

# Saksframlegg

Kvinnherad kommune

**Saksmappe**

2022/437-250

**Saksbehandlar**

Anbjørn Høivik

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2026/1	Plan teknikk og miljøutvalet	13.01.2026

## Endringsforslag til områderegulering for Rosendal

### Innstilling frå kommunedirektøren:

Plan-, teknikk- og miljøutvalet tek vurderingane til vitande.

### Plan teknikk og miljøutvalet si behandling i møte den 13.01.2026:

#### BEHANDLING:

Saka vart lagt fram som eit referert skriv til utvalet.

Utvalet ønskte å behandla saka og den vart løfta til ei polistisk sak - samrøystes.

#### Nytt framsett forslag frå Øyvind Hardeland, Wivian Markhus (begge Ap), Alf Jarle Langeland (Krf) og Gunn Marit Vestvik Flatland (H):

- Leggast inn strandpromenade framfor Klette brygge.
- 2 etasjers parkeringshus ved gravplass
- Rosendal turisthotell. Lagast ny avkjørsel. Lagast eigen reguleringsplan.
- Stålhall fjernast. Er ikkje verneverdig etter kulturminneplan vedteke 2018.
- Behalde vegnett slik som det er per i dag. Endring ta bort innteikna rundkjøring frå elva og forbi nasjonalparksenteret.
- Oppstillingsplass for bussar ved Elveborga.
- Gangbru flyttast så langt ned som mogleg mot elveosen. Universell
- Seawalk areal avsettast ved ende kunstgrasbanen.
- Promenade foran og bak Hotellet.
- L5 skal leggast inn som næring og turisme.
- Området FBF skal fortsatt vere regulert som naustområde, og ikkje nyttast til fritidsbustader.

#### Nytt framsett forslag frå Elise Marie S. Vangdal og Stein Olav Ølvestveit (begge Sp):

Kvinnherad Senterparti fremmer forslag om å legge områdeplan for Rosendal ut på 2. gangshøring slik planen var utforma før PTM si behandling av saka i møtet 11.11.2025.

#### **RØYSTING:**

Hardeland m.fl sitt forslag fekk 4 røyster og vart vedteken.

Vangdal m.fl. sitt forslag fekk 2 røyster og fall.

#### **VEDTAK:**

- **Leggast inn strandpromenade framfor Klette brygge.**
- **2 etasjers parkeringshus ved gravplass**
- **Rosendal turisthotell. Lagast ny avkjørsel. Lagast eigen reguleringsplan.**
- **Stålhall fjernast. Er ikkje verneverdig etter kulturminneplan vedteke 2018.**
- **Behalde vegnett slik som det er per i dag. Endring ta bort innteikna rundkjøring frå elva og forbi nasjonalparksenteret.**
- **Oppstillingsplass for bussar ved Elveborga.**
- **Gangbru flyttast så langt ned som mogleg mot elveosen. Universell**
- **Seawalk areal avsettast ved ende kunstgrasbanen.**
- **Promenade foran og bak Hotellet.**
- **L5 skal leggast inn som næring og turisme.**
- **Området FBF skal fortsatt vere regulert som naustområde, og ikkje nyttast til fritidsbustader.**

#### **Vedlegg:**

1. Notat om endringsforslag
2. Saksprotokoll frå utvalet si behandling 11.11.2025

#### **Lenke:**

Alle vedlegg til utvalsbehandlinga 11.11.2025 finn ein under møtesak 44/2025 på denne lenka:  
<https://prod01.elementscloud.no/publikum/964967636/DmbMeeting/521>

#### **Saksutgreiing:**

Ved behandling av sak om 2. gangs høring av områdereguleringsplan for Rosendal gjorde plan-, teknikk- og miljøutvalet slikt vedtak 11.11.2025:

**Saka blir sendt tilbake til administrasjonen som skal belysa endringsforslaga.**

##### **1. Næring og turisme**

- **L5 (Helsehotell) skal leggjast inn som arealformål næring og turisme.**

##### **2. Parkering**

- **Parkering ved gravstad skal leggjast inn att som parkeringsformål.**
- **Føresegn må endrast slik at maksimal byggehøgde vert 2 etasjar over bakkenivå.**

##### **4. HO1 – Rosendal Hotell**

- **Bruttoarealet skal aukast slik at området kan driftast som hotell.**
- **Følgjande endringar i føresegnene:**
  - **Punkt 7.9.2 fjern følgjande punkt:**
- \* **som krev heilskapleg situasjonsplan med omsyn til kulturmiljø og parkområde,**
  - **Eksisterande store tre mot fylkesvegen sør på feltet skal ivaretakast.**
  - **Maksimal utnyttingsgrad: %BRA = 175%.**
  - **Største byggehøgde: MH = kote +15.0.**
  - **Fjern heile punkt 7.9.3, då dette skal ivaretakast ved detaljregulering.**

#### **5. KBA1 – Stålhallen**

- **Stålhallen skal fjernast frå planen.**
- **Stålhallen skal overførast til SF7.**

#### **6. Veg og trafikk**

- **Vegen ved Folgefonnsenteret inkludert til GT2 skal regulerast som gågate, med unntak for varelevering.**
- **Rundkøyning skal fjernast.**
- **Vegen frå Skålagata ved parkeringshuset skal vere opphaldsområde, som i dagens situasjon.**
- **Vegen ned ved parkering til Varehuset og oppkjørsel ved tidlegare bankbygg skal vere tofelts veg.**
- **Det skal setjast av areal til busshaldeplass for mottak av cruiseturistar.**

#### **7. Bru og Seawalk**

- **Brua som er innteikna skal flyttast så langt som mogleg ned mot elevløpet.**
- **Seawalk skal leggjast inn ved enden av VBAD3.**

#### **8. FBF – Naustområde**

- **Området FBF skal fortsatt vere regulert som naustområde, og ikkje nyttast til fritidsbustader.**

#### **9. Områdeoverføringar**

- **Områda KBA2 og B/T skal overførast til T2. Sette av 5000 m2 totalt.**

#### **10. Rosendal Fjordhotell**

- **Rosendal Fjordhotell ønskjer at det vert innteikna veg i bakkant av hotellet som alternativ løysing.**

Administrasjonen sine vurderingar er vist i notatet som er lagt ved denne saka.