

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
026/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	08.03.2017
020/17	Formannskapet	PS	15.03.2017
021/17	Heradsstyret	PS	29.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Laura Ve	14/556

Tredje gongs handsaming - Plansak 12532011003 - Områderegulering Valestrand Sentrum - Valestrand

Vedlegg:

føresegn_12532011003_Valestrand områderegulering_20170224_framlegg til vedtak 3.gong
 plankart_12532011003_områdeplan Valestrand_20170224_framlegg til vedtak 3.gong
 planskildring_Valestrand områderegulering_20170224_framlegg til vedtak 3.gong
 Motsegn - Statens vegvesen med vurdering og konklusjon
 Merknadar_Valestrand områderegulering_24.02.17_framlegg 3.gong
 prosjektering veg BCDF_20160219
 resultset_1303_951.pdf
 Gjeld 2. gongs offentlig ettersyn av områdereguleringsplan for Valestrand sentrum - Plansak 12532011003 - Osterøy kommune
 Områdeplan Valestrand/Reigstad - avkjøringar
 Merknad til Områdsregulering av Valestrandsfossen
 Merknad til områderegulering for Valestrand sentrum
 Frådelingsplan
 Fråsegn i høve plansak - omregulering av Valestrand Sentrum
 image2016-08-26-114948
 resultset_1303_982.pdf
 16_103448-4Uttale – Planforslag Områderegulering Valestrand sentrum i Osterøy kommune – plansak 12532011003 – 2. gongs høyring
 sentrumsplan uttale
 resultset_1303_992.pdf
 resultset_1303_993.pdf
 Merknad plan - 2
 Innspel områderegulering Valestrand
 Vedlegg 1
 Vedlegg 2
 Merknad områdeplan Valestrand gnr 135 bnr 9_oppdatt
 Merknader til planforslag for områderegulering for Valestrand sentrum
 Merknad områdeplan Valestrand
 resultset_1303_996.pdf
 resultset_1303_997.pdf
 resultset_1303_998.pdf
 resultset_1303_998_vedlegg1.pdf
 Områderegulering Valestrand sentrum - Valestrand
 Fråsegn til områderegulering Valestrand Sentrum

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Framlegg til Områderegulering Valestrand sentrum, plannummer 12532011003, med føresegner, planskildring og plankart dagsett 24.02.2017, samt tilhøyrande vedlegg, vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10».

Plan- og kommunalteknisk utval - 026/17

PL - behandling:

Leiar planavdelinga var til stades i møtet ved utvalet si handsaming.

Leiar planavdelinga gjorde oppmerksom på ein feil i planføresegnene, pkt. 1.55. Forslag til ny formulering: "Før det kan gjevast bruksløyve på BKB05 og o_BU01 skal busshaldeplass mellom BKB05 og o_BU01 ha mellombels bruksløyve eller vere ferdigstilt. Kravet er avgrensa til innkøyring, venteareal for buss og passasjerar, og utkøyring. "

Siren Tyssebotn, FRP, bad på vegner av FRP og AP om slik protokolltilførsel: Ein bed administrasjonen utgreie følgande punkt og korne attende med skrifleg svar før saka kjem til handsaming i formannskapsmøtet.

Rekkefølgekrav som gjeldt fleire delfelt eller eigarar bør få samme formulering som føresegn 1.38 der det står at: «skal vera ferdigstilt eller sikra opparbeidd, før det kan gjevast nye bruksløyve». Korleis skal fordelingsnøkkelen være ved slike rekkefølgekrav for delfelta i til dømes 1.39? Det ligg stor forskjell i økonomien i bygningsmassen på dei ulike delfelta og korleis skal dette takast omsyn til i fordelinga av rekkefølgekrava? Vil storleik på tiltak ha noko å seia for kor mykje ein eigedom skal dekke i rekkefølgekrava? Kan det være mogleg med ei løysing som gjer at kommunen administrerer rekkefølgekrava slik at ikkje utbyggarar vert sitjande og «vente» på kva naboen føretar seg?

- For fleire rekkefølgekrav ligg det noko som kan minne om «skjulte krav». Føresegn 1.39 kan til dømes medføre at Statens Vegvesen pålegg tiltakshavarar å bekoste fortau mot fylkesveg. Kan dette medføre at det vert ei skeivfordeling av «rekkefølgekrav» som fører til at moment påpeika i punkt over kjem til syne? Vil ein då risikere at det tiltakshavarar på desse delfelta vert sitjande og vente på at naboen startar opp og tek rekkefølgekrava slik at dei sjølve slepp?

- Føresegn 1.52 kan medføre at Statens Vegvesen pålegg tiltakshavarar å utbedre kryss, og dermed heile veg ned mot Meieriet. Korleis skal ein sikre seg mot eit slikt «skjult» rekkefølgekrav? Vil kommunen kunne gå inn og dekke slike tilleggskrav som kjem utover rekkefølgekrava?

- Det bør tillatast utbygging jfr. føresegn 1.43 dersom ein kan dokumentere at bygg er dimensjonert for dambrot ved Kringastemma, det samme gjeldt vedr. 1.42 om flaumførebyggjande tiltak.

Fylkeskommunen som vegeigar bør korne med midlar til trafikkisikringstiltaka som ligg inne i planen. Mellom anna Vågenessvingen, rundkøyring og ein del fortau.

Osterøy Kommune bør snarast gå i dialog med Fylkeskommunen og syte for at slike midlar vert omsøkt og framskaffa snarast. Om naudsynt må det skrivast avtale om forskottering dersom det drøyer med å få midlar frå fylkeskommunen.

For område ved BKB 03. Pil for avkjørsle til SGT i plankart er plassert slik at det ser ut som om det vert vanskeleg å gjennomføre. Dette er på grunn av høgdeforskjellane som er i området. Korleis kan dette løysast i planen?

Dette er viktige spørsmål å få avklara før saka skal opp til endeleg handsaming, og ein meiner det er viktig å kvalitetssikre desse spørsmåla og problema på ein så god måte som råd."

Siren Tyssebotn, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slike framlegg om endringar: "Tilkomst til gnr. 135/bnr. 25 og 28 må koplust saman inn saman med ny avkjørsleveg i Vågenessvingen til gnr. 135/bnr. 97 med fleire."

Punkt 1.55 i planføresegnene vert endra til: "Før det kan gjevast bruksløyve på BKB05 og o_BU01 skal busshaldeplass mellom BKB05 og o_BU01 ha mellombels bruksløyve eller vere ferdigstilt. Kravet er avgrensa til innkøyring, venteareal for buss og passasjerar, og utkøyring."

Grunngjeving: Danielsens ungdomsskule går med utbyggingsplanar og heldt i desse dagar på med oppstart av dette arbeidet. For dei hastar det med å kome i gang. Slik føresegna er formulert i rådmannen sitt framlegg, vil dette medføre kraftig forseinking for dette byggeprosjektet dersom denne teksten vert ståande. Rådmannen sitt framlegg er: "Før det kan gjevast løyve til tiltak på BKB05 og o_BU01 skal busshaldeplass mellom BKB05 og o_BU01 ha mellombels bruksløyve eller vere ferdigstilt. Kravet er avgrensa til innkøyring, venteareal for buss og passasjerar og utkøyring. Det vil seie at det ikkje kan startast på noko som utbyggingsprosjekt før dette arbeidet er avslutta. Me meiner denne teksten er unødig streng, då Statens vegvesen sitt krav (s. 213) er at: Bussløyving i tilknytning til skulane må vere etablert før ny skule i området BKB05 gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest. Me meiner at dersom teksten vert korrigert slik som føreslege i framlegget, stettar me Statens vegvesen sitt krav, og bidreg til at Danielsens skule kan ta til med utbygging snarare slik dei ynskjer. Ein legg og til at elevtal på skulen vil vere det same som dagens tal, 90 elevar, etter at utbygging er ferdig.

"Felt BBB02 får kotehøgd +35 jamfør føresegna punkt 2.31. Storleiken på felt BBB02 vert lik areal på parsellen gnr. 137/bnr. 14."

"For felt BS04 vert føresegna punkt 2.37, siste setning, endra frå: minimum 30 av parkeringsplassane skal vera offentlege, til minst 50% av parkeringsplassane skal vera offentlege."

"Parkeringsnorm i punkt 1.32 vert endra til 1,0 pr. bustadeining langs miljøgata."

"Området langs med ferjekai må utvidast slik at garverimuseet og servicebygg for gjestar i småbåthamn kan plasserast der."

"Det vert ikkje lagt til rette for gangveg frå Åsabrekka via gnr. 137/bnr. 72, 200, 20 og 14 til SGT."

"Gnr. 137/bnr. 25, 76 og 77 vert lagt inn med same farge og med same føremål som området

"Rulledalen" parkering/skuleområde."

"BYA for felt BS03 og BS10 vert sett til 90%." Grunngeving: Tilstøytande felt som er BS02 er føreslått til 90%. Samstundes er BS10 føreslått til 100%. Dersom ein set alle felta med same BYA, vil ein få ei meir heilskapeleg og føreseieleg arealregulering for området.

"Det kan byggjast bustader i førsteetasje i felt BKB02, jfr. føresegn punkt 2.94."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 13.55 - kl. 14.10 med gruppemøte for AP/MDG/SP og KRF

Lars Fjeldstad, SP, gjorde slikt framlegg: "Området Bk06 vert regulert til offentleg tenesteyting. Grunngeving: Framtidig tomt for barnehage."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.45 - kl. 14.50 med gruppemøte for AP og FRP

AVRØYSTING

Lars Fjeldstad sitt framlegg - fall med 4 røyster (2AP,2FRP) mot 3 røyster (1SP,1KRF,1MDG)

Endra tilkomst til gnr. 135/bnr.25/28

AP/FRP sitt framlegg - tilrådd med 6 røyster (2AP,2FRP,1MDG,1SP) mot 1 røyst (1KRF)

Felt BBB02 - kotehøgd +35 - tilrådd med 5 røyster (2FRP,2AP,1SP) mot 2 røyster (1MDG,1KRF)

BYA 90 % for felt BS03 og BS10 - samrøystes tilrådd

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.55 - kl. 15.00 med gruppemøte for AP og FRP

gnr. 137/bnr. 25, 76 og 77 - endra føremål -

AP/FRP sitt framlegg - samrøystes tilrådd

Gangveg frå Åsabrekka

AP/FRP sitt framlegg - tilrådd med 4 røyster (2AP/2FRP) mot 3 røyster (1MDG,1SP,1KRF)

Utviding langs ferjekai

AP/FRP sitt framlegg - tilrådd med 4 røyster (2AP,2FRP) mot 3 røyster (1MDG,1SP,1KRF)

Parkeringsnorm langs miljøgata

AP/FRP sitt framlegg - tilrådd med 4 røyster (2AP,2FRP) mot 3 røyster (1MDG,1SP,1KRF)

Føresegn punkt 2.37

AP/FRP sitt framlegg - tilrådd med 6 røyster (2AP,2FRP,1MDG,1SP) mot 1 røyst (1KRF)

Punkt 2.95 og 2.94 endring

AP/FRP sitt framlegg - tilrådd med 5 røyster (2AP,2FRP,1MDG) mot 2 røyster (1KRF,1SP)

Punkt 1.55 endring

AP/FRP sitt framlegg - samrøystes tilrådd

Protokolltilførsel frå AP/FRP

Det vart ikkje gitt protokolltilførsel. Utvalet slutta seg i staden samrøystes til å oversenda spørsmåla til rådmannen for svar før formannskapsmøtet.

AVRØYSTING - endeleg

Rådmannen sitt framlegg

med tilrådde endringar - samrøystes tilrådd

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 15.20 - kl. 15.30.

Sak 041/17 vart handsama i lukka møte etter sak 026/17.

Etter sak 041/17 vart det teke opp nye framlegg i sak 026/17.

Siren Tyssebotn, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: 1. "Avkjørsel frå SGT må leggjast så langt nord som råd er mot avkjørsel i dag." og 2. "SGT jfr. 3.13 vert avslutta ved nordre del av BKB02."

AVRØYSTING

Ta framlegga opp til avrøysting - samrøystes vedteke

Framlegg 1 - tilrådd med 4 røyster (2AP,2FRP) mot 3 røyster (1KRF,1MDG,1SP)

Framlegg 2 - tilrådd med 4 røyster ((2AP,2FRP) mot 3 røyster (1KRF,1MDG,1SP)

PL - vedtak:

Tilråding til vedtak:

«Framlegg til Områderegulering Valestrand sentrum, plannummer 12532011003, med føresegner, planskildring og plankart dagsett 24.02.2017, samt tilhøyrande vedlegg, og med slike endringar som tilrådd i møtet, vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Formannskapet - 020/17

FS - behandling:

Leiar for planavdelinga var til stades ved utvalet si handsaming.

Følgjande dokument vart ettersend til møtet:

- svar frå rådmannen på spørsmål frå AP og FRP kring rekkefølgjekrav og finansiering/realisering av områdeplanen

Gildskap

Rita Tveiten, AP, bad om vurdering av sin gildskap i saka som grunneigar av berørte eigedomar og som tante til ein grunneigar - ho tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - 8 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Kjersti Vevatne, V, tok opp spørsmål om foreslåtte rekkefølgjekrav vil ha relevans i h.t. vurdering av gildskap.

Ordføraren fekk tilslutnad til at formannskapet vurderer gildskap for Rita Tveiten for dei områda der

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: "Det vert ikkje lagt til rette for

gangveg frå Åsabrekka via gnr. 137/bnr. 72, 200, 20 og 14 til SGT."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 6 røyster (1KRF,2MDG, 1H,1SP,1V)

Alf T. Mortensen sitt framlegg - 2 røyster (1FRP,1AP)

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: "Parkeringsnorm i punkt 1.32 vert endra til 1,0 pr. bustadeining langs miljøgata."

AVRØYSTING

Alf T. Mortensen sitt framlegg - samrøystes

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: "Det kan byggjast bustader i første etasje i felt BKB02, jfr. føresegn punkt 2.94."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 6 røyster (2MDG,1KRF,1SP,1V,1KRF)

Alf T. Mortensen sitt framlegg - 2 røyster (1AP, 1FRP)

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: "1. Avkjørsel frå SGT må leggjast så langt nord som råd er mot avkjørsel i dag. 2. SGT jfr. 3.13 vert avslutta ved nordre del av BKB02."

AVRØYSTING

Alf T. Mortensen sitt framlegg

Punkt 1 - fall med 6 røyster (1KRF,2MDG,1H,1SP,1V) mot 2 røyster (1FRP, 1AP)

Punkt 2 - fall med 6 røyster (1KRF,2MDG,1H,1SP,1V) mot 2 røyster
(1FRP,1AP)

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 16.50 - kl. 17.00. Rita Tveiten kom tilbake til møtet i pausen - 9 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: "For felt BS04 vert føresegna punkt 2.37,siste setning, endra frå: minimum 30 av parkeringsplassane skal vera offentlege, til minst

50% av parkeringsplassane skal vera offentlege."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 1 røyst (1KRF)

Alf T. Mortensen sitt framlegg - 8 røyster (1FRP, 2AP, 2MDG,1H,1SP,1V)

Rita Tveiten, AP, gjorde på vegner av AP og FRP slikt framlegg: "Området langs ferjekai må utvidast slik at garverimuseet og servicebygg for gjestehamn kan plasserast der."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 6 røyster (1KRF,2MDG,1H,1Sp,1V)

Rita Tveiten sitt framlegg - 3 røyster (1FRP,2AP)

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: "Gnr. 137/bnr. 25, 76 og 77 vert lagt inn med same farge og med same føremål som området "Rulledalen" parkering skule."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 5 røyster (1KRF,1MDG,1H,1SP,1V)

Alf T. Mortensen sitt framlegg - 4 røyster (1FRP,1MDG,2AP)

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: "BYA for felt BS03 og BS10 vert sett til 90%. Grunngeiving: Tilstøytande felt som er BS02 er føreslått til 90%. Samstundes er BS10 føreslått til 100%. Dersom ein set alle felta med same BYA, vil ein få ei meir heilskapeleg og føreseieleg arealregulering for området."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 0 røyster

Alf T. Mortensen sitt framlegg - samrøystes

Johannes Haugland, SP, gjorde slikt framlegg: "Området BK06 vert regulert til offentlig tenesteyting eller bustadføremål."

AVRØYSTING

Johannes Haugland sitt framlegg - samrøystes

PROTOKOLLTILFØRSEL

Kjersti Vevatne, V, fekk høve til å gje slik protokolltilførsel: "Plassering av barnehage i og ved

Valestrand blir å koma tilbake til når val av tomt for barneskule er avgjort."

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: "Tilkomst til gnr. 135/bnr. 25 og 28 må koplast saman med ny avkjørsleveg i Vågenessvingen til gnr. 135/bnr. 97 med fleire."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 6 røyster (1KRF,2MDG,1H,1SP,1V)

Alf T. Mortensen sitt framlegg - 3 røyster (1FRP,2AP)

Kjersti Vevatne, V, gjorde slikt framlegg: "Føresegn 1.55 vert endra frå "bruksløyve" til "ferdigattest", slik:

Før det kan gjevast ferdigattest på BKB05 og o_BU01 skal busshaldeplass mellom BKB05 og o_BU01 ha mellombels bruksløyve eller vere ferdigstilt. Kravet er avgrensa til innkøyring, venteareal for buss og passasjerar, og utkøyring.

Grunngjeving:

Innspelet frå SVV er ivareteke ved at dei har foreslått krav om enten mellombels bruksløyve ELLER ferdigattest. På grunn av situasjonen Danielsen er i, med eit byggeprosjekt i oppstart, så er det ikkje grunn til at kommunen skal vedta strengare krav enn det SVV har forslag om. Etter planen skal ferdig bygg stå klart til skulestart 2018."

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg (som tilråding frå PT-utvalet): "Punkt 1.55 i planføresegnene vert endra til: "Før det kan gjevast bruksløyve på BKB05 og o_BU01 skal busshaldeplass mellom BK05 og o_BU01 ha mellombels bruksløyve eller vere ferdigstilt. Kravet er avgrensa til innkøyring, venteareal for buss og passasjerar og utkøyring."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 18.45 - kl. 18.50 med gruppemøte for AP og FRP.

AVRØYSTING

Kjersti Vevatne sitt framlegg - 5 røyster (1KRF,1V,2MDG,1H)

Alf T. Mortensen sitt framlegg - 4 røyster (1FRP,2AP,1SP)

Kjersti Vevatne, V, gjorde slikt framlegg: Ny setning nr. 2 (kjem inn mellom dei to eksisterande setningane).

"Ved nye tiltak skal godt samspel med dei kulturhistoriske verdiane vektleggast, både når det gjeld materialval, utforming og løysingar."

"Grunngjeving:

Dette får ikkje relle konsekvensar, men er ei tydeleggjering av kva som gjeld i omsynssona. Det synleggjer at kommunen har ei rolle i å sikre kvalitet i prosjekta, før avklaring med regionalt mynde."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 18.55 - kl. 19.00 med gruppemøte for AP og FRP.

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 5 røyster (1FRP,2AP,1H,1SP)
Kjersti Vevatne sitt framlegg - 4 røyster (1KRF,1V,2MDG)

Torunn Åsheim, AP, gjorde på vegner av AP og FRP slikt framlegg: "Punkt 1.16 Inngangar og hovudfasade på bygg som ligg langs miljøgata skal venda inn mot denne i første etasje om denne vert nytta til næring."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 1 røyst (1KRF)
Torunn Åsheim sitt framlegg - 8 røyster (1FRP,2AP,2MDG,1H,1SP,1V)

Torunn Åsheim, AP, gjorde slikt framlegg: "Føresegnene endring i punkt 1.21: Det vert gjort same unntak frå minimumskote for golvnivå for dei gamle garveribygga (BKB07, BKB08, BKB09 og BKB14) som det er gjort for BKB10 (Revheimsgarveriet)."

AVRØYSTING

Torunn Åsheim sitt framlegg - samrøystes tilrådd

AVRØYSTING - endeleg

Samla plan med vedtekne endringar - samrøystes tilrådd

FS - vedtak:

Innstilling til heradsstyret:

«Framlegg til Områderegulering Valestrand sentrum, plannummer 12532011003, med føresegner, planskildring og plankart dagsett 24.02.2017, samt tilhøyrande vedlegg, og med slike endringar som tilrådd i møtet, vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10».

Heradsstyret - 021/17

HS - behandling:

Leiar for planavdelinga var til stades ved heradsstyret si handsaming.

Rita Tveiten, AP, bad om vurdering av gildskap for sitt vedkomande som eigar av berørte eigedomar og som tante til ein berørt grunneigar - ho tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - Nina B. Nyheim, AP, møtte som vara - 27 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Ordføraren gjorde slikt framlegg: "Rita Tveiten vert kjend ugild i dei same 5 punkta som ved formannskapet si handsaming."

Avrøysting gildskap

Ordføreren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtaket vart gjort i med medhald av fvl. § 6, 1. ledd, bokstav a ... *En offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget eller til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak når han selv er part i saken....* . og same lov § 6., 2. ledd ... *likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til ...* .

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: 1. "Felt BBB02 får kotehøgd +35 jamfør føresegna punkt 2.31. Storleiken på felt BBB02 vert lik areal på parsellen gnr. 137/bnr. 14."

2. "Det vert ikkje lagt til rette for gangveg frå Åsabrekka via gnr. 137/bnr. 72, 200, 20 og 14 til SGT."

3. "Parkeringsnorm i punkt 1.32 vert endra til 1,0 pr. bustad langs miljøgata."

4. "Det kan byggjast bustader i første etasje i felt BKB02, jfr. føresegn punkt 2.94."

5. 1. "Avkjørsel frå SGT må leggjast så langt nord som råd er mot avkjørsel i dag. 2. SGT jfr. 3.13 vert avslutta ved nordre del av BKB02."

AVRØYSTING

Punkt 1	- vedteke med 18 røyster (6FRP, 8AP, 3H, 1uavh.)
Formannskapet sitt framlegg	9 røyster (1V,2MDG,4KRF,2SP)
Punkt 2	- vedteke med 16 røyster (6FRP,8AP,2H) mot
Formannskapet sitt framlegg	11 røyster (1V,1uavh.,1H,4KRF,2SP,2MDG)
Punkt 3	- vedteke samrøystes
Punkt 4	- vedteke med 18 røyster (6FRP,8AP,3H,1uavh.)
Formannskapet sitt framlegg	- 9 røyster (1V,2MDG,4KRF,2SP)
Punkt 5	- vedteke med 14 røyster (6FRP, 8AP)
Formannskapet sitt framlegg	13 røyster (1V,2MDG,2SP,1uavh.,3H,4KRF)

Rita Tveiten, AP, kom tilbake til møtet no - Nina B. Nyheim, AP, gjekk frå møtet - 27 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Formannskapet sitt framlegg: "For felt BS04 vert føresegna punkt 2.37,siste setning, endra frå: minimum 30 av parkeringsplassane skal vera offentlege, til minst 50% av parkeringsplassane skal vera offentlege."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 19.30 - kl. 19.45 med gruppemøte for FRP og AP og frå kl. 19.45 - kl. 19.50.

AVRØYSTING

Formannskapet sitt framlegg	- vedteke med 22 røyster (8AP,6FRP,3H,1uavh.,2SP,1MDG) mot 5 røyster (4KRF,1MDG)
-----------------------------	---

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: "Området langs ferjekai må utvidast slik at garverimuseet og servicebygg for gjestehamn kan plasserast der."

AVRØYSTING

Alf T. Mortensen sitt framlegg - vedteke med 15 røyster (6FRP,8AP,1H)
Formannskapet sitt framlegg 12 røyster (4KRF,2MDG,1V,1uavh.,2H,2SP)

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: "Gnr. 137/bnr. 25, 76 og 77 vert lagt inn med same farge og med same føremål som området "Rulledalen" parkering skule."

AVRØYSTING

Alf T. Mortensen sitt framlegg - vedteke med 14 røyster (6FRP, 8AP)
Formannskapet sitt framlegg 13 røyster (4KRF, 3H,1V,1uavh.,2SP,2MDG)

Formannskapet sitt framlegg: "BYA for felt BS03 og BS10 vert sett til 90%. Grunngeving: Tilstøytande felt som er BS02 er føreslått til 90%. Samstundes er BS10 føreslått til 100%. Dersom ein set alle felta med same BYA, vil ein få ei meir heilskapeleg og føreseieleg arealregulering for området."

AVRØYSTING

Formannskapet sitt framlegg - vedteke samrøystes

Johannes Haugland, SP, gjorde slikt framlegg: "Området BK06 vert regulert til offentleg tenesteyting/bustadføreml."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 20.10 - kl. 20.20 med gruppemøte for H,V og uavh.

AVRØYSTING

Johannes Haugland sitt framlegg - vedteke med 22 røyster (2SP,2MDG,8AP,6FRP,4KRF)
Rådmannen sitt framlegg 5 røyster (1V,1uavh.,3H)

Kjersti Vevatne, V, fekk høve til å gje slik protokolltilførsel: "Plassering av barnehage i og ved Valestrand blir å koma attende til når val av tomt for barneskule er avgjort."

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: "Tilkomst til gnr. 135/bnr. 25 og 28 må koplast saman med ny avkjørsleveg i Vågenessvingen til gnr. 135/bnr. 97 med fleire."

AVRØYSTING

Alf T. Mortensen sitt framlegg - vedteke med 14 røyster (6FRP,8AP)
Formannskapet sitt framlegg - 13 røyster (4KRF,1V,2MDG,2SP,3H,1uavh.)

Johannes Bysheim, AP, gjorde på vegner av AP og FRP slikt framlegg: "Punkt 1.55 i planføresegnene vert endra til: "Før det kan gjevast bruksløyve på BKB05 og o_BU01 skal busshaldeplass mellom BK05 og o_BU01 ha mellombels bruksløyve eller vere ferdigstilt. Kravet er avgrensa til innkøyring, venteareal for buss og passasjerar og utkøyring."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 20.50 - kl. 20.55 med gruppemøte for KRF, V og SP og for FRP.

Frå kl. 20.55 - kl. 21.25 var det ny pause med gruppemøte for AP og FRP og for KRF/H/uavh./SP/MDG/V.

AVRØYSTING

Johannes Bysheim sitt framlegg - vedteke med 14 røyster (8AP,6FRP)
Formannskapet sitt framlegg 13 røyster (4KRF,1V,1uavh.,3H,2SP,2MDG)

Kjersti Vevatne, V, gjorde slikt framlegg: Ny setning nr. 2 (mellom dei to eksisterande setningane):

"Ved nye tiltak skal godt samspel med dei kulturhistoriske verdiane vektleggast, t.d. når det gjeld materialval, utforming og løysingar"

Grunngjeving:

For dei andre omsynssonene for kulturmiljø er det nærare sagt kva omsynet gjeld. Dette manglar i pkt. 7.9.

AVRØYSTING

Formannskapet sitt framlegg - vedteke med 18 røyster (8AP,6FRP,3H,1SP)

Kjersti Vevatne sitt framlegg - 9 røyster (4KRF,1V,1SP,2MDG,1uavh.)

Formannskapet sitt framlegg: "Punkt 1.16 Inngangar og hovudfasade på bygg som ligg langs miljøgata skal venda inn mot denne i første etasje om denne vert nytta til næring."

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Formannskapet sitt framlegg: "Føresegnene endring i punkt 1.21: Det vert gjort same unntak frå minimumskote for golvnivå for dei gamle garveribygga (BKB07, BKB08, BKB09 og BKB14) som det er gjort for BKB10 (Revheimsgarveriet)."

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Johannes Haugland, SP, gjorde på vegner av SP og MDG slikt framlegg: "Tursti rundt Valestrandsvatnet følger vasskanten frå der den kryssar Valestrandselva og til Haldorvika."

AVRØYSTING

Formannskapet sitt framlegg - vedteke med 18 røyster (8AP,6FRP,3H,1uavh.)

Johannes Haugland sitt framlegg 9 røyster (2SP,2MDG,1V,4KRF)

AVRØYSTING - endeleg

Samla plan med vedtekne endringar - samrøystes vedteken

HS - vedtak:

«Framlegg til Områderegulering Valestrand sentrum, plannummer 12532011003, med føresegner, planskildring og plankart dagsett 24.02.2017, samt tilhøyrande vedlegg og med dei endringar som er vedtekne i møtet 29.03.17, vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10».

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Osterøy kommune er tiltakshavar og planframlegg er utarbeida av Seksjon for plan. Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, planskildring er retningsgjevande for

framtidig sakshandsaming jf. Pbl. § 12-4.

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 sentrale delar av fylkesvegen 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 spreier seg i tid utover døgnet.

Planprogram for områderegulering av Valestrand sentrum var på høyring og offentleg ettersyn 27.06 - 22.08.2011, og vart vedteke i møte 28.09.2011, FS-sak 118/11. Framlegg til plan har vore på høyring og offentleg ettersyn to gonger; sommaren 2014 og sommaren 2016.

Ved første gongs høyring og offentleg ettersyn framja Hordaland fylkeskommune motsegn til planen. Fylkeskommunen er nøgd med endringane som var gjort etter første gangs høyring og har trekt si motsegn.

Trafikksikre løysingar og veg har vore ei ressurskrevjande oppgåve i planarbeidet. Ved andre gongs høyring og offentleg ettersyn framja Vegvesenet motsegn. Med utgangspunkt i motsegna framja av Vegvesenet har Osterøy kommune vore i dialogmøte med vegvesenet og fylkesmannen for å klarlegge og løyse punkta i planen som var vurdert som utilfredsstillande. I vidare samarbeid med Statens vegvesen har administrasjonen justert planen slik at motsegnspunkt no skal vere løyste. Grunna mellom anna naudsynte justeringar i planen knytt til motsegna frå Vegvesenet må framlegg til plan ut på høyring og offentleg ettersyn før den kan leggjast fram for endeleg vedtak.

Utover motsegn frå Vegvesenet kom det inn 21 merknader ved andre gongs høyring og offentleg ettersyn i perioden 01.07 - 26.08.2016. Det er også gjort nokre justeringar i planen på bakgrunn av merknadane.

Endringane er gjort greie for under og i merknadsskjema med rådmannen sine kommentarar (vedlagt i saka).

Den formelle delen av planen er:

- Plankart i målestokk 1:2000 A0 datert 24.02.2017
- Føresegner datert 24.02.2017
- Planskildring datert 24.02.2017

Planen erstattar følgjande reguleringsplanar:

- Plannr 504_55 - Fjæregarveriet, Reigstadåsen. Vedteken 19.06.1991
- Plannr 504_66 – RV Parsell Kringastemma-Valestrand. Vedteken 06.11.2002
- Plannr 504_47 - Øvre Eide. Vedteken 31.01.1991
- Plannr 504_2 – Vardalen. Vedteken 05.10.1976
- Plannr 504_56 - Valestrandsfossen Sentrum. Vedteken 23.03.1994
- PlanID 504_ - Valestrandsfossen sentrum – reguleringsendring Fossen senter. Vedteken 15.02.2002

Det har ikkje kome merknadar på oppheving av desse reguleringsplanane. Ved vedtak av områdeplan for Valestrand vil ein difor innstille på å oppheve reguleringsplanane som er nemnt over.

VISJON

Målet med planen er å sikre ei heilskapleg og langsiktig utvikling av Valestrand som tettstad, som sentrum og som eit godt bu og nærmiljø for innbyggjarane og brukarane av staden. I arbeidet med planen har ein forsøkt å oppnå god fleksibilitet som kan bidra til utvikling og investering og legge til rette for å etablera nye og styrka eksisterande sentrumsfunksjonar. Det har også vore eit mål for arbeidet å bygge opp under og legge til rette for eit tydeleg sentrum i Valestrand.

Staden har fleire store garveribbygg som er viktige kulturminne, men som i lengre tid har vore utsett for forfall. Det har vore 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 vore å sikre ei trafikkavvikling som kan fungere for eit sentrum i utvikling og på mjuke trafikantar sine premisser.

SKILDRING AV PLANFORSLAG

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). I nytt framlegg har ein opna for at Karlagarveriet (i dag lokalisert i situasjon BK01) kan flyttast til området for ferjekaien, felt BKB06, og fungere som til dømes sørvisbygg for gjestehamna eller turistkontor. Saman med tilrettelegging for utviklingsmoglegheiter for Eideshuset (BS07), Revheimsgarveriet (BKB10) og resten av garverimiljøet på nordsida av vågen (BKB07-11) vil dette kunne vere med på å aktivisera området mellom garverimiljøet og Valestrandsvatnet slik at situasjonen står fram som attraktiv for opphald og knyte saman området for garveria til sentrum. Området sin karakter som asfaltert og grått trafikk- og infrastrukturområde vil kunne brytast ned. Ferjekaien vert vidareført, men delvis utvida på fylling, for å sikre nok areal til manøvrering av buss, kollektivhaldeplass og gangareal for mjuke trafikantar. Lokalisering av småbåthamn vert som i dag.

Sentrum og nærmiljø i Valestrand

Det har i planarbeidet vore viktig å leggja til rette for kvalitetar i og rundt ei sentrumskerne. Delar av området rundt Valestrandsvatnet, særleg mot utløpet, har eit stort potensiale men framstår i dag

som mindre attraktive. Tilrettelegging av park, leikeareal og formelle/uformelle møteplassar har difor vore viktig saman med moglegheitene for ein turveg rundt vatnet. Dette er viktige grep for å knyte saman situasjonane, forsterke inntrykket av at området er ein 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, bygge opp under utviklinga av staden og vil gje eit sentrumsnært rekreasjonsområde for bading, leik, småprat, turgåing og mykje meir. At situasjonen er godt synleg for dei fleste områdene i tettstaden og buområda rundt aukar denne kvaliteten då opplevinga av ein levande stad med aktivitet vil verte forsterka.

Det er innarbeida tilkomst langs sjøen (BAS02) for gåande frå sentrum og ut til garverimiljøet (BKB07-11 og BUN01). I dag må ein gå over høgda langs fylkesvegen og dette aukar avstanden og tilgjenge til garverimiljøet og sjø- og strandsona. Det er også opna for at ein kan etablera bryggekant på framsida av garveribygningane (BAS03) som også vil gjere sjøkanten meir tilgjengeleg.

Vidare er det tenkt at ei løysing for tilkomst ut til bade- og rekreasjonsområdet frå garverimiljøet må gå opp frå BKB07 via vegen ved B13. Det er då lagt inn grønnkorridor for å sikre tilkomst til badeområdet (GT01). Det er vurdert å sikra tilkomst langs sjø, men denne løysinga har ein gått bort ifrå då det vert vanskeleg å få til utan at det får konsekvensar for båtslipp og bruken av området på B16.

Det er også innarbeida gangveg langs sjøen langs gjestehamna (o_VS03) og ferjekaien via o_SGG på utsida av BS14 og vidare fram til den kommunale kaien som er avsett til offentleg torg (o_ST01).

Området er i nytt planframlegg utvida slik at det vil vere mogleg å tilrettelegga med beplantning, bord, benkar, lyssetting og andre element som kan oppmuntre til opphald. Område for o_ST01 kan bli eit svært triveleg rekreasjonsområde for dei som bur og brukar området.

Også tilkomst til naustområdet og rekreasjonsområdet (VAA01) på sørsida er sikra med gangveg ned. Samla meiner ein at ein no har lagt til rette for tiltak som vi gjere strandsona i Valestrand i stor grad tilgjengeleg for innbyggjarar og besøkande.

Miljøgata

Hovudføremålet med planen har vore å leggja til rette for eit levande sentrum i Valestrand. Planen legg opp til dette ved å etablera ei sentrumsgate med tydeleg sentrumsprege. 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 spreiding av aktivitet utover døgnet. Dette kan vere med på å utvikla eit levande sentrum for tettstaden. Det er sett krav til at bustadeiningane ikkje kan etablerast på gateplan, slik at ein opprettheld opne fasadar og eit sentrumsprege. For å sikra uteopphaldareal for bustadeiningane i dette området er det sett krav til minimum 4 m² terrasse pr bueining. 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 for ulike brukargrupper. Dette kan vere med på å bygge opp under Valestrand sentrum som ein stad der ein ikkje berre utfører ærend, men som og vert ein stad for formelle og uformelle møter.

Bustad

Planforslaget opnar for nytt bustadområde i Heia (B14) (ca. 20 daa) og vidarefører frå kommuneplanen bustadområde nedanfor Rundhovde (BKS06)(ca. 23 daa). Ettersom Rundhovde 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 også sett av eit felt for detaljregulering i område under Bullaåsen (B12) samt eit felt i Vardalen (B37). Det er i tillegg opna for å byggje bustadhus på enkelttomter innanfor nokre av dei eksisterande bustadfelta.

I sentrumsføremål og kombinerte føremål rundt sentrum og i garverimiljøet opnar planforslaget også for etablering av bustadeiningar. 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 sentrum.

Offentleg og privat tenesteyting / Skule og utdanning

Området for Valestrand barneskule var i utgangspunktet sett av til detaljregulering men er i framlegg til plan detaljregulert. Dette er på bakgrunn av at endeleg lokalisering av barneskule for området Valestrand-Hauge pr dd ikkje er avklart. Ein har i områdeplanen valt å detaljregulere området slik at når planen er vedteken kan kommunen gjennomføre naudsynte tiltak for ei sikker trafikkavvikling i tilknytning til skulane. Det er føreslått ei ny løysing med ei ny avkøyring for bussar og bilar med eige busshaldeplass som sikrar ei betre trafikkavvikling for bussar og personbilar for levering og henting av skulebarn. Det er også prosjektert parkeringspassar for skulen i dette området. Det vil ta fleire år før ein har nytt skulebygg på plass og kommunen treng ei tilfredsstillande løysing inntil ny løysing kjem på plass. Barna som skal bruka skulen treng nok areal og tilfredsstillande trafikksikre løysingar i sin kvardag. Det er gjort mindre justeringar i planframlegg for området til Danielsen private ungdomsskule og tanklinikken. Det er lagt til rette for eit større undervisningsbygg på arealet som Danielsen private ungdomsskule og tannklinikken 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». Intensjonen er at området kan opparbeidast med eit meir urbant bygningsvolum. Ein ser for seg at den nye strukturen skal romme naudsynte kontor-, undervisnings-, administrative fasilitetar 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. Utover dette er det opna for tenesteyting i sentrumsføremål.

Næring/kontor/forretning

Det vert lagt til rette for kontor/forretning i sentrumsføremål. I sentrumsføremål er det krav om at det skal vere forretning/kontor/fellesareal i gateplan. Planen legg såleis opp til at det skal kunne bli eit handels- og forretningsmiljø i det som er avsett til sentrumsføremål 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.

Kombinerte føremål

Fleire av områda har fått kombinerte føremål. Dette gjeld mellom anna det gamle garverimiljøet vest for Valestrand. Her er Revheimsgarveriet sett av til kontor og/eller bustad. Det gamle garverimiljøet kan nyttast til forretning, kontor, offentlig og /eller privat tenesteyting, bustad, forsamlingshus, overnatting, bevertning og museum. Dette for å sikre fleksibilitet i høve til ønska framtidig bruk av området. Likeeins vonar ein at ei fleksibel bruk kan bidra til at interessentar ser økonomi i å setje området og bygningane i stand for ny bruk og aktivitet i området. Initiativet frå grunneigar om å endra og nytta Revheimsgarveriet (BKB10) til kontor er svært velkomment. Planen legg til rette for at prosjektet kan gjennomførast men utvikling av prosjektet må skje i god dialog med kulturminnemynde. Det er omsynsone på heile området for garverimiljøet. Dette etter motsegn frå Fylkeskommunen i Hordaland.

Parkering

Det er ei målsetjing å avgrense behov for parkeringsplassar og bruk av eigen bil. For å motivere til dette er det difor lagt opp til at krav om antal parkeringsplassar kan fråvikast dersom ein kan dokumentere at ein har behov for færre parkeringsplassar ved td felles bildeling eller liknande. Det er lagt opp til framleis parkering på sørvest sida av Valestrandsvatnet. Det er sett av areal som kan nyttast til parkering på sørsida av Valestrand skule. I tillegg er det sett krav om parkeringsareal i underetasjen på felt BS04. Dette erstatter tidlegare parkeringsplass i Paddekråa som låg til grunn ved

1.gangs handsaming av planen. I tillegg kjem parkering på sentrumsføremål. Dette vil auke parkeringskapasiteten vesentleg nær sentrum. Det er òg sett rekkefølgjekrav til at parkeringsplass ved Danielsen privatskule skal vere ferdigstilt før det kan gjevast ferdigattest på denne eigedomen. På BKB06 er det opna for etablering av ein større parkeringsplass i tilknytning til fylkesvegen mellom anna for å kunne avlaste området rundt garverimiljøet. Dette kan verte ei viktig løysing for å få inn ny bruk i garverimiljøet. Det er krav om detaljregulering på BKB06 og parkering må evt. vurderast i samband med planarbeidet for dette området når det startar opp.

For alle eine- og tomannsbustader er det krav om minimum biloppstillingsplass til 2 bilar på eiga tomt. I område med konsentrert småhusbebyggelse og blokker 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 føreseigna for full oversikt over krav til parkering under «Parkeringsnorm» med presiseringar under føresegn knytt til ulike føremål.

Småbåthamn og gjestehamn

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. Det er opna for eit sørvisbygg i tilknytning til gjestehamna på BKB06. Det er lagt opp til at eksisterande småbåthamn fortset med same lokalisering men med moglegheit for å trekke denne litt lenger ut frå land slik at det kan etablerast eit bryggeareal mellom land og den delen av småbåthamna som det er naudsynt å låse av for ålmenta.

Ferjekai

Den uoversiktlege trafikksituasjonen med blanding av kollektivtrafikk, mjuke trafikantar og biltrafikk er forsøkt betra. Det er sett av større plass til kollektivhaldeplass og meir areal for 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.

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 då desse kjem svært negativt ut i KU (konsekvensutgreiing, KAP 4). 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. I område for buss og parkering i tilknytning til skulen utgår eit areal på vel 2 dekar slåttemark. Dette arealet er ei vidareføring av reguleringsplan for Valdalen, 504_2 vedteken i 1976. Det har vore vurdert eit alternativt areal for å løyse trafikksituasjon for skulen lengre nord men denne løysinga er vurdert å ha større konsekvensar for landbruk enn den innarbeida løysinga.

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 naturvernføremål

der det er registrert raste/hekkeplass. Det er heller ikkje lov til å fjerna kantvegetasjon i vatnet. I Kringastemma er det registrert ein raudlista art (ål). Det er ikkje lagt opp til tiltak i planområdet som skal påverke denne. Naturmangfaldslova (NML) stiller krav til utgreiing av naturmangfald, jf. §§ 8-12, ved offentlig 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 rekkefølgjekrav til ferdigstilling av leikeplassar og minimumskrav i høve til utforming, innhald og storleik. Ved detaljregulering skal krav til leikeareal følgje kommuneplanen sin arealdel sine føresegnar. Vidare er det sett av areal til leikeplass sentralt i Valestrand rett ved sidan av eksisterande ballbinge samt prosjektering av park (o_GP01) skal innarbeide areal til lek for ulike aldersgrupper. 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 er det lagt opp til nye bygg som vil fortette sentrum, men det er sett av gangareal, torgareal og vidareføring av snarveg til Bullåsen. 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.

Det er ikkje sett krav om eige leikeareal for bustader innanfor sentrumsføremål og kombinerte føremål. Her er det vurdert at leikeareal (o_BLK03), park (o_GP01) og torg (o_ST01-03) kan dekke dette behovet dersom det vert utført med gode kvalitetar. Vidare er det ikkje høve til å parkere på gatetun (SGT) og dette arealet kan også tilretteleggast for lek og aktivitet. Det er stilt krav om at torg skal ha ei tiltalande utforming med varige kvalitetar. Samla sett vurderer rådmannen likevel at dette skal kunne ivareta behov for leikeareal for bustader i sentrum sjølv om ein har gjort om arealet for ballbinge til parkering. Kvalitet for areal avsett til lek, park og torg vert svært viktig for å sikre gode bu- og nærmiljø for dei som skal bu og besøke Valestrand sentrum.

Kulturminne

Det er lagt inn omsynssone rundt Bullahuset og Bullaeigedomen for å sikre dette området mot tiltak som kan ha negativ innverknad på området som viktig kulturminne og miljø. Det er også lagt inn omsynssoner på garverimiljøet i vest og over «Eldsteskulen» BS13 og «Eideshuset» BS07. Begge bygga er markert i plankartet med «Bygg, kulturminne m.m som skal takast vare på». Garverimiljøet vest i planområdet er sett av til kombinert føremål forretning, kontor, offentlig- og privat tenesteyting, bustad, forsamlingshus, overnatting, bevertning og museum. Det er ønske om aktivitet i bygga for å hindre ytterlegare forfall og knyte området saman med sentrum. Det er sett krav til at nye tiltak skal avklarast med kulturminnemynde jf punkt 7.8 i føresegna.

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 slik situasjonen er idag. Slik bygningen framstår har den liten verdi som kulturminne og det er heller ikkje ressursar til å ivareta bygget som eit kulturminne eller setja det i stand og drifta det som museum. Felt BKB06 på ferjekaia har føresegnar som gjer at ein kan flytte Karlagarveriet hit til ny bruk dersom dette er ønskeleg jf føresegn 2.104.

Overvatn, vatn og avlaup

I nye byggjeområder er det krav til utarbeiding av VA-rammeplan for reguleringsområdet. Tema i VA-rammeplan er hovudprinsipp for vassforsyning og avløp, sløkkevatn og overvatn. Det er sett krav til handsaming av overflatevatn i tråd med gjeldande VA-norm. Ved søknad om løyve til tiltak skal

handtering av overvatn vere skildra og dokumentert.

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 byggjetiltak 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 løysing for gangveg (o_BAS02 og o_BAS03). Desse er knytt saman med gangveg på land gjennom felt BUN01 og det gamle garveriområde. 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. Vidare frå o_BAS02 er det sett av gangareal mellom ferjekai (o_S01) og gjestehamn (o_VS03) vidare forbi BS14 (o_SGG) bort til offentleg torg på o_ST01. Byggjegrensa mot sjø er sett lik føremålsgrrensa for det enkelte 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 sykklande. Det har også vore viktig å sikre areal med potensielt gode kvalitetar for kvardagsrekreasjon gjennom torg, leikeareal, park, badeplassar, tilgang til sjø, osb. Gangveg, park, leikeareal og badeplass rundt Valestrandsvatnet vil vera eit lågterskeltilbod for dei fleste brukargruppene.

Gangveg og snarveg er sikra juridisk gjennom avsetting av areal i plankartet.

Det er eit viktig folkehelseiltak å etablere område der folk i alle brukargrupper kan vere mellom anna for å førebyggje einsemd. I oppstart av planarbeidet vart det trekt fram at det er ein mangel på uformelle møte- og opphaldsstader i sentrum. Det er difor forsøkt å etablere fleire område som vil fungere som uformelle opphaldsplassar.

Det er avsett areal til sykkelparkering i miljøgata, samt at 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 gjennomføre arbeidsreisene sine 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 opnar planforslaget for at mange ulike brukargrupper kan ha lågterskeltilbod for å vere aktive.

Risiko og sårbarheit (ROS)

Det er kome mange innspel i planprosessen om utfordringar i høve til trafikktryggleiken. Dette gjeld særleg i området ved ferjekaien og i krysset mellom fylkesveg og kommunal veg ved Fossen senter samt ved Valestrand skule. Ved Valestrand skule er det prosjektert og sett av areal til av- og på stigning samt venteareal for elevar som skal med skulebussen. Dette skal ivareta trafikktryggleiken for skuleelevene.

Krysset ved Fossen senter frå kommunal cveg og inn på fylkesveg er ein trafikkfarleg situasjon i dag

som må løysast. Utfordringane er knytt til stigning, sikt og plassering av avkjørsler og parkering for nært kryss til fylkesveg. Det er viktig at det vert gjennomført tiltak som hindrar parkering og utkøyring her. Det er difor sett rekkefølgekrav til gjennomføring av torg i nordaust i samband med søknad om løyve til tiltak på bygget BS14. Dette er svært viktig å få gjennomført tiltak ettersom dette er skuleveg og mange elevar bevegar seg gjennom området dagleg.

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 verte 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.

Der er og usikkerheitsfaktorar knytt til risiko ved vidareføring av den eksisterande bygningskroppen over utløpet til Valestrandsvatnet i høve til venta klimaendringar og havnivåstigning. Eksisterande bygningskropp har liten klaring til vatnet på dagar med høg vassføring. Det er usikkert kva konsekvensar det kan få i periodar med ekstremnedbørsdøgn kombinert med stormflo. Det er difor knytt rekkefølgekrav til utgreiing og gjennomføring av eventuelle naudsynte avbøtande tiltak før ein kan gje løyve til tiltak på bygget i vest. Utgreiing skal gjennomførast av kvalifisert fagperson og det er krav til sidemannskontroll.

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 igang 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 føreseigna 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 og gangareal. Ved kryss til Vardalen er det lagt inn rundkøyring og t-kryss ved Eideshuset. Dette er for å senke fart på biltrafikk og for å få ein meir oversiktleg trafikksituasjon i desse kryssa. Rundkjøringa og t-krysset markerer også inngang til sentrum og miljøgata.

Krav om detaljregulering

Fire bustadfelt BKS06, B12, B14 og B37 på til saman 43 daa er avsett med krav om detaljregulering.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Rådmannen meiner at ein no har eit gjennomarbeida framlegg til plan. Innkomne merknadar etter andre gangs høyring og offentleg ettersyn er gjennomgått, vurderte og på bakgrunn av vurderingane tilrådd og innarbeida eller ikkje tilrådd. Det er samandrag av alle merknadane med rådmannen sine vurderingar i vedlagte merknadsskjema.

VIKTIGE ENDRINGAR ETTER 2.GANGS HANDSAMING

Det låg føre varsel om motsegn frå Statens Vegvesen på fleire punkt. Desse var mellom anna:

1. Avkjørsel til BS13 må visast med stengesymbol (ved Eldsteskulen- rådmannen sin kommentar)
2. «Knekket» i Vågenessvingen må rettast ut i plankartet
3. Fortauet ved BS06 må endrast til riktig føremål for fortau(Fortau ved Coop- rådmannen sin kommentar).
4. Kva føremålet SGT inneber må avklarast i planen. Dersom det inneber parkering vil dette ikkje bli akseptert (Torg ved BKB02, BKB03 og BBB02- rådmannen sin kommentar).
5. Dagens busstopp på austsida av fv 567 må regulerast vekk (frå Valestrand skule mot Hauge –

rådmannen sin kommentar).

6. Det må settast av areal rund brua ved Valestrandsfossen til rekkverk med føremål « anna veggrunn».
7. Føresegn om godkjenning av byggeplan og gjennomføringsavtale må innarbeidast.
8. Rekkefølgekrav om opparbeiding av busshaldeplass ved mellombels bruksløyve eller ferdigattest for BKB05 (Danielsens ungdomsskule/tannlege – rådmannen sin kommentar).
9. Svingbevegelsar for buss på ferjekaia må visast med sporingskurvar.
10. Det må visast sporingskurver for rundkøyringa for å sjå at denne er dimensjonert for større køyretøy
11. Det må visast sporingskurver for bussen sine svingbevegelsar i busshaldeplassløyvinga ved skulane. Det må også setjast av meir venteareal.

I planframlegget som no ligg føre er det vist sporingskurver der det er naudsynt. Det er gjort endringar i plankart som stengesymbol for avkøyrse, busstoppet er regulert vekk og det er sett av areal rundt brua ved Valestrandsfossen. Vidare er det gjort endringar i føresegner som skal vere tilstrekkelege for at ein skal unngå ny motsegn i denne høyringa.

Gjennomføring av veg og byggegrense til veg

Eit viktig punkt Statens vegvesen påpeika i dialogmøte var at det i planframlegg var avsett for lite areal til anlegg og riggområde langs vegane i planen som ville medføre at gjennomføring av vegutbetring ikkje ville vere mogleg. *#anlegg og rigg* er ei sikringssone i plankartet som gir Vegvesenet heimel til naudsynt anleggsareal i samband med gjennomføring av vegtiltak for iverksetjing av reguleringsplan. På bakgrunn av dette har kommunen vore nødt til å sette av område både langs fylkesveg og kommunalveg til *#anlegg og riggområde* som er hovudårsak til at planen må ut på ny høyring. Anlegg og riggområde er mellombelse område. Når gjennomførte tiltak på veg er ferdigstilt skal områda opparbeidast/tilbakeførast i tråd med underliggende arealføremål (td. bustad). Jamfør føresegn 8.3 skal arealet gjevast ei tiltalende utforming. Ei alternativ løysing i planen til *#anlegg og riggområde* kunne vore å setje av tilsvarende areal til anna vegføremål. Dette er vurdert å vere uheldig ettersom arealet då ikkje kan nyttast til anna føremål etter gjennomført tiltak på veg.

Vidare hadde Statens vegvesen merknader til nokre av byggjegransene mot fylkesveg . Dette gjaldt mellom anna for ubebygd område td. BKS06. Det er no justert byggjegrænse mot fylkesveg på BKS06 til 15 m og andre stader som td B13, B17 , B18 og B38.

Vegvesenet var usikker om løysingane som var valt i planen var tilfredsstillande i høve til gjeldande vegnormalar. På bakgrunn av dette har kommunen fått utarbeida sporingskurver for å dokumentere at td. buss har nok areal til å manøvrere på ein tenleg på ferjekaia, at det er mogleg for bussar å køyre ut i «kyss og køyr» situasjonen ved skulen både mot Hauge og mot sentrum og manøvrering for større køyrety ved rundkjøring. Dei nemnte situasjonane har fått klarsignal frå Vegvesenet om at dei er tilfredsstillande løyst.

Fossen senter (merknad nr 15 i merknadsskjema)

Ved 2.gangs handsaming av planen fekk rådmannen i oppgåve å gå i dialog med eigarane av Fossen senter for å finne tenlege løysingar for denne situasjonen. På bakgrunn av vedtaket har administrasjonen vore i møter og hatt dialog på epost og telefon undervegs i arbeidet fram til 3.gongs handsaming. Utfordringar og moglege løysingar har vore drøfta ved fleire høve og framlegg til plan er i stor grad eit resultat av denne dialogen.

I nytt framlegg til plan er bygningskroppen over utløpet til Valestrandvatnet (Fossen) regulert inn att med føremålsgrænse i fasadeliv. Der er usikkerheitsfaktorar knytt til risiko ved vidareføring av den

eksisterande bygningskroppen over utløpet til Valestrandsvatnet i høve til venta klimaendringar og havnivåstigning. Eksisterande bygningskropp har liten klaring til vatnet på dagar med høg vassføring. Rådmannen er usikker på kva konsekvensar det kan få i periodar med ekstremnedbørsdøgn kombinert med stormflo. Det er difor knytt rekkefølgekrav til utgreiing og gjennomføring av eventuelle naudsynte avbøtande tiltak før ein kan gje løyve til tiltak på bygget i vest. Utgreiing skal gjennomførast av kvalifisert fagperson og det er krav til sidemannskontroll, jf §1.44. Gangvegen er flytta til utsida av bygningskroppen. Begge bygningane har fått føremål «sentrum» med feltnamn BS14. Føresegn knytt til BS14 avgrensar bruken av arealet til forretning, kontor, bustad og privat og offentleg tenesteyting jamfør føresegn. Føresegner som gjeld sentrumsføremål gjeld no også for BS14 samt føresegnene som gjeld «bygningar som vender seg mot miljøgata» (§2.34 og §2.36). Etter ønskje og innspel frå byggeigar er det lagt til rette for at kaien (o_ST01) på sjøsida av Fossen senter kan utvidast. Dette vil gi meir areal til rekreasjonsføremål på sjøsida i Valestrand, samt arealutviding gir meir plass slik at det vert mogleg å etablere fleire parkeringsplassar i området. Parkering har vore svært utfordrande å finne tilfredsstillande løysing på i dette området og er eit stort behov for brukarane av offentleg kai og brukarane av bygningane i området, hovudsakleg Fossen senter (BS14) og Meieriet (BS01). Det er knytt usikkerheit til utviding av kaien i høve til manøvrering av større båtar i samband med bruken av den kommunale kaien. Administrasjonen vil nytta høyringsperioden til å få kvalitetssikra at utvidinga av kaien ikkje vil vere til hinder for naudsynt bruk av området som offentleg kai.

Nytt område for parkering er sett av til ladbare køyrety og HC jf. §3.8. Arealet for torg o_ST01 skal opparbeidast med til dømes bord og andre gatemøblar, planter og lyssetting slik at området kan verte eit hyggeleg areal for alle i Valestrand å ta i bruk. Utvidinga av kaien og gangvegen på utsida av bygningen vil også kunne verte ein perfekt stad for fritidsfiske for store og små. Det er sett krav til utforming og opparbeiding samt rekkefølge før løyve til bruk av 3.etg på bygg over utløp på BS14.

For å sikre trafikktryggleik, tilfredsstillande utforming av kryss etter vegnormalen og tilstrekkeleg areal til mjuke trafikantar langs BS14 er arealet på oppsida av bygningen regulert til torg. Det var på bakgrunn av ny prosjektert veg ikkje mogleg å få til ei av-og påkøyting til kommunal veg direkte frå inngang til dagens legekontor i andre høgda på bygningen. Grunna endra stigningstilhøve på kommunal veg opp mot krysset til fylkesvegen (miljøgata) vert inn- og utkjøyting til o_ST01, og tilkomst til parkeringsplassar, tilkomst for ambulanse, offentleg kai og varelevering snevra inn til ei avkjørsle nedst ved BS01.

Trafikksituasjonen i krysset mellom fylkesveg, kommunal veg og køyting og parkering på areal avsett til gangareal er alvorleg. Registreringar hjå vegvesenet syner at det har vore fleire alvorlege hendingar i denne situasjonen. Allereie ved handsaming av reguleringsendring i 2002 (504 reguleringsendring Fossen senter, sjå merknadsskjema punkt nr15) hadde Vegvesenet merknad til at ein måtte sikre at dette arealet ikkje vart nytta til parkering og ein var positiv til at planen var utforma slik at ikkje dette arealet var kjørbart. I planskildringa til same planen står det: «Varelevering skjer i dag utanfor inngangen til daglegvarebutikken og ein føreset at den kan haldast oppe slik den er i dag, så lenge eksisterande verksemd er i drift. Dersom lokala vert leigd ut til anna verksemd, bør ein vurdere å flytte vareleveringa til trafikkområdet søraust for bygget. I framtida kan området verte reint gangareal, noko som gjer det mogleg å opparbeide området på ein meir tiltalande måte enn i dag for både dei handlande og framtidige bebuarar».

I arbeidet med områdeplanen, samt i arbeidet med Temaplan for trafikk sikring for Osterøy kommune, er situasjonen påpeika som svært problematisk. Representantar for FAU ved Valestrand skule har i møte med kommunen seinast 22.02.17 gitt uttrykk for at dei er svært uroa for denne situasjonen og tryggleiken til skuleborn som bevegar seg gjennom dette området kvar dag. Dei ønskjer seg umiddelbare tiltak for å betre situasjonen. For å sikre gjennomføring av naudsynte trafikk sikringstiltak er det difor knytt føresegn med rekkjefølgekrav opp mot søknad om tiltak på BS14 knytt til etablering og utforming av arealet avsett til torg for å hindre bilkøyting og parkering i denne situasjonen.

For å sikre at bruken av bygningen skal kunne oppgraderast og oppfylle krav i byggt teknisk forskrift er

det opna for takoppbygg for heis også for felt BS14. Dette sikrar at krav om tilkomst kan løysast innanfor gjeldande byggjehøgder.

For at ambulanse og taxi skal ha tilkomst til inngang i 2.høgda der legekantoret er lokalisert er det sett inn føresegn som opnar for naudsynt tilpassing til dette på o_ST01, jf §3.1.

Avsett areal BS15 er teke inn for å mogleggjere eit tilbygg som sikrar tilkomst til denne delen av bygningen med heis og trapper og samtidig mogleggjer overbygd tilkomst for ambulanse i 2. høgda og ei god løysing for overbygd sykkelparkering.

Byggeigar har kome med ønske om å ta i bruk tredje høgda på bygningen over utløpet til vatnet. Dette inneber at byggehøgda må justerast 1,5 m opp frå eksisterande mønehøgda. Den negative konsekvensen av dette vert ytterlegare redusert sikt ut til sjøen og for innseglinga enn dagens situasjon. Rådmannen vurderer likevel at det kan vere hensiktsmessig å opne for dette for å få til eit løft for bygningen og få opna opp fasaden med meir vindauga på bygget som ligg over utløpet. For å sikre at utvikling av området rundt Fossen senter får ein tilfredsstillande kvalitet er det sett krav til utforming og opparbeiding av parkering (o_SPA02) og torg (o_ST01) før ein kan gje løyve til bruk av 3. høgda. Det er også sett krav til kvalitetssikring av at konstruksjon på bygget over utløpet toler påkjenning av kombinasjon av flaum og stormflo for å sikre at ikkje liv, helse og materielle verdiar vert utsett for risiko. Det er sett føresegn til å avgrensa bruken på o_SPA02 for ladbare køyretøy og HC i tråd med innspel frå byggeigar.

Rekkefølgjekrav

Fleire av rekkefølgjekrav er vurdert naudsynte av omsyn til trafikktryggleiken. Statens vegvesen har kome med motsegn til manglande rekkefølgjekrav for gjennomføring av opparbeiding av busshaldeplass ved mellombels bruksløyve eller ferdigattest for BKB05 (området der Danielsen ligg). Ein har difor valt å ha ei føresegn som stettar kravet til vegvesenet på dette punktet. Samstundes ser vi at det også er naturleg å knytte dette kravet til det andre skuleområde på andre sida av vegen. Kravet om opparbeiding av busshaldeplass (o_SKV) gjeld også for o_BU01.

Rådmannen har vurdert rekkefølgjeføresegn 1.38 på nytt. Til andre gangs høyring var kravet at rundkøyring ved BS04 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast nye bruksløyver på BS02, BS03, BS04 og BS05. Rådmannen var uroa for at føresegna kunne føre til stor belastning for den tiltakshavaren som ville først i gang medan andre tiltakshavarar ikkje måtte bidra. Dette er no løyst ved at det i føresegna er opna for at rundkøyringa må vere etablert eller sikra opparbeidd før det kan gjevast nye bruksløyver. Ved å opne for at det må vere «sikra opparbeidd» kan ein gjennom utbyggingsavtalar fordele kostnader med å gjennomføre denne rekkefølgjeføresegna – også over tid. Dette har ført til at ein har teke inn nye føresegner som gjeld utbyggingsavtale, sjå føresegn §1.68 og §1.69

Omgjering av parkering til leik

Det kom innspel om at område f_SPA02 er nytta til leikeareal i dag. I framlegget som no ligg føre er arealføremål endra til leik f_BLK15.

Økonomi

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 ein har funne gode løysingar og naudsynte kompromiss for ei framtidig utvikling av Valestrand sentrum. Planen er utforma med stor fleksibilitet som skal gjere det mogleg å

få til ganske mykje til tross for at kostnader ved gjennomføring kan verte betydelege.

Gjennomføring av planen vil nødvendigvis medføre kostnader for kommunen. I første omgang er dette knytt til erverv av det som er regulert til offentlig grunn, med unntak av det som gjeld fylkesveg. Gjennomføring av naudsynte trafikksikringstiltak i tilknytning til kommunal veg og eigedom er også kritisk. Kommunen bør samstundes starte arbeidet med å få prioritert gjennomføring av tiltak på fylkesveg eller delfinansiering av tiltak.

Det kan også verte avgjerande for gjennomføring av planen at kommunen nyttar sine ressursar for å gjennomføre tiltak som investerer i felleskapet sine areal og bidrar til oppbygging av Valestrand som ein attraktiv stad. For å bidra til ei rask realisering av planen bør kommunen først vurdere ressursar til detaljprosjektering av rundkjøring, miljøgata, offentlig parkering på o_SPA06, o_GP01 (park) og offentlege torg. Dette er viktige fellesareal for bustadar og næringsverksemdar i Valestrand sentrum. På bakgrunn av detaljprosjektering kan det gjennomførast kostnadskalkyler som vert viktige for vidare realisering og arbeidet med utbyggingsavtalar. Kommunen må også rekne med at arbeidet med utbyggingsavtalar for gjennomføring av planen vert krevjande i høve til ressursar.

Konklusjon

Rådmannen viser til saksutgreiing samt vurderingar og kommentarar i vedlagte merknadsskjema og rår til å leggja planframlegg til områderegulering av Valestrand sentrum ut på høyring og offentlig ettersyn.