

Osterøy kommune
Hatland
5282 LONEVÅG

Dato: 12.09.2016
Vår ref.: 2014/18050-18
Saksbehandlar: snowaag
Dykkar ref.:

Fråsegn til områderegulering Valestrand Sentrum - Osterøy kommune

Vi viser til brev datert 30.06.2016 om høyring av forslag til områderegulering for Valestrand sentrum. 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. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan. Kommunen har gjennomført ei konsekvensutgreiing av planforslaget.

Hordaland fylkeskommune vurderer reguleringsplanen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til fråsegn til 1.gongshandsaming av planforslaget i brev av 28.10.2014.

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre: www.hordaland.no

Vurdering

Planfaglege merknader

Hordaland fylkeskommune gav fråsegn til områderegulering for Valestrands sentrum i samband med 1.gongs offentleg ettersyn, i brev av 28. oktober 2014. Det vart då fremja motsegn på tre punkt, som alle var knytt til kulturminne. Då det føreliggande planforslaget er justert i henhold til desse motsegnspunkta, vert motsegna trekt, jf. vedtakspunkt 4. i førre fråsegn:

4. Motsegna kan trekkast dersom det vert lagt fram revidert planforslag som tek omsyn til våre merknader, jf punkt 1, 2 og 3 ovanfor.

Landskap

Tidlegare innspel omtala mellom anna frisisikter til/frå Bullaeigedomen og bekymring knytt til fjernverknader frå nye bustadområde, som til dømes «Heiane». Vi stiller oss positive til at kommunen gjennom omsynssoner og dialog med grunneigar bidreg til å sikre ivaretaking av landskapsverdiane i tilknytning til Bullaeigedomen, og at innspel til bustadområde ved «Heiane» ikkje er føreslått som bustadområde i planforslaget grunna dei negative landskapsmessege konsekvensane av føreslått tiltak.

Senterutvikling, arkitektur, estetikk og stadidentitet

Som nemnd i fråsegn til 1.gongshøyring ønskjer kommunen å leggje til rette for eit meir definert sentrumsområde og sikre ein heilskapleg utvikling av staden Valestrand. Vi fann at planforslaget i stor grad er i tråd med Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Fylkesrådmannen tok då særskild opp to element ved planforslaget, knytt til «eldsteskulen» (BS13) og parkeringsplass ved Coop (BS05). Vi registrerer no at kommunen har endra føremål for «Eldsteskulen» (BS13) til sentrumsføremål for fleksibel bruk men med krav til ivaretaking av bygget. Med det legg ein og opp til at bygget kan nyttast som eit tilbod

til born og unge i Valestrand, noko som i planskildringa vart peikt på som til dels fråverande. Dette stiller vi oss positive til. I tillegg har kommunen lagt opp til torgfunksjon over parkeringsplass for Coop (BS05), som vil leggje til rette for betre miljøgatefunksjonar, sosial møteplass, og siktliner mellom miljøgate og Valestrandsvatnet. Dette meiner vil er gode grep for kvalitet i sentrumsområdet.

Kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune, Fylkeskonservatoren, har vurdert saka som regional styremakt for kulturminnevern.

Ved fyrste gongs høyring fremja Kultur- og ressursutvalet i Hordaland fylkeskommune motsegn til høyring av områderegulering for Valestrand Sentrum, Osterøy kommune plan id: 12532011003 grunna konflikt med nasjonale kulturminneinteresser knytt til garveriverksemda frå 1800-talet og Bullaeigedommen. På dette grunnlaget vert det gjort framlegg om motsegn til arealbruken i 3 av områda i planen.

Kultur- og ressursutvalet i Hordaland fylkeskommune gjorde vedtak i saka 21.10.2014 (sak nr 141/2014) og fremja motsegn. Utvalet gjorde slikt 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 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.
Side 2/2
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.

Osterøy kommune har ved høyring av områderegulering for Valestrand tatt motsegn til følgje. I planframlegget som no ligg føre er garveri -og naustmiljø sikra med omsynssone H570_02 med føresegn. Nausthaugen er endra til føremål G (grøntstruktur). Vårt krav om utviding av omsynssone omkring Bullaeigedommen er teke til følgje. Omsynssona H570_1 kring Bullaeigedommen er sikra med ei tilstrekkeleg stor omsynssone.

Motsegn på grunnlag av konflikt med nasjonale kulturminneinteresser som vart vedteke i Kultur- og ressursutvalet 21.10.2014 fell difor bort.

Automatisk freda kulturminne

Arkeologar frå Hordaland fylkeskommune gjennomførte ei arkeologisk registrering innafor planområdet jf. §9 i kulturminnelova. Utfyllande informasjon er gitt i brev av 31.01.2013. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne.

Etter avtale med Osterøy kommune i e-post av 12.10.2011 er det ikkje utført arkeologiske registreringar innanfor området rundt Bullaeigedommen, då denne i planforslaget er lagt som omsynssone med føremål vern, jf. plan- og bygningslova §11- 8c, §12-6 og §12-7 nr.6. Føresegna til H570_01 i det nye planframlegget sikra at tiltak som kan vere skadeleg for mogleg uregistrerte automatisk freda kulturminne ikkje kan settast i gang i dette området.

Vi ber om at formuleringa under blir lagt til under 1. Generelle føresegn:

Dersom det i samband med arbeid i marka eller i sjø kjem fram funn eller konstruksjonar som kan vere automatisk freda må ein straks melde frå til Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningstyresmakt har vurdert funnet, jf. meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd.

Andre kulturminnefaglege merknader:

- H570_4 og H570_03
Fylkesrådmannen rådde sterkt ifrå riving av Eldsteskulen. Det er positivt at Eldsteskulen og Eideshuset er sikra med omsynssone H570_04 og H570_03 med føresegn
- BKB05
Vi har tidlegare spilt inn at omsynssone H570_1 skulle omfatte heile BKB05 for å sikre siktlinene bort til Bullahuset/Bullaeigedomen. Vi stiller oss positiv til slik kommunen har valt å løyse planen her og at bygningen er trekt noko tilbake frå vatnet for å redusera fjernverknader for kulturlandskapet.
- o_BAS02
Vi har tidlegare gjeve fråsegn til at vi er kritisk til gangveg o_BAS02 i sjø framfor garveriet BKB10. Vi er framleis av den oppfatning at 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.

Konklusjon kulturminne:

Vi ser på det som positivt at Osterøy kommune legg frem ein plan der kulturminne og kulturmiljø er godt ivareteke. Vi har stor tru på at planarbeidet med ivaretaking av kulturminne legg til rette for gode kvalitetar i og rundt Valestrand sentrum.

Friluftsliv/ Folkehelse

Tiltaket knytt til Valestrandsvatnet er svært positive. Dette er eit område som er aktivt brukt som nærtuområde, 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. Å leggje til rette for sentrale møteplassar og aktiv bruk av Valestrandområdet vil og ha ein positiv verknad på folkehelse.

Samferdsel

Med tanke på avviklinga av kollektivtilbodet vil det vere eit stort behov for betre løysingar både ved ferjekaien og skolen. Framlegga til forbetringpunkt som er lagt fram i områdeplanen framstår som fornuftige.

- Ved ferjekaien må det leggest til rette for at lokalbussen kan snu utan å rygge. Dette er ikkje mogleg i dag. Utfylling i sjøen verker naudsynt for å oppnå tilstrekkeleg areal til å snu forsvarleg. Opparbeid busslomme ser greitt ut.
- Ved skolen er ein-sidig busslomme ein god løysing. Under utforminga av slik busslomme er det viktig å legge til rette for god sikt ved utkøyning. Bussen bør kunne stå 90 grader i forhold til hovudveg, og det må sikrast at bussane ikkje treng å nytte motgåande køyrefelt ved utkøyning.

Strandsone

Vi stiller oss positive til dei grep kommunen ønskjer ved å gjere tilgjengeleg strandsona for ålmenta, og at arealet til VS03 (småbåthamn frå 1. gongshøyeringa) er teke ut av føreliggande planforslag. Slik planframlegget no ligg føre fremstår som ein betre løysing.

Generelt:

Vi gjer kommunen merksam på at dei regionale planane det vert vist til som gir retningslinjer for kommunal arealdisponering (s.12 i planskildringa) er utdatert og erstatta av nye planar;

- Klimaplan for Hordaland 2014-2030
- Premiss: Kultur – Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026 – senterstruktur, tenester og handel

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune har ingen vesentlege nye merknader til planforslaget. Vi ser på det som positivt at Osterøy kommune legg frem ein plan der kulturminne og kulturmiljø er godt ivareteke. Vi har stor tru på at planarbeidet legg til rette for gode kvalitetar i og rundt Valestrand sentrum.

For utfyllande innspel viser vi forøvrig til fråsegn av 28.10.2014.

Eva Katrine R. Taule
kst. plansjef

Snorre Waage
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksbehandlar:

Snorre Waage, Seksjon for plan - REG AVD, REGIONALAVDELINGA

Silje Foyn, Fylkeskonservatoren, Avdeling for Kultur og Idrett

Gunngjørg Austrheim, Fylkeskonservatoren, Avdeling for Kultur og Idrett

David Sandved, Fylkeskonservatoren, Avdeling for Kultur og Idrett

Gunnhild Raddum, Transportplanseksjonen, Samferdsleavdelinga

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Statens vegvesen - Region Vest