

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
032/16	Formannskapet	PS	16.03.2016
017/16	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.03.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Laura Ve	14/556

2.gangs handsaming - Områderegulering Valestrand sentrum planID 12532011003

Vedlegg:

framlegg føresegn_12532011003_Valestrand områderegulering_sist rev.29022016
framlegg plankart_12532011003_Valestrand områderegulering_sist rev.29022016
framlegg planskildring_12532011003_Valestrand områderegulering_sist rev.29022016
prosjektering veg BCDF_20160219
prosjektering veg Vågenessvingen_LAY_001.pdf (414182)
prosjektering veg Vågenessvingen_LAY_002.pdf (414183)
prosjektering veg Vågenessvingen_Lay_003.pdf (414184)
prosjektering veg Vågenessvingen_Lay_004.pdf (414185)
prosjektering veg Vågenessvingen_Lay_005.pdf (414186)
Merknader områdeplan Valestrand 1.gong_med kommentar og vurdering
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. "Framlegg til Områderegulering Valestrand sentrum, plannummer 12532011003, med føresegner, planskildring og plankart dagsett 29.02.2016 vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10".
2. «Det vert starta prosess for oppheving av følgjande regulerngsplanar: PlanID 504_2 – Vardalen, vedteken 05.10.1976, PlanID 504_47 - Øvre Eide, vedteken 31.01.1991, PlanID 504_55 - Fjæregarveriet, Reigstadåsen vedteken 19.06.1991, PlanID 504_66 – Kringastemma, vedteken 15.05.2002, PlanID 504_56 - Valestrandsfossen Sentrum, vedteken 23.03.1994 og PlanID 504_56 - Valestrandsfossen sentrum – reguleringsendring Fossen senter. Vedteken 15.02.2002, jf PBL §12-14.

Endring:

pkt.1 -5

Arealet der ballbingen er i dag vert endra til parkeringsføreå, -
Ballbingen vert flytta til eit anna meir eigna areal.

Pkt. 5 - tilrådd samrøystes

Pkt. 6 - tilrådd samrøystes

Leiar plan gjorde merksam på at parkeringsnormen er differensiert i områdeplanen.

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

Øyvind Litland, AP gjorde på vegner av AP og FRP slikt framlegg om endring i pkt. 6: "Parkeringsnorm 1,0, jfr. 1.34 i føresegnene, pr. bustadeining ved miljøgata."

Det vart halde ny avrøysting for

pkt 6 - tilrådd med 5 røyster mot 2 røyster (1H,1SP)

pkt. 7 - tilrådd samrøystes

Rådmannen sitt framlegg - tilrådd samrøystes

PL - vedtak:

Tilråding til vedtak i formannskapet.

1. "Framlegg til Områderegulering Valestrand sentrum, plannummer 12532011003, med føresegnar, planskildring og plankart dagsett 29.02.2016 vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Tillegg: For felt BK B01 med kringliggjande areal, vert administrasjonen pålagd etter merknad å gå i dialog med eigarar av HTB-bygget parallelt med høyringsperioden for planen, med mål om å finna ei anna reguleringsform for denne eigedomen enn det planen føreset. 1. Felt BB02 må flyttast til kote 35. 2. Det må vurderast ny trace for Vågenessvingen. 3. Valestrandsvatnet må regulerast utvida utløpet. 4. Paddekråa må byggast med parkering i underetasje. 5. Ballbingen må flyttast til Valestrand skule. 6. Parkeringsnorm 1,0, jfr. 1.34 i føresegnene, pr. bustadeining ved miljøgata. 7. Gjestebrygga må lagast større med fleire nivå.

2. Det vert starta prosess for oppheving av følgjande regulæringsplanar: PlanID 504_2 – Vardalen, vedteken 05.10.1976, PlanID 504_47 - Øvre Eide, vedteken 31.01.1991, PlanID 504_55 - Fjæregarveriet, Reigstadåsen vedteken 19.06.1991, PlanID 504_66 – Kringastemma, vedteken 15.05.2002, PlanID 504_56 - Valestrandsfossen Sentrum, vedteken 23.03.1994 og PlanID 504_56 - Valestrandsfossen sentrum – reguleringsendring

Formannskapet - 032/16

FS - behandling:

Leiar planavdelinga var til stades ved formannskapet si handsaming.

Rita Tveiten, AP tok opp gildskap for sitt vedkomande som eigar av eigedom i sentrum/ved miljøgata - ho tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - 8 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Rita Tveiten, AP vart i medhald av fvl. § 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*, samrøystes kjend ugild i saka - Robert Eikeland, AP, møtte som vara - 9 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Johannes Bysheim, AP gjorde slikt framlegg om endring i pkt. 5: "Arealet der ballbingen er i dag vert endra til parkeringsføremål. Ballbingen vert flytta til eit anna meir eigna areal."

AVRØYSTING

Tileggspunkt:

Pkt. 1 - Felt BB02 må flyttast til kote 35 - fall med 5 røyster (1MDG,2H,1SP,1KRF)

mot 4 røyster (2AP,2FRP)

Pkt. 2 - Vurdera ny trase Vågenessvingen - samrøystes vedteke

Pkt. 3 - Utviding utløp Valestrandsvatnet går ut - samrøystes

Pkt. 4 - Paddekråa - parkering - samrøystes tilrådd

Johannes Bysheim sitt framlegg om

endring i punkt 5 - flytting av ballbinge - samrøystes

Pkt. 6 - endra parkeringsnorm i miljøgata går ut - fall med 6 røyster
(2FRP,2AP,1H,1MDG)

mot 3 røyster (1H,1SP,1KRF)

Pkt. 7 - større gjestebrygge - samrøystes vedteke

FS - vedtak:

1. "Framlegg til Områderegulering Valestrand sentrum, plannummer 12532011003, med føresegner, planskildring og plankart dagsett 29.02.2016 vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10".

Tillegg: 1. For felt BK B01 med kringliggjande areal, vert administrasjonen pålagd etter merknad å gå i dialog med eigarar av HTB-bygget parallelt med høyringsperioden for planen, med mål om å finna ei anna reguleringsform for denne eigedomen enn det planen føreset. 2. Det må vurderast ny trase for Vågenessvingen. 3. Paddekråa må byggast med parkering i underetasje. 4. Arealet der ballbingen er i dag vert endra til parkeringsføremaal. Ballbingen vert flytta til eit anna meir eigna areal. 5. Parkeringsnorm 1,0, jfr. 1.34 i føresegnene, pr. bustadeining ved miljøgata. 6. Gjestebrygga må lagast større med fleire nivå.

1. «Det vert starta prosess for oppheving av følgjande reguleringsplanar: PlanID 504_2 – Vardalen, vedteken 05.10.1976, PlanID 504_47 - Øvre Eide, vedteken 31.01.1991, PlanID 504_55 - Fjæregarveriet, Reigstadåsen vedteken 19.06.1991, PlanID 504_66 – Kringastemma, vedteken 15.05.2002, PlanID 504_56 - Valestrandsfossen Sentrum, vedteken 23.03.1994 og PlanID 504_56 - Valestrandsfossen sentrum – reguleringsendring Fossen senter. Vedteken 15.02.2002, jf PBL §12-14.

Saksopplysningar:

SAMANDRAG

Framlegg til områderegulering av Valestrand sentrum er revidert etter førstegongs høyring og offentleg ettersyn. Framlegg til plan var første gong handsama i Formannskapet 04.06.2014. Merknadsfrist for høyring og offentleg ettersyn vart utvida til 29.10.14 etter påtrykk frå Riksantikvaren.

Osterøy kommune er tiltakshavar og planframlegg er utarbeida av Seksjon for plan. Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk 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 sprer seg i tid utover døgnet.

Den formelle delen av planen er:

- Plankart i målestokk 1:2000 A0 datert 29.02.2016
- Føresegner datert 29.02.2016
- Planskildring datert 29.02.2016

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_56 - Valestrandsfossen sentrum – reguleringsendring Fossen senter. Vedteken 15.02.2002

BAKGRUNN

Bakgrunnen for planen er å kunne sikre ei heilskapleg og langsiktig utvikling av Valestrand sentrum. Det er ønskje om å kunne etablere nye og styrke eksisterande sentrumsfunksjonar og lage eit tydeleg sentrum i Valestrand. Valestrand har fleire store garveribbygg som er viktige kulturminne, men som i lengre tid har vert 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 vert å sikre ei trafikkavvikling som kan fungere for eit sentrum i utvikling og på mjuke trafikantar sine premisser.

FAKTA

Innkome merknadar etter førstegongs 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.

SKILDING 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 ferjekaiaen, felt BKB06, og fungere som til dømes sørvisbygg for gjestehamna eller turiskontor. 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 aktivisere 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 infrastrukturuområde vil kunne brytast ned. Ferjekaiaen vert vidareført, men delvis utvida på fylling, for å sikre nok areal til manøvrering av buss, kollektivhaldeplass og gangareal for mjuke trafikantar. Dersom ferjesambandet skulle verte nedlagt er det sett krav om detaljregulering på dette arealet med ny bruk som bustad/ forretning/ kontor mm. Lokalisering av småbåthamn vert som i dag og det alternativet framlegget til lokalisering av småbåthamna er teke ut.

Miljøgata

Hovudføremålet med planen har vore å leggje til rette for eit levande sentrum i Valestrand. Planen legg opp til dette ved å etablere ei sentrumsgate med tydeleg sentrumspreg.

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 spreieing av aktivitet utover døgnet. Dette kan vere med på å utvikle eit levande sentrum for tettstaden. Det er sett krav til at bustadeiningane ikkje kan etablerast på gateplan, slik at ein opprettheld opne fasadar og ei meir sentrumspreg. For å sikre 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, og med det mange ulike brukargrupper. Dette kan vere med på å bygge opp under Valestrand sentrum som ein stad der ein ikkje berre utfører ærend, men òg nyttar til formell og uformell møtestad.

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 Bullåsen (B11) 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 for etablering av bustadeiningar. I sentrum er det sett krav om at det i fyrste planet skal vere forretning eller kontor for å skape eit område som har aktivitet på dagtid. Planforslaget legg opp til at etablering av ei blanding av bustadtypar, både einestadar, konsentrert småhusbebyggelse og leilegheiter. Varierte bustadtypar gjer at ein opparbeidar eit breidt tilbod av bustadtypar, for ulike aldersgrupper og behov, tett på Valestrand sentrum.

Offentleg og privat tenesteyting / Skule og utdanning

Området for Valestrand barneskule er i framlegg til 2.gongs handsaming detaljregulert. Området var avsett til detaljregulering ved 1.gongs handsaming ettersom ein ikkje visste om skulen skulle fortsette å ligge her eller etablerast i ny situasjon ein annan stad. Dette er pr dd ikkje avklart men ein har valt å detaljere området for å sikre ei sikker trafikkavvikling i tilknytning til skulane samt legge til rette for ei mellombels løysing. 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. I dette området kan ein også løyse større behov for parkering for skulen. Innan ein ferdig skule står klar til å ta imot tal på elevar som er venta til denne skulen må der på plass ei mellombels løysing for å møte utfordringar med plassmangel skulen har i dag. Ein heil generasjon barneskuleborn vil vekse opp før ein har klar nytt skulebygg og desse treng nok areal og tilfredsstillande trafikk sikre løysingar i sin kvardag.

Der 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 og kontor i gateplan. Planen legg såleis opp til at det skal kunne bli eit handels og forretnings/miljø 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 art prosjektet kan gjennomførast men utvikling av prosjektet må skje i god dialog med kulturminnemynde. Der 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 bildelering 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 rekkefølgekrav 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 mellomanna for å kunne avlaste området rundt garverimiljøet. Dette kan verte ei viktig løysing for å få inn ny bruk i garverimiljøet.

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 tomta. 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 føresegna 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 lagt opp til at eksisterande småbåthamn fortset med same lokalisering.

Ferjekai

Den uoversiktlege trafikksituasjonen med blanding av kollektivtrafikk, mjuke trafikantar og biltrafikk er forsøkt betra. Det er sett av større plass til kollektivhaldeplass og ei 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. Forslag ved 1.gangs handsaming om parkeringsplass langs muren er teke vekk.

For å ta høgde for eit scenario der drifta til fergesambandet skulle opphøra er det stillt rekkjefølgjekrav om detaljregulering av området til føremål bustad, næring, kontor, forretning mm,

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 2dekar slåttemark. Dette arealet er allereie regulert til trafikkareal (plan for Valdalen, 504_2) men er aldri innløyst.

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 naturvernføre mål der det er registrert raste/hekkeplass. Det er heller ikkje lov til å fjerna kantvegetasjon i vatnet. I Kringastemma er der registrert ein raudlista art (ål). Det er ikkje lagt opp til tiltak i planområdet som skal påverke denne. Natur- og mangfaldslova (NML) stiller krav til utgreiing av naturmangfald, jf. §§ 8-12, ved offentleg 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 om innhald og storleik pr bustadeining. For bustad i kombinerte føremål på garverimiljøet er det sett krav 15 m² tilrettelagd leikeareal. 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 ballbingen. Det er lagt til rette for gangvegar og vidareføring av snarvegar som til dømes frå vegen ved Valestrandsvatnet til gjeldande bustadområder i nordvest (nedre Eide). I Miljøgata lagt opp til nye bygg som vil fortette sentrum, men det er sett av gangareal, torgareal og vidareføring av snarveg til Bullaåsen. 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.

Kulturminne

Det er lagt inn omsynssone rundt Bullahuset og Bullaeigedomen for å sikre dette området mot tiltak. Det er også lagt inn omsynssoner på garverimiljøet i vest og over «Eldsteskulen» BS13 og «Eideshuset» BS07. Begge bygga har markert bygg i plankartet med : Bygg, kulturminne m.m som skal takast vare på. Garverimiljøet vest i planområdet er sett av til kombinert føremål forretning, kontor, offentleg- og privat tenesteyting, bustad, forsamlingshus, overnatting, bevertning og museum. Det er ønskje om aktivitet i bygga for å hindre ytterlegare forfall og knyte området saman med sentrum. Det er sett krav til nye tiltak skal avklarast med kulturminnemynde jf punkt 7.9 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 i de situasjonen det ligg i idag. Slik bygningen framstår i dag har den liten verdi som kulturminne og det er heller ikkje ressursar til å ivareta bygget som eit kulturminne eller setja det i satnd 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 ønskjeleg jf føresegn 2.106.

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. Føresegn skildrar at overflatevatn skal handsamast lokalt ved infiltrasjon på kvar einskild tomt, grøntareal og anna

veggrunn. For einiskilde tiltak skal handtering av overvatn vere skildra ved søknad om løyve til tiltak.

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 ein gangveg som flytande konstruksjon på sjø o_BAS02 og o_BAS03. Desse er knytt saman med gangveg på land gjennom felt BUN01 og det gamle garveriområde. 5. 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.

Byggjegrensa mot sjø er sett lik føremålsgrensa 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 førlegheit i Valestrand. Det er sett av areal til turvegar, snarvear og gang- og sykkelvegar for å leggje til rette for meir gåande og syklende. Gangveg rundt Valestrandsvatnet vil vera eit lågterskeltilbod for dei fleste brukargruppene. Gangvegar og snarvegar er sikra og lagt til rette for i plankartet.

Det er eit viktig folkehelsetiltak å etablere område der folk i alle brukargrupper kan vere, mellom anna for å førebyggje einsemd. I planarbeidet har de kome fram at det er mangel på uformelle møte- og opphaldsstader i sentrum. Det er difor forsøkt å etablere fleire område som er uformelle opphaldsplassar. Ved ferjekaia mot gjestehamna er intensjonen å etablere ein bryggjekant med benkar og sitjegrupper og det er lagt opp til eit parkareal langs delar av vestsida av Valestrandsvatnet. I tillegg er området mellom Valestrandselva og parkeringsplass ved Valestrandsvatnet avsett til torg, der tanken er at det skal vera mogleg å etablere ein plass for ulike aktivitetar.

Det er også avsett areal til sykkelparkering i miljøgata, samt 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 reise med sykkel.

Vidare er det sett av areal til parkering ved startpunkt for turvegar/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 så opnar planforslaget for at mange ulike brukargrupper kan ha lågterskeltilbod for å vere aktive.

Risiko og sårbarheit (ROS)

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 verta 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 rekkefølgjekrav til at Kringastemma og flaumførebyggande tiltak i Valestrandsvatnet skal vere gjennomført før det kan opnast for bygging i området rundt Valestrandsvatnet.

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

VURDERING

Rådmannen meiner at ein no har eit gjennomarbeida framlegg til plan. Merknadane etter førstegangs handsaming er vurderte og innarbeida der ein har vurdert at dette er rett.

Det låg føre varsel om motsegn frå Hordaland fylkeskommune på tre punkt. Desse var:

1. Manglande omsynssone rundt garveri- og naustmiljø (vest for Valestrand sentrum)
2. Nausthaugen var lagt inn som del av BKB09.
3. Det mangla tilstrekkeleg stor omsynssone kring Bullæigedomen.

I planframlegget som no ligg føre er det sikra omsynssone rundt garverimiljøet vest for Valestrand sentrum og omsynssona kring Bullæigedomen er utvida. Vidare har Nausthaugen fått eige føremål (G). Det er gitt føresegnar i tilknytning til omsynssonene. Rådmannen vurderer difor at planframlegget slik det no ligg føre i tilstrekkeleg grad sikrar dei kulturminneverdiane som skal ivaretakast gjennom planarbeidet.

Det har i planarbeidet vert viktig å leggja til rette for kvalitetar i og rundt ei sentrumskjerne. 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 vert viktig, i tilknytning til moglegheitene for ein turveg rundt vatnet. Dette er viktige grep for å knyte saman situasjonane, forsterke inntrykket at området er ein stor 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 opplevelsen 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. Der 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. Der er då lagt inn grønnkorridor for å sikre tilkomst til badeområdet (GT01). Der er vurdert å sikre tilkomst langs sjø, men denne løysinga har ein gått bort ifrå ettersom det veret vanskeleg å få til utan at det får konsekvensar for båtslipp og bruken av området på B16.

Der er også innarbeida gangvegar langs sjøen ved utløpet til vatnet frå gjestehamna (o_VS03) og vidare fram til den kommunale kaien som er avsett til offentleg torg (o_ST01).

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

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 planframlegget er klart til å leggjast ut på ny høyring og offentleg ettersyn.

KONKLUSJON

Rådmannen rår til at planframlegg til områderegulering av Valestrand sentrum vert lagt ut på høyring og offentleg ettersyn og at der vert starta opp formell prosess for oppheving av reguleringsplanar som er omfatta av plangrensa til områdeplanen.

Vedlegg:

1. Prosjektering veg vågenessvingen (LAY01-05)
2. Prosjektering veg trafikkavvikling Valestrand skule, kommunalveg og fylkesveg utover Vågenessvingen (BCDF_201600219)
3. merknadsskjema med kommentar og vurdering