



Notat – orientering om Valestrand områderegulering

2.gongs handsaming

FS-møte 17.02.2016

Eining: Plan

Dato: 07.02.2016

Planframlegget er no bearbeida og justert etter første gongs handsaming og skal på ny høyring og offentleg ettersyn.

Rådmannen vurderer at framlegg til plan sikrar gode rammer og fleksibilitet for utvikling av Valestrand for framtida.

TEMAVIS OPPSUMMERING AV FRAMLEGG TIL PLAN

Miljøgata

Hovudføremålet med planen er å leggje til rette for eit levande sentrum i Valestrand. Planen legg opp til dette ved å etablere ei sentrumsgate med tydeleg sentrumspre, gjennom smalare vegbane og meir gang- og opphaldsareal. 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.

Gangvegssystem og torg er gjeve eit relativt raust areal sett i samanheng med at situasjonen er trong topografisk. 5 meter breie fortau opnar for større tre, gatemøblar og sitteelement. Dette saman med opne fasadar med liv på innsida vil kunne danne eit triveleg miljø å opphalde seg i. Utforming av miljøgata med rette detaljar på golvmateriale og andre element saman med rundkjøringa vil kunne bidra til redusert fart på gjennomgangstrafikk.

Etablering av bustadeiningar i sentrum gjennom å opne for leilegheiter er gjort for å sikre at det er folk og aktivitet her òg utanom butikkane si opningstid. Det er sett krav til at bustadeiningane ikkje kan etablerast på gateplan, slik at ein opprettheld opne fasadar og ei meir sentrumspre.

Samla sett legg planen opp til at sentrum skal verte ein stad med mange funksjonar og med det mange ulike brukargrupper. Dette vil vonleg føre til at Valestrand sentrum vert ein stad der ikkje berre utfører ærend men òg nyttar som formelle og uformelle møteplassar.

Bustad

Planforslaget opnar for nytt bustadområde på Heia (B14) (ca. 20 daa) og vidarefører frå kommuneplanen bustadområde på Rundhovde (BKS6)(ca. 23 daa). Ettersom Rundhovde er sentrumsnært er det sett krav om høg utnytting og planen legg opp til konsentrert småhusbebyggelse. Det er krav om detaljregulering for desse to. Det vert i tillegg opna for å byggje bustadhus på enkelttomter i dei eksisterande bustadfelt. I tillegg er det teke inn to område til



OSTERØY KOMMUNE

Plan

fortetting med krav om detaljregulering (B12 og B37). Nokre enkelt tomter er også justert opp i høve utnyttingsgrad og typologi som til dømes B7 og BBB04.

I 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, med nokre unnatak, for å skape eit område som har aktivitet på dagtid.

Planforslaget legg opp til at etablering av ei blanding av bustadtypar, både einebustadar, konsentrert småhusbebyggelse og leilegheiter i bustadblokker (lågblokker). Varierte bustadtypar gjer at ein får eit breidt tilbod til innbyggjarar som ønskjer å bu tett på Valestrand sentrum. Dette vil også kunne bidra til fleire personreiser til fots og sykkel. Bra for tettstaden, folkehelsa og for miljøet.

Næring/kontor/forretning

Det vert lagt til rette for kontor/forretning i sentrumsføremål og i det gamle garverimiljøet. 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 forretningsmiljø i det som er definert som sentrum 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 vert utvida mot vest.

Skule og utdanning

I planen er det lagt inn muligheiter for eit større undervisningsbygg på tomta som Danielsen privatskule disponerer i dag. Intensjonen er å kunne leggje til rette for at det framleis skal kunne vere skule her og at dei skal ha tilgang til gode undervisningsbygg. Området er i planen sett som kombinerte føremål slik at det i tillegg kan etablerast kontor eller anna privat eller offentleg tenesteyting her.

For barneskulen på Valestrand er undervisningsføremål og trafikkareal regulert i sentrumsplanen (504_56) ned mot hovudvegen vidareført. Dette sikrar at det er rom for å utvida undervisningsbygga og i tillegg sikra ei betre trafikkavvikling for bussar og personbilar. Det er i tillegg ynskje om å leggje til rette for meir parkering i dette området, både for skulen og for idrettsanlegget.

Småbåthamn og gjestehamn

Ny gjestehamn er føreslege lagt ut ved ferjekaien. Her er det kort avstand til sentrumsfunksjonar i tillegg til at det er areal til å setja opp bryggefront og flytebrygge. Småbåthamn er lokalisert der den er i dag men justert litt for å kunne legge til rette for ein større kai foran småbåtanlegget sånn at ein kan få eit område som kan vere tilgjengeleg for ålmenta i denne situasjonen. I dag er området sperra av med port på land.

Ferjekai

Sjølv om det er usikkerhet rundt om ferjesambandet vil vere ved er det viktig å leggje opp til at kommunen framleis skal ha to samband ut av kommunen. Ferjekaien er difor vidareført i planen. Den uoversiktlege trafikksituasjonen med blanding av kollektivtrafikk, mjuke trafikantar og biltrafikk er forsøkt betra. Det er sett av større plass til busstopp 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.



Planen legg til rette for at ein kan flytte Karlagarveriet til ei meir sentral plassering på kaia som vil kunne bidra til å trekke garverimiljøet tettare til sentrum.

Landbruk

Det er aktive gardsbruk i området og for dei som er i drift er det utfordrande å ligge så tett på ein stad i vekst. Planen regulerer ikkje inn nye areal til byggeføremål. Både tiltak som idrettsplass og endring frå LNF til LNF-spreidd er ikkje tilrådd. Det er sett av område til bustader i område med overflatedyrka mark vest i planområdet B14, Heia. Dette er vurdert til å vere ei naturleg utviding av eksisterande bustadområde og området for godkjend reguleringsplan på Rundhovde.

Landbruksverdien av området er vurdert til å vere liten.

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 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 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 rekkefølgekrav til ferdigstilling av leikeplassar og minimumskrav om innhald og storleik pr bustadeining 25%. For bustad i kombinerte føremål på garverimiljøet er det sett krav 15 m² tilrettelagd leikeareal. Vidare er det sett av areal til leikeplass sentralt i Valestrand rett ved sidan av ballbingen. På grøntområde o_G01 ved ballbinge og torget er det opna for at ein kan ha skateelement og/eller treningsselement. Det er lagt til rette for gangveg og vidareføring av snarvegar som til dømes frå vegen ved Valestrandsvatnet til gjeldande bustadområder nordvest (nedre Eide-feltet). I Miljøgata lagt opp til nye bygg som vil fortette sentrum, men det er sett av areal til gang/sykkelveg og vidareføring av snarveg til Reigstadåsen. Det er sett av område til friluftsområde og badeplass på nordsida av vågen for å sikre tilgjenge til sjø og badeareal.

Kulturminne/kulturmiljø

Det er lagt inn omsynssone rundt Bullahuset og Bullaeigedomen for å sikre dette området mot tiltak framover. Det er også lagt inn omsynssone frå Garverimiljøet vest og mot vågen. Garverimiljøet vest i planområdet er sett av til kombinert føremål kontor/bustad/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 kulturmynde skal konfererast før gjennomføring av tiltak. Føresegner skal sikre at utvendig fasade



skal ivaretakast.

Karlagarveriet rett vest for Lerøy Fossen er føreslege til kontor. Bygget har lokalhistorisk verdi men industriområdet i aust dominerer området. I tillegg er bygget gammalt, forfalle og lite tilgjengeleg. Slik bygget ligg i dag har den liten verdi som kulturminne og det finns heller ikkje ressursar til å ivareta bygget som eit kulturminne.

Det er lagt inn omsynssoner på både Eideshuset (BS07) og Eldsteskulen (BS06). Det er i tillegg avmerka på plankartet at desse bygga skal takast vare på.

Naustmiljø (LKM) har fått vern som kulturminner/kulturmiljø med føresegner. Det er i tillegg lagt inn omsynssone som sikrar at ved søknad om tiltak i nærleiken så vert kulturmiljøet ivareteke.

Risiko og sårbarheit (ROS)

Dei største risikomomenta i Valestrand er knytt til Kringastemma og Valestrandselva. Her er det ein risiko for dambrot og flaum som gjer at det snarleg vil verta iverksett sikringstiltak av stemma og at terskelen i utløpet av Valestrandsvatnet vil verte sprengd djupare ned. Det er i tillegg knytt flaumfare til Rundhovdebekken.

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 elva og Valestrandsvatnet. I tillegg må det vere gjennomført flaumsikring der Rundhovdebekken kryssar vegen før det kan byggast i nytt bustadområde.

Det er nokre mindre område som det er knytt fare for steinsprang eller skred til. Der dette er i byggeområde er det sett av omsynssone i plankartet.

Det er elles knytt risiko til enkelte av trafikkområda. Ved ferjekaien vert dette utbetra ved å lage eit større felt for busstopp, kollektivhaldeplass og gangveg. Ved Bullakroa er det lagt inn rundkøyring. Ved Eideshuset er det lagt til rette for vegutbetring. Dette er for å få ein meir oversiktleg trafikk situasjon i desse kryssa.

Ut over dette fører ikkje planframlegget til endringar i risikobilete i området.

Parkering

Det er lagt opp til framleis parkering på sørvest sida av Valestrandsvatnet. Det er sett føresegner som ivaretek behov for parkering ved søknad om nye tiltak. Fleire av felta med sentrumsføremål har moglegheit for parkering i underetasje/ar. Dette vil auke parkeringskapasiteten vesentleg nær sentrum.

Parkering skal løysast innanfor området avsett til undervisning. Ny avkøyring til skulen med kollektivhaldeplass sikrar at området lenger aust kan tilretteleggast for parkering. Det er òg sett eit rekkefølgekrav om at parkeringsplass ved Danielsen privatskule skal vere ferdigstilt før det kan iverksetjast tiltak på denne eigedomen.

I nye bustadområde B1 til B34 er det krav om minimum biloppstillingsplass til 2 bilar på eiga tomt. I område med konsentrert småhusbebyggelse 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. Parkering kan løysast på eiga tomt eller på annan dokumentert plass. Det er mogleg å få redusert krav til parkering dersom ein kan nytte alternative løysingar som td bildeling eller anna.



Folkehelse

Generelt har denne planen stort fokus på å betre tilhøva for mjuke trafikkantar og å tilrettelegge for ferdsel i Valestrand. Det er sett av areal til turveg og gang- og sykkelveg for å leggje til rette for meir gåande og syklande. Gangveg rundt Valestrandsvatnet vil vera eit lågterskeltilbod for dei fleste brukargruppene.

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 ferjekaien 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 aktiviteter. I miljøgata skal det opparbeidast breiare fortau og det er lagt opp til å lage ei gate med vegetasjon, benkar og sitjegrupper.

Det er også lagt til rette for sykkelparkering i miljøgata. Det er sett krav om garderobe/dusj til bygningar som har føremål kombinert forretning eller kontor. Dette vil betre tilhøva til dei som vil pendle med sykkel.

Det er sikra moglegheit for snarveg og gangveg i plankartet. 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 så opnar planforslaget for at mange ulike brukargrupper kan ha lågterskeltilbod for å vere aktive.

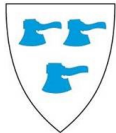
Overvatn, vatn og avlaup

I nye byggeområder er det krav til utarbeiding av VA-rammeplan for reguleringsområdet. Tema i VA-rammeplan er hovudprinsipp for vassforsyning og avløp, sløkkevatn og overvatn. Vedteken VA-norm til Osterøy kommune skal følgjast når ein søker om løyve til tiltak. Føresegn skildrar at overflatevatn skal handsamast lokalt ved infiltrasjon på kvar einskild tomt, grøntareal og anna veggrunn. For einskilde tiltak skal handtering av overvatn vere skildra ved søknad om løyve. Det er lagt til rette for stor del av eksisterande vegetasjon rundt Valestrandsvatnet skal takast vare på slik at vegetasjon og jordsmonn kan fungere som ein buffer for overvatn.

Strandsone

Strandsone 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 bryggefront er det



OSTERØY KOMMUNE

Plan

sett krav til at det ikkje skal etablerast fysiske stengsel eller på andre måtar privatiserande tiltak av denne. 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. Byggjegrensa mot sjø er sett i føremålsgrensa for dei ulike byggeområda.