

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
096/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.08.2017
061/17	Formannskapet	PS	30.08.2017
055/17	Heradsstyret	PS	20.09.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Laura Ve	14/556

Fjerdegongs handsaming - Plansak 12532011003 - Områderegulering Valestrand sentrum

Vedlegg:

føresegn_12532011003_Valestrand områderegulering_4.gong
plankart_12532011003_Valestrand områderegulering_4.gong
planskildring_Valestrand områderegulering_4.gong
170329_Andreas Tveiten_BKB02
170519_Elisabeth Setre_BUN03
170519_Elisabeth Setre_BUN03_tilleggsmerknad01
170519_Elisabeth Setre_BUN03_tilleggsmerknad02
170520_Asbjørn Strømsnes_B10
170525_Halvard Reigstad_B14 Heia
170625_Marit og Eirik Edvardsdal
170628_BIR privat AS
170629_Statens vegvesen
170629_Vardalen Eiendom AS_BS03
170630_Arkoconsult AS_MUA
170630_Danielsen ungdomsskole_BKB05
170630_Danielsen ungdomsskole_BKB05_uttale-disp-SVV
170630_Hordaland fylkeskommune
170630_Ingvild M Stuberg_gbnr137-1
170630_Norsk Peniche Holding AS_BS14-BS15
170702_Magne Reigstad_gbnr137-36

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. **Osterøy kommune vedtek Områderegulering for Valestrand sentrum, planID 12532011003, med føresegner (dagsett 15.08.2017), planskildring (dagsett 15.08.2017) og plankart (dagsett 10.05.2017) slik dei no ligg føre, med tilhøyrande vedlegg, i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.**
2. **Det er utarbeida vegteikningar for delar av vegnettet i Valestrand, i hovudsak knytt til fylkesveg men også for delar av kommunalt vegnett. Desse er retningsgjevande for vidare detaljering og realisering av planen.**
3. **Områderegulering for Valestrand sentrum, planID 12532011003, erstattar i si heilheit planane under. I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vert desse planane oppheva:**

- **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**

Plan- og kommunalteknisk utval - 096/17

PL - behandling:

Atle Solberg, H, bad om vurdering av sin habilitet då grunneigar Andreas Tveiten er tilsett i sonen sitt firma - tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - Inge Halland, H, møtte som vara - Øyvind Litland, AP, overtok som møteleiar - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

AVRØYSTING - gildskap

Atle Solberg, H - samrøystes kjend gild då utvalet ikkje fann at det låg føre ugildskap etter fvl. § 6, 1. eller 2. ledd.

Atle Solberg, H, kom tilbake til møtet - Inge Halland, H, gjekk frå møtet - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

 Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 15.10 - kl. 15.20 med gruppemøte for H, MDG og SP.

 Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 15.20 - kl. 15.25 med gruppemøte for FRP og AP

Siren Tyssebotn, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt framlegg: "Saka vert oversend formannskapet utan innstilling. Rådmannen kjem med framlegg til korleis kostnader knytt til rekkefølgekrav kan fordelast jamnast mogleg mellom områda, og eit framlegg til korleis dette kan administrerast slik at ein ikkje risikerer at utviklinga av Valestrand stoppar opp."
 Framlegget vart ikkje røysta over.

Atle Solberg, H, gjorde slikt framlegg på vegner av H, SP og MDG: "Område BKB02, S6T, BKB03 og BBB02 vert sett av til detaljregulering."

 Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 15.55 - kl. 16.15 med gruppemøte for AP og FRP.

Siren Tyssebotn, FRP, gjorde på vegner av FRP og AP slikt endra framlegg: "BKB02 skal ha kotehøgde 25 og BBB02 skal ha kotehøgde 35 slik som heradsstyret har bestemt. Rådmannen kjem tilbake til heradsstyret med ein strategiplan for korleis kostnader knytt til rekkefølgekrav kan fordelast jamnast mogleg mellom områda, og eit framlegg til korleis dette kan administrerast slik at ein ikkje risikerer at utviklinga av Valestrand stoppar opp."

 Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 16.30 - kl. 16.40 med gruppemøte for AP og FRP.

AVRØYSTING-

Rådmannen sitt framlegg	- 0 røyster
Rådmannen sitt framlegg med slike tillegg som foreslått av FRP/AP	- 4 røyster (2AP/2FRP)
Rådmannen sitt framlegg med slikt tillegg	

PL - vedtak:

Innstilling til formannskapet:

Osterøy kommune vedtek Områderegulering for Valestrand sentrum, planID 12532011003, med føresegner (dagsett 15.08.2017), planskildring (dagsett 15.08.2017) og plankart (dagsett 10.05.2017) slik dei no ligg føre, med tilhøyrande vedlegg, i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, og med slik endring: BKB02 skal ha kotehøgde 25 og BBB02 skal ha kotehøgde 35 slik som heradsstyret har bestemt.

1. Det er utarbeida vegteikningar for delar av vegnettet i Valestrand, i hovudsak knytt til fylkesveg men også for delar av kommunalt vegnett. Desse er retningsgjevande for vidare detaljering og realisering av planen.
2. Områderegulering for Valestrand sentrum, planID 12532011003, erstattar i si heilheit planane under. I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vert desse planane oppheva:
 - 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

3. Rådmannen kjem tilbake til heradsstyret med ein strategiplan for korleis kostnader knytt til rekkefølgjekrav kan fordelast jamnast mogleg mellom områda, og eit framlegg til korleis dette kan administrerast slik at ein ikkje risikerer at utviklinga av Valestrand stoppar opp."

Formannskapet - 061/17

FS - behandling:

Leiar for plan og teknisk forvaltning var til stades ved formannskapet si handsaming.

Rita Tveiten, AP, sa seg som grunneigar ugild i høve til første avsnitt i innstilling til vedtak og bad formannskapet ta stode til spørsmålet om gildskap - Torunn Åsheim, AP, møtte som vara - 9 medlemmer/varamedlemmer til stades.

AVRØYSTING - gildskap

Rita Tveiten, AP, vart samrøystes kjend ugild i høve til debatt og avgjerd kring det som gjeld hennar eigedom, jfr. fvl. § 6, 1. l. bokstav a .. *er ugild til å tilrettelegge grunnlaget eller til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak når han selv er part i saken;*...

Ho tok ikkje del i møtet ved handsaming av det som vedkjem hennar eigedom.

Berit Moslett Borge, H, gjorde slikt framlegg (som mindretalsframlegget i plan- og kommunalteknisk utval): "Område BKB02, S6T, BKB03 og BBB02 vert sett av til detaljregulering."

Johannes Bysheim, AP, gjorde slikt framlegg om endring i første punkt i framlegg til vedtak:

"Osterøy kommune vedtek Områderegulering for Valestrand sentrum, planID 12532011003, med føresegner (dagsett 15.08.2017), planskildring (dagsett 15.08.2017) og plankart (dagsett 10.05.2017) slik dei no ligg føre, med tilhøyrande vedlegg, i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, med slik endring: BKB02 skal ha kotehøgde 23 og BBB02 skal ha kotehøgde 35 slik det ligg i vedtaket frå Heradstyret."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 15.50 - kl. 15.55 med gruppemøte for FRP og AP.

AVRØYSTING - første punkt i framlegg til vedtak

Alternativ avrøysting

Berit M. Borge sitt framlegg - 5 røyster (1H,1SP,1V,1KRF,1MDG)
Johannes Bysheim sitt framlegg - 4 røyster (2AP,2FRP)

Rita Tveiten, AP, kom tilbake til møtet no, Torunn Åsheim, AP, gjekk frå møtet - 9 medlemmer til stades.

Johannes Haugland, SP, gjorde slikt framlegg: "Gangveg rundt Valestrandsvatnet skal ikkje gå over jordbruksareal, men gå så langt ned mot vatnet som råd."

Framlegget vart oversend rådmannen til vurdering før heradsstyret si handsaming.

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Punkt 1 - samrøystes tilrådd
Punkt 2 - samrøystes tilrådd
Punkt 3 - samrøystes tilrådd

FS - vedtak:

"Osterøy kommune vedtek Områderegulering for Valestrand sentrum, planID 12532011003, med føresegner (dagsett 15.08.2017), planskildring (dagsett 15.08.2017) og plankart (dagsett 10.05.2017) slik dei no ligg føre, med tilhøyrande vedlegg, i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, med slik endring: Område BKB02, S6T, BKB03 og BBB02 vert sett av til detaljregulering.

1. Det er utarbeida vegteikningar for delar av vegnettet i Valestrand, i hovudsak knytt til fylkesveg men også for delar av kommunalt vegnett. Desse er retningsgjevande for vidare detaljering og realisering av planen.
1. Områderegulering for Valestrand sentrum, planID 12532011003, erstattar i si heilheit planane under. I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vert desse planane oppheva:
 - 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**

3. Rådmannen kjem tilbake til heradsstyret med ein strategiplan for korleis kostnader knytt til rekkefølgekrav kan fordelast jamnast mogleg mellom områda, og ein framlegg til korleis dette kan administrerast slik at ein ikkje risikerer at utviklinga av Valestrand stoppar opp."

Heradsstyret - 055/17

HS - behandling:

Notat dagsett 19.09.17 frå rådmannen med vurdering av alternativ for gangveg gnr. 137/4 områdeplan Valestrand vart før møtet send ut til medlemmene pr. epost.

Ordføraren opplyste at Andreas Tveiten med epost datert 19.09.17 har trekt sin merknad med krav om 2 meter høgare gesimshøgde.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 16.55 - kl. 17.20 med gruppemøte for AP og FRP og gruppemøte for H frå kl. 17.00 - kl. 17.05

Jørgen Varden, AP, gjorde slikt framlegg på vegner av AP og FRP: "Endring i punkt 1 i framlegg til vedtak: "Osterøy kommune vedtek Områderegulering for Valestrand sentrum, planID 12532011003, med føresegner (dagsett 15.08.2017), planskildding (dagsett 15.08.2017) og plankart (dagsett 10.05.2017) slik dei no ligg føre, med tilhøyrande vedlegg, i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 slik det vart lagt ut til høyring etter 3. gongs handsaming i heradsstyret."

Kjersti Vevatne, V, gjorde slikt framlegg: " For gangveg ved Valestrandsvatnet vert trase justert, slik den følgjer bekkfartet meir, og unngår meir av dyrka mark, jfr. notat 19.09.17 frå plansjef til rådmannen. Vegen skal ikkje overstige 1 meter breidde og liggje i same plan som omkringdekkande dyrka mark. Vegen skal ha eit dekke med faste massar under og jord med grasfrø over. Opparbeiding må avklarast i samarbeid med dei som driftar jorda. Kantvegetasjon må generelt takast varae på og turveg bør utformast slik at den går på oppsida av kantvegetasjonen. Tiltaket må heller ikkje ha ein negativ verknad for enkeltelement i kulturlandskapet." Framlegget vart ikkje røysta over.

Johannes Haugland, SP, gjorde slikt framlegg: "Gangveg rundt Valestrandsvatnet skal ikkje gå over jordbruksareal, men gå så langt ned mot vatnet som råd, og traseen vert endra i samsvar med alt. 1 i utsend notat datert 19.09.17." Framlegget vart ikkje røysta over.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 18.10 - kl. 18.25, då rådmannen ville få avklart om endringsforslaga ville medføre at planen måtte ut på ny høyring."

Jørgen Varden, AP, trekte sitt forslag og gjorde på vegner av AP og FRP slikt nytt framlegg: "Osterøy kommune vedtek Områderegulering for Valestrand sentrum, planID 12532011003, med føresegner (dagsett 15.08.2017), planskildding (dagsett 15.08.2017) og plankart (dagsett 10.05.2017) slik dei no ligg føre, med tilhøyrande vedlegg, i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, med slik endring: *BKB02 skal ha kotehøgde 23 og BBB02 skal ha kotehøgde 35 slik det ligg i vedtaket frå Heradstyret 29.03.17."*

Ordføreren gjorde slik framlegg: "For gangveg ved Valestrandsvatnet vert tiltaket å utforma i samsvar med alt. 2 i notat datert 19.09.17 frå rådmannen."

PRØVERØYSTING - tilleggspunkt

Ordføreren sitt framlegg fall med 17 røyster (8 AP, 6FRP,3H)

mot 10 røyster (4KRF,1V,2MDG,2SP,1uavh.)

AVRØYSTING - endeleg tilleggspunkt

Ordføreren sitt framlegg fall med 17 røyster (8 AP, 6FRP,3H)

mot 10 røyster (4KRF,1V,2MDG,2SP,1uavh.)

PRØVERØYSTING

Alternativ avrøysting

Formannskapet sitt framlegg - 13 røyster (4KRF,1V,2MDG,2SP,3H,1uavh.)

AP/FRP sitt framlegg - 14 røyster (8AP,6FRP)

AVRØYSTING - endeleg

Alternativ avrøysting

Formannskapet sitt framlegg - 13 røyster (4KRF,1V,2MDG,2SP,3H,1uavh.)

AP/FRP sitt framlegg - 14 røyster (8AP,6FRP)

HS - vedtak:

1. Osterøy kommune vedtek Områderegulering for Valestrand sentrum, planID 12532011003, med føresegner (dagsett 15.08.2017), planskildring (dagsett 15.08.2017) og plankart (dagsett 10.05.2017) slik dei no ligg føre, med tilhøyrande vedlegg, i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 med slik endring: BKB02 skal ha kotehøgde 23 og BBB02 skal ha kotehøgde 35 slik det ligg i vedtaket frå Heradstyret 29.03.17.
1. Det er utarbeida vegteikningar for delar av vegnettet i Valestrand, i hovudsak knytt til fylkesveg men også for delar av kommunalt vegnett. Desse er retningsgjevande for vidare detaljering og realisering av planen.
1. Områderegulering for Valestrand sentrum, planID 12532011003, erstattar i si heilheit planane under. I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vert desse planane oppheva:
 - 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

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Osterøy kommune er tiltakshavar for plan 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 strandsoner. 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.

Prosess

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 tre gonger; sommaren 2014, sommaren 2016 og våren 2017.

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.

Ved andre gongs høyring og offentleg ettersyn framja Statens vegvesen motsegn til planen. Gjennom dialogmøte og avklaringar undervegs i prosessen mellom andre gongs og tredje gongs ettersyn har desse motsegnene løyst seg. Vegvesenet vurderer no at løysingane i planen ivaretek deira interesser når det gjeld trafikktryggleik og framkome. Motsegn til planen er no trekt.

Til tredje gongs høyring og offentleg ettersyn kom det inn 15 merknadar til planen, samt nokre supplerande merknadar. Desse er oppsummerte og vurderte i saksframlegget.

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

I tillegg er det utarbeida vegteikningar for delar av vegnettet i Valestrand, i hovudsak knytt til fylkesveg men også for delar av kommunalt vegnett. Desse er retningsgjevande for vidare detaljering og realisering av planen.

OPPSUMMERING MERKNADAR TIL 3.GONGS HØYRING OG OFFENTLEG ETTERSYN

Merknad 1 – datert 170329 – Andreas Tveiten – område BKB02

Hei, Fikk med meg i dag (HS-møte 29.03.17) at punktet om byggehøyde vedr min tomt er trukket. Jeg har ikke trukket dette punktet. Mvh Andreas Tveiten

Rådmannen si vurdering – merknad 1

Byggehøgda kan ikkje justerast opp ved endeleg vedtak av planen. Da må planen ut på ny høyring.

Alternative løysingar:

1. vedta plan slik som den låg føre ved 3.gongs høyring og offentleg ettersyn
2. justere ned byggehøgda på BBB02 slik den var på 2.gongs høyring og offentleg ettersyn
3. setje av område BKB02, SGT, BKB03 og BBB02 til detaljregulering – på denne måten kan ein ta stilling til byggehøgder og andre detaljar når prosjektet er meir utvikla.

For å sikre likebehandling og for å unngå ny runde med høyring og offentleg ettersyn innstiller rådmannen på å justere ned byggehøgda på BBB02. Rådmannen vurderer at dette er den løysinga, utfrå alternativa skissert over, som har minst konsekvensar.

Merknad 2 – datert 20170519 - Elisabeth Setre – område BUN03 – med tilleggsmerknadar

(Eigar av naust der det er føreslått gangveg).

Trekker fram nokre nye moment som til dømes:

- Meiner at tilgang av naustet ikkje er godt nok ivaretatt.
- Meiner gangvegen vil gjere det vanskeleg å kunne trekke opp ein større båt i naustet.
- Samstundes er det i dag ikkje god tilgjengeleg veg til naustet, så ein strandpromenade er velkommen.
- Er uroa over at plassering av benkar i nærleiken til naustet (på offentleg promenade) kan auka sjansen for hærverk på båt og naust, og at det kan bli samlingspunkt for ungdom på kveld og utover natt. Grunneigar er busett rett og ovenfor og er ein barnefamilie og ønsker ikkje denne type støy.
- Meiner at dei også rett til å ha ein båt liggende ut frå naustet og at dette behovet må komme framfor kommunen (felleskapet) sine interesser all den tid ein ikkje foreslår å løyse ut naustet.
- Ber også om at *«det blir benytta betong framfor treverk, og at ein då støyper ein brei veg fremfor naustet samt at det blir støypt ein tilhøyrande del der me kan dra opp båten. Slik som mange naust har me også har planar om å lage det til som privatpersonar».*

Tilleggsmerknad 01:

- *« Me har ei brygge i betong på vår nøstetomt, med fortøyningsbøyer. Ligg langs berget, innanfor vårt eiendomsmerke, mot fergekaia. Om kommunen stenger tilkomsten til denne fra sjø, treng me at kommunen erstattar brygga og fortøyningsbøyle, og set den slik at me får tilgang til både fortøying og naust. merk at når me eig naustet og bolighuset vårt også grenser mot sjøen så har me rett på å ha brygge og ha båt ibøye».*

Tilleggsmerknad 02:

«På gnr 136/112 ligg der inne ein eldre heftelse, som sei at tomta ikkje kan nyttast til næringsføremål».

Rådmannen si vurdering – merknad 2

Rådmannen si vurdering ved 3.gongs handsaming:

Gangveg o_BAS02 er vurdert å ha høg verdig for tilgjenge til garverimiljøet frå sentrum for gåande ettersom alternativ tilkomst vil måtte gå over haugen via fylkesvegen.

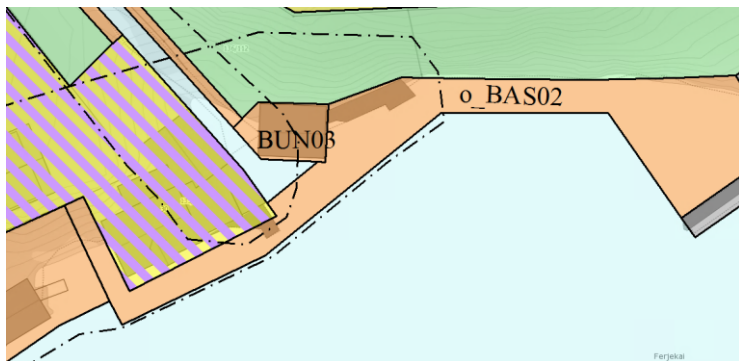
Rådmannen vurderer at tilrettelegging for realisering av gangvegen har stor betydning for vidare utvikling og nytt liv i garverimiljøet, og for å knytte området betre saman med sentrum. Området vil også få auka verdig som rekreasjonsområde når det vert utvikla.

1. Planframlegget er ikkje til hinder for tilkomst til naustet på BUN03, men det vil ikkje vere mogleg å

fortsett kunne dra opp båt direkte frå sjø opp i naustet ved etablering av planlagt gangveg. Føresegn nr §2.75 sikrar at gangveg / kai vert utforma slik at båtopptrekk skal vere mogleg.

2. Område i funksjonell strandsone og område rundt naust skal vere tilgjengelege for ålmenta og ikkje privatiserast. Etablering av benkar for ålmenta her vil ikkje vere til hinder for bruken av naustet og vil gje gangvegen eit ytterlegare offentleg preg. Gangvegen som vist i illustrasjonen under vil også eigne seg til sjøsetting og ilandstigning frå jolle, kajakk og kano eller td. for krabbefiske og liknade.

Rådmannen kan ikkje sjå at der er nye moment av vesentleg karakter etter 3.gongs høyring som tilseier at ein bør endre planframlegget. Endring av gangtrase og krav til utforming vil kunne medføre at planframlegget må på ny høyring.



Figur 1 Aktuelle situasjon i planframlegg for naust på 136/112 – BUN03. Planframlegget er ikkje til hinder for tilkomst til naustbygning, men det vil ikkje vere mogleg å fortsett kunne dra opp båt direkte frå sjø opp i naustet ved etablering av planlagt gangveg.

Merknad 3 – datert 170520 - Asbjørn Strømsnes – område B10

Merknaden gjeld Gbnr 145/12, Gbnr 145/24 og Gbnr 145/122

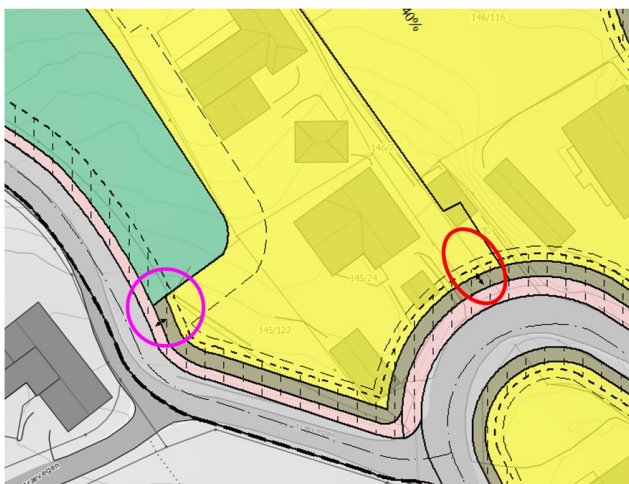
- Som vist i kartutsnitt ved handsaming av planen er det teikna inn symbol for innkjøring til bustaden på gnr. 145, bnr. 12. Dette er OK og i samsvar med slik det har vore “fra tidenes morgen”.
- Kan ikkje sjå at avkjørsel for garasje på 145/24 er ivareteke. Reknar med at dette er ei mistyding sidan avkjøringa har eksistert sidan 1969, og at det skal vera enkelt å ordna dette ved denne siste gjennomgangen.
- Utan avkjørsel (der den er etablert i dag) er garasjen sjølvsagt ubrukande, noko som må føra til krav om kompensasjon.

Rådmannen si vurdering – merknad 3

Eigedomane har fått to avkjørsler i framlegg til plan. Dette vurderer rådmannen som tilstrekkeleg for å kunne nytta eigedomane tilnærma som idag. Dersom komunal veg skal utbetrast på ein tilfredsstillande måte og med gangveg slik som planen legg opp til vil det være ei dårleg løysing å behalde dagens avkjørsle til den øvre garasjen. Det er difor føreslått å etablere ny avkjørsle lengre inne i sørvestre hjørne av B10 (145/122), rett før BLK08.

Inntil det eventuelt skal gjennomførast utbetringar på kommunal veg medfører dette ingen konsekvensar for grunneigar i høve til dagens bruk.

Eigedomane Gbnr 145/12 og 145/24 kjem opp med same avgrensing i kartgrunnlaget og ved søk i matrikkelen. Dette til oppklaring. Tilkost til den aktuelle garasjen som ligg i området for 145/12 og 145/24 er i planframlegget løyst via 145/122. Detaljerte vurderingar knytt til dette vil takast i prosjektering og prosess for eventuell gjennomføring av tiltak på kommunal veg.



Figur 2 Illustrasjon som syner eigedomane 145/12, 24 og 34. Dersom utbetringar skal gjennomførast på kommunal veg er det i plankartet opna for at inn- og utkjøring kan flyttast (rosa sirkel). Detaljerte vurderingar knytt til dette vil takast i prosjektering og prosess for eventuell gjennomføring av vegtiltak. Eksisterande avkjørsle er markert med raud sirkel. Her er også avsett avkjørslepil som mogleggjer fortsett inn- og utkjøring som i dag.

Merknad 4 – datert 170525 - Hallvard Reigstad – område B14 - Heia

«Eg viser til min merknad datert 30.06.16 vedrørende framlegg til regulering av B14 som bustadområde Heia. Det vert i kommunen sin kommentar hevda at ein har tatt omsyn ttil at feltet skal planleggast slik at bygningsmasse ikkje vil bryte himmelranda. Slik feltet er teikna vil det nok ikkje gjere det dersom ein ser horisontalt inn på området. Poenget her er imidlertid at dei aller fleste, både frå sentrumsområdet på Valestrand og frå sjøsida, vil sjå oppover mot feltet, dermed må ei eventuell utnytting vere vesentleg meir begrensa enn det som er teikna inn dersom ikkje himmelranda skal brytast. Dette er spesielt synleg sidan dette området r vestvendt frå bygda, og dermed mot den delen av himmelsynet som ofte er lysast (dette har med lokale vertilhøve å gjere). Det vert elles hevda at dette området ligg enkelt til i høve sentrumsområdet, med kort avstand. Det er ingen avtale om veg over andre eigedomar som gjer tilkomsten enkel. For at kommunestyret får oversikt over dette anbefaler eg synfaring før eventuelt vedtak»

Rådmannen si vurdering – merknad 4

Området B14 Heia er under detaljregulering i Reguleringsendring Rundhovde bustadområde planID 12532015005. Planen vart lagt ut til høyring og offentlig ettersyn i HS-møte 22.06.17. Merknadsfrist er 18.08.17. Detaljar kring utforming, terrenghandsaming og vegtilkomst med meir vert vurdert i denne planen.

Merknad 5 – datert 170625 - Marit Valestrand Edvardsdal og Eirik Edvardsdal

Har sendt merknad til planen ved kvar høyring. Opprettheld tildlegare innvendingar som er skriftleg gitt uttrykk for i brev datert 22.09.14 og 01.09.16.

Rådmannen si vurdering – merknad 5

Rådmannen si vurdering til 3.gongs handsaming:

- *Vedr. Nemning av gards og bruksnummer: Nemninga m.fl (med fleire) er nytta i plankartet under plannamnet saman med nokre av gards og bruksnummera som inngår i planområdet. Dette er vanleg for å lettare kunne orientere seg om kvar det regulerde området er. Ved oppstart av planarbeidet vart det vist til gards og bruksnummer som er relativt sentrale areal innanfor plangrensa. Dette har ingen juridisk betydning.*
- *Rullemyra: Her er det vidareført omtrent same regulering som ligg i gjeldande reguleringsplan for Vardalen planID 504_2. Tilkomst og veggeometri er oppjustert i tråd*

med dagens standard. Det er trafikktryggleik som ligg til grunn for vurderingar og konklusjon i framlegg til plan. (Viser til utgreiing under vurdering av merknad nr 4.i merknadsskjema til 3.gongs handsaming).

- *Bullaholmen: Sjå illustrasjon under som viser område avsett til LNF-føremål.*
- *Gangveg rundt Valestrandsvatnet: Gangvegen er lagt så langt ned mot vatnet som råd for å redusere ulempe for landbruk. Det er tilkomst til landbruksareal på begge sider av gangvegen slik den er lokalisert i dag.*
- *Bullabrekka: Vegen er regulert inn som den ligg i gjeldande reguleringsplan Kringastemma planID 504_66 (sjå illustrasjon under).*
- *Rådmannen har forståelse for at det er krevjande å drive gard i tettbygd stok. Rådmannen meiner at ein i framlegg til plan har kome til ei løysing som har minst moglege konsekvensar for landbruksareal der ein likevel oppnår trafikksikre løysingar. Der er rådmannen si vurdeirng at det ikkje er mogleg å få til trafikksikre løysingar utan å råka landbruksareal i dette tilfellet.*

Rådmannen vurderer at der ikkje er nye moment etter 3.gongs høyring som tilseier at ein bør endre planframlegget.

Merknad 6 – datert 170628 - BIR Privat AS

Merknaden gjeld avfallsløysingar, krav til renovasjonsteknisk plan med meir.

- a. BIR er nøgde med føresegn 1.54 men ønskjer innarbeida eit rekkjefølgekrav for ferdigstilling av anlegget innan bustadar kan takast i bruk.
- b. I høve føresegn §1.60 er dei einige men ønskjer innarbeida ei presisering om at nok og eigna areal for alle avfallstypar må merkast i spesifikt i utomhusplan / illustrasjonsplan, og at nok areal for tilkomst med lastebil (L) jf. vegnormal (N100) og oppstilling for henting av avfall må sikrast.
- c. I høve §1.66 har Bir innspel om at kravet bør gjelde alle typar avfall ikkje berre rest- og papiravfall. Dei frarådar også å opne for tradisjonelle lukka bossrom (...eller i lukka bygg). Bir skriv i sin uttale at dei ikkje lengre vil godkjenne slike løysingar av omsyn til HMS for renovatørane. Dei føreslår ei omformulering av føresegna.

Rådmannen si vurdering – merknad 6

- a. Det har vore intensjon og underforstått at anlegga må ferdigstillast innan bustadar kan takast i bruk. Rådmannen er samd i at det er behov for å presisere dette juridisk. Formuleringa «*Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til bustader skal avfallsanlegg ferdigstillast*» er innarbeida i same føresegn §1.54. Dette er same formulering som er nytta i andre reguleringsplanar i Osterøy kommune.
- b. Føresegn §1.60 har fått slik tilleggsformulering: «*-Tilstrekkeleg og eigna areal for alle avfallstypar skal merkast spesifikt i utomhusplan / illustrasjonsplan. - Tilfredsstillande areal for tilkomst med lastebil (L) jf. vegnormal (N100) og oppstilling for henting av avfall*».
- c. Føresegn §1.66 er endra til «*For BKB02-3, BKB06 –11, o_BU01, BS01 -6, BS14, BN01-02, BS07-12 og BBB01-02 er det krav om nedgravd renovasjonsløyving. Avfallsløysinga bør sjåast i samanheng for heile området og i samanheng med tilgrensande prosjekt. Sjå også 1.54*».

Merknad 7 – datert 170628 - Fylkesmannen i Hordaland

«*Me viser til oversending av planforslag for områderegulering Valestrand til offentlig ettersyn, dykkar referanse 14/556 - 17/9993. Fylkesmannen har ikkje merknader til planforslaget*».

Rådmannen si vurdering – merknad 7

Teke til orientering.

Merknad 8 – datert 170629 - Statens Vegvesen

Ved siste høyring reiste vegvesenet motsegn til planen med bakgrunn i naudsynet for meir dokumentasjon på vegløyisingane. Vi viser til vår førre uttale. Gjennom dialogmøte og avklaringar undervegs i prosessen har desse motsegnene løyst seg. Vi viser her til notat frå Osterøy kommune datert 28.12.2016 og brev frå oss datert 13.1.2017.

Generelt er Statens vegvesen positiv til vegløyisingane i planen, då desse etter vår vurdering vil forbetre trafikktryggleikstilhøva på staden. Statens vegvesen er også nøgd med at det gjennom dialog i prosessen no er satt av areal til mellombels rigg- og anleggsområde i samband med dei nye vegløyisingane. Det er også positivt at våre merknadar om byggegrense, som kom i etterkant av 2. gongs høyring, har vorte teken omsyn til i nytt planforslag. Vi har merknader til planen som vi håpar kommunen tek til følgje og fører til endringar før planen vert endeleg vedteken. Nokon kjem som følgje av endringar i planen sidan 2. gongs høyring, mens nokon er nye som følgje av at vi har vorte merksam på fleire ting ved planen når den kjem ut på høyring igjen.

- a. Gjennomføring av vegtiltak - Det er utfordrande å gjennomføre både miljøgate og nye bygg tett på vegen i områdeplanen. Spesielt gjeld dette ved rundkøyringa og område BS04. Dette vart påpeikt av vegvesenet i dialogmøte hos Fylkesmannen og i uttale datert 18.11.2016. Dei tekniske vegteikningane i planen viser fyllingar som kjem i konflikt med planlagde bygg langs fylkesvegen vist i plankartet. På grunn av naudsyn for fyllingar og mellombels anleggsområde vil tiltaka på vegen i utgangspunktet vere avhengig av å verte utbetra før nye bygg vert etablert langs den framtidige gata. Alternativt rår vi til at ein sikrar at ved utbygging av bygg langs fylkesvegen, må tiltakshavar dokumentere korleis vegtiltaka kan gjennomførast i ettertid.

Rekkefølgjekrav for rundkøyring - _Rekkefølgjekravet i føresegn 1.38 inneber at utbyggar kan inngå utbyggingsavtale med kommunen for å sikre finansiering av rundkøyringa. Rekkefølgjekravet er knytt til bruksløyve og ikkje igangsettingsløyve. Denne føresegna er problematisk av fleire grunner. For det første løyser ikkje føresegna problemet knytt til gjennomføring av vegtiltak når bygg langs vegen allereie er oppført. For at både bygg og rundkøyring skal kunne realiserast er ein avhengig av å sjå desse to i samanheng. At ein kan kjøpe seg ut av eit rekkefølgjekrav om opparbeiding opnar for at bygg kan komme på plass først, utan at ein har sikra korleis ein skal etablere rundkøyringa m.m. i ettertid. Vi stiller også spørsmål ved om kommunen har gjort nokon utrekningar på om tiltaka på vegen vil kunne dekkast av dei private utbyggarane på staden. Viss ikkje prosjekta i området kan bere kostnadane saman med eventuelle offentlege midlar (som per i dag er uavklart), vil det i praksis aldri verte utbetra. I slike tilfelle er utbyggingsavtale ikkje eit reelt alternativ til

faktisk opparbeiding, og bør ikkje nyttast i planen.

For det tredje er det problematisk at ein har skrive bruksløyve i staden for igangsettingsløyve. Både faktisk utbetring og/eller utbyggingsavtale i denne saka vil berre vere hensiktsmessig dersom føresegna er knytt til igangsetting. I notatet frå kommunen datert 28.12.2016 vart det foreslått å innarbeide føresegn som krev parallell prosjektering av rundkøyring og parkeringshus på BS04. Av dei to alternativa i

notatet frå kommunen kommenterte vegvesenet i brev datert 13.1.2017 at vi føretrakk dette.

- b. Vågenessvingen - Utbygging av bustadar i reguleringsplan for Rundhovde (planID 2008600) er avhengig av at ein utbetring av Vågenessvingen vert utført i tråd med områdeplanen for Valestrand. Dette er med bakgrunn i den dårlege standarden på vegen når det gjeld kurvatur, bredde, stigning og tilbod til mjuke trafikantar. Område B13 og B14 i områdeplan for Valestrand har tilkomst frå fylkesveg midt i denne svingen. Det er satt krav til detaljregulering av B14. Ved utbygging av desse områda vil trafikken i Vågenessvingen auke. Statens vegvesen rår derfor til at det vert knytt rekkefølgekrav til utbetring av Vågenessvingen før det kan gjevast bruksløyve til nye tiltak i område B13 og B14.
- c. Føresegn om utomhusplan - Føresegn 1.59 seier at Statens vegvesen skal ha utomhusplan til uttale dersom denne grensar til fylkesvegnettet. Det er uklart for oss kva som er hensikta med dette, og kva type uttale ein ønsker frå vegvesenet i slike saker. Ei slik føresegn løyser ikkje problemet nemnd ovanfor (gjennomføring av vegtiltak og bygg) viss ikkje det er heimel i planen til å krevje avbøtande tiltak eller liknande. Byggegrensa i planen vil også vere juridisk bindande. Dersom hensikta er godkjenning av tiltak knytt til fylkesvegen (til dømes avkøyrslar og kryss) skal ikkje dette godkjennast gjennom uttale til utomhusplan, men gjennom byggeplaner og gjennomføringsavtaler med vår vegseksjon (føresegn 1.56). Vi ber om at føremålet med føresegna vert gjort greie for i planbeskrivinga, slik at det vert tydelegare for sakshandsamarar i både vegvesenet og kommunen kva ein skal uttale seg om. Alternativt ber vi om at føresegna vert teken ut av planen.
- d. Rigg og anlegg - Som nemnd er det positivt at det er teken inn føresegnsområde med mellombels rigg- og annleggsareal.
 Når noko er mellombels må ein også presisere kor lenge området har dette føremålet. I dette tilfellet vil det vere fram til dei tiltaka som er nemnd (veganlegg, torg m.m) er ferdig utbygd. Det bør også presiserast at området får føremålet som ligg under føresegnsområdet når den mellombelse perioden er over, og korleis dette eventuelt skal førast tilbake (til dømes ved formål grøntareal). Vi rår også til at ein seier at områda har rigg- og anleggsføremål i inntil eit år etter avslutta anleggsperiode.
- e. Oppsummering og konklusjon - Vegtiltaka som er planlagd har vore diskutert med vegvesenet undervegs i planprosessen, og vi vurderer no at dei ivaretek våre interesser når det gjeld trafikktryggleik og framkome. Statens vegvesen ser derimot også utfordringar i planen knytt til gjennomføring av desse tiltaka, når dette skal gjerast saman med planar om ein bymessig utbygging tett på vegen i dei mest sentrale områda av Valestrand. Vi rår derfor kommunen til å endre på rekkefølgekrav, slik at det sikrast at vegtiltaka vert utbetra før ein kan gå i gong med å bygge nye bygg tett på fylkesvegen i Valestrand sentrum. Elles er vi nøgd med at våre merknadar knytt til byggegrense, anleggsbelte og teknisk dokumentasjon av vegtiltaka har vorte teken med i nytt planforslag. Vi har også nokon tilrådingar når det gjeld rekkefølgekrav og utforming av føresegn.

Rådmannen si vurdering – merknad 8

- a. Rådmannen er samd i at realisering av Valestrandsplanen for nokre områder ikkje vert like enkelt. God dialog, oppdatert og detaljert teikningsgrunnlag, kostnadsoverslag osv vil verte naudsynt for å kunne gå vidare med tiltak. For å få til dette er ein avhengig av godt samarbeid mellom utbyggerar, kommunen og vegvesenet som sentrale aktørar. I forsøk på å sikre at dette skal kunne gjennomførast på rett måte og med god nok kvalitet er det innarbeida føresegner som var på høyring og offentleg ettersyn. Rådmannen vurderer at mellom anna §1.4, §1.10, §1.38, §1.39, §1.41, §1.56, §1.57, §1.59 og §1.60 ivaretek i tilstrekkeleg grad desse omsyna. I tilfellet med BS04 og rundkjøringa ser ein for seg at det må gjennomførast ei parallell prosjektering for å sikre at både rundkjøring og utbygging av garasje i u.etg skal kunne gjennomførast. Rådmannen ser at denne formuleringa ikkje har kome med i føresegna som har vore på høyring men vurderer at §1.57 tydeleggjer at det er

vegeigar som skal godkjenne løysingane før ein kan gjennomføre tiltak. Ein har likevel teke inn ei presisering av dette i §1.38 («*Det er krav om parallell prosjektering av rundkjøring og parkeringshus på BS04 for å sikre at planlagte tiltak kan gjennomførast*») slik at ein ikkje skal kunne ha ei anna forståing eller tolking av planen. Ein vurderer at dette allereie er ivareteke i planen og kun er ei presisering og at endringa dermed ikkje utløyser krav om ny høyring.

For tettstaden er det like lite tenleg dersom rundkjøring vert gjennomført på ein slik måte at det er til hinder for å etablere garasjeanlegg i underetg. BS04 som at vegutbetring ikkje kan gjennomførast grunna utbygging på BS04. Begge desse vil vere viktige element å få på plass for trivselen og tryggleiken i Valestrand. Dersom rundkjøring og miljøgate skal byggast før noko anna kan starte opp vurderer ein at Valestrandplanen aldri vil kunne realiserast ettersom da må alle felt avvente til siste aktør er klar til å sette igong. Skal ein nytta formulering med «igangsetting» i staden for «nye bruksløyve» i føresegn §1.38 vil dette innebere at alle tiltak på eksisterande bygg i desse felta ikkje kan ta til før rundkjøring er på plass. Ein antar at få enskildaktørar vil ha nok økonomiske musklar til å kunne finansere rundkjøringa eller andre større infratrakturtiltak på eigahand, ein vil vere avhengig av eit spleiselag. Ved formuleringane nytta i §§1.68-1.69 meiner rådmannen at ein opnar for at nokre prosjekt kan sette i gang før td. rundkjøring og miljøgate er ferdigstillt. I arbeidet med utbyggingsavtalar må ein gjennomføre kostnadsanslag for dei ulike delane det er knytt rekkefølgekrav til og finne finansielle løysingar som dei ulike partane kan godta. Dette vert ein krevjande men naudsynt del av prosessen for å kunne gjennomføre utbygging i Valestrand og dersom ein skal få dette til med ein viss kvalitet, særleg i områder for felleskapet. Samstundes vil rådmannen understreke at kommunen kan måtte ta på seg eit større ansvar for å få til ei utbygging og realisering av planen. I arbeidet med utbyggingsavtalar vil ein få meir detaljert kunnskap i høve til ulike utfordringar. Dersom det viser seg at det ikkje er mogleg å gjennomføre tiltak slik ein har regulert og ein finn alternative løysingar som lar seg gjennomføre på ein mindre utfordrande eller rimelegare måte kan ein gjennomføre ei reguleringsendring av planen.

I ein så omfattande plan på eit så stort område må ein vere førebudd på at ein ikkje kjenner til eller har klart å forestille seg alle utfordringar ein kan møte på ved realisering. Rådmannen meiner at dette ikkje bør vere eit hinder for å la være å prøve men eit viktig steg på vegen for å bygge kompetanse og erfaring.

- b. Rekkefølgekrav knytt til Vågenessvingen ligg allereie i gjeldande plan for Rundhovde (planID 12532008600). Der er starta opp prosess for reguleringsendring av Rundhovde bustadplan (planID 12532015005) som inkluderer området B14. Rådmannen vurderer at rekkjefølgekravet må sikrast i denne planen. I planframlegg for 12532015005 som er til høyring og offentleg ettersyn sommaren 2017 er tilkomst til området B14 løyst ut via hovudtilkomst til Rundhovde bustadfelt. Rekkjefølgekravet knytt til Vågenessvingen er innarbeida og må vere sikra i denne planen. Området B13 er i utgangspunktet eit ganske utbygd bustadområde avsett til eine- eller tomannsbustadar. Rådmannen vurderer at det er svært avgrensa kor mange nye einingar som kan realiserast i dette området. Det er svært bratt terreng så vegtilkomst og stigning vil i stor grad avgrense fortetting av omfang som vil auke belastning i vesentleg grad på eksisterande veg og avkjørsle til fylkesveg.
- c. Rådmannen er samd i at denne føresegna ikkje har noko juridisk verknad og at det vert uklart kva vegvesenet skal uttale seg om. §1.56 og §1.57 sikrar at løysingar tilknytt veg vert tilfredsstillande. Siste kulepunkt i føresegn §1.59 med formulering «*Statens vegvesen skal ha utomhusplan til uttale dersom den grensar til fylkesvegnettet*» er teke ut.
- d. Rigg og anlegg

- Tidsavgrensing for melombels føremål: Ein har innarbeida ei presisering i føresegn under *Føresegnsområde (rp Bestemmelsesområde)* for å sikre at arealet vert rydda og tilverka i tråd med plan når anleggsperioden er over. Ny formulering vert da §8.2 «Soner med påskrift *#anlegg og riggområde* er sett av som naudsynt anlegg og riggområde for gjennomføring av tiltak på infrastruktur som offentleg veg, torg, gangareal, park, osb. Områda har rigg- og anleggsføremål i inntil eit år etter avslutta anleggsperiode» og §8.3 «For tiltak der anleggs- og riggområde er teke i bruk skal området «*#anlegg og rigg*» gjevast ei titalande utforming med god kvalitet som samsvarer med underliggandeføremål innan eit år etter avslutta anleggsperiode eller før ferdigattest kan gjevast».
- Underliggande føremål: Rådmannen vurderer at formulering i føresegn §8.3 ivaretek dette.

Merknad 9 – datert 170629 - Vardalen Eigedom AS – område BS03

Ber med dette om at BS03 eigedom H310-11 får gesimshøgde/mønehøgde kote +39. Den aktuelle tomte ligg på baksida av Bullaåsen, og er særst godt egna til høg-hus. Eit høg-hus på denne tomte vil ikkje gje negative konsekvensar hverken visuelt for landskap, i høve innsegling, eller for sentrumsområdet generelt. Ber i tillegg om at nevnte eigedom får BYA 100%.

Rådmannen si vurdering – merknad 9

Jamfør §2.41 er byggehøgde og utnyttingsgrad for BS03 foreslått til MH +31 og BYA 90% til 3.gongs høyring. Utnyttingsgrad vart justert frå BYA 70% til BYA 90% ved handsaming i HS-møte 290317. Dagens grunnflate på BS03 startar på kote +15. Mønehøgde på inntil kote +31 opnar for 5 etasjar. Mønehøgde på inntil kote +39 opnar for 7 etasjar over bakken. Ei endring av byggehøgde frå kote +31 til kote +39 vil innebere ein auke på over 2 etg og vil medføre at planen må ut på ny høyring og offentleg ettersyn.

Det har ikkje kome inn innspel om auka byggehøgde på BS03 før ved 3.gongs høyring og offentleg ettersyn. Rådmannen meiner at ei slik endring ikkje er å tilrå.

Merknad 10 – datert 170630 - Arkoconsult AS

Merknaden gjeld presisering av krav til ute- opphaldsareal og relasjon til føresegn §2.11 i kommuneplanen sin arealdel(KPA).

KPA føresegn §2.11 har følgande ordlyd: «Dersom ikkje anna er avklara i reguleringsplan skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m2 per bueining. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1».

Dei viser til føresegn §§2.14 og 2.21 i framlegg til områdeplan som kun omhandlar leikeareal. 2.14 og 2.21 er knytt til Bustader og Bustader -konsentrerte småhus (med feltnamn B og BKS i planframlegget). Dei meiner områdeplanen og bør sette krav til MUA slik at det er tydeleg kva som gjeld. Dei meiner dette er særskilt viktig i områder for Bustader – blokker og påstår at det ikkje er mogleg å oppfylle kravet i kommuneplanen i felt BBB01-04 og at konsekvensen av dette vert at ein da må søkje dispensasjon for å kunne realisere områdeplanen. På bakgrunn av denne argumentasjonen kjem dei med innspel om at kravet frå KPA kan videreførast for Bustader og Bustader - konsentrerte småhus medan dei meiner at krav til Bustader – blokker bør det setjast krav til minimum 7m2 som kan oppfyllast med balkongar og terrassar. Avslutningsvis meiner dei at det bør presiserast for føresegn §2.33 (krav til storleik på balkong for bueiningar i sentrumsføremål) at dette gjeld MUA (minstekrav til ute- og opphaldsareal).

Rådmannen si vurdering – merknad 10

Rådmannen vil presisere at føresegn §2.11 i kommuneplanen sin arealdel (KPA) gjeld område sett av til bustadføremål. Denne føresegna gjeld ikkje områder sett av til td. sentrumsføremål.

I høve til områderegulering for Valestrand vil denne føresegna gjelde for bustadar i områder sett av

til følgende føremål: Bustader, Bustader - konsentrerte småhus, Bustader – blokker og Kombinert byggje- og anleggsføremål der bustad er ein del av føremålet som til dømes Bustad/tenesteyting.

I KPA er MUA definert som «MUA er minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilte bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike og friområder».

Rådmannen kan ikkje sjå at dette skal vere uløyselig for dei områda som er sett av til blokkbebyggelse. Desse områda er sett av med svært høg utnyttingsgrad.

Eksempel: ei blokk med 8 bustadeiningar vil ha krav om tilsaman 400m² ute- opphaldsareal. I dette reknestykket kan ein inkludere balkong, terrasse, felles takterrasse, felles møteplassar, felles sitteplassar, bed, hage, osv. Arealet kan også opparbeidast til leik men for områder sett av til blokker (BBB01-04) er det ikkje sett krav til leikeareal. Areal for ute- og opphaldsareal kan også vere ein del av løysinga for handsaming av overvatn som kvart prosjekt også må løyse, jf §1.58 - §1.61. Til dømes føresegn §1.62 er også relevant i denne samanhengen.

Det er rådmannen si vurdering at kravet vil sikre areal til andre kvalitetar enn bygg, veg og parkering. Dette vil være svært positivt for framtidige bebuarar.

For å tydelegjere relasjon til §2.11 i KPA har ein teke inn definisjonen på MUA som ligg i kommuneplanen saman med ei kort presisering om kva område dette gjeld i områdeplanen slik at dette ikkje skal vere uklart ved seinare sakshandsaming.

Merknad 11 – datert 170630 - Danielsen Ungdomsskole Osterøy AS – område BKB05

Danielsen ungdomsskule (DUO) ber om at rekkefølgekrav i føresegn §1.55 ikkje skal gjelde for BKB05 med slik argumentasjon:

- a. Eigedomstilhøve - Området for bussløysing er delvis eigd av private, delvis av Osterøy kommune. Eigar har varsla at dei ikkje kan gje frå seg eigedom pga. konsekvens for drift av gardsbruk. Danielsen ungdomsskule (DUO) som privatskuleeigar, har igjen myndigheit til å krevje privateigd areal. Rekkefølgekravet er derfor urimeleg.
- b. Osterøy kommune har løyvd pengar til prosjektet som er budsjettert til 10,2 mill. Prosjektet er allereie utsett frå 2017 til 2018, og dette visar at kravet i føresegn §1.55 blir vanskeleg for DUO å følge opp. Om prosjektet blir ytterlegare utsett vil dette i tillegg få konsekvens for gjennomføring av tilbygg på BKB05. Når områdeplanen er vedteken, og viss prosess med trafikkløysing lar vente på seg, vil dette kunne stogge prosjektutvikling ved Danielsen ungdomsskule. Me meiner der er unødvendig å pålegge BKB05 usikkerheit rundt ein eventuell søknad om dispensasjon frå dette punkt.
- c. Danielsen ungdomsskule har vore i møte med SVV 06.04.2017 ang dette punktet. Dei har gjeve positiv tilbakemelding på løysinga som Danielsen ungdomsskule praktiserar i dag, som inneber at elevane blir fylgt til og frå busshaldeplass ved ferjekai. Sjå elles uttale frå SVV (eige vedlegg med uttale frå vegvesenet).
- d. Dagens situasjon kontra ny planlagd trafikkløysing: Det er i Valestrand sentrum busshaldeplass på Valestrand ferjekai, ved Valestrand skule og ved Ole Bull's villa. Fartsgrensa er 30 km/t, og det er et fortau på begge sider av vegen, og det er tre fotgjengarovergangar. Sentrum er godt belyst med lampar på lyktestolpar. Ny planlagd trafikkløysing vil ikkje ha vesentleg betydning for elevane ved DUO. Busshaldeplassen vil ligge lokalisert på motsett side av fv 567, enn det skulebygget (DUO) ligg, og elevane må derfor krysse fylkesvegen. Dagens fotgjengarovergang ligg ved Vardalskrysset, og elevane må gå litt i motsett retning før ein kryssar over til fortau på motsett side, for så å gå vidare tilbake forbi skulen, til den ny busshaldeplassen. Denne litle omvegen kan føre til at elevane ved ungdomskulen heller tar snarvegen og kryssar fylkesvegen utan å gå omvegen til

fotgjengarovergangen. Her er det sving på fv567, som gjev begrensa sikttilhøva. Den nye busshaldeplassen fører også til at elevar må krysse bilveg inn til (ny) parkeringsplass ved Valestrand skule. Konklusjonen er at ny trafikkkløysing vil ha liten betydning for trafikktryggleiken til elevane ved DUO, og i verste fall før til forverring.

- e. Danielsens ungdomsskule er godkjent for 90 elevar, omkring 50% av desse elevane bur i området og nyttar ikkje buss til og frå skulen.

Rådmannen si vurdering – merknad 11

22.03.17 har DUO sendt søknad om dispensasjon til uttale til Statens vegvesen. SVV skriv i sin uttale (datert 18.04.2017) til søknad om dispensasjon:

«Statens vegvesen vurderer at vi ikkje vil motsette oss dispensasjon frå gjeldande plan i denne saka. I møtet med tiltakshavar ble vi samde om at sikt i avkøyrsla til eigedomen må utbetrast (rydding av vegetasjon) som ein føresetnad for løyve til tilbygg, då arbeidet med oppføringa vil føre med seg auka trafikk. Sikt i avkøyrslar har brukar/eigar av avkøyrslar uansett pålegg om å utbetre gjennom veglova § 43. I møtet diskuterte vi også rekkefølgjekravet som Statens vegvesen har kravd i planen for Valestrand sentrum. Dersom byggesaka for tilbygget skulle ta tid og planen for Valestrand vert vedteken før byggesaka er i hamn, vil det eventuelt måtte søkast dispensasjon frå rekkefølgjekravet i ny plan. Statens vegvesen vil framleis stå på kravet om at ein betre løysing for buss må vere på plass før ein eventuell auking av kapasitet på skulen. Så lenge tiltaket ikkje fører til ein auke i skuleelevar vil vi ikkje motsette oss ein eventuell dispensasjon frå det framtidige rekkefølgjekravet i denne saka».

Rådmannen si vurdering på bakgrunn av dette er at føresegna §1.55 ikkje kan endrast ettersom det var knytt motsegn til dette punktet ved 2.gongs høyring og offentleg ettersyn. Motsegn er trekt etter 3.gongs høyring og offentleg ettersyn. Vegvesenet gir tydeleg uttrykk for i sin uttale til aktuelle søknad om dispensasjon at dei ikkje vurderer det som aktuelt å fråfalle rekkefølgjekravet som er innarbeida i §1.55.

Merknad 12 – datert 170630 - Hordaland Fylkeskommune

Ein har ikkje laga samanstilling av merknaden til Fylkeskommunen da den er svært omfattande.

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

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

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

Rådmannen si vurdering – merknad 12

Rådmannen rår til at uttalen til fylkeskommunen vert lest i si heilheit då denne er omfattande og omhandlar fleire samansette og viktige element i Valestrand. Rådmannen tek uttalen til Fylkeskommunen til vitande.

Merknad 13 – datert 170630 - Ingvild og Andreas Stuberg - Gbnr 137/1

I (konsekvens)vurderingen står det at det omsøkte området «er ein viktig del av det samla

kulturlandskapet i samband med Bullaeigedomen, og legg beslag på overflatejord og skog som utgjør ein del av kjerneområde landbruk. Konsekvens: "Meget stor negativ konsekvens».

For det første er gården ikke i drift, to bønder slår det beste av jorda. Det omsøkte området er bratt og ulendt og lite egnet til moderne jordbruk, det er skrint jordsmonn. Området består stort sett av lauvskog og kratt, og det vil jo bare bli verre når det ikke blir dyrket.

Hvilket landbruksareal er det som blir splittet, som det står i konklusjonen? Forstår ikke helt vektlegging på landbruket, her er ingen drift, og dette stykket er udyrket, stort sett bestående av «haug og hamrer», skog og kratt.

Etter at vi overtok gården i 2003 har vi etter beste evne å prøvd holde den i hevd så godt det lar seg gjøre. Som nevnt er det to bønder som slår det beste av jorda, og vi slår det meste av såkalt skrapeslått, og en av grunnene til det er at det skal se pent ut, bl.a. fra Bullahuset. Det går mange arbeidstimer og mye penger til dette. Det er flere bygninger på gården som vi har restaurert, bl.a. 2 løer og det vi kaller «gamlahuset». Den ene løen er brakekledd og vi var veldig klar på at den måtte bli ferdig restaurert til Ole Bull -jubileet i 2010. Disse husene var til nedfalls, og det var ikke noe fint syn bl.a. fra Bullaeiendommen. Vi ønsker at området skal ta seg fint ut i Valestrandsbygda både for Valestrands innbyggere og besøkende. Så i tillegg til å ta vare på gården så godt det lar seg gjøre, har vi også alltid i tankene at det skal ta seg fint ut fra Bullaeiendommen, som er en perle på Valestrand.

Når vi har søkt å få bygge ut det omtalte området, er det tenkt gjort varsomt, ca 10 – 20 hus tilpasset terrenget, uten store skjæringer og høye murer, i motsetning til utbyggingen i Bullaåsen og Loftåsmarka, nettopp for å ta hensyn til kulturlandskapet. Nederste del av området, som vil være nærmest Bullahuset, hadde vi tenkt kunne brukes til f.eks. parsellhager, tror det kunne være positivt for mange, og alternativ bruk av en del av en landbrukseiendom som ikke er i drift.

Vi synes det er merkelig at et lite boligfelt på 10 – 20 hus tilpasset terrenget er til sjenanse for Bullaeiendommen, og at avslag gis på dette grunnlag finner vi sterkt urimelig, alternativet er skog og kratt, istedenfor velstelte hus og hager. Vi vil gjerne ha et fint nabolag, men også at det skal ta seg fint ut sett fra andre områder i bygden, bl.a. fra Bullahuset. Kan ikke se at denne bebyggelsen skulle være mer negativt for Bullaeiendommen enn andre eksisterende hus som tross alt ligger nærmere.

Rådmannen si vurdering – merknad 13

Rådmannen si vurdering til 2.gangs handsaming:

«Konsekvensutgreiing side 76 i planskildring viser negativ konsekvens ved bustadområde her. Gjeld både i høve til landbruk og landskapsrom rundt Bullaeigedomen. Omsynssone Bullaeigedomen utvida til også å gjelde dette området. Utvidinga kom som framlegg frå Hordaland fylkeskommune etter synfaring. Omsynssone H570_01. Førsegn 7.8».

Rådmannen kan ikkje sjå at der er nye moment av vesentleg karakter etter 3.gongs høyring som tilseier at ein bør endre planframlegget. Løysingane og vurderingane knytt til omsyn og utbygging i området rundt Bullaeigedomen er gjennomdrøfta og utarbeida i samråd med kulturminnefagleg kompetanse i Hordaland fylkeskommune. Kulturminner av nasjonal og regional betydning var gjenstand for motsegn ved 1.gongs høyring og offentleg ettersyn. Kommunen har også eit sjølvstendig ansvar for å ta vare på viktige spor i historien ved utvikling og utbygging på ein berekraftig måte.

Rådmannen viser til konsekvensutgreiinga og planskildring og vil understreke at det ikkje er tilrådeleg å opne for utbygging innafor området som i framlegg til plan er avsett med omsynssone H570_01 Angittomsynssone - Bevaring kulturmiljø for Bullaeigedomen.

Merknad 14 – datert 170630 - Norsk Peniche Holding AS – område BS14 og BS15

- a. Ønsker at BS14 ikkje vert omfatta av krav sett i §1.21 som har slik formulering: «Nye tiltak som legg opp til varig opphald, næring, lager eller kontor i strandsona skal etablerast med lågaste golvnivå på minimum kote + 3 m. Unntak er BKB07, BKB08, BKB09, BKB10 (Revheimsgarveriet), BK01 og BS14. Underetasjen for BKB07, BKB08, BKB09, BKB10 og BS14 må prosjekterast på ein slik måte at den vil tola oversvømming ved stormflo. Tekniske installasjonar må installerast i ei høgd på minimum 4 meter over normal vasstand (NN2000)». Dei vurderer at §1.44 ivaretek i tilstrekkeleg grad omsyn til flaum og stormflo og risiko for naturskade på bygg og anlegg.
- b. Føresegn §1.52: ber om ei eindring i ordlyden frå «Før det kan gjevast bruksløyve på BS14 og BS15 skal torg mot miljøgata vere dokumentert ferdigstilt» og heller nytta ordlyden «torg skal vere ferdig opparbeidd eller sikra opparbeid» utfrå argumentasjon om at kommunal veg frå krysset og ned mot «Meieriet» (BS01) må hevast jf. planframlegget og at utforming av torget må sjåast i samanheng med hevinga og vil bli påverka av dette.
- c. Føresen §2.41: Gesimshøgde på eksisterande bygg som vender seg mot miljøgata er på ca kote +11,6. BS15 har fått maks gesims/mønehøgde +11,5. For betre samankobling mellom bygningane ber dei om at maks gesims/mønehøgde for BS15 vert kote +12.
- d. Føresegn §3.8: Det er sett krav til o_SPA02 om at «o_SPA02 skal tilretteleggast for ladbare køyretøy og HC». Dei ber om at føreseigna vert endra til «skal tilretteleggast for minimum 3 ladbare køyretøy og 1HC».
- e. Utover dette er NPH ikkje heilt nøgd med prosessen for den del av planarbeidet som gjeld deira bygning. Dialogen var treig frå merknadsfase i september 2016 og fram til nytt planframlegg skulle ferdigstillast før ny handsaming i mars 2017. Siste del av prosessen opplevdes hektisk for byggeigar sitt vedkomande. Dei skriv at dei likevel er nøgd med mykje av dei endringane som er kome med i planfamlegget men oppmodar administrasjonen om å ta med seg innspel og attendemeldingar frå NPH til seinare planprosessar.
- f. Ber om at nemninga «Brunosten» vert teke ut av planskilddinga då dei opplever dette som negativ omtale av bygningen. Bygningen er i dag kalla «Fossen(senter)» eller «HTB-bygget» på folkemunne.

Rådmannen si vurdering – merknad 14

- a. Rådmannen er usikker på om kommunen tek tilstrekkeleg omsyn til risiko for naturskade dersom ein utelet BS14 frå §1.21. §1.44 omhandlar også risiko for naturskade frå vasskrefter i utløpet til Valestrandsvatnet ettersom den vestre delen av eksisterande bygg på BS14 ligg over utløpet til vatnet (Fossen). Kommunen kan risikere å få regresskrav i eit skadeoppgjer dersom ein ikkje har teke nok omsyn til nasjonale retningslinjer og kjend kunnskap. Det er på det noverande tidspunkt ikkje dokumentert at risikoen ikkje er tilstades. På bakgrunn av dette vurderer rådmannen at føresegn §1.21 bør behaldast med same formulering som den hadde ved høyring og offentleg ettersyn.
- b. Rådmannen vurderer at torget kan utformast før vegutbetring utan større utfordringar. Løysinga må uansett utformast i dialog med veigeigar før det kan gjevast byggeløyve og på dette tidspunktet vil ein kunne ha meir kunnskap om når og korleis ei vegutbetring skal gjennomførast. Dersom det skal leggjast til rette for buande eller nye verksemdar på BS14 bør ein få på plass ei trafikkisikker og meir tenleg løysing enn dagens situasjon. Rådmannen rår til at føreseigna vert ståande som ved høyring og offentleg ettersyn.
- c. I kartgrunnlaget til kommunen er bygningen som vender seg mot miljøgata på BS14 registrert med mønehøgde +13,6 og gesimshøgde +11,6. Det er vanskeleg å ta stilling til om ein auke på 0,5m i gesims/mønehøgde får merkbare negative konsekvensar for uttrykket til bygningen mot miljøgata utan illustrasjonar, fasadeteikningar eller 3D illustrasjonar å vurdere. Rådmannen vurderer at gesims/mønehøgde bør ha same formulering som til høyring og offentleg ettersyn.

- d. Rådmannen vurderer at ettersom kravet kun gjeld o_SPA02 er fleksibiliteten for å ha tilgjengeleg P-plassar for andre køyrety i nærleiken til bygget tilstrekkeleg ettersom i o_SPA01 kan nyttast til andre køyrety enn ladbare og HC. Rådmannen tilrår å la føresegna bli ståande med formulering som ved høyring og offentleg ettersyn.
- e. Rådmannen er samd i mykje av det NPH tek opp i sin merknad, særleg for den delen av merknaden som gjeld betre og meir dialog i tidleg fase. Ein tek merknaden og erfaringane med seg til seinare prosessar.
- f. Ein ser at nemninga «Brunosten» kan opplevast som negativt lada og tar ut nemninga i planskildringa.

Merknad 15 – datert 170702 - Magne Reigstad - Gbnr 137/36

Vil gjere merksam på at (eigedom)s grensa nordvest for garasjen mot gnr. 137/186 er trekt slik at ho kuttar nordvestre hjørne av garasjen slik han les (grunn)kartet. Han meiner dette er feil. Siste del av merknaden oppfattar rådmannen gjeld planarbeid som er starta opp på ein tilgrensande eigedom.

Rådmannen si vurdering – merknad 15

Rådmannen vurderer at merknaden ikkje har betydning for områdeplanen slik den er utforma. Merknaden gjeld evt. feil i eigedomsgrenser som må løysast evt. ved å gjennomføre kartforretning. I høve den delen av merknaden som går på oppstarta reguleringsarbeid på tilgrensande eigedom er det merkadar som må handsamast i den aktuelle planprosessen.

Merknad 16 – datert 170726 – Klarering statlege motsegner - Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen har i brev av 28.6.2017 blitt orientert om at Statens vegvesen vurderer at motsegna som var fremja mot tidlegare framlegg (Jf. brev av 1.9.16) til områdeplan for Valestrand sentrum, kan trekkast på bakgrunn av nytt planforslag. For ordens skuld stadfestar vi dfifor at det ikkje lenger ligg føre statlege motsegner som hindrar kommunalt planvedtak. Vi viser elles til dei faglege råda som er gitt av statlege/ regionale instansar og rår til at kommunen vurderer desse i det avsluttande arbeidet med planen. Fylkesmannen takkar for samarbeidet knytt til samordninga av statlege interesser i saka og ønskjer lukke til med gjennomføringa av planen for Valestrand sentrum.

Rådmannen si vurdering – Klarering statlege motsegner

Teke til orientering.

ENDRINGAR I PLANEN ETTER 3.GONGS HANDSAMING

Justeringar føresegn

- Føresegn §1.3 er endra frå «Valestrand er definert som tettbygd strok» til «For bygg som er over 4.etg må brannprosjektering ta omsyn til at Osterøy kommune ikkje har stigebil». Formulering gjeldande tettbygd strok er flytta inn under *Definisjonar utan rettsverknad*.
- Føresegn §1.38 har fått slik tilleggsformulering: «*Det er krav om parallell prosjektering av rundkøyring og parkeringshus på BS04 for å sikre at planlagte tiltak kan gjennomførast*» jamfør merknad frå vegvesenet.
- Føresegn §2.29 – høgd på møne og gesims BBB02 er endra til kote +28 (som til 2.gongs handsaming).
- Føresegn §2.29 – høgd på BBB03 er endra til mønehøgd kote +33 og gesims kote +32 (som til 1.gongs handsaming).
- Føresegn §3.8 er endra frå «*Føremål o_SPA1 og o_SPA12 er offentleg parkering. o_SPA02 skal tilretteleggast for ladbare køyrety og HC*» til «*Føremål o_SPA1 til o_SPA12 er offentleg parkering. o_SPA02 skal tilretteleggast for ladbare køyrety og HC*».

- §8.2 og §8.3 har fått tilleggspresisering som tydeleggjer krav og avgrensingar for bruk av areal avsett til anleggs- og riggområde: §8.2 «Soner med påskrift *#anlegg og riggområde* er sett av som naudsynt anlegg og riggområde for gjennomføring av tiltak på infrastruktur som offentleg veg, torg, gangareal, park, osv. Områda har rigg- og anleggsføremål i inntil eit år etter avslutta anleggsperiode» og §8.3 «For tiltak der anleggs- og riggområde er teke i bruk skal området «*#anlegg og rigg*» gjevast ei tiltalende utforming med god kvalitet som samsvarer med underliggandeføremål innan eit år etter avslutta anleggsperiode eller før ferdigattest kan gjevast».

Rådmannen si vurdering – justeringar etter 3.gongs høyring

Gesims og mønehøgde på BBB02 er justert ned til 4.gongs handsaming. Ved tredje gongs handsaming vart byggehøgde på BBB02 justert opp frå kote +28 til kote +35 ved handsaming i Heradstyret 29.03.2017. Etter vedtak om høyring og offentleg ettersyn fekk kommunen epost (merknad nr 1) om at innspel etter 2.gongs høyring og offentleg ettersyn ikkje var trekt slik det vart framsett påstand om i heradstyremøtet. Heradstyret har da i realiteten ikkje handsama merknaden. Ved 3.gongs høyring og offentleg ettersyn er det også kome inn innspel på BS03 om auka byggehøgde med 8 meter frå kote +31 til kote +39 (merknad 9). Rådmannen vurderer at det ikkje er vesentlege grunnar for å avslå auke i byggehøgde på BKB02 og BS03 når ein har justert opp byggehøgde på BBB02 med 7meter. For å ivareta krav til likebehandling og for å unngå ei ny høyringsrunde vurderer rådmannen at byggehøgde på BBB02 må justerast ned. Dersom byggehøgdene på BKB02 og BS03 vert auka medfører dette at planen på ny høyring og offentleg ettersyn. Dette meiner rådmannen ville vere svært uheldig særleg i høve til viktige og naudsynte trafikkisikringstiltak knytt til skule og skuleveg.

Føresegn §2.29 som gjeld høgde på BBB03 er endra til mønehøgde kote +33 og gesims kote +32. Ved høyring og offentleg ettersyn vart vi gjort merksam på at der var kome med ein feil i føresegna på dette punktet. Byggehøgde er no justert ned som ved 1.gongs handsaming. Dette er ein manuell feil som er kome med i teksten men som det ikkje er gjort vedtak på eller er vurdert konsekvensar av.

I føresegn §3.8 har ein bytta «o_SPA1 og o_SPA12» med «o_SPA1 til o_SPA12». Dette har ingen juridisk betydning ettersom plankartet også er juridisk bindande og på denne måten definerer kva som er offentleg-, felles- og privat parkering. Føresegna er endra som ei presisering.

Rådmannen vurderer at dei foreslåtte endringane i føresegn etter 3.gongs handsaming ikkje er av ein slik karakter at planen må på ny høyring då dei i hovudsak er endringar i tråd med tidlegare høyringsforslag eller presiseringar og tydeleggjering av gjeldande krav.

I planskildringa er det gjort mindre justeringar i høve til vurderingane knytt til innkomne merknadar. Det er ikkje gjort endringar i plankart etter 3.gongs høyring og offentleg ettersyn.

Oppheving av gjeldande reguleringsplanar

Som det går fram av føresegnene erstattar Områderegulering for Valestrand sentrum 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

I tillegg endrar planen delar av detaljregulering for 504_68 Fossåsen (Bullaåsen) del av Gnr. 137, Bnr. 4 m.fl.

Rådmannen si vurdering – oppheving av eldre planar

Ved utarbeiding av områderegulering for Valestrand har ein valt å innarbeide fleire eldre reguleringsplanar i området. Dei eldre planane er etter gamal planlov og er ikkje digitaliserte. Dette gjer det tungvint i sakshandsaming og kommunikasjon med publikum og innbyggjarar. Digitaliserte planar er meir tilgjengelege og eit betre verktøy i td. byggesaker og for å forstå rammer for utvikling knytt til eigedomane. Ein har på bakgrunn av dette nytta anledninga til å sette i gang prosess for oppheving av dei eldre reguleringsplanane då områdeplanen i si heilheit erstattar desse. Oppheving av planar skal etter plan og bygningslova følgje same prosess som vedtak av ny plan. Det har ikkje kome merknadar på oppheving av desse reguleringsplanane. Rådmannen tilrår difor oppheving av desse.

Folkehelse

Generelt har 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 syklende. 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 folkehelsetiltak 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 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.

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 naudsynnte 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 kostnadar ved gjennomføring kan verte betydelege.

Gjennomføring av planen vil nødvendigvis medføre kostnadar for kommunen. I første omgang er dette knytt til erverv av det som er regulert til offentleg grunn, med unntak av det som gjeld fylkesveg. Gjennomføring av naudsynnte trafiksikringstiltak 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, offentleg 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 kostnadsalkyler 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.

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 føresegna 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.

Vurdering etter Naturmangfaldlova § 7 - 12

Prinsippa i lova skal leggjast til grunn for ved utøving av offentleg mynde, jf. § 7 i naturmangfaldlova.

Oversikt over ulike registreringar i offentlege kartbasar er lista opp i kap. 3.

Området rundt Valestrand ligg i den boreonemorale sone. Vegetasjonen er ei blanding av kulturpåverka og naturleg vegetasjon. Det er ikkje gjort særlege registreringar innan planområdet eller i influensområdet som vil verta påverka av planforslaget.

- Hjort - Det er registrert trekkveg for hjort over nordre del av Bullaeigedomen. Landbruksområda i austre del av planområdet skal vere nytta som beiteområde.
- Oter - Det vart våren 2014 funne oter som var påkøyrdd av bil like nedanfor Kringastemma. Det er sannsynleg at denne har nytta Valestrandselva og vatnet som trekkveg. Det er ikkje gjort andre registreringar av oter i området.
- Ål - Det er registrert ål i heile Valestrandselva. Ål er på raudlista og er rekna som kritisk truga.
- Vannrikse, toppand, krikand, stokkand, kvinand - Det er registrert at desse artane nyttar Valestrandsvatnet som beite og rasteplass.
- Hettemåke - Det er observert hettetmåke i vågen.
- Sjøaure - Det er sjøaure i Valestrandselva, som er antatt å vere eiga stamme.

Kunnskapsgrunnlaget slik det ligg føre er etter vår vurdering tilstrekkeleg til å kunne ta stilling til planen. Vi meiner difor at det ikkje er naudsynt å vurdere føre-vår prinsippet (jf. § 9).

Svært mykje av registreringar som er gjort er knytt til Valestrandsvassdraget. Vassdraget bør difor vurderast etter § 10 (økosystemtilnærming og samla belastning). Planen legg opp til ein gangsti rundt vatnet og gangbru ved utløp og innløpet av vatnet. I tillegg vil det verte etablert ein oppmurt kant der det i dag er fyllingskant ut i vatnet. Meir tilrettelegging for ferdsel kan ha ein negativ verknad på fauna som nyttar vatnet som leveområdet. Gangvegen er difor planlagd å gå i ein viss avstand frå vatnet i tillegg til at kantvegetasjon mot vatnet skal ivaretakast. Ut frå tilgjengeleg kunnskap nyttar dei ulike artane vatnet kun til rasting og beiting og vi finn difor at det er lite truleg at det vil ha ein negativ påverknad.

For dei andre registreringane så er det ingen endring i arealbruken i planen som i nemneverdig grad vil påverke artsmangfaldet.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at ein har drøfta og vurdert alle sider og konsekvensar ved planen og at framlegg til plan er klart for endeleg vedtak. Ein har opparbeida seg eit godt kunnskapsgrunnlag og verdifulle erfaringar i prosessen som ein tek med seg vidare.

Innkomne merknadar etter tredje gangs høyring og offentlig ettersyn er gjennomgått, vurderte og har på bakgrunn av vurderingane medført justeringar i plan der det er vurdert som naudsynt, og på ein slik måte at det ikkje medfører behov for ny høyring.

Arbeidet med å realisere planen vil krevje god dialog, oppdatert og detaljert teikningsgrunnlag, kostnadsoverslag, utbyggingsavtalar osv. For å få til dette er ein avhenging av godt samarbeid mellom grunneigarar, utbygarar, kommunen og vegvesenet som sentrale aktørar.

Rådmannen viser til saksutgreiing samt samanfatting og vurderingar av innkomne merknadar og tilrår endeleg vedtak av Områderegulering av Valestrand sentrum.

