommunens planskildring er manglande trafikktryggleik ein av utfordringane knytt til barn og unge i Valestrand.

Strandsone

Planen legg opp til aktivitet i strandsona.

Fylkesrådmannen er positiv til at områda VFS01/02 og VB01 er satt av til friluftsområde i sjø og vassdrag samt badeområde, som ein ønskjer å gjere meir tilgjengeleg for folk. Viktig med føresegn som hindrar tiltak med privatiserande effekt.

Fylkesrådmannen stiller seg positive til å knytte garverimiljøet (BKB07/08/09) tettare til sentrum gjennom gangveg/tilkomst langs sjøsida (0_BAS02/03). Dette kan vere bra med tanke på auka aktivitetstilbod for sentrumsområdet (ein kan mellom anna tenkje seg museum og café-aktivitet i garverimiljøet), samt positivt for aktivitet og ivaretaking av dei gamle garveribygga. Fylkesrådmannen stiller seg likevel 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. Fylkesrådmannen er av den oppfatning at både gangvegen og naustmiljøet vil være tent med at ein legg tilkomsten frå Valestrand kai til garverimiljøet i gangveg bak naustmiljøet før den kjem ut til sjøen i o_BAS03. Området o-BAS03 kan med fordel inneha den breidde som er beskrevet i planen. Det er her viktig å sikre fri tilgang for alle (universell utforming) og hindre privatiserande tiltak.

Fylkesrådmannen rår ifrå at ein anlegg ny småbåthamn i VS03. Konsekvensutgreiinga for dette området er tydeleg på at det er store ulemper forbunden med tiltaket. Tiltaket vil ta i bruk eitt av få attverande tilgjengelege strandsoneområder og ha ein negativ verknad for nærmiljø. Denne lokaliseringa vil vere meir verutsett og krevje meir tilrettelegging. Tiltaket vil gje ein betydeleg større visuell fjernverknad, og vere ein dominerande faktor når ein ankommer Valestrand frå sjøvegen.

4. Konklusjon

Fylkesrådmannen har merknader til planforslaget når det gjeld senterutvikling, arkitektur, estetikk og stadsidentitet, areal og transport, barn og unges interesser, klima og energi, landskap, næringsutvikling, samferdsel, friluftsliv, strandsone, og kultur og kulturmiljø. Vi ber om at desse merknadane vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Hovudutfordringa i planarbeidet er knytt til etablering av effektive omsynssone og bevaring av bygningar. Hordaland fylkeskommune har i tidligare fråsegn lagt vekt på at det er viktig å ta vare på heilskapen i garverimiljøet og omkring Bullaeigedomen, mellom anna 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 einskilde kulturminne og det samanhengande kulturmiljøet.

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, jf. vedtaksforslag 1,2 og 3. Motsegna kan trekkast dersom det vert lagt fram revidert planforslag som tek omsyn til våre motsegnspunkt.