

OSTERØY KOMMUNE
RÅDHUSET
5282 LONEVÅGDato: 20.06.2017
Vår ref.: 2014/18050-30
Saksbehandlar: snowaag
Dykkar ref.:

Att. Viviann Kjøpstad

Fråsegn til 3. gongs høyring og offentleg ettersyn - Plansak 12532011003- Områderegulering Valestrand sentrum - Osterøy kommune

Vi viser til brev datert 19.05.2017 om høyring av forslag til områderegulering for Valestrand. 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 områdeplanen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til tidlegare høyringsrundar. Vi viser til fråsegn av 12.09.2016 og av 28.10.2014 for utfyllande kommentarar.

For vidare 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 2.gongs offentleg ettersyn, i brev av 12. september 2016. Fylkeskommunen var positivt stilt til planforslaget som var til 2. gongs høyring. Konklusjonen var då at

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.

Planskildringa syner behovet for ein overordna plan for Valestrand sentrum, då ein i mange år har hatt store utfordringar knytt til trafikk, kulturmiljø og utbygging. Gjeldande kommunale planar har ikkje vore gode nok til å handtere desse utfordringane. Det er trong for å finne gode fellesløyser, og målet med områdeplan for Valestrand er å ha eit planverkty som gir gode rammer for utvikling av eit godt sentrum og bu- og næringsområde. Hordaland fylkeskommune stiller seg positive til den overordna plantilnærminga, og til intensjonane bak planarbeidet.

Senterutvikling, arkitektur, estetikk og stadidentitet

Til 2. gongs høyring uttalte vi oss positivt, og var i stor grad samd med dei endringane som vart gjort mellom 1. og 2. gongs høyring. Kommunen ønskjer å leggje til rette for eit meir definert sentrumsområde og sikre ein heilskapleg utvikling av staden Valestrand.

Vi har som nemnd tidlegare gjeve ros til kommunen for eit godt planforslag, der ein i stor grad har tatt opp viktige føringar frå regional plan for attraktive senter i Hordaland. Dette var vi tydelege på i fråsegn til 2. gongs høyring.

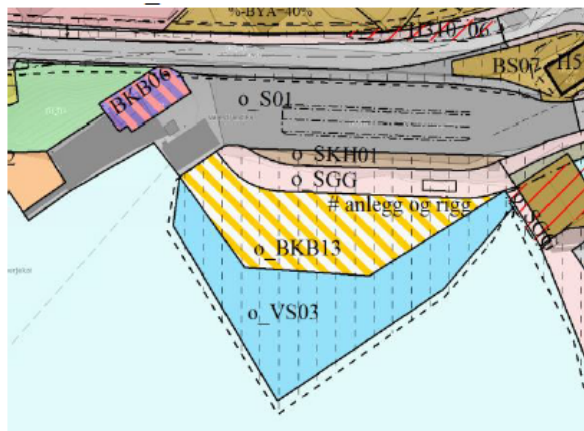
Til 3. gongs høyring har planforslaget opna for tiltak som vi meiner er uheldig, jf. nye føresegn knytt til BBB02 (§2.29). Det vert lagt opp til ein bygningsmasse som kan strekkje seg til kote +35, noko vi meiner vil gje dårlege rammar for ålmenta, både med tanke på heilskapen i Valestrand sentrum, og moglegheitene for kvalitet i uteområde på den aktuelle tomte. Planforslaget opnar for ein bygningsmasse på 7. etg som strekk seg opp mot 20 meter over bakkeplan. Dette er ei betydeleg endring i området, og slik vi les det, i kontrast med intensjonen av områdeplanen elles. Slik forslaget ligg føre ville dette kunne ha negative konsekvensar for landskapet gjennom betydelege fjernverknader i innseglinga til Valestrand og generelt for sentrumsbiletet.

Landskap / strandsone

Fylkeskommunen vil påpeike at det er gjort svært grundig og gode vurderingar knytt til landskap i planskildringa.

Fylkeskommunen rår ifrå endringar i kart og føresegn som legg til rette for at området langs ferjekai vert utvida slik at mellom anna servicebygg for gjestehamn kan plasserast der, jf. kartutsnitt under. Dette er med bakgrunn i at dette området ikkje bør byggas ned, men sikrast ei open utforming som inviterer og legg opp til allmenn tilgang og opphald. Dette kan gjerast ved å utforme det som ein kombinasjon av park og bryggje med rom for leik og opphald og sikre ei ferdselsåre langs sjøen på bryggje/kai. Om kommunen likevel går inn for endringane som mogleggjer utbygging på dette området, vil utforming og arkitektonisk uttrykk vere svært avgjerande, i dette området som er innfallsporten til Valestrand frå sjøsidea.

Lagt inn kombinasjonstøremål (sosi1800) med feltnamn o_BKB13



Samferdsel

Viser til tidlegare fråsegn.

Klimatilpassing

Endringar i klima med meir totalt nedbør og meir intenst nedbør vil auke utfordringar med handtering av overvatn. I større utbyggingsområde vil naturlege avrenningsveggar og vegetasjonsmessege fordrøyingar endras eller fjernas, noko som kan ha stor effekt på overvassituasjonen. Det er difor svært viktig at det i planlegginga rettast eit særleg fokus på korleis overvatn skal handteras i planområdet. Vi legg her ved ei lenke til [ein idehandbok om byrom](#), der mellom anna overvannshandtering i byrom er omtalt.

Kulturminne og kulturmiljø

Ved 1. 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.

Kultur- og ressursutvalet i Hordaland fylkeskommune gjorde vedtak i saka 21.10.2014 (sak nr 141/2014) og fremja motsegn. Det var knytt motsegn til desse områda som no er endra og motsegn knytt til dette har falt bort:

Garveri- og naustmiljøet var ikkje sikra med omsynssone i planframlegget og var i konflikt med omsynet til nasjonale kulturminneverdiar. 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 var lagt inn som BKB09 med føremål kombinert byggje- og anleggsføremål, og var i konflikt med omsynet til nasjonale kulturminneverdiar. Nausthaugen er endra til føremål G (grøntstruktur).

Bullaeigedommen og kulturmiljøet omkring har nasjonal kulturminneverdi og må sikrast med ei tilstrekkeleg stor omsynssone kring eigedommen. Vårt krav om utviding av omsynssone omkring Bullaeigedommen er teke til følgje. Omsynssona H570_1 kring Bullaeigedomen er no tilstrekkeleg.

Andre kulturminnefaglege merknader er og teke til følje som til dømes:

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

For BKB05 har vi 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.

For o_BAS02 har vi tidlegare gjeve fråsegn til at vi er kritisk til gangveg o_BAS02 i sjø framfor garveriet BKB10. Vi stiller oss positiv til at ein legg tilkomsten frå Valestrand kai til garverimiljøet i gangveg bak naustmiljøet før den kjem ut til sjøen i o_BAS03.

Til 3. gongs høyring har planforslaget opna for eit nytt tiltak som vi meiner er særers uheldig. I føresegn, som er knytt til BBB02, vert det lagt opp til ein ny bygningsmasse på 7 etg, omlag 20 meter over bakkeplan. Det vil ha negative konsekvensar for opplevinga av det samla kulturmiljøet på Valestrandsfossen. Tiltaket tar ikkje nok omsyn til skala med nær -og fjernverknad, særleg i møte med staden Valestrandsfossen frå sjøvegen men òg elles.

Automatisk freda kulturminne

Områderegulering for Valestrand sentrum er ikkje i konflikt med automatisk freda kulturminne. Hordaland fylkeskommune gjennomførte arkeologiske undersøkingar jf. § 9 i Kulturminnelova ved oppstartsvarsel av områdeplanen i 2011. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne innafor planområdet. 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 (sone for særleg bevaring av kulturmiljø for Bullaeigedom) i det nye planframlegget sikra at tiltak som kan vere skadeleg for mogleg registrerte automatisk freda kulturminne ikkje kan settast i gang i dette området.

Vi kan ikkje sjå at formuleringa under er lagt til 1. Generelle føresegn. Vi ber om at dette vert retta opp.

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.

Hordaland fylkeskommune har tidlegare hatt motsegn til planen, og har kome med andre merknader som er knytt til planforslaget. Motsegn på grunnlag av konflikt med nasjonale kulturminneinteresser som vart vedteke i Kultur- og ressursutvalet 21.10.2014 er difor borte. Når det gjeld nye endringar som er teke inn i planen på 3. gongs høyring, så har vi ikkje merknader til denne når det gjeld omsynet til kulturminne.

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune er positiv til den overordna plantilnærminga, og til intensjonane bak planarbeidet. Vi er likevel kritiske til endringane i føresegn knytt til BBB02. Planforslaget opnar for tiltak som vil kunne gje uheldige verknader for Valestrand sentrum, og det er fylkeskommunen si meining at tiltaket strir mot intensjonane i planforslaget elles. Fylkesrådmannen rår i frå føresegn knytt til BBB02 slik dei no ligg føre, og ber kommunen revurdere desse før planen vert vedteken.

Hordaland fylkeskommune rår ifrå endringar i kart og føresegn som legg til rette for at området langs ferjekaia vert utvida slik at mellom anna servicebygg for gjestehamn kan plasserast der

Hordaland fylkeskommune meiner elles at Osterøy kommune legg frem ein plan der kulturminne og kulturmiljø er godt ivareteke, og at ein med ivaretaking av kulturminne legg til rette for gode kvalitetar i og rundt Valestrand sentrum.

Eva Katrine R. Taule
fagleiar kommunal plan

Snorre Waage
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksbehandlar:

Snorre Waage, Seksjon for plan - REG AVD, REGIONALAVDELINGA

Gunnbjørg Austrheim, Fylkeskonservatoren

Silje Foyn, Fylkeskonservatoren

Kopi til:

FYLKESMANNEN I HORDALAND

Statens vegvesen - Region Vest