

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2022/437-245

Saksbehandlar

Anne Lise Næs

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2026/23	Plan teknikk og miljøutvalet	05.05.2026

Avgrensa høyring og offentlig ettersyn - 3. gangsbehandling - Områderegulering for Rosendal tettstad - PlanID 20190002

Innstilling frå kommunedirektøren:

Plan- teknikk- og miljøutvalet i Kvinnherad kommune vedtek med heimel i [plan- og bygningslova \(pbl\) § 12-10](#), at forslag til områderegulering for Rosendal tettstad, PlanID 20190002, vert sendt på ny avgrensa høyring og lagt ut til offentlig ettersyn. Plankart er datert 13.04.2026, føresegner er og planomtale er datert 27.04.2026.

Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår:

- Detaljerte vegteikningar som skildra må leggjast fram for veg o_SKV9 før endeleg vedtak av områdereguleringa.

Det er føresett oppheving av følgjande planar når reguleringsplanen vert vedteken:

- PlanID 19850002 Rosendal Sentrum
- PlanID 19920010 Malmanger, Rosendal
- PlanID 20110008 Endring av deler av Rosendal sentrum - 82/89, 30
- PlanID 20070003 Rosendal sentrum

Frist for uttale skal vere minst 6 veker jf. pbl § 12-10. Utlekking skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium. Råka partar og instansar skal varslast.

Plan teknikk og miljøutvalet si behandling i møte den 05.05.2026:

NYTT FRAMSETT TILLEGGSFORSLAG FRÅ LEIAR ØYVIND HARDELAND:

Utvalet har følgjande påteikning som skal følgje planforslaget. Kommunedirektøren får fullmakt til å redigere ordlyden, setje inn naudsynte refaransar til plankart, føresegner o.l. før utsending.

Utvalet si påteikning skal sjåast som del av planforslaget og motstrid skal eventuelt fjernast før sluttbehandling.

Merknad til høyring:

- Veg ned til idrettshallen, bruk eksisterande veg, utvide den. Mindre busslomme
- Heile området rundt idrettshall, må regulerast med same farge. KBA4
- Av revidert gjerdes 6.1.5.3 går det no fram at hallen kan etablerast inntil 5000m²
- Fortau ved Grenda, ynskjer ein å ta bort. Er nok med fortau på eine sida av vegen
- Promenade kan leggjast på framsida eller på baksida.
- Ta vekk fortau frå Elins matglede og ned til Turisthotellet, då det er fortau på andre sida av vegen.
- Kva tenker om lagring utanfor næringsvirksomheit, i Skålafjæra. Blir rubbhall og barakkerigg ulovleg å ha ståande.
- Mindre krav til sykkelparkering. Treng ikkje tak.
- Ynskjer å skifta ut ordet skal, med bør i føresegner som gir mogelegheiter.
- Er for detaljert.

I følgje forslag til føresegner vil det bli krav om reguleringsplan ved tiltak etter § 20-1 bokstav a, d, g, j, k, l og m, medan unntak frå plankravet er tiltak etter pbl § 20-4 bokstav a, b og c, samt § 20-5 og § 13.1.1. Det betyr krav om reguleringsplan for nær alle tiltak det etter lova må søkjast om. Unntak er kun tiltak det ikkje treng søkjast om, mindre tilbygg på bebygd eigedom, midlertidige tiltak som skal stå i mindre enn 2 år og driftsbygningar i landbruket.

Plankravet er ikkje i tråd med statlege retningslinjer. I følgje Kommunal og distriktsdepartementet skal krav om reguleringsplan «berre brukast der det ligg føre reelle og/eller formelle grunnar til det». Her peikar departementet på tre eksempel:

1. Når ein skal oppfylle krava i pbl. § 12-1 tredje ledd for gjennomføring av større bygg og anlegg og andre tiltak som får vesentleg verknad for miljø og samfunn.
2. Når ein må nyansere arealføremåla meir detaljert enn det kommuneplanen gjere.
3. Når ein treng grunnlag til f.eks oreigning, refusjon eller grunnavtale.

I tillegg jobbar kommunalministeren med forenkling og krav innanfor byggesaker.

Dette viser at det skal svært gode grunnar til for å krevje reguleringsplan. Det bør også vere svært gode grunnar før ein som i dette planforslaget ser bort frå tidlegare godkjende reguleringsplanar. Det same gjeld godkjende frådelingar.

BEHANDLING:

Habilitet:

Oddbjørn Kroka er automatisk inhabil i denne saka då han eig fleire eigedomar i Rosendal. Han gjekk vekk frå møtet under behandlinga.

Alf Jarle Langeland gjekk inn som vara for han under handsaminga.

Saka vart innleia med ein kort presentasjon av avdelingsleiar Synnøve Handeland.

Røysting:

Kommunedirektøren si innstilling vart einstemmig vedteke.

Nytt framsett tilleggsforslag vart vedteke med 5 mot 2 røyster.

Stein Olav Ølvestveit, SP, og Elise Marie Stava Vangdal, SP, stemde mot dette tilleggsforslaget.

VEDTAK:

Plan- teknikk- og miljøutvalet i Kvinnherad kommune vedtek med heimel i [plan- og bygningslova \(pbl\) § 12-10](#), at forslag til områderegulering for Rosendal tettstad, PlanID 20190002, vert sendt på ny avgrensa høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Plankart er datert 13.04.2026, føresegner er og planomtale er datert 27.04.2026.

Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår:

- ***Detaljerte vegteikningar som skildra må leggjast fram for veg o_SKV9 før endeleg vedtak av områdereguleringa.***

Det er føresett oppheving av følgjande planar når reguleringsplanen vert vedteken:

- ***PlanID 19850002 Rosendal Sentrum***
- ***PlanID 19920010 Malmanger, Rosendal***
- ***PlanID 20110008 Endring av deler av Rosendal sentrum - 82/89, 30***
- ***PlanID 20070003 Rosendal sentrum***

Frist for uttale skal vere minst 6 veker jf. pbl § 12-10. Utlekking skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium. Råka partar og instansar skal varslast.

Utvalet har følgjande påteikning som skal følgje planforslaget. Kommunedirektøren får fullmakt til å redigere ordlyden, setje inn naudsynte refaransar til plankart, føresegner o.l. før utsending. Utvalet si påteikning skal sjåast som del av planforslaget og motstrid skal eventuelt fjernast før sluttbehandling.

Merknad til høyring:

- **Veg ned til idrettshallen, bruk eksisterande veg, utvide den. Mindre busslomme**
- **Heile området rundt idrettshall, må regulerast med same farge. KBA4**
- **Av revidert gjerdes 6.1.5.3 går det no fram at hallen kan etablerast inntil 5000m2**
- **Fortau ved Grenda, ynskjer ein å ta bort. Er nok med fortau på eine sida av vegen**
- **Promenade kan leggjast på framsida eller på baksida.**
- **Ta vekk fortau frå Elins matglede og ned til Turisthotellet, då det er fortau på andre sida av vegen.**
- **Kva tenker om lagring utanfor næringsvirksomheit, i Skålafjæra. Blir rubbhall og barakkerigg ulovleg å ha ståande.**
- **Mindre krav til sykkelparkering. Treng ikkje tak.**
- **Ynskjer å skifta ut ordet skal, med bør i føresegner som gir mogelegheiter.**
- **Er for detaljert.**

I følgje forslag til føresegner vil det bli krav om reguleringsplan ved tiltak etter § 20-1 bokstav a, d, g, j, k, l og m, medan unntak frå plankravet er tiltak etter pbl § 20-4 bokstav a, b og c, samt § 20-5 og § 13.1.1. Det betyr krav om reguleringsplan for nær alle tiltak det etter lova må søkjast om. Unntak er kun tiltak det ikkje treng søkjast om, mindre tilbygg på bebyggd eigedom, midlertidige tiltak som skal stå i mindre enn 2 år og driftsbygningar i landbruket.

Plankravet er ikkje i tråd med statlege retningsliner. I følgje Kommunal og distriktsdepartementet skal krav om reguleringsplan «berre brukast der det ligg føre reelle og/eller formelle grunnar til det». Her peikar departementet på tre eksempel:

- 1. Når ein skal oppfylle krava i pbl. § 12-1 tredje ledd for gjennomføring av større bygg og anlegg og andre tiltak som får vesentleg verknad for miljø og samfunn.**
- 2. Når ein må nyansere arealføremåla meir detaljert enn det kommuneplanen gjere.**
- 3. Når ein treng grunnlag til f.eks oreigning, refusjon eller grunnavtale.**

I tillegg jobbar kommunalministeren med forenkling og krav innanfor byggesaker.

Dette viser at det skal svært gode grunnar til for å krevje reguleringsplan. Det bør også vere svært gode grunnar før ein som i dette planforslaget ser bort frå tidlegare godkjende reguleringsplanar.

Det same gjeld godkjende frådelingar.

Vedlegg:

- 1 Merknadar samla
- 1 Uttale og referat frå dialogmøte
- 2 Fråsegn med motsegn
- 3 Merknad frå Rosendal båthamn
- 4 VA-rammeplan 29.10.25
- 5 Plankart 13.04.2026 - uten omsynssonar
- 6 Plankart 13.04.2026 med omsynssonar
- 7 Føresegner
- 8 Planskildring
- 9 ROS-analyse 10.04.2026
- 10 Konsekvensutgreiing 10.04.2026
- 11 Merknadsskjema
- 12 Saksprotokoll utsett sak 11.11.2025
- 13 Saksprotokoll Endringsforslag 13.01.2026
- 14 Vurdering av politiske føringar

Saksopplysningar:

PlanID: 20190002
Forslagsstillar: Kvinnherad kommune
Plankonsulent: 3RW Arkitekter AS

Historikk:

20.12.2018 Kommunestyrevedtak om midlar frå Havbruksfondet
07.05.2019 Oppstartsmøte mellom Kvinnherad kommune og 3RW Arkitekter
27.08.2019 Planarbeidet vart lagt fram i planforum - oppstartsfasen
03.10.2019 Møter med Rosendal bygdelag, Rosendal utvikling, born og unge
05.11.2019 Folkemøte i Samfunnshuset i Rosendal
04.02.2020 Dialogmøte PTM
31.03.2020 Plan- teknikk og miljøutvalet vedtok høyring av planprogram
27.04.2020 Varslingsbrev om oppstart av planarbeid
29.04.2020 Varsel kunngjort i Kvinnheringen
30.04.2020 Varsel kunngjort i Grenda
19.06.2020 Innspelfrist
22.10.2020 Planprogrammet vart fastsett i kommunestyret
02.03.2021 Presentasjon i PTM – sentrale grep
20.04.2021 Planarbeidet vart lagt fram i planforum – før planforslag
16.06.2021 Møte med referansegruppa
05.10.2021 Orientering PTM – status planarbeid
08.03.2022 Orientering PTM – status planarbeid
16.04.2024 Orientering PTM – status planarbeid
10.09.2024 Vedtak om høyring og offentleg ettersyn
20.09-08.11.2024 Offentleg ettersyn
20.11.2024 Dialogmøte med Statsforvaltaren
05.12.2024 Motteke varsel om motsegn frå VLFK
29.08.2025 Møte med VLFK kring vegløyisingar
02.10.2025 Oversending reviderte dokument til STFV

11.11.2025	PTM- vedtak, sendt tilbake til administrasjon for å belyse ev. endringar
13.01.2026	PTM-vedtak, endring av plandokument
22.04.2026	Reviderte plandokument til behandling

Samandrag/saka gjeld:

Tettstaden Rosendal skal vidareutviklast som eit attraktivt kommunesenter, med fokus på næring, kulturkvalitetar, turisme med nærleik til sjø, fjell og fonn, og med alle dei særkvalitetar som Rosendal har. Uterom og offentleg rom skal ha høg kvalitet, og det skal definerast areal til idrettshall og framtidig offentlege tenester. Områdeplanen skal fastsetje hovudtrekka til infrastrukturen og vidareføring av denne. Rosendal skal i framtida utgjere sin del av ein attraktiv, frisk og grøn kommune.

Målet med planarbeidet er å få ei framtidsretta og heilskapleg planlegging av Rosendal sentrum. I arbeidet vil det verte lagt vekt på sentrumsfunksjonane der Rosendal opnar seg mot fjorden.

Tematisk skal det leggast til rette for bustader, næring, handel, turisme og offentlege funksjonar som skule, idrett, torg, park, leikeområde, etc. Det skal leggast til rette for betre infrastruktur, trafikktryggleik og universell utforming.

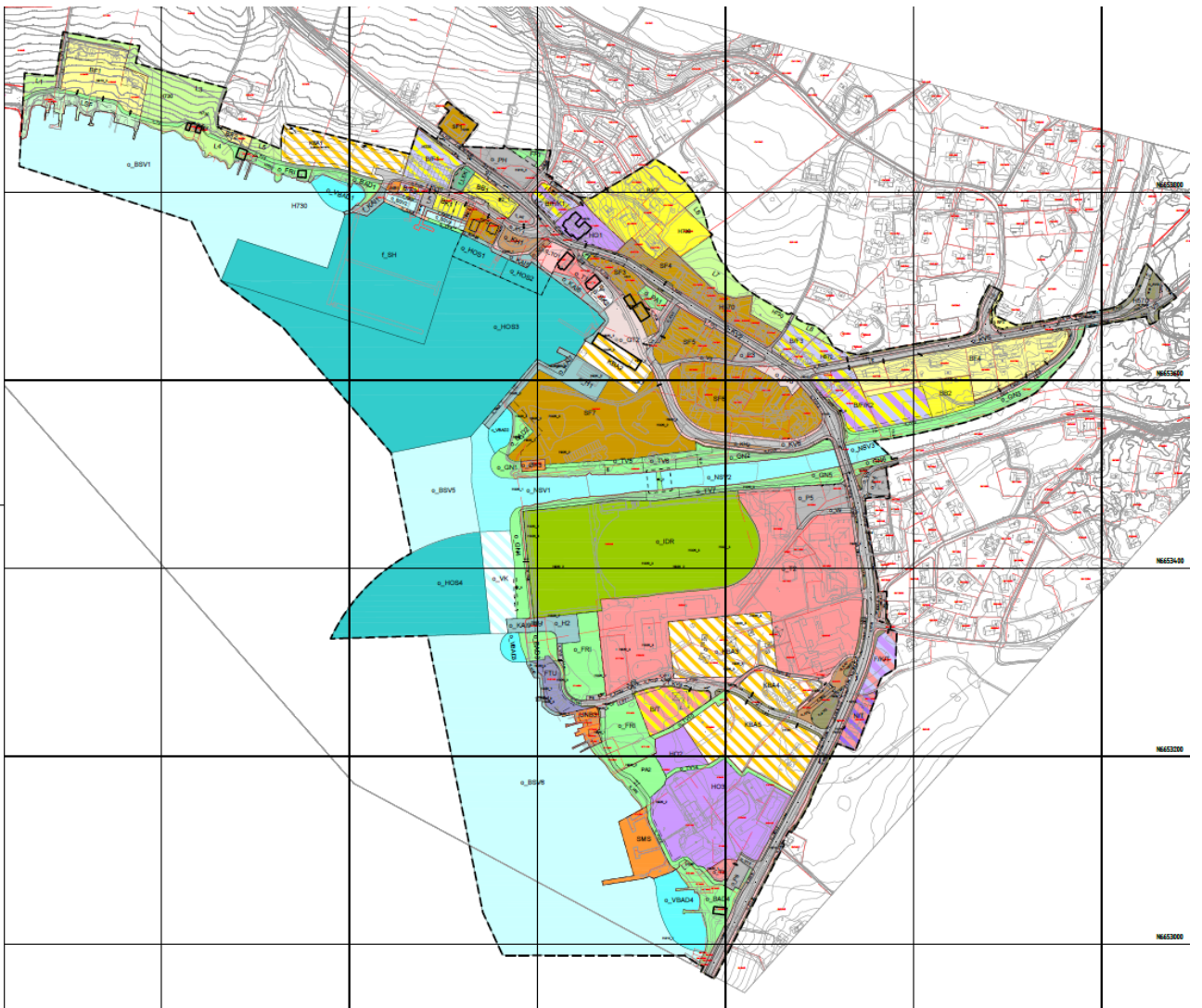
Særs viktige brikkar er ny idrettshall, eit variert bustadtilbod og strandpromenade. Planen er utforma som ei områderegulering, og skal difor legge grunnlag for den vidare planlegginga med å definere dei overordna rammene for Rosendal sentrum, som grønstruktur, samferdsle, friluftsområde, offentlege tenester og anna.

Utfordringa er å vekke dei ulike føremåla og dei ulike merknadane.

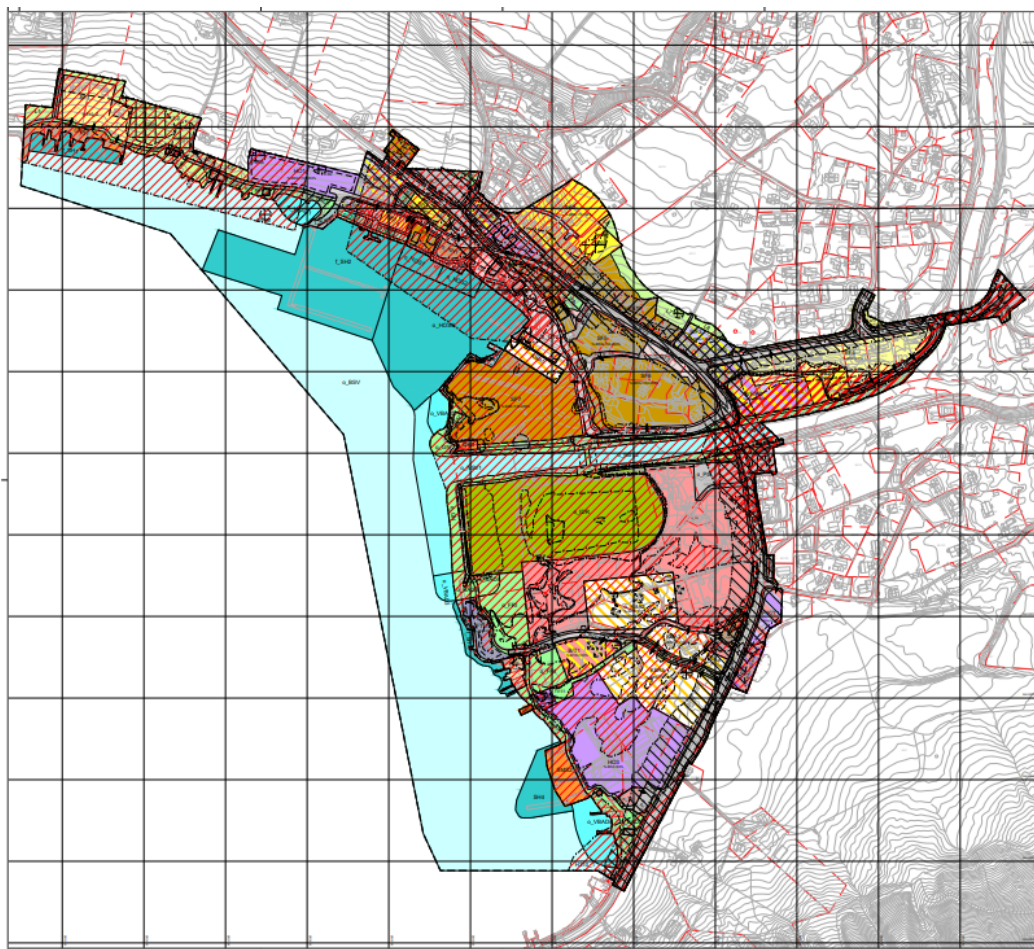
Det er gjort nokre justeringar av plandokumenta etter første høyringsrunde, motsegn, dialogmøte og merknadsbehandling.

Det er også gjort justeringar etter politisk vedtak januar 2026.

Revidert plankart 13.04.2026 (utan omsynssonar) finn ein her:



Kartutsnitt under viser plankartet slik det låg føre til 1. gangsbehandling.



Saksutgreiing:

Om planområdet

Planområdet på om lag 453 daa dekker bukta mellom Skeishagen og Rosendalstunet, og omfattar ein planlagt strandpromenade her. Landområdet strekker seg og austover over brua over Melselva, for å få med gang- og sykkelveg mot Baroniet. Sentralt i planområdet ligg elva med Skålafjæro, kollektivknutepunkt og handlegata på nordsida, og idretts-, skule- og hotellområde på sørsida. Planområdet omfattar begge sider av Melselva.

På sørsida av elva er arealbruken prega av hotellet og offentlege tenester med blant anna idrettsområde, skule, samfunnshuset og administrasjonsbygget. Innimellom ligg det nokre einebustadar og heilt nede ved sjøen ligg det nokre fritidsbustadar.

Nord for elva ligg Skålafjæro sentralt med litt industri og opne flatar, like ovanfor ligg Skålagato med handlegate og nokre bustadar. Vest for dette finn ein kollektivknutepunkt med blant anna Folgefonnsenteret, båthamn, noko næring og ein offentlig badeplass.

Samla sett er arealbruken hovudsakleg dominert av offentlege føremål, næring, industri, handel, bustadar, båthamn, grøntareal og vegar.

I tilstøytande område er det einebustadar, jordbruksland, sjø og bratte fjell som dominerer.

Baroniet, Avlsgarden, Kvinnherad kyrkje og Malmanger prestegard er med å styrke Rosendal sin sterke posisjon som kulturhistorisk viktig område. Heile landskapet rundt planområdet er registrert som eit kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse av Riksantikvaren. Rosendal har ei rekke kulturminne av nasjonal verdi, som mellomalderkyrkja, tuftene etter langskipnausta og mellomaldergravplassen.

Ein kan lese meir om planområdet i planskildringa kapittel 3.

Følgjande eigedomar ligg innanfor planområdet:

81/1,4,19,29,38, 39,

82/2, 3,4,6,7,8,11,14,16,19,20,25,27,29,33,34,38,41,43,44,45,47,50,51,61,62,63,64

82/65,66,67,74,75,77, 88,90,103,116,122,123,124,138,141,165,166,167,169,171,176,180

82/181,182,184,185,186,187,188,190,198,202,205,206,207,213,216,219,220,226,227,230

82/235,239,240,242,244,245

83/1,5,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19,23,24,29,32,35,36,37,38,39,42,46,47,48,53,55,62,63,67,68

83/70,71,72,73,74,75,79,80

85/43

87/1,9,10,15,18,19,20,26,33,43,47,48,49,50,53,54,55,58,61,67,68,69,71,72,74,75,76,77,

87/78,79,80

89/1,2,13,14,16,17,18,19,20,21,26,27,28,33,34,37,38,39,41,43,44,45,46,51,53,60,62,81,

89/82,94,96,102,103,108,112,115,118,120

Planstatus

Det er ei rekke nasjonale, regionale og kommunale føringar, planar og analysar som er relevante for planarbeidet. Dei finn ein lista opp i planomtalen kapittel 4.

Kommunale planar vert omtala under.

Kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 er gjeldande for planområdet.

I kommuneplanen er det meste av arealet (som ikkje er sjø), sett av til sentrumsføremål, med unntak av områda som strekker seg vestover frå kollektivkaia/Folgefonnsenteret mot Gurinefjæro der areala er satt av til næring, LNFR, LNF-spreidd og bustad. Det er sett i gang rullering av kommuneplanen, som byggjer på samfunnsdelen sine mål, men detaljering av Rosendal er det føresetta å ta i denne områdereguleringa.

Delar av planområdet er vidare omfatta av; flaumfare, støysone, fare for kvikkleire, bandleggingssone for freda kulturminne, høgspenningsanlegg og omsynssone for friluftsliv.

Heile planområdet og landskapet rundt planområdet er registrert som eit kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse.

Det er i ettertid gjennomført vurdering av kvikkleire etter steg 1-3 i prosedyre for utgreiing av kvikkleireskred for heile planområdet. Kartlegging av aktsemd- og utlaupssonar for kvikkleireskred er utført av Norconsult AS, og ligg [på kommunen si heimeside her](#).

Kommuneplanens samfunnsdel

Samfunnsdelen har mange mål og strategiar. Områdereguleringa samsvarar i stor grad med desse og byggjer opp under måla.

Aktuelle mål og strategiar for denne planen er mellom anna:

- Vegsamband skal utbetrast, det skal leggjast til rette for samanhengande vegnett for mjuke trafikantar, og kommunen skal utvikle infrastruktur og trygge skulevegar med hjartesonar, som legg til rette for at fleire kan gå og sykle til jobb, skule og fritidstilbod.
- Det skal leggjast til rette for folketalsvekst.
- Omsyn til ekstremvêr og klimaendring skal ivaretakast.
- Miljøvennlege materiale skal nyttast i nye bygg og fornybare energikjelder skal vurderast ved alle nye byggetiltak.
- Kommunen skal ta vare på natur og ha berekraftig jord-, skog-, og fjordbruk. Dyrka mark og dyrkbar jord skal vernast om.
- Kommunen skal syte for variert arealbruk for ulike generasjonar og behov, og leggja til rette for bustader for ulike grupper med ulike behov.
- Konsentrert bustadbygging bør ha gangavstand til næraste tettstad eller knutepunkt, og ein skal søkje å fortette og ha effektiv arealutnytting i og nær tettstadane.
- Kommunen skal legge til rette for eit berekraftig reiseliv.

- Kommunen skal sikre viktige friområde/badeplassar, nær bygdesentra og nye byggefelt, og kommunen skal sikre trygge møteplassar, og utvikle bygdemiljø og lokalsamfunn i samarbeid med nærmiljøet.
- Viktige friluftslivsområde i heile kommunen skal takast vare på, og det skal leggjast til rette for fleire offentlege badeplassar.
- Det skal leggjast til rette for fellesanlegg i og ved sjø og småbåthamner.
- Kvinnherad skal vare på kulturarven i samsvar med utviklinga.

Gjeldande reguleringsplanar.

Følgjande reguleringsplanar ligg innanfor eller grenser til planområdet for områderegulering for Rosendal tettstad:

- PlanID 19800001 Skeishagen, Rosendal
- PlanID 19850002 Rosendal Sentrum
- PlanID 19920010 Del av Malmanger, Rosendal
- PlanID 19920014 Gang og sykkelsti, Neslia
- PlanID 20040009 Bebyggelseplan Rosendal for del av 89/18
- PlanID 20060005 Jensajorda - 82/5 – Rosendal
- PlanID 20070003 Rosendal sentrum
- PlanID 20080009 Rosendalstunet
- PlanID 20090001 Barnehage Jensajordet - del av gnr. 82
- PlanID 20110008 Endring av deler av Rosendal sentrum - 82/89, 30
- PlanID 20160008 Del av 81/ 1 mfl. - bading og maritim teneste - Rosendal
- PlanID 20190011 Detaljregulering for Heradstun omsorg- og bustadsenter, 83/32 m.fl.
PlanID 20230005 Detaljregulering for Vågsnes bustadområde - 81/36 m. fl.
- PlanID 20220007 Detaljregulering for Ullvarehagen bustadområde - 82/94 med fleire

- PlanID 19910001 Vangshaugane – er no oppheva og erstatta av PlanID 20190011

Pågåande planarbeid i området

- PlanID 20230006 Detaljregulering for Vangsholmane bustadområde, 83/5, 83/73 med fleire

Det er føresett oppheving av følgjande planar når reguleringsplanen vert vedteken:

- PlanID 19850002 Rosendal Sentrum
- PlanID 19920010 Malmanger, Rosendal
- PlanID 20110008 Endring av deler av Rosendal sentrum - 82/89, 30
- PlanID 20070003 Rosendal sentrum

Planprosess og medverknad

Kommunestyret gjorde 20.12.2018 vedtak om å øymerke midlar frå Havbruksfondet til områdeplanar for Rosendal.

07.05.2019 vart det halde oppstartsmøte mellom Kvinnherad kommune og 3RW arkitekter for områdereguleringa av Rosendal tettstad.

Det vart sett ned ei prosjektgruppe for arbeidet, og det vart sett ned ei referansegruppe.

Referansegruppa består av Rosendal Turnlag, Rosendal hamn, Rosendal bygdelag, Skule og oppvekst, Rosendal utvikling og Rosendal helselag.

Som første steg i planprosessen utarbeida 3RW arkitekter eit moglegheitsstudie.

Moglegheitsstudiet bestod av fire scenario av projiserte framtidige utviklingsretningar. Dei vart nytta som eit planleggingsverktøy for å analysere og strukturere tankar om alternative utviklingsmoglegheiter og konsekvensar av ulike tilnærmingar til arealbruk og utvikling. Planarbeidet vart lagt fram i planforum 27. august 2019 (oppstartsfasen).

Det er i planprosessen halde møter med representantar frå Rosendal bygdslag, Rosendal utvikling og barn og unge frå barne- og ungdomsskulen, og 5. november 2019 vart det halde folkemøte. Ein kan lese om innspel til planarbeidet i medverknadsrapporten som ligg i planregisteret. Kan likevel påpeike eit tydeleg ønske om idrettshall i sentrum, strandpromenade, møteplassar/torg i sentrum, og fleire bustader.

Det kom også fram at fleire opplever Rosendal som utrygg å ferdast i for mjuke trafikantar, spesielt for barn og unge.

Plan- teknikk og miljøutvalet (PTM) vedtok 31.03.2020 oppstart og høyring av planprogram. Varsel om oppstart av planarbeidet vart kunngjort, og grunneigarar, naboar og offentlege mynde vart varsla med brev og med frist for innspel. Planprogrammet vart fastsett i kommunestyret 22.10.2020.

Innspel ligg på postlista på sak 2019/394, men vart også summert opp i innspelsskjema som ligg i planregisteret til kommunen.

Det vart elles halde mange møter med ulike grunneigarar og aktørar i tillegg til møte med referansegruppa. Dette kan ein finne detaljar om i saksutgreiing om 1. gangsbehandling.

Det vart 13.01.2026 gjort eit vedtak i PTM om å endre plandokumenta. Vedtaket ligg vedlagt saka her no. Dette var eit oppfølgingsvedtak etter at PTM 11.11.2025 sende saka tilbake til administrasjonen for å belyse ulike tema. Notat der administrasjonen belyser desse tema ligg også som vedlegg til saka.

Merknader

Områdereguleringa vart vedteke lagt ut til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn den 10.09.2024, med 6 vekers høyringsfrist. I perioden fram mot 08.11.2024 kom det totalt inn 53 merknadar, kor seks av dei var frå myndigheiter/etatar/offentlege aktørar.

Det har vore halde dialogmøte med Statsforvaltaren i Vestland, og det har vore halde fleire møter med Vestland fylkeskommune knytt til det vegtekniske.

Merknad frå Rosendal Hamn Eigedom AS er dessverre utegløynt i merknadsskjemaet, og vert difor kommentert her:

Dei er negative til at cruiseanløp blir føreslege flytta frå båthamna til Skålafjæro, og er bekymra for kaos i hamna. Dei ønskjer at vegen til båthamna vert regulert og drifta som offentlig veg. Vidare at området av båthamna blir utvida i retning slik at neste bølgebrytar kan forlengast frå eksisterande bølgebrytar som går øst/vest i retning mot Nes. Dei vil at gjesteplasser ikkje har krav til parkeringsplassar, og er bekymra for at det ikkje finnes parkeringsplassar i området.

Kommentar frå forslagsstillar:

Merknaden vert delvis teken til følgje. Det er etter vedtak i planutvalet januar 2026, regulert inn hamneområde (o_H2) for cruisebåtar utanfor kunstgrasbanen. Hamneområdet må detaljregulerast saman med tilhøyrande sjøområde (o_HOS4), der det no opnar for å strekkje ut flytande landgang (sea-walk) tilpassa større fartøy.

Det er føresett å kunne legge til rette for offentlig toalett som skal tene badeområdet og hamna.

Det er ikkje høve til å nytte området til omlasting av cruisepassasjerar frå buss, men det er regulert for buss langs elva på kollektivfelt o_KH2, som skal nyttast til på- og avstiging for turbussar.

Vegen til Rosendal båtham vert føreslege regulert som felles veg, f_KV10.

Det vert opna for ei utviding av hamna slik dei ønskjer, for å sikre drift og å oppretthalde tilbod om gjestehamn i Rosendal. Når det gjeld parkering så vert det regulert inn høve til å etablere 2 parkeringshus, på sentrumsføremål SF6 og på den kommunale parkeringsplassen sør for Gjøra restaurant. På SF6 legg ein mellom anna opp til at ein kan kjøpe seg parkeringsplassar.

Det skal elles nemnast at merknad frå Jostein Hatteberg av 23.09.2024, er kopiert og sendt inn også av Johanna Thorup og Frode Thorup.

Det kom inn innspel utanom merknadsfristen. Dette mellom anna ang. tema om vekst og parkering, om kaifront framfor strandpromenade og om RIF-parken ved Malmanger.

Den 29.10.2024 vart det halde møte med eigarar av eigedom 89/13.

Ein kan elles lese om medverknadsprosessen i planskildringa kapittel 6.

Merknadar i si heilskap er vedlagt, men er også å finne på [kommunen si postliste](#) sak 2022/437.

Planforslaget som her ligg føre, vert no å sende på ei avgrensa høyring til partar i saka, og til andre grunneigarar som vert råka av endringar i plandokumenta. Planforslaget skal og leggast ut til offentleg ettersyn med minst 6 veker frist for uttale, jf. [pbl § 12–10](#).

Om planforslaget

Planen omfattar den mest sentrale delen av Rosendal.

Det er krav om vidare detaljregulering for det aller meste av planområdet, men planen detaljerer nokre område og føremål. Detaljreguleringa skal ta stilling til detaljert utnytting, byggehøgder, osv. I eksisterande bustad- og næringsområde er det likevel opna for at det kan gjevast løyve til nye inntil to bustadeiningar, eller 500 m² BRA, dersom all teknisk infrastruktur kan løysast i byggesaka. Nye bygg i form av fortetting skal underordne seg eksisterande variasjon i utforming, volum, høgde og bygningsstruktur.

Områdereguleringa legg til rette for eit variert bustadtilbod sentralt i Rosendal, og sentrumsføremåla skal ha ein relativ høg utnytting. Det regulerast for at hovudtyngda av uteopphaldsareal på bakkeplan normalt skal vere offentlege, medan private uteopphaldsareal i hovudsak skal løysast i form av altan, balkong, takterrasse eller liknande. Det vert her ikkje tillate med industri eller anna verksemd som kan føre til vesentleg støy, støv, trafikk- eller andre miljømessige ulemper, eller som er til fare eller sjenanse for omgivnadane. Etablering av forretning for handel med plasskrevjande vareslag kan godkjennast dersom det vert godtgjort at dette bygger opp kring funksjonane til sentrum.

Planen regulerer fleire store område for offentleg eller privat tenesteyting; samfunnshus, rådhus, skular, idrett, leikeareal og tilhøyrande anlegg. Eit offentleg idrettsanlegg er i stor grad allereie bygd ut, og det er regulert for ein framtidig ny fleirbruks idrettshall mellom skulane som eit kombinert byggje- og anleggsføremål (felt o_ KBA2). Det er eit stort ønske og trong for ein fleirbruks idrettshall i Rosendal. Innanfor felt o_ KBA2 kan det oppførast idrettshall med tilhøyrande infrastruktur, parkering og uteopphaldsareal.

Fleire kombinert byggje- og anleggsføremål er regulert for å ivareta kombinert bruk som bustad, forretning, kontor, tenesteyting og næring.

Planen regulerer for 2 hotell, der Rosendal turisthotell og parkanlegg skal bevarast som ei vidareføring av gjeldande plan i dag, men der vert opna for tilbygg som gjennom detaljregulering skal tilpassast og balanserast godt i kulturmiljøet. Planen regulerer også eit fritids- og turistføremål. Områdereguleringa omfattar elles ei stor småbåthamn og 2 små naustområde.

Etter politisk vedtak januar 2026, er det gjort nokre endringar i plandokumenta. Planen opnar no mellom anna for å etablere hamneområde for cruisebåtar utanfor kunstgrasbanen, med høve til å etablere «sea-walk».

Vegsystemet i Rosendal vert i hovudsak behalde slik det ligg i dag. I Skålafjæro vert no vegsystemet oppstramma for å betre trafikktryggleik og framkomme.

Det vert jf. politisk vedtak, likevel ikkje lagt til rette for å snu større køyretøy i området, sjølv om sørleg arm frå hovudvegen vert hovudtilkomst til Skålafjæro. Nest sørlegaste tilkomst (o_V3) som

var tenkt einvegskøyrd mot aust, vert no å behalde tovegskøyrt, og veg o_KV4 til parkeringshuset vert køyrbar i begge retningar, og ikkje einvegskøyrd mot sørvest slik som først planlagt. Fortau som var planlagt langs o_V3 utgår også som følge av politisk vedtak.

Krysset mellom Baronivegen og Kyrkjevegen vert retta ut og stramma opp. Planen legg vidare til rette for noko vegutviding der det er høve til dette for å utbetre svingradiusar og tronge passasjer. Tilkomst forbi Folgefonnsenteret går over gatetun (o_GT2) og var hovudsakeleg tiltenkt ei rolle som tilkomst til tilgrensande eigedomar og som naudsamband. Sidan det no ikkje er lagt til rette for å snu større køyretøy i området, må ein rekne med ein del større køyretøy forbi Folgefonnsenteret i begge retningar.

Mot ungdomsskulen er det regulert for ny tilkomst frå fylkesvegen. Tidlegare veg vert regulert til gang- og sykkelveg for å styrke trafikktryggleik forbi Malmanger skule. Ny veg sikrar også god tilkomst til framtidig ny idrettshall.

Fortau og gang- og sykkelvegar vert dimensjonert for effektiv snørydding og god plass for gåande med ei normal breidde på 2,75 meter. Elles er strandpromenaden eit viktig nytt tilskot til gangvegssystemet i sentrum.

Detaljerte vegteikningar ligg vedlagt for veg KV6 og for utbetring av eksisterande busslommer, men for veg o_SKV9 må detaljteikningar utarbeidast før endeleg planvedtak. Førebelse skisser ligg likevel i planmateriell.

Teikningsgrunnlaget er vurdert tilstrekkeleg til å føreslå aktuelle føremålsflater i plankartet før ny høyring.

Ved Malmanger skule er kollektivhaldeplass og kollektivhaldeplass for buss endra, og her er regulert for dropp-off sone i tilknytning til kollektivhaldeplassen. Denne skal nyttast ved eventuell privat køyring av elevar. Arealet er direkte kopla mot gang- og sykkelveg, mot skule og idrettsområdet, og sikrar trygg tilkomst for mjuke trafikantar. Endringa betrar trafikktryggleiken ved hjertesona ved skulen, som også er eit utbetningspunkt i trafiksikringsplanen til kommunen.

Planskildringa viser no mellom anna illustrasjonsteikning med sporing av kollektivhaldeplassen ved Malmanger. Løysinga er førebels avklara med vegeigar, Vestland fylkeskommune, og Skys.



Figur 13 Illustrasjon av sporing på kollektivhaldeplassen.

Tidlegare fråviksøknadar i saka er godkjente, og utfordringane har vore grundig drøfta med vegmynda i prosessen. Tiltaka som er planlagt skal betre trafikksikkerheita, men ein oppnår likevel ikkje å betre trafikksikkerheita gjennom den tronge Vangsvegen i sentrum i samsvar med innspela frå vegmynde og frå Statens vegvesen.

Torga (TO) skal opparbeidast og tene som offentlege universelt utforma møteplassar. Areal skal ha vegetasjon og møblering tilpassa sin funksjon. Torga skal vere køyrbare og møblering eller liknande skal ikkje hindre nødvendig tilkomst for utrykkingskøyretøy. Det vert regulert inn nytt stort torg i Skålafjæro. Dette skal kunne vere køyrbart som del av vegen forbi Folgefonnssenteret, men det skal tydeleg signaliserast at mjuke trafikantar har prioritet. Offentlege gatetuna skal etablerast universelt utforma. Gatetun er opna for varelevering og HC-parkering, samt nødvendig tilkomst til tilstøytande eigedomar.

Universell utforming er innarbeidd i planframlegget. Det skal sikrast godt tilgjenge til bygg, anlegg og uteområde for heile befolkninga, inkludert rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma. Areal skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av så stor del av befolkninga som mogleg.

Når det gjeld tilhøve til parkeringsutfordringa i Rosendal, så opnar områdereguleringa for eit nytt parkeringshus i sentrum på sentrumsføremål SF6. Nytt parkeringsanlegg vil vere med på å auke tilgjengeleg parkering i sentrum, og planforslaget opnar for parkeringshus på inntil 4 etasjar. Det vert også opna for høve til å etablere eit parkeringshus i 2 etasjar på den kommunale parkeringsplassen ved gravplassen. Planen vidarefører elles dagens parkering, men legg opp til at for nye byggeområda skal parkering søkast løyst i fellesanlegg under bakken eller i parkeringshus.

Områdereguleringa legg til rette for offentleg strandpromenade med dempa belysning. Planen opnar for at ein i ei midlertidig fase kan opparbeide turvegen enklare og med reduserte kvalitet på heile eller delar av strekket. Over kulturminnet i Skipadalen er det planlagt at strandpromenaden skal etablerast utan graving i grunnen, med heller eller grus.

Planen regulerer inn fire område for bading/rekreasjon i tilknytning til fjorden. Monsafjæro (o_BAD1) og Prestabryggjo (o_BAD5) er funksjonelle badeområde i dag. Badeområda er differensierte i høve til kva bruk dei opnar for, ulike brukargrupper og grad av opparbeiding og tilrettelegging. Ved Prestabryggjo vert det opna for universelt tilgjengeleg tilrettelegging med baderampe. Nytt badeområde ved ungdomsskulen (o_BAD3 og 4) er tenkt etablert med badebrygge, stupetårn, kajakkbrygge/kajakklandingsplass, servicebygg og badstue, medan nytt rekreasjonsområde ved elvemunningen/Skålafjæro (o_BAD2) er tenkt med ei form for trappekonstruksjon.

Det er laga revidert VA-rammeplan som ligg som vedlegg til planen.

I samband med planlagt auka utnyttingsgrad i Skålafjæro og ved ny planlagt idrettshall, bør ein vurdere mogelegheiter for oppgradering av vassleidning slik at ein når ein kapasitet på 50 l/s. Angående overvatn så er avrenning ned mot Skålafjæro (veg KV6) markert som et kritisk punkt innanfor planområdet. Dette punktet kan handterast ved at vegen etablerast som flaumveg med utslepp til sjø via ny overvassleidning og flaumveg på overflata til sjø. Kommunen sin VA-avdeling og Rosendal og Omland Vassverk, ROV, har no ikkje merknadar til VA-rammeplanen.

Det er laga risiko- og sårbarheitsanalyse av 10.04.2026 som ligg vedlagt planforslaget.

ROS-analysen bygger på DSB si rettleiar Samfunnssikkerhet i kommunen sin arealplanlegging (2017) og etterkommar krava satt i plan- og bygningslova § 4-3.

Det er identifisert 25 potensielle uønska hendingar/tilhøve som kan følgje av dei planlagde tiltaka, og som vil kunne utgjere fare for liv og helse for tredjepart, samt miljøskadar og tap av materielle

verdiar eller samfunnsfunksjonar. Det er foreslått avbøtande/risikoreduserande tiltak for desse. Sjå ROS-analysen for meir inngåande skildring av risiko og avbøtande tiltak.

Etter risikoreduserande/avbøtande tiltak som er sikra i planen, står det igjen 11 hendingar i gult risikonivå. Desse er vurdert å representere ein akseptabel restrisiko.

På bakgrunn av resultatet av ROS-analysen er det anbefalt særleg fokus på følgjande tema ved oppfølging av planen:

- Flaum
- Ekstremvêr (vind og nedbør)
- Epidemi på cruiseskip
- Trafikkulykker
- Uønskte hendingar i anleggsperiode

Sjå planskildringa kapittel 5 for meir informasjon om planforslaget.

Om endringane etter merknadshandtering og dialogmøte

I etterkant av høyringa er det gjort ei rekkje justeringar av planen basert på innkomne merknader. Hovudendringane gjeld tema om samferdsle, strandsone og elvekant. I tillegg er det gjort ei rekkje mindre endringar. Av justeringar kor det har vore opna for større tiltak, må nemnast hamneområde for cruisebåtar utanfor kunstgrasbanen, som opnar for å strekkje ut flytande landgang (sea-walk). Elles gjelde dette djupvasskaien kor det vert opna for noko forlenging av kai, og idrettshallen som no blir noko større.

Vedlagt ligg merknadsskjema med utgreiing om korleis merknadane er handterte, og ein kan lese om endringar under punkt 6.1. i planomtalen. Nokre endringar vert likevel omtala i saka her. Endringar i vedlegga *føresegner og planskildring* er utheva med blå skrift for å lette gjennomlesing.



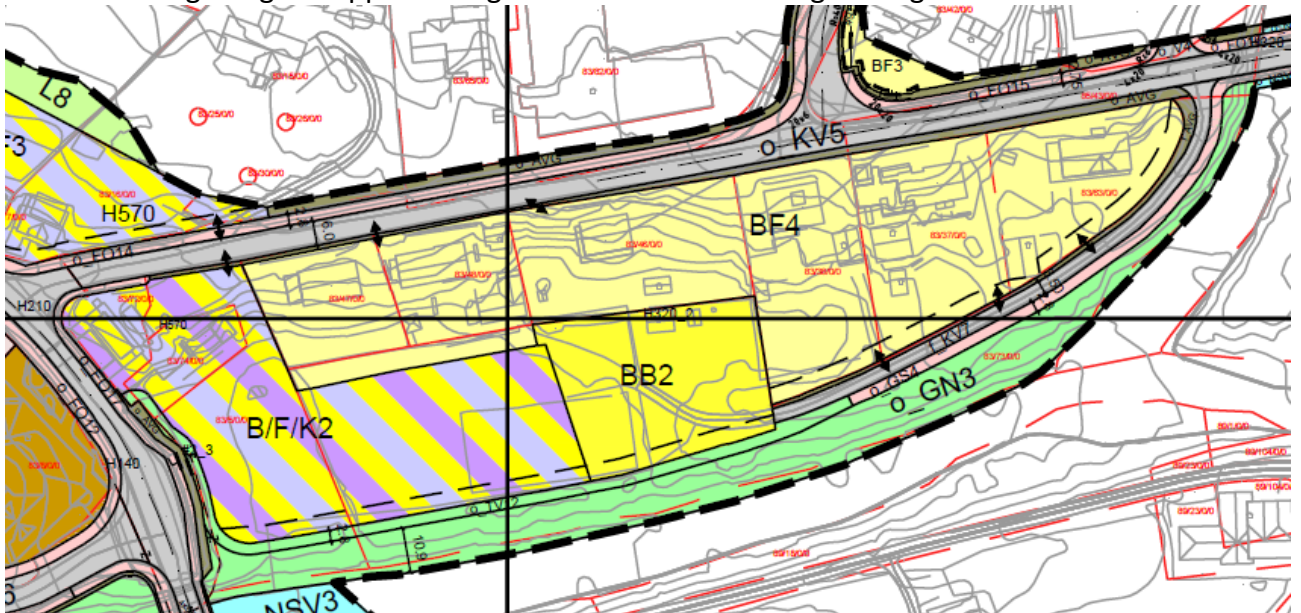
Kartutsnitt syner løysinga for kollektivfeltet ved Malmanger, og drop-off sone m.m..

Utforminga av busslomme ved Malmanger skule er endra, og eigedom 89/51 har måtta vike for betre tilrettelegging for trygg busstransport til og frå skulen, samt for drop-off sone for personbil som vist her.

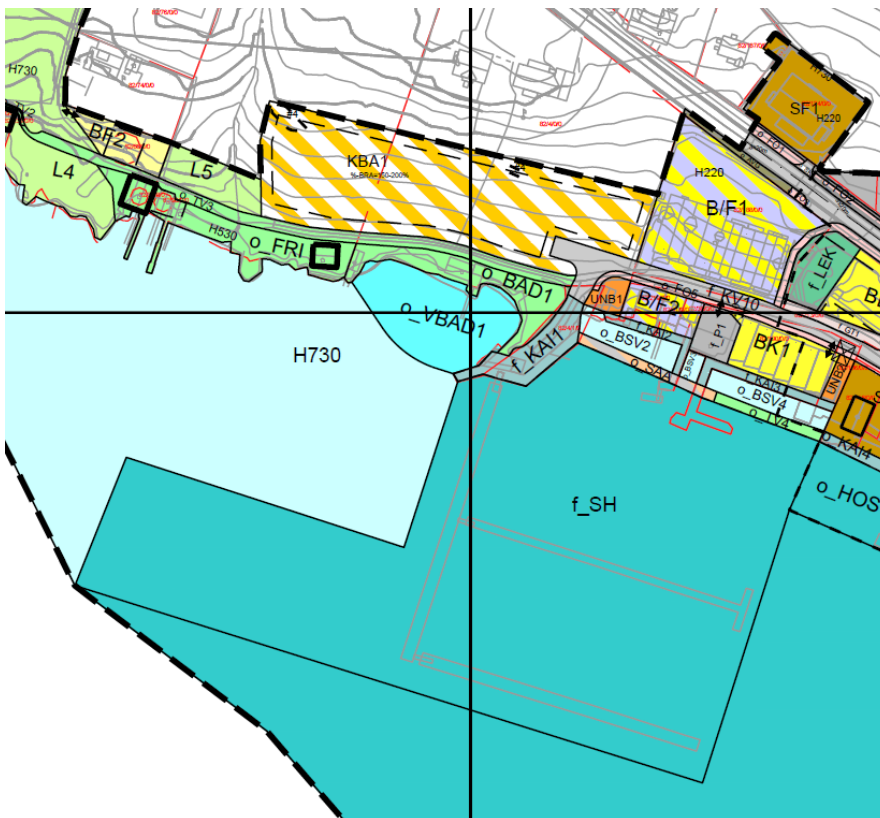
Vilkår frå førre vedtak er vidare innfridd, og gangveg ved Malmanger O_GS11 er innskrenka til 3 meter breidde og resterande areal er lagt til eigedom 87/80.

Plankartet er justert for å ta omsyn til elva og kantvegetasjon. Byggeområde er trekt tilbake og turveg og gang- og sykkelveg er justert lengre vekk frå vassdraget. Dette med ei avstand på 10 meter der det har vore mogleg (jf. planskildring om elva side 41).

Konsekvensutgreiinga er oppdatert og endra der det har vore grunnlag for dette.



Turveg og gang- og sykkelveg er justert lengre vekk frå vassdraget for å sikre omsynet til elva og kantevegetasjon.



Arealet for småbåthamna er etter høyring justert lengre bort frå badeområdet (Monsafjæro) og det verdifulle landskapsrommet, og plassert i samsvar med innspel frå Rosendal Hamn Eigedom AS.

Tenkt utstikkar frå småbåthamna vil framleis skjerme badeområde noko for bylgjer.

Hotellføremålet ved Monsafjæro er etter politisk vedtak justert, og no lagt som kombinert føremål for nærings- og fritids- og turistformål turisme, KBA1.

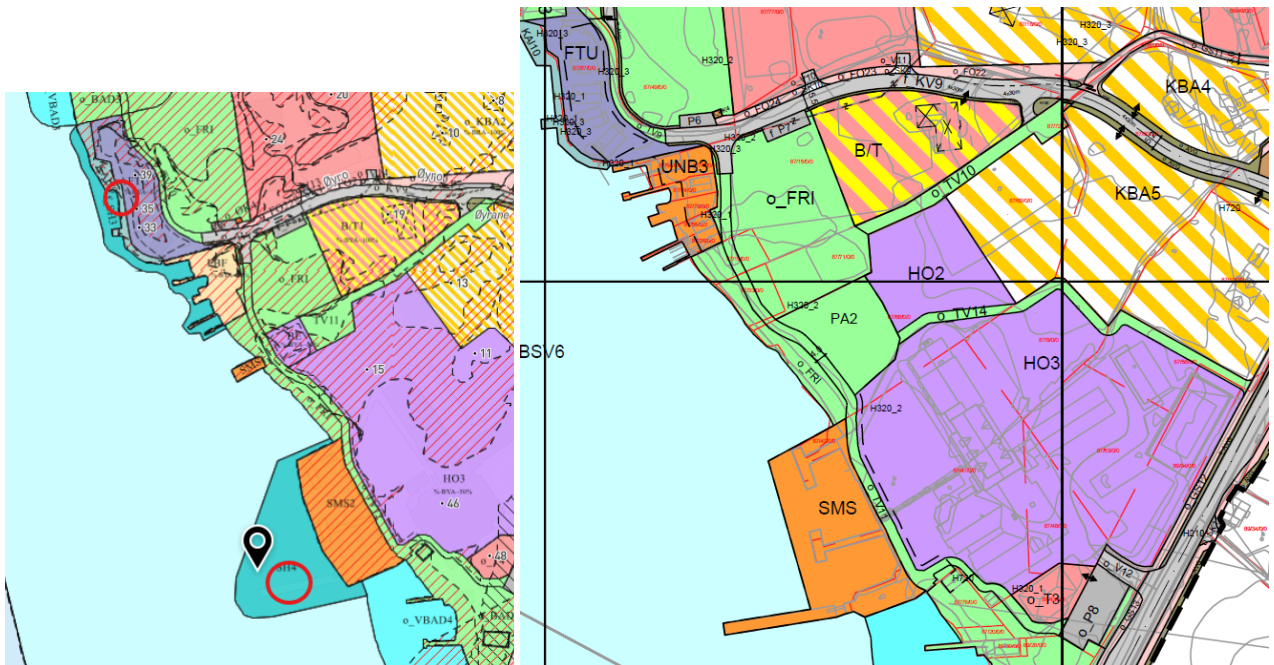
Blant dei innkomne merknadene blei det kjend at område med sjøføremål BSV2-4 er eit blautbotnsområde som er viktig for naturmangfaldet. Vidare var det ei rekke merknader til strandpromenade framfor naustrekkja. Planutvalet er likevel tydelege på at dei ønskjer strandpromenade som føreslege.

Gangveg mellom UNB2 og SF2 er elles teke ut av plankartet.

Statsforvaltar påpeikar at Fritids- og turistformål, FTU i området ved Øyro ikkje kan utvidast grunna omsyn til friluftsliv og barn og unge. Byggegrense er difor også justert i samsvar med kommuneplan, sjå kartutsnitta under.

Statsforvaltaren er også sterkt kritisk til tiltak som bygger meir ned strandsona i området mellom Rosendal Fjordhotell og Ungdomskulen. Dei viser mellom anna til Småbåtanlegg i sjø (SMS),

bevertning (BE) og hotell (HO3). Ein ser difor også av kartutsnitna under at føremål for hotellet er justert, og at bevertningsføremålet til Baroniet har måtta vike for å ivareta strandsona.



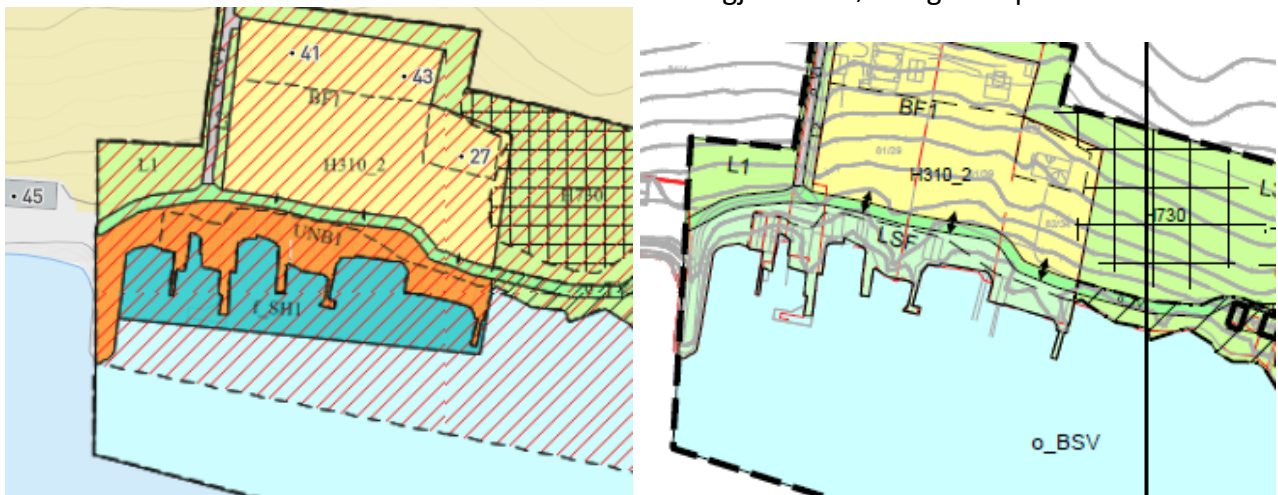
Småbåthamn ved fjordhotellet sine eigedommar er teke ut.

Viser ny regulert situasjon.

Noko av området for småbåthamn som låg inne ved førre høyring er såleis teke ut. I areal avsett til bruk- og vern av sjø og vassdrag (BSV) er det likevel høve til å fortøye småbåtar, slik det også vert gjort i dag.

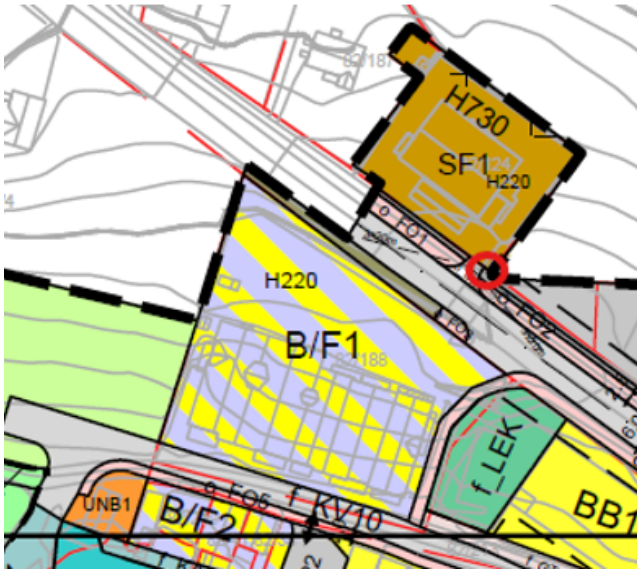
Ein kan her også merkje seg at det er regulert inn ein alternativ promenade/turveg bak Fjordhotellet. Dette i samsvar med politisk vedtak januar 2026.

UNB1 er også endra til LNF-spreidd fritidsbusetnad etter oppfordring frå Statsforvaltaren, men ein ivareta likevel nausta som allereie eksisterer i området gjennom føresegnene pkt. 9.1.1.

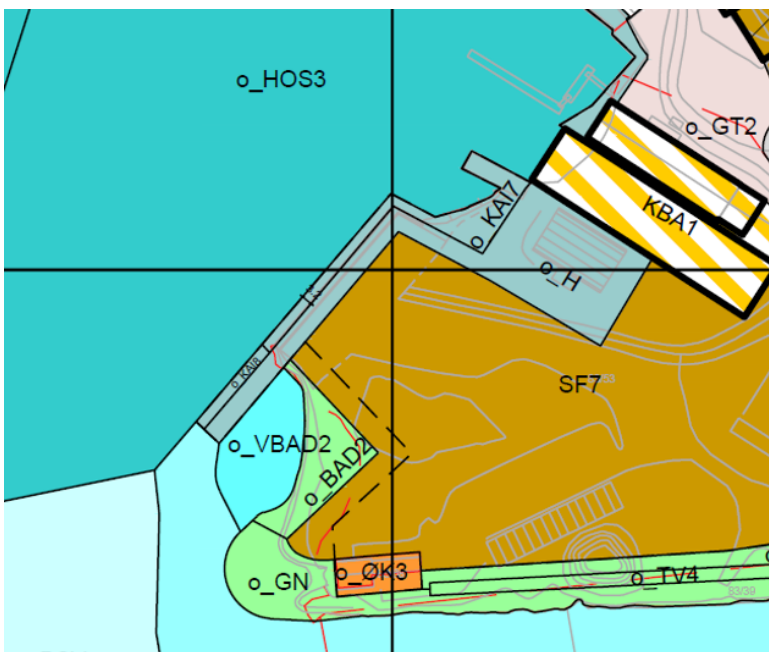


Småbåthamn ved naustområdet er teke ut og naustområdet endra til spreidd fritidsbusetnad.

Viser ny regulert situasjon.



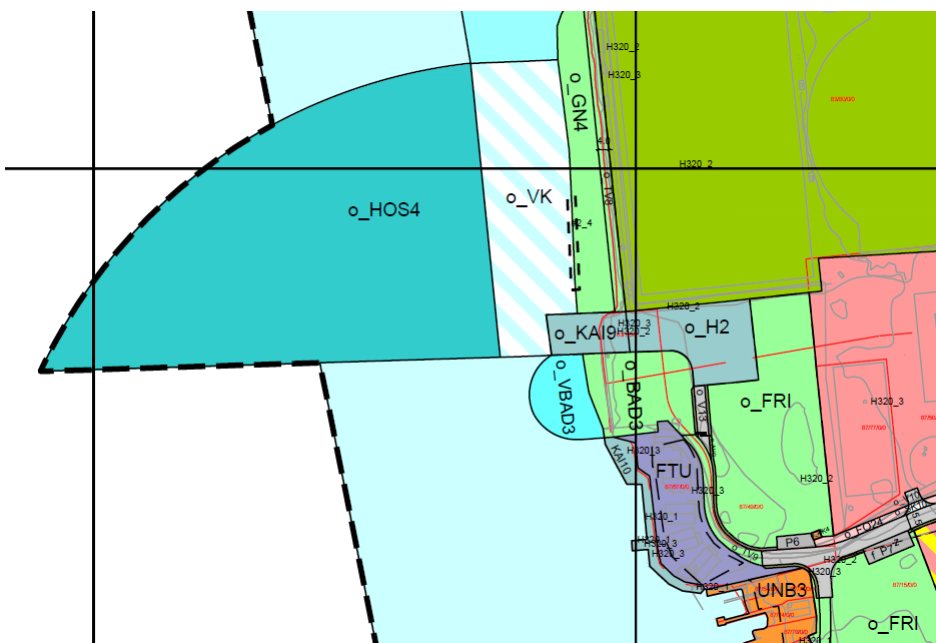
Det er regulert inn ei avkøring til sentrumsføremål SF1 (Gjøa), sjå planuttsnitt.



Hamneføremål HOS3 er utvida for å sikre god tilkomst og manøvreringsareal.

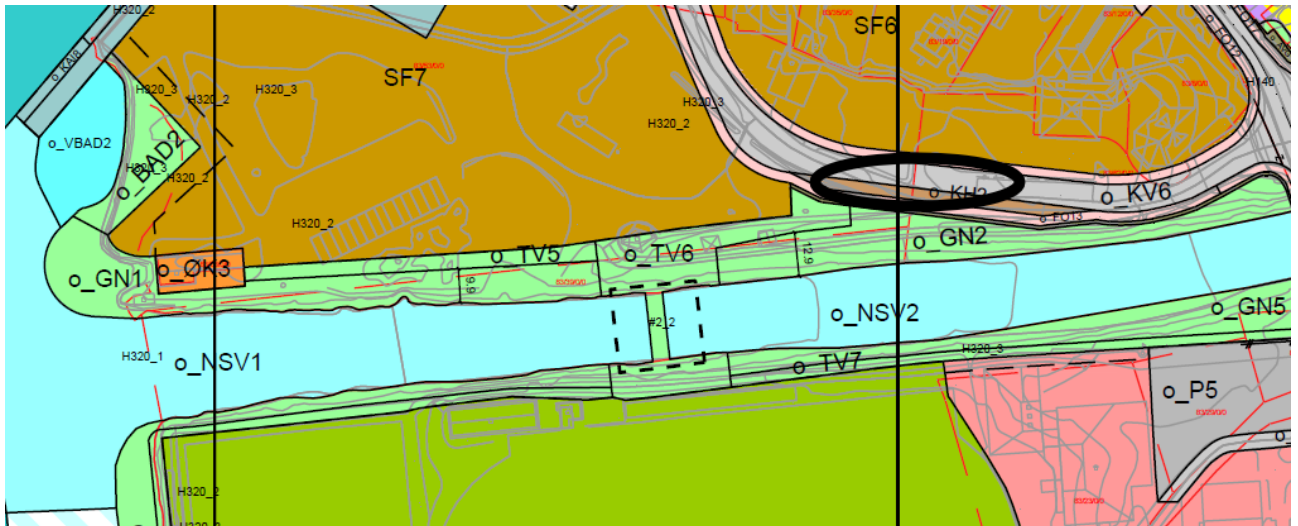
Kai 7 er vidare forlenga mot sør som kai 8, noko som også vil skjerme badeområdet BAD2.

Sist men ikkje minst, så er det regulert inn høve til å detaljregulere for cruisehamn med



tilhøyrande kai. I sjøføremål o_HOS4 er det høve til å etablere og forlengje flytande landgang tilpassa større fartøy. Tilkomst er føresett via veg KV9 og vidare på køyrbar turveg forbi turistføremålet FTU.

Busstransport for cruisepassasjerar er føresett langs elva som ein kan sjå på kartuttsnitt under.



Oppdatert konsekvensutgreiing

Det er vurdert at planforslaget utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Oppdatert konsekvensutgreiing av 10.04.2026 skildrar planen sin verknad for miljø og samfunn der planen legg opp til nye område for utbygging eller vesentleg endra arealbruk. Konsekvensane for det einskilde utbyggingsområde skildrast kvar for seg, i tillegg til ein overordna vurdering av alle arealbruksendringane i planen.

Som del av planarbeidet er det laga konsekvensutgreiing av fem tema:

- Landskap
- Naturmangfald
- Kulturarv
- Friluftsliv/bygdlev
- Næringsutvikling og reiseliv

Metodikk for konsekvensutgreiingane har bygd på Statens vegvesen si handbok V712, med fastsetting av verdi, verknad og konsekvensgrad for tiltak sett opp imot eit null-alternativ som også tek med vedtekne planar og byggesaker som del av no-situasjonen. Sjå planskildring kapittel 7 og vedlagd konsekvensutgreiing.

Planframlegget har både positive og negative konsekvensar. Dei negative konsekvensane er knytt til landskap, naturmangfald og kulturarv, men er relativt sett små. Dei positive konsekvensane gjeld friluftsliv/bygdlev, samt næring- og reiseliv, og er vurdert som betydeleg til svært positive. I sum er planframlegget vurdert til å vere balansert i tråd med god samfunnsutvikling og med ei overvekt av positive konsekvensar.

KU-vurderingar er gjort, og basert på m.a. endra utforming av areal for småbåthamn, er konsekvensane som følgje av justeringar her mindre negative.

Dei siste endringane gjeld cruisehamn med tilhøyrande flytande landgang, som vil vere synleg og kunne forringe opplevinga av strandsona. Samstundes er tiltaket lågt og i forlenging av utfylt område og vil i liten grad påverke landskapsbilete som heilskap og opplevinga av staden.

Andre verknadar av planforslaget

Områdereguleringa er i stor grad i tråd med overordna planar. Etablering av cruisehamner er likevel ikkje i samsvar med overordna kommuneplan.

For reiselivet vil ny cruisehamn og fleire kvalitetar i sentrum, likevel kunne bidra til at tilreisande oppheld seg meir her og dermed bidreg positivt til verdiskaping i sentrum.

Universell utforming er sikra som grunnprinsipp i planen.

Det er eit mål om at Rosendal skal fortettast for å styrke sentrum og for å redusere omfanget av tap av landbruks- og naturområde, og planen legg opp til slik fortetting. Planen opnar for høgare utnytting og til dels gir den signal om noko høgare byggehøgder i nokre av områda.

Planen opnar for bygging av ny idrettshall. Denne vil kunne gi fjernverknader, særleg frå sjøside. Dette vert likevel sterkt dempa ved at hallen er plassert inne mellom dei relativt store voluma til ungdoms- og barneskulen.

Områdereguleringa fastsett den overordna strukturen for sentrum, som i stor grad vidarefører eksisterande situasjon. Det er likevel føreslege ny veg til idrettshallen, og både eksisterande vegnett og tilbod til mjuke trafikantar blir utbetra.

Planen opnar også for etablering av eit større parkeringshus i Skålafjæro.

Områdereguleringa er i samsvar med kommunen sin strategi for folkehelse og levekår. Planen legg opp til gode tilhøve for å gå og sykle, og trafikktryggleiken betrast. Planen legg og opp til oppgradering av rekreasjonsområde og turvegar. Strandpromenaden og badeplassane vil vere viktige tilskot for trivsel og helse. Også idrettsanlegg vert styrka som del av planen.

Planen legg elles opp til etablering av nye, gode møteplassar i form av torg, gatetun, samt grønne område. Det er lagt til rette for gode samanhengande koplingar mellom dei ulike uteromma.

Planen legg opp til bevaring av viktige kulturelement og følgjer opp kommuneplan for kulturmiljø (2021). Freda, verna og verneverdige bygg, anlegg og miljø er sikra gjennom planframlegget, anten ved føresegner til føremåla eller ved bruk av omsynssonar eller juridiske linjer for bygg som skal bevarast.

Områdereguleringa sikrar bevaring av viktige artar og naturtypar, og planen styrker element som er viktige for barn og unge.

Dei fleste vegval som er tatt i planarbeidet har vore i form av kompromiss mellom ulike omsyn og interesser. Eit kvart planarbeid vil måtte gjere slike kompromiss og jo større og meir kompleks plan, jo fleire kompromiss vert det. Storparten av vala som er tatt med omsyn til dei sentrale grepa i planen er grundig vurdert og avvege. Særleg kan nemnast strandpromenaden, og mellom anna forbi den automatisk freda nausttuften i Skipadalen.

Vegsystemet i Skålafjæro og planlagt køyremønster i sentrum er no likevel justert jf. politisk vedtak, og løysinga er ikkje vurdert som tilstrekkeleg trafiksikker.

Som også konsekvensutgreiinga konkluderer med har planframlegget både positive og negative konsekvensar. Dei negative konsekvensane er knytt til verknader for landskap, naturmangfald og kulturarv, men desse verknadene er relativt sett små.

Planen sine positive konsekvensar er knytt til tilrettelegging for bygdeliv med møteplassar, friluftsområde, gangsamband og idrett. Vidare er det vurdert å vere positive konsekvensar for næring- og reiseliv og det vert sett av meir areal for næringsutvikling. For reiselivet er det regulert inn fleire moglegheiter for ilandføring av cruiseturistar og fleire kvalitetar i sentrum som vil kunne bidra til at tilreisande oppheld seg meir i sentrum.

Sjå kapittel 8 i planskilddringa for meir informasjon.

Administrasjonen si vurdering av planforslaget

Aktuelle mål i samfunnsdelen for denne planen er mange, og områdereguleringa støttar godt opp under både mål og strategiar.

Vegsamband blir utbetra, også for mjuke trafikantar, og planen tryggjer skulevegar og hjartesone ved Malmanger skule. Dette kan medføre at fleire kan gå og sykle til jobb, skule og fritidstilbod.

Strandpromenade langs sjø er eit tungt innspel i planen og vekta som sær viktig for bygda. Kommunen har motteke protestar frå grunneigarar om strandpromenaden, medan andre har spela inn kor viktig det er at denne kjem på plass.

Det blir vurdert at avbøtande tiltak med tilplanting og anna bør vurderast for å bøte på ulemper for bustadeigedommane på Vågsnes.

Planen regulerer for nye bustadar i bustadområde og i sentrumsføremål, og legg såleis til rette for folketalsvekst. Planen opnar for variert arealbruk for ulike generasjonar/grupper og behov, og for konsentrert bustadbygging med gangavstand til næraste knutepunkt. Dette ved å regulere for fortetting og effektiv arealutnytting i og nær tettstaden Rosendal. Dette samsvarar med vilkår sett i Plan- teknikk og miljøutvalet 31.03.2020, og tema er vurdert ivareteke så langt som ein kan i områdereguleringa.

Planen legg opp til å ta omsyn til ekstremvêr og klimaendring, miljøvennlege materiale skal nyttast i nye bygg og fornybare energikjelder skal vurderast ved alle nye byggetiltak.

Planforslaget tar innfor planområdet, vare på natur og blir vurdert til å ha berekraftig jord-, og fjordbruk. Dyrka mark og dyrkbar jord blir verna i stor grad.

Planen opnar for reiseliv, men sikrar også viktige friområde/badeplassar, nær sentrum. Det vert regulert for fleire offentlege badeplassar.

Trygge møteplassar kan då etablerast, i samsvar med innspel frå medverknadsprosessar, og bygdemiljø og lokalsamfunn vert såleis utvikla i samarbeid med nærmiljøet.

Småbåthamna i bygda får elles auka areal og betre tilhøve.

Planforslaget tar vare på kulturmiljø som er særprega for Rosendal, og vidarefører vern av historisk særmerke i bygda. Likevel slik at nokre av bygningane kan nyttast utover sin bruk i dag.

Planen sikrar at ein kan etablere eit større parkeringshus i Skålafjæro, samt ein legg opp til ein parkeringsstrategi som skal ta minst mogleg sentrumsareal.

Når det gjeld tilhøvet til landbruk og massehandtering så er det sikra at all landbruksjord som omdisponerast skal gravast av og nyttast til utbetring av eksisterande, eller etablering av nytt landbruksareal i Rosendal. Dette samsvarar også med vilkår sett i Plan- teknikk og miljøutvalet 31.03.2020.

Kommunen sin VA-avdeling hadde mindre merknadar til VA-rammeplan ved førre behandling av saka. Justert VA-rammeplan er difor kvalitetssikra på nytt.

Når det gjeld etablering av ny idrettshall på o_KBA2, så er det teke høgde for at deler av felt B/T kan nyttast som erstatningstomt for dei to bustadane som i dag ligg på dette arealet.

Administrasjonen vurderer at ein truleg kan klare å plassere idrettshallen utan å måtte rive eller flytte SEFRAK-bygget på eigedom 89/13. Dette vil likevel vere avhengig av korleis ein plasserer hallen i framtida og detaljert form på denne. Av revidert føresegn 6.15.3 går det no fram at hallen kan etablerast på inntil 3000 m², som t.d. kan verte 50x60 meter.

Då ikkje alle detaljerte vegteikningar er ferdige, vert det eit vilkår at teikningar for veg o_SKV9 er lagt fram før ferdigbehandling av planen. Eventuelle små justeringar av plandokumenta som følgjer av dette må eventuelt også utførast.

ROS-analyse datert 10.04.2026, identifiserer 25 potensielle uønska hendingar/tilhøve som det er foreslått risikoreduserande tiltak for. Etter risikoreduserande/avbøtande tiltak som er sikra i

planen, står det igjen 11 potensielle hendingar i gult risikonivå. Desse er vurdert å representere ein akseptabel restrisiko.

Sårbarheitsvurderinga for trafikkulukker vurderer at området er sårbart, og fleire av dei eksisterande internvegane tilfredsstillar ikkje gjeldande krav til standard.

Administrasjonen vurderer at trafikksystemet gjennom Skålafjæro ikkje i tilstrekkeleg grad fastset snumoglegheit for større køyretøy i dette planforslaget, som igjen kan medføre auka trafikk gjennom dei tronge gatene i sentrum.

Administrasjonen vurderer det også som lite trafikksikkert å halde veg o_KV4 open i køyreretning mot fylkesvegen. Dette fordi veg o_KV4 er sær s bratt og på grunn av parkeringssituasjonen er det ofte dårleg sikt. Samstundes kan det kome mjuke trafikantar over eksisterande gangfelt, og samla gjev dette ein utfordrande trafikksituasjon.

Å halde Vangsvegen open i 2 køyreretningar gjev også at ein ikkje får høve til å trygge mjuke trafikantar betre i dei trongaste gatene i sentrum, der det i dag kan vere utfordrande å ferdast til fots. Særleg er fokuset på born og unge, men også då det i periodar er mange turistar i gatene.

Administrasjonen vurderer såleis at ein ikkje oppnår å betre trafikktryggleiken tilstrekkeleg i sentrum.

Når det gjeld kombinertområde KBA1, så er det i seinare tid etablert fleire nye bustadeigedommar i området, og som nyttar den smale vegen fram til KBA1. Trafikale utfordringar kring smal veg, auka trafikk og mange bustadar, er ei utfordring som bør takast med i vurdering ved eventuell utbygging på dette feltet.

Samla finn administrasjonen likevel at planframlegget har ei overvekt av positive konsekvensar, og dei negative konsekvensane som er knytt til landskap, naturmangfald og kulturarv, er relativt små. Dei positive konsekvensane som gjeld friluftsliv/bygdeliv, samt næring- og reiseliv, og er vurdert som betydelege til svært positive.

Økonomisk berekraft:

Det er fleire av samferdsleanlegga som er sett med offentleg eigarform. Drift og vedlikehald av desse vil ved etablering falle hovudsakleg på kommunen, og dels også på fylket. Auka areal til utbygging gir elles grunnlag for auka inntekter frå skatt. Nokre av dei offentlege anlegga, så som mellom anna idrettshallen, torg, badeområde og strandpromenaden, vil kunne fordre oreigning eller innløysing av eigedomar eller delar av eigedomar.

Miljø og klima berekraft:

Planen er vurdert å ikkje ha vesentlege konsekvensar for energi og klima. Meir utbygging vil auke trong for energi, men utbygging i høve til teknisk forskrift vil sørge for at energibruken i bygg og anlegg vert lågare enn for eksisterande strukturar. Det vert lagt opp til el-lading for bil og også for båttrafikk. Nye bygg og anlegg skal dimensjonerast og byggjast for å tole endring i klima. Prognosar er elles lagt til grunn ved fastsetting av sonar for naturfare, slik som flaum og overvatn.

Sosial berekraft:

I planarbeidet er det lagt vekt på å leggje til rette for ein sentrumsutvikling med fokus på menneskeleg skala, og det vore eit gjennomgåande tema å styrke møteplassane for folk i alle alder – frå dei eldre enn dei yngste. Universell utforming er sikra som grunnprinsipp i planen. Dette gagnar alle, men særleg eldre og menneske med nedsett funksjonsevne.

Det har i medverknadsrundane vore løfta fram at mange ynskjer å flytte til Rosendal, men at Rosendal ikkje kan tilby bustadar som er ynskjelege for dei unge vaksne tilflyttarane. Som eit grep har det derfor blitt lagt til rette for ei utvikling der eldre vaksne gjerne kan flytte til leilegheiter i sentrum, som igjen frigjer attraktive bustadar for dei yngre vaksne som ynskjer meir hage, småbruksfølelsen og det gode tettstadslivet.

Utbetring av tilhøva for mjuke trafikantar har vore viktig å sikre i planarbeidet. Dette er særst viktig for born og unge.

Vegsystemet og planlagt køyremønster i sentrum er likevel no ikkje vurdert som tilstrekkeleg trafikksikkert i Rosendal tettstad.

Strandpromenade med bru over Rosendalselva er eit konkret tiltak i planen som er med på leggje betre til rette for gåande, og som bind aust- og vestsida av elva saman samstundes som ein aukar trivsel ved å legge til rette for ein turveg. Samla kan dette gje ein positiv gevinst for folkehelsa.

Generelt er det vurdert at planen sine konsekvensar knytt til tilrettelegging for bygdelig, møteplassar, friluftsområde, gangsamband og idrett, samla er særst positive for den sosiale berekrafta i bygda.

Berekraftsmål nr 17 – om samarbeid

Det har vore lagt stor vekt på medverknad for dette planarbeidet. Ein har lagt særleg til rette for at born og unge har vorte involvert i arbeidet. Det har vore ei aktiv referansegruppe med i planarbeidet, og turnlag, bygdelag, skule og oppvekst, helselag og næringsaktørar har delteke aktivt. Kommunen har elles strekt seg langt for å arrangere møter når det har vore ønskje om det.

Det har vore eit stort engasjement kring dette planarbeidet gjennom heile planprosessen.

Tema og innspel har gjerne endra seg litt undervegs, parallelt med modninga av planprosessen, medan nokre innspel har ein halde fast ved.

Når ein har samarbeida om å arbeide fram eit planforslag, så har ein måtte gjere nokre kompromiss mellom ulike omsyn og interesser. Eit kvart planarbeid vil måtte gjere slike kompromiss og jo større og meir kompleks plan, jo fleire kompromiss vert det.

Vala som er tatt med omsyn til dei sentrale grepa i planen er stort sett grundig vurdert og avvege.

Konklusjon

Etter politisk bestilling i vedtak av 13.01.2026 vert saka lagt fram til behandling.

Viser til saksutgreiinga.

Det bør setjast slikt vilkår:

- Detaljerte vegteikningar som skildra må leggjast fram for veg o_SKV9 før endeleg vedtak av områdereguleringa. Eventuelle små justeringar av plandokumenta som følgjer av dette må eventuelt også utførast.