

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2022/2190-148

Saksbehandlar

Sara Brattfjell Heggland

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2026/14	Plan teknikk og miljøutvalet	10.03.2026
2026/18	Kommunestyret	19.03.2026

2. gangsbehandling - Detaljregulering for Ullvarehagen bustadområde - Rosendal - 82/94 med fleire - PlanID 20220007

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kommunestyre i Kvinnherad kommune godkjenner forslag til detaljregulering for detaljregulering for Ullvarehagen bustadområde – Rosendal – 82/94 med fleire (PlanID 20220007) med heimel i [plan- og bygningslova \(pbl\) § 12-12.](#)

Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår før kunngjering:

1. Avkøyrsel frå arealføremål V3 til føresegnssområde #1-3 for parkeringskjellar for BB3 skal regulerast i plankartet med tilhøyrande føresegn.
2. UTE4 er tilstrekkeleg uteoppfallsareal for BB5. Areal utanfor byggegrenser for BB som er egna til uteoppfallsareal, inngår i utomhusplan jf. § 2.11.1, og opparbeidast som uteoppfallsareal.
3. Arealføremål V1-5 skal regulerast med felles eigarform for BB på følgjande måte i § 2.7.1:
 - f_V1 er felles for BB1
 - f_V2 er felles for BB2
 - f_V3 er felles for BB1, BB2, BB3, BB5 og B/T
 - f_V4 er felles for BB5 og B/T
 - f_V5 er felles for BB5
4. Arealføremål f_V6, f_FO3, f_BG og f_AVG langs Melselva skal regulerast utan eigarform på følgjande måte: V6, FO3, BG og AVG.
5. Ved søknad om tiltak for f_V6, f_FO2 og f_AVG skal terrenginngrep langs Melselva dokumenterast. Ved terrenginngrep skal det før ferdigattest for tiltaka innanfor f_V6, f_FO2 og f_AVG vere utarbeidd FDV-plan for erosjonssikringa langs Melselva langs f_V6. Dersom tiltaka medfører at det må gjerast tiltak i eksisterande erosjonssikring, skal erosjonssikringa gjenoppbyggjast med naudsynt sikring før ferdigattest for f_V6, f_FO2 og f_AVG, og det skal samstundes vere utarbeidd ein FDV-plan. FDV-plan skal vere utarbeidd av fagkyndige.

Administrasjonen får mynde til å gjennomføre tekniske endringar i plandokumenta før kunngjering av vedtaket.

Vedtaket vert kunngjort i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 fjerde ledd.

Plan teknikk og miljøutvalet si behandling i møte den 10.03.2026:

NYTT FRAMSETT TILLEGGSFORSLAG FRÅ NESTLEIAR ODDBJØRN KROKA:

NYTT PUNKT 6 I INNSTILLINGA TIL KOMMUNEDIREKTØREN:

**«KRAV OM OMRÅDELEIKEPLOSS GÅR UT AV PLANEN» OG FØLGJANDE PUNKT VERT STROKE I
REGULERINGSFØRESEGN:**

2.10.6 Det skal etablerast områdeleikeplass i Rosendal. Områdeleikeplassen skal ha gangavstand på 750 m til planområdet. Områdeleikeplass skal innehalde varierte aktivitetar for born og unge i ulike aldersgrupper, med funksjons- og kvalitetskrav i samsvar med § 2.3.4."

Punkt 6.7 utgår også som følge av dette.

Begrunnelse for ikkje å stille krav om områdeleikeplass i Ulvarehagen, Rosendal

Det er ikkje stilt krav om etablering av eiga områdeleikeplass i planforslaget for Ulvarehagen. Dette er vurdert som unødvendig fordi området allereie har god tilgang til eksisterande leike- og aktivitetsflater i nærleiken. Etter ei samla vurdering oppfyller desse tilboda funksjonen til ei områdeleikeplass, både når det gjeld avstand, tilgjenge og innhald.

I planområdet og dei næraste omgjevnadene finst det fleire etablerte leike- og opphaldsareal som er lett tilgjengelege via trygge ganglinjer. Desse omfattar mellom anna nærsoneleikeplassar og større fellesområde som gir eit variert leiketilbod for ulike aldersgrupper. Samla sett gir dette eit tilfredsstillande dekkja behov for både nær- og områdefunksjonar.

Vidare vurderast det som lite føremålstenleg å etablere ei ny områdeleikeplass innanfor det relativt avgrensa planområdet, då dette ville medføre unødvendig arealbruk og fragmentering av grøntstruktur. Ei slik etablering ville heller ikkje styrke tilbodet vesentleg samanlikna med dei eksisterande områda som ligg nærare eller like nært for dei fleste framtidige bebuarar.

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at kravet til uteopphalds- og leikeareal er tilfredsstillande ivareteke gjennom eksisterande tilbod, og at det ikkje er grunnlag for å stille ytterlegare krav om ei eiga områdeleikeplass i Ulvarehagen.

BEHANDLING:

Kommunedirektøren si innstilling samt tilleggsforslaget frå Oddbjørn Kroka vart einstemmig vedteke.

INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:

Kommunestyre i Kvinnherad kommune godkjenner forslag til detaljregulering for detaljregulering for Ullvarehagen bustadområde – Rosendal – 82/94 med fleire (PlanID 20220007) med

heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 12-12.

Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår før kunngjering:

1. Avkøyrse frå arealføremål V3 til føresegnssområde #1-3 for parkeringskjellar for BB3 skal regulerast i plankartet med tilhøyrande føresegn.

2. UTE4 er tilstrekkeleg uteopphaldsareal for BB5. Areal utanfor byggegrenser for BB som er egna til uteopphaldsareal, inngår i utomhusplan jf. § 2.11.1, og opparbeidast som uteopphaldsareal.

3. Arealføremål V1-5 skal regulerast med felles eigarform for BB på følgjande måte i § 2.7.1:

-f_V1 er felles for BB1

-f_V2 er felles for BB2

-f_V3 er felles for BB1, BB2, BB3, BB5 og B/T

-f_V4 er felles for BB5 og B/T

-f_V5 er felles for BB5

4. Arealføremål f_V6, f_FO3, f_BG og f_AVG langs Melselva skal regulerast utan eigarform på følgjande måte: V6, FO3, BG og AVG.

5. Ved søknad om tiltak for f_V6, f_FO2 og f_AVG skal terrenginngrep langs Melselva dokumenterast. Ved terrenginngrep skal det før ferdigattest for tiltaka innanfor f_V6, f_FO2 og f_AVG vere utarbeidd FDV-plan for erosjonssikringa langs Melselva langs f_V6. Dersom tiltaka medfører at det må gjerast tiltak i eksisterande erosjonssikring, skal erosjonssikringa gjenoppbyggjast med naudsynt sikring før ferdigattest for f_V6, f_FO2 og f_AVG, og det skal samstundes vere utarbeidd ein FDV-plan. FDV-plan skal vere utarbeidd av fagkyndige.

Administrasjonen får mynde til å gjennomføre tekniske endringar i plandokumenta før kunngjering av vedtaket.

Vedtaket vert kunngjort i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 fjerde ledd.

«KRAV OM OMRÅDELEIKEPlass GÅR UT AV PLANEN» OG FØLGJANDE PUNKT VERT STROKE I REGULERINGSFØRESEGN:

2.10.6 Det skal etablerast områdeleikeplass i Rosendal. Områdeleikeplassen skal ha gangavstand på 750 m til planområdet. Områdeleikeplass skal innehalde varierte aktivitetar for born og unge i ulike aldersgrupper, med funksjons- og kvalitetskrav i samsvar med § 2.3.4."

Punkt 6.7 utgår også som følge av dette.

Begrunnelse for ikkje å stille krav om områdeleikeplass i Ulvarehagen, Rosendal

Det er ikkje stilt krav om etablering av eiga områdeleikeplass i planforslaget for Ulvarehagen. Dette er vurdert som unødvendig fordi området allereie har god tilgang til eksisterande leike- og aktivitetsflater i nærleiken. Etter ei samla vurdering oppfyller desse tilboda funksjonen til ei områdeleikeplass, både når det gjeld avstand, tilgjenge og innhald.

I planområdet og dei næraste omgjevningane finst det fleire etablerte leike- og opphaldsareal som er lett tilgjengelege via trygge ganglinjer. Desse omfattar mellom anna nærsoneleikeplassar og større fellesområde som gir eit variert leiketilbod for ulike aldersgrupper. Samla sett gir dette eit tilfredsstillande dekkja behov for både nær- og områdefunksjonar.

Vidare vurderast det som lite føremålstenleg å etablere ei ny områdeleikeplass innanfor det relativt avgrensa planområdet, då dette ville medføre unødvendig arealbruk og fragmentering av grøntstruktur. Ei slik etablering ville heller ikkje styrke tilbodet vesentleg samanlikna med dei eksisterande områda som ligg nærare eller like nært for dei fleste framtidige bebuarar.

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at kravet til uteopphalds- og leikeareal er tilfredsstillande ivareteke gjennom eksisterande tilbod, og at det ikkje er grunnlag for å stille ytterlegare krav om ei eiga områdeleikeplass i Ullvarehagen.

Kommunestyret si behandling i møte den 19.03.2026:

TILLEGGSFORSLAG FRÅ GUNNAR HELLELAND, INP:

Kommunestyret ber om at vegen i Ullvarehagen bustadområde – Rosendal byggast som samleveg med minimum 5–6 m køyrebane, i samsvar med vedtatt vegnorm for Kvinnherad frå 2022. Veggen skal betjene både dei 60 nye bueiningane og eksisterande bustader, samt Steinparken og ridebane, som i periodar har stor trafikk. Bussparkeringa i starten av vegen skaper uoversiktlege forhold, og ei breiare veg sikrar trygg framkome. Veggen må ha rekkefølgekrav og vere ferdig før bustadane byggast, noko som vil gagne alle som brukar vegen, særleg i anleggsfasen. Dette er ei investering for framtida: vegen må vere skikkeleg og framkomstvenleg også langt fram i tid.

ENDRINGSFORSLAG FRÅ BJØRN OLAV TVEIT, AP:

Krav om områdeleikeplass vert teke inn i planen:

2.10.6 Det skal etablerast områdeleikeplass i Rosendal. Områdeleikeklassen skal ha gangavstand på 750 m til planområdet. Områdeleikeplass skal innehalde varierte aktivitetar for born og unge i ulike aldersgrupper, med funksjons- og kvalitetskrav i samsvar med § 2.3.4."

BEHANDLING:

Habilitetsspørsmål:

Per Harald H.L.Johansen, AP, er automatisk inhabil då han er næraste nabo til reguleringsplanen for Ullvarehagen.

Knut Johannes Helvik, H, er automatisk inhabil då han er styreleiar i Vollakvernfaller AS og har økonomiske interesser i selskapet. Vollakvernfaller AS eig(festeavtale) deler av arealet som denne reguleringsplanen omfattar.

Dei gjekk frå møtet under handsaminga.

Lars Røyrvik, AP, gjekk inn i møtet som vara for Per Harald H.L.Johansen, AP.

Ingen vara for Knut Johannes Helvik - 34 røysteføre i denne saka.

Spørsmål i møtet:

SPØRSMÅL FRÅ INP:

Reguleringsplanen for Ullvarehagen opnar for veg, mur og fylling langs Melselva innanfor flaumsona, samstundes som ROS-analysen og fagrapport viser til usikkerheit rundt den eksisterande erosjonssikringa frå 1981, og anbefaler utarbeiding av ein FDV-plan for oppfølging.

Korleis meiner kommunen at desse tiltaka er tilstrekkeleg vurdert opp mot erosjonsfare ved inngrep i elveløpet, og er det avklart kven som skal ha ansvar for gjennomføring av FDV-plan, tilsyn og eventuell utbetring av erosjonssikringa i framtida – slik at kommunen ikkje sit att med ansvaret?

SVAR FRÅ KOMMUNEDIREKTØR:

Gjeldande tiltak i elva/elvekanten så har det vore motsegn frå NVE. Tilrådinga frå dei var å følgje opp dette i føresegnene. Motsegna vart trekt 17.02.2026 og difor har administrasjonen lagt dette inn i vilkår 5 i innstillinga, der det er sett som vilkår at ved terrenginngrep skal det før ferdigattest for tiltaka innanfor f_V6, f_FO2 og f_AVG vere utarbeidd FDV-plan for erosjonssikringa langs Melselva lang f_V6. Det er vidare teke inn at dersom tiltaka fører til at det må gjerast tiltak i eksisterande erosjonssikring, skal erosjonssikringa gjenoppbyggast med naudsynt sikring før ferdigattest. Det er også sett krav om at FDV-plan skal vere utarbeidd av fagkyndige. Etter kommunen si vurdering er det då tilstrekkeleg klart at det er utbygger sitt ansvar å gjennomføre FDV-plan, tilsyn og eventuell utbetring av erosjonssikringa i framtida.

Røysting:

Forslaget frå Gunnar Helleland, INP, fall med 5 mot 29 røyster.

Desse røysta for: Esben Zimmer (INP), Gunnar Helleland (INP), Heidi Bolette Jakobsen (INP), Thomas Eide (INP), Åge Aakre (INP)

Endringsforslaget frå Bjørn Olav Tveit fall med 13 mot 21 røyster.

Desse røysta for: Bjørn Olav Tveit (AP), Monica Lindseth (AP), Thea Vaage (AP), Esben Zimmer (INP), Gunnar Helleland (INP), Heidi Bolette Jakobsen (INP), Thomas Eide (INP), Jostein Saghaug (MDG), Jarle Andresen (SP), Hildegunn Hanstvedt Tofte (SV), Silje Nordveit Olsen (SV), Wermund Vetthus (SV), Maren Elise Skogseth (V)

Til slutt vart det røysta over innstillinga frå Plan, teknikk og miljøutvalet. Her røysta 31 for innstillinga og 3 røysta mot. Den vart dermed vedteke.

Desse røysta mot: Hildegunn Hanstvedt Tofte (SV), Silje Nordveit Olsen (SV), Wermund Vettrhus (SV)

VEDTAK:

Kommunestyre i Kvinnherad kommune godkjenner forslag til detaljregulering for detaljregulering for Ullvarehagen bustadområde – Rosendal – 82/94 med fleire (PlanID 20220007) med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 12-12.

Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår før kunngjering:

1. Avkøyrse frå arealføremål V3 til føresegnsoverråde #1-3 for parkeringskjellar for BB3 skal regulerast i plankartet med tilhøyrande føresegn.

2. UTE4 er tilstrekkeleg uteopphaldsareal for BB5. Areal utanfor byggegrenser for BB som er egna til uteopphaldsareal, inngår i utomhusplan jf. § 2.11.1, og opparbeidast som uteopphaldsareal.

3. Arealføremål V1-5 skal regulerast med felles eigarform for BB på følgjande måte i § 2.7.1:

-f_V1 er felles for BB1

-f_V2 er felles for BB2

-f_V3 er felles for BB1, BB2, BB3, BB5 og B/T

-f_V4 er felles for BB5 og B/T

-f_V5 er felles for BB5

4. Arealføremål f_V6, f_FO3, f_BG og f_AVG langs Melselva skal regulerast utan eigarform på følgjande måte: V6, FO3, BG og AVG.

5. Ved søknad om tiltak for f_V6, f_FO2 og f_AVG skal terrenginngrep langs Melselva dokumenterast. Ved terrenginngrep skal det før ferdigattest for tiltaka innanfor f_V6, f_FO2 og f_AVG vere utarbeidd FDV-plan for erosjonssikringa langs Melselva langs f_V6. Dersom tiltaka medfører at det må gjerast tiltak i eksisterande erosjonssikring, skal erosjonssikringa gjennombyggjast med naudsynt sikring før ferdigattest for f_V6, f_FO2 og f_AVG, og det skal samstundes vere utarbeidd ein FDV-plan. FDV-plan skal vere utarbeidd av fagkyndige.

Administrasjonen får mynde til å gjennomføre tekniske endringar i plandokumenta før kunngjering av vedtaket.

Vedtaket vert kunngjort i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 fjerde ledd.

«KRAV OM OMRÅDELEIKEPlass GÅR UT AV PLANEN» OG FØLGJANDE PUNKT VERT STROKE I REGULERINGSFØRESEGN:

2.10.6 Det skal etablerast områdeleikeplass i Rosendal. Områdeleikeplassen skal ha gangavstand på 750 m til planområdet. Områdeleikeplass skal innehalde varierte aktivitetar for born og unge i ulike aldersgrupper, med funksjons- og kvalitetskrav i samsvar med § 2.3.4."

Punkt 6.7 utgår også som følge av dette.

Begrunnelse for ikkje å stille krav om områdeleikeplass i Ulvarehagen, Rosendal

Det er ikkje stilt krav om etablering av eiga områdeleikeplass i planforslaget for Ulvarehagen. Dette er vurdert som unødvendig fordi området allereie har god tilgang til eksisterande leike- og aktivitetsflater i nærleiken. Etter ei samla vurdering oppfyller desse tilboda funksjonen til ei områdeleikeplass, både når det gjeld avstand, tilgjenge og innhald.

I planområdet og dei næraste omgjevnadene finst det fleire etablerte leike- og opphaldsareal som er lett tilgjengelege via trygge ganglinjer. Desse omfattar mellom anna nærsoneleikeplassar og større fellesområde som gir eit variert leiketilbod for ulike aldersgrupper. Samla sett gir dette eit tilfredsstillande dekka behov for både nær- og områdefunksjonar.

Vidare vurderast det som lite føremålstenleg å etablere ei ny områdeleikeplass innanfor det relativt avgrensa planområdet, då dette ville medføre unødvendig arealbruk og fragmentering av grøntstruktur. Ei slik etablering ville heller ikkje styrke tilbodet vesentleg samanlikna med dei eksisterande områda som ligg nærare eller like nært for dei fleste framtidige bebuarar.

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at kravet til uteoppholds- og leikeareal er tilfredsstillande ivareteke gjennom eksisterande tilbod, og at det ikkje er grunnlag for å stille ytterlegare krav om ei eiga områdeleikeplass i Ulvarehagen.

Vedlegg:

- 1 Føresegn 09.02.2026
- 2 Plankart (06.01.2026)
- 3 Planomtale (12.01.2026)
- 4 ROS-Analyse (06.01.2026)
- 5 Konsekvensutgreiing av landskap (11.06.2025)
- 6 Konsekvensvurdering av kantvegetasjon (07.05.2023)
- 7 Kulturminnedokumentasjon 25.04.2024.pdf
- 8 Renovasjonsteknisk plan (11.06.2025)
- 9 Parkeringsanalyse 06.01.2026
- 10 Illustrasjoner (15.10.2025)
- 11 Aktitektfagleg vurdering (10.10.2025)
- 12 Rapport om erosjonssikring (09.12.2025.)
- 13 Notat om erosjonssikring (29.01.2026)
- 14 Situasjonsplan (01.10.2025)
- 15 Geoteknisk vurdering (09.04.2024)
- 16 Dokumentasjon av arealendring B10 (12.09.2025)
- 17 Dokumentasjon av arealendring B11 (12.09.2025)
- 18 Dokumentasjon av arealendring B12 (12.09.2025)
- 19 Dokumentasjon av arealendring (12.09.2025)
- 20 Illustrasjonar bygg E (24.01.2025)
- 21 Køyresti inn - Buss (13.11.2025)
- 22 Køyresti ut - Buss (13.11.2025)
- 23 Parkeringsanalyse Vedlegg - Køyresti parkering P1
- 24 Parkeringsanalyse Vedlegg - Køyresti parkering P2
- 25 Parkeringsanalyse Vedlegg - Køyresti parkering P3
- 26 Parkeringsanalyse Vedlegg - Køyresti parkering P4
- 27 Parkeringsanalyse Vedlegg - Køyresti parkering P5
- 28 Parkeringsanalyse Vedlegg - Køyresti parkering P6
- 29 Parkeringsanalyse Vedlegg - Køyresti parkering P7
- 30 Parkeringsanalyse Vedlegg - Køyresti parkering P8
- 31 Parkeringsanalyse Vedlegg - Køyresti parkering P9
- 32 Snitt bygg C & D (ABO) 24.01.2025

- 33 Snitt situasjonsplan (ABO) 01.10.2025
- 34 T-Geo-B1 05.09.2025
- 35 T-Geo-E3 05.09.2025
- 36 T-Geo-S3 05.09.2025
- 37 VAO-Rammeplan H1 Oversiktsplan 13.06.2025
- 38 VAO-Rammeplan H2 Brannvann 13.06.2025
- 39 VAO-Rammeplan Plan 13.06.2025
- 40 Rapport om flaum og terrengendringar langs Melselva (29.01.2026)
- 41 Merknadsskjema (06.01.2026)
- 42 Motsegn (16.02.2026)

Saksopplysningar:

PlanID: 20220007
Forslagsstillar: Ullvarehagen AS
Plankonsulent: Byggadministrasjonen Harald Bjørndal AS

Historikk:

01.09.2022	Oppstartsmøte
27.09.2022	Varsel om oppstart
11.11.2022	Frist for innspel
12.01.2023	Undervegsmøte
17.11.2023	Innsending av planforslag til 1. gangsbehandling
11.12.2023	Planforslag ikkje komplett
05.01.2024	Undervegsmøte
23.01.2024	Synfaring med Plan-, teknikk- og miljøutvalet
16.05.2024	Innsending av planforslag til 1. gangsbehandling
10.07.2024	Planforslag komplett
10.09.2024	1. gangsbehandling i Plan-, teknikk- og miljøutvalet
17.09.2024	Høyring og offentlig ettersyn
16.10.2024	Orientering i Ungdomsrådet
17.10.2024	Informasjonsmøte
17.10.2024	NVE fremjar motsegn
01.11.2024	Frist for merknad
14.11.2024	Dialogmøte med Statsforvaltaren i Vestland og NVE
01.03.2025	Merknadsmøte
27.08.2025	Ber NVE om vurdering av motsegn
29.08.2025	Undervegsmøte
03.10.2025	Innsending av planforslag til 2. gangsbehandling
10.10.2025	Planforslag ikkje komplett
16.10.2025	NVE si vurdering av motsegn
06.01.2026	Innsending av planforslag til 2. gangsbehandling
09.01.2026	Planforslag ikkje komplett
29.01.2026	Planforslag komplett
30.01.2026	Ber om trekking av motsegn
16.02.2026	NVE trekker motsegn

Oppstartsmøte vart gjennomført 01.09.2022 etter innsendt planinitiativ 25.05.2022. Planintativet omhandla utbygging konsentrerte bustadar med 50 til 70 bueiningar i leilegheitsbygg, samt 2 til 3 fleirmannsbustadar.

I oppstartsmøte avklarte administrasjonen at det kunne meldast oppstart av planarbeidet, men at utbyggingsvolum måtte vurderast nærmare for å sikre tilpassing til omgjevnadane og kvalitet i

uteoppfallsareal, og vidare følgje opp arealkrav i gjeldande kommuneplan for særskilt uteoppfallsareal og områdeleikeplass. Andre sentrale plantema vart definert som naturfare, trafikktryggleik, parkering, naturmangfald, kulturminne/kulturmiljø, estetikk og overvatn. I planprosessen har innsende planforslag ikkje vore i samsvar med oppstartsmøte, og det er difor gjennomført undervegs møter i saka. Det gjeld også vilkår i 1. gangsbehandling av plansaka.

Saka gjeld/Samandrag:

Saka gjeld detaljregulering for Ullvarehagen bustadområde – Rosendal – 82/94 med fleire (PlanID 20220007), som omfattar regulering av bustadføremål og kombinert bustad/tenesteytring på Ullvaren i Rosendal med tilhøyrande infrastruktur, på eigedom 82/11, 82/94, 82/210 med fleire. Planområdet har tilkomst frå Baronivegen, og det er planlagt 60 nye bueiningar i planområdet med naudsynt uteoppfallsareal og parkering. Eksisterande bygning i Kyrkjevegen 50 er inkludert i planområdet.

Saksutgreiing:

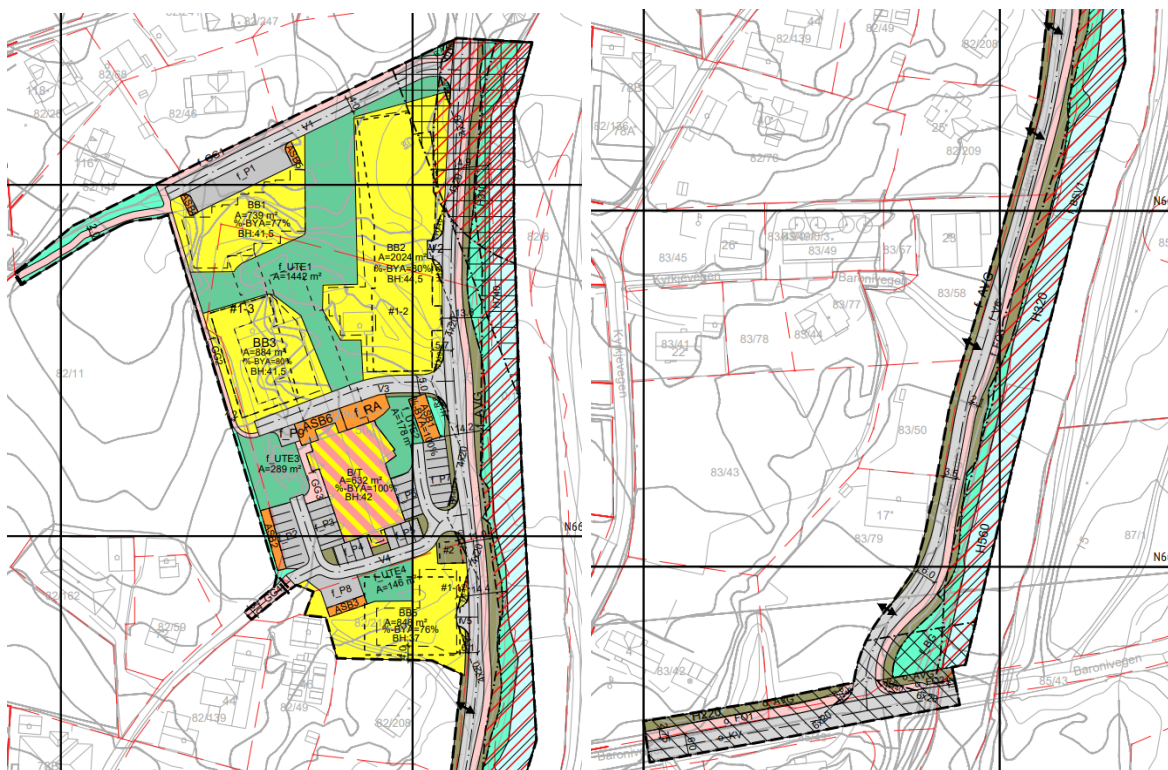
Om planen

Byggadministrasjonen Harald Bjørndal AS fremjar på vegne av Ullvarehagen AS planforslag for detaljregulering for Ullvarehagen bustadområde i Rosendal. Planområdet er på 19,3 daa, og ligg på Ullvaren langs Melselva i Rosendal. Gangavstand frå Rosendal sentrum er ca. 500 meter. Intensjonen med planen er å legge til rette for bustadføremål med 60 nye bueiningar, og integrerer Kyrkjevegen 50 som kombinert bustad- og tenesteyting. Eksisterande bygning i Kyrkjevegen 50 er seksjonert, og består av både bueiningar og bufellesskap.

Planen regulerer vidare uteoppfallsareal (UTE), renovasjon (RA), parkering (P, #1), bod (AS), gangveggar (GG), fortau (FO), vegareal (V, KV, AVG) og blågrøn struktur (BG) som tilhøyrande infrastruktur som er naudsynt for gjennomføring av planen.

Planområdet består i dag av den gamle ullvarefabrikken som står til nedfalls etter drift frå 1895 til 1984, og planen vil dermed omfatte fortetting i eit transformasjonsområde. Vidare legg planen til rette for felles tilkomstveg langs Melselva med avkøyring frå Fv 5038 Baronivegen. Det er regulert fortau for å ivareta trafikktryggleik. Andre sentrale plantema er naturmangfald, erosjonsikring, landskaptilpassing og estetikk.

Røyrde eigedommar er: 82/11, 82/94, 82/210, 82/208, 92/209, 83/42, 83/50, 83/58, 83/79 og 85/43.



Plangrunnlag

Kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 er gjeldande plangrunnlag. Planområdet er avsett til følgjande arealføremål: kombinert bebyggelse og anleggspøremål, næring, bustad, landbruksnatur- og friluftspøremål og bruk- og vern av sjø og vassdrag. Det er vidare avsett følgjande fare- og omsynssoner: flaumfare, bandleggingssone for høgspenn og omsynsone for bevaring av naturmiljø og gul støysone.

Planarbeidet tilgrensar til følgjande reguleringsplanar:

- Reguleringsplan for parkering ved Baroniet Rosendal - Del av Gnr 85,86,87,88 (PlanID 20040011)
- Detaljregulering for Heradstun omsorg- og bustadsenter, 83/32 m.fl (PlanID 20190011)

Planarbeidet tilgrensar til følgjande reguleringsplanar under arbeid:

- Områderegulering for Rosendal tettstad (PlanID 20190002)
- Detaljregulering for Vangsholmane bustadområde - Rosendal - 83/5, 83/73 med fleire (20230006)
- Detaljregulering for Steinparken - Rosendal - 85/4/2 med fleire (PlanID 2023000)

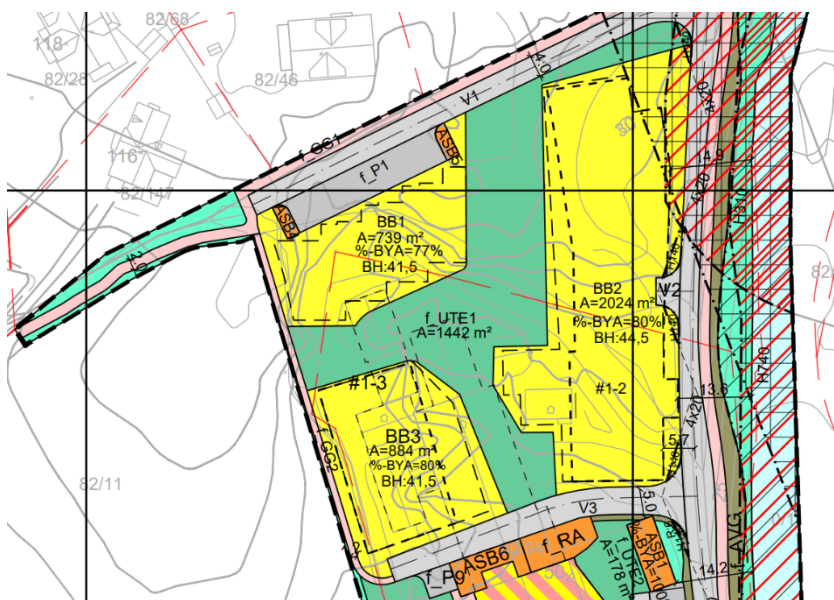
Bustadbebyggelse (BB)

Planen opnar for 60 nye bueningar innanfor arealføremål BB fordelt på 5 bygningar. Det er vidare krav om at bueningar skal vere minimum være 45 m² BRA og maksimalt være 175 m² BRA. Hovudtynga av bustadområdet ligg innanfor BB1-3 bestående av 4 bygningar som er vendt mot eit felles uteopphaldareal. Byggegrense for BB er vist på plankartet (vedlegg 2).

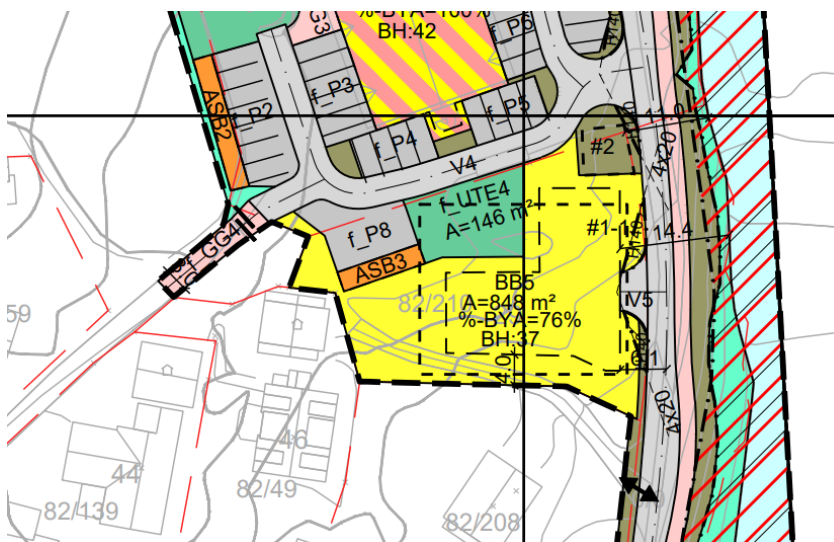


SNITT A

Felt BB1 er eit urbant småhusbygg med 12 bueiningar. Utnyttingsgrad er 77 % BYA. Bygget kan etablerast med inntil 3 etasjar, og maksimal byggehøgde er 41,5 m.o.h. I felt BB2 kan det etablerast to leilegheitsbygg med totalt 28 bueiningar. Bygningane skal ikkje vere samanhengande over parkeringskjellar, og fasadelengde skal ikkje overstige 30 meter for kvart bygg. Utnyttingsgrad er 80 % BYA. Leilegheitsbygga kan etablerast med inntil 4 etasjar, og maksimal byggehøgde er 44 m.o.h. Planen opnar for at det kan etablerast leilegheitsbygg med 12 bueiningar i felt BB3. Utnyttingsgrad er 80 % BYA. Det kan etablerast inntil 4 etasjar, og maksimal byggehøgde er 41,5 m.o.h.

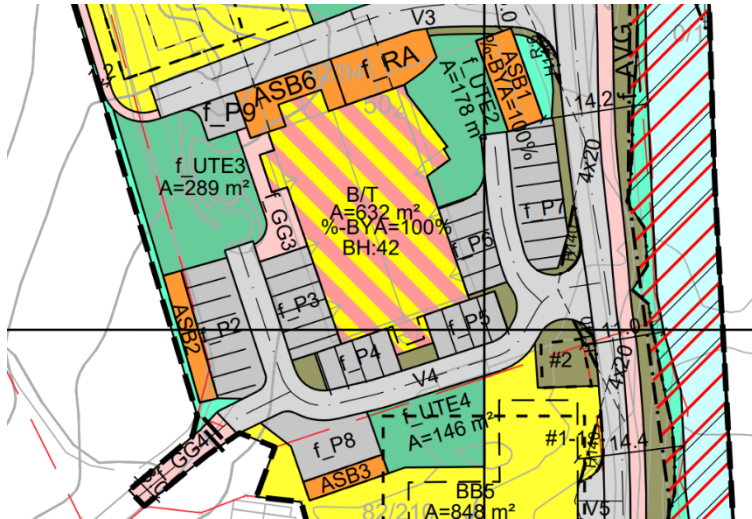


I felt BB5 kan det etablerast leilegheitsbygg med 8 bueiningar i 2 etasjar. Utnyttingsgrad er 76 % BYA, og maksimal byggehøgde på 34,5 m.o.h. Utforming er vist på vedlegg 32.



Bustad og tenesteyting (B/T)

Arealføremålet omfattar eksisterande bygning i Kyrkjevegen 50. Eksisterande bygning består av private bustadeiningar og bufellesskap i privat og kommunal eige. Maksimal utnyttingsgrad er 100 % BYA, og omfattar eksisterande byggehøgde som ligg 42 m.o.h. Planen sikrar vidare at fasade for B/T som ligg inntil bygningar som skal rivast vert ferdig opprusta før bruksløyve eller ferdigattest for BB1-3, og eventuelt tapt bodareal skal vere opparbeidd jf. § 6.2.



Parkering (P)

Det er lagt opp til parkeringskrav på 1,1 parkering per buening for BB inkludert gjesteparkering. Det er utarbeida parkeringsanalyse jf. KPA § 2.16.3.

Med utbygging av 60 nye bueningar innanfor BB utgjer det eit tal på 66 parkeringsplassar inkludert gjesteparkering. Gjesteparkering utgjer 10 % med 6 parkeringsplassar. Det er vidare krav om HC-parkering, og elektrisk infrastruktur for ladning av elbil. I tillegg til krav om 2 sykkelparkeringer per buening jf. § 2.9.5, der det er lagt opp til at 1 sykkelparkering skal etablerast ved hovudingang. Øvre sykkelparkering kan etablerast i parkeringskjellar jf. § 5.1.

Parkeringsanalyse vektlegg at planområdet ligg i gang- og sykkelavstand frå sentrumsfunksjonar. Føremålet er vidare å leggje til rette for uteopphaldsareal, og det er vidare tatt omsyn til ved å leggje til rette for parkeringsanlegg under bakkenivå.

Føresegningsområda #1-1, #1-2 og #1-3 viser parkeringsanlegg. Føresegningsområde #1-1 er parkering for BB5 med tilkomst frå V5. Vidare er #1-2 er parkering for BB2 med tilkomst frå V2, medan #1-3 er parkering for BB3 med tilkomst frå V3. Avkøyrser er ikkje regulert i planen. Parkeringskjellar kan innehalde bod, teknisk rom, renovasjon, sykkelparkering og liknande. Gjesteparkering skal vere på bakkeplan, for BB2-3 er gjesteparkering vist innanfor f_P9 og f_P4 jf. § 3.2.9 (Vedlegg 1). Overflateparkering for BB5 er vist innanfor f_P8 (4).

Parkering for BB1 og B/T er løyst som overflateparkering. Parkering ekskludert gjesteparkering er løyst innanfor f_P1 for BB1. Parkering for B/T (Kyrkjevegen 50) innanfor f_P2-7 med 32 parkeringsplassar inkludert gjesteparkering. I Kyrkjevegen 50 er parkering for 7 bueningar vist innanfor f_P2 (7) med tilhøyrande bod i ASB2, og resterande parkering er gjesteparkering parkering for bufellesskap. Det er vidare opna opp for at det kan etablerast carport innanfor f_P3 og f_P8 jf. § 3.2.6.2. Sporingskurver er dokumentert for f_P1-f_P9 (Vedlegg 23-31).

Uteopphaldsareal (UTE)

Felles uteopphaldsareal er vist innanfor UTE1-4. Det er krav om minimum 25 m² felles uteopphaldsareal per bueining for BB jf. § 2.10.2, i samsvar med gjeldane kommuneplan. Felles uteopphaldsareal skal fortrinnsvis etablerast på bakkenivå, der inntil 20% av felles uteopphaldsareal kan etablerast på tak for BB2-3. Det er vidare sikra kvalitets- og funksjonskrav for felles uteopphaldsareal jf. § 2.3.4.

Felt UTE1 er felles uteopphaldsareal for BB1-3 på 1442 m², og er i samsvar med arealkravet. Minimumskravet for 52 bueiningar er 1300 m². Felt UTE4 er felles uteopphaldsareal for BB5 på 146 m², og er ikkje i samsvar med arealkravet. Minimumskravet for 8 bueiningar er 200 m². Felt UTE2-3 er felles uteopphaldsareal for B/T. Felt UTE2 er 178 m², og har som føremål å leggje til nytt uteopphaldsareal for B/T. Felt UTE3 er 289 m², og skal sikre eksisterande opparbeida uteopphaldsareal.

Privat uteopphaldsareal for BB1-3 og BB5 kan etablerast som balkong eller hage på minimum 8 m² per bueining. I gjeldande kommuneplan er det krav om minimum 25 m² privat uteopphaldsareal per bueining. På bakkeplan skal privat uteopphaldsareal vere avgrensa med rekkverk, hekk eller liknande, slik at det vert tydeleg avgrensa frå felles uteopphaldsareal jf. § 2.10.3.

Områdeleikeplass

Det er krav om områdeleikeplass jf. 2.10.6. Områdeleikeplass skal ha gangavstand på 750 m til planområdet, og skal innehalde varierte aktivitetar for born og unge, med funksjons- og kvalitetskrav jf. § 2.10.3. Det er sett rekkefølgekrav om at områdeleikeplass skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve eller ferdigattest for BB. Det er ikkje sikra områdeleikeplass i planområdet, slik at rekkefølgekravet kan oppfyllest «sikre opparbeidd» gjennom utbyggingsavtale. Alternativt må det vere opparbeidd i henhold til rekkefølgekravet etter privatrettslege avtalar. Generelt avvik det frå gjeldande kommuneplan med areal- og avstandkrav, som for utbygging av 60 nye bueiningar utgjer eit krav på områdeleikeplass på 1500 m². I tillegg er det i gjeldande kommuneplan avstandskrav på 250 m. Det er ikkje sett arealkrav i planen.

Veg (KV, V)

Planområdet har tilkomst frå Fv 5036 Baronivegen (o_KV) og privat veg (f_V6). o_KV har vegbreidde på 6 m, og krysset mellom o_KV og f_V6 er regulert i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker. Det er sett rekkefølgekrav for opparbeiding av krysset mellom o_KV og f_V6 før igangsetjingsløyve for BB jf. § 6.1, med unntak av rivning og grunnarbeid. Det er føresett gjennomføringsavtale mellom tiltakshavar og vegmynde før det kan gjevast igangsetjingsløyve.

Samstundes skal f_GG1 stengast og avkøyrsløse til 83/79 skal merkast opp jf. § 6.1. Kyrkjevegen 50 har tilkomst frå Kyrkjevegen ved eigedom 82/59 og 82/49, og denne vert samstundes stengt for gjennomkøyring og omgjort til gangveg f_GG1.

Eigedom 83/79 er oppstillingsplass for buss for Baroniet Rosendal og Rosendal brannstasjon. Avkøyrsløse er vist som avkjøringspil i plankartet (vedlegg 2), og det er utarbeidd vegteikningar som er retningsgjevande for utforming av avkøyrsløse (vedlegg 34-36).

Felt f_V6 har varierende vegbreidde frå 3,5 m til 6,0 m. Alternative tilkomstvegar frå Kyrkjevegen er vurdert i oppstartsfasen av planarbeidet. Det er sett rekkefølgekrav for opparbeiding av f_V6 før bruksløyve og ferdigattest for BB jf. § 6.4. Langs f_V6 er det lagt opp til fartsdumpar som fartsdempande tiltak som skal opparbeidast samstundes jf. § 6.4.

Fortau (FO)

Felt o_FO1 og o_FO2 er fortau langs Baronivegen med breidde på 2,75 m. Det er sett rekkefølgekrav for opparbeiding av o_FO1 og o_FO2 før bruksløyve eller ferdigattest for nye bueiningar innanfor BB jf. § 6.6. Planen opnar for at det kan inngås utbyggingsavtale jf. § 6.6, gjennom «sikra opparbeidd», som omfattar at rekkefølgekravet er oppfylt når utbyggingsavtale er inngått. Langs tilkomstvegen (f_V6) er det regulert fortau (f_FO3). Fortausbreidde er 2,0 m. Det er vidare sett rekkefølgekrav for opparbeiding av f_FO3 før bruksløyve eller ferdigattest for BB jf. 6.4.

Anna veggrunn (AVG)

Anna veggrunn (AVG) er regulert langs tilkomstvegar. Generelt kan det etablerast grøfter, skjering, fylling, mur, gjerde, veglys og anna tekniske installasjonar innanfor AVG. Unntaket gjeld f_AVG langs f_V6 og f_FO3, der det ikkje er tillate å etablere fyllingar jf. § 3.2.5.1, med omsyn til Melselva jf. vedlegg 13. Anna veggrunn skal opparbeidast som blågrøn struktur med stadeigen vegetasjon, der det ikkje er i konflikt med tiltak jf. § 3.2.5.2.

Gangvegar (GG)

Gangvegar (GG) er vist i plankartet. Gangvegar skal opparbeidast jf. § 3.2.4, slik at den vert tilgjengeleg for til dømes rullestol og barnevogn. Gangvegar innanfor felles uteopphaldsareal vert føljt opp i utomhusplan, og det er vidare føresett at gangforbindingar skal sikrast for mjuke trafikkantar i anleggsperioden jf. § 2.11.

Gangveg f_GG1 langs eigedom 82/147 OG 82/46. f_GG1 skal vere felles for BB1-3 jf. § 2.7, men skal vere tilgjengeleg for ålmenta som tilkomst til omkringliggjande friluftsområde jf. § 3.2.4. Gangvegen er ein viktig innfallspørt for Steinparken som friluftsområde, og sikrar gangtilgjengelegheit i nærområdet. Gangvegen skal vidare sikre trafikktryggleik. Det er rekkefølgekrav for å sikre opparbeiding av f_GG1 før bruksløyve eller ferdigattest for BB1-3 jf. § 6.4.

Det er vidare regulert gangveg, f_GG2 langs med BB3. Avstand frå byggegrense for BB1 og BB3 er varierende. Avstand mellom f_GG2 til byggegrense for BB1 er frå 1,40-2,0 m, medan avstand mellom f_GG2 til byggegrense for BB3 er 2,0 m. Gangvegen er felles for BB1-3. Det er ikkje sett rekkefølgekrav for opparbeiding av gangvegen. Tidlegare tilkomstveg for Kyrkjevegen 50 vert stengd ved opparbeiding av ny tilkomstveg jf. § 6.1, f_V6, som vert omgjort til gangveg f_GG4.

Renovasjon (RA)

Det er utarbeidd renovasjonsteknisk plan (vedlegg 8) i samråd med Sunnhordaland interkommunale miljøverk (SIM). Det er lagt opp til felles renovasjonsløyving for BB og B/T innanfor felt f_RA, der intensjonen er å etablere nedgravde avfallsøyvinger, når slik løyving kan driftast av SIM. Det er føresett at eksisterande renovasjonsløyving for Kyrkjevegen 50 på eigedom 82/94 for felt B/T utgår når renovasjonsløyving er opparbeidd på f_RA. Ved søknad om nye bygningar innanfor arealføremål BB skal det leggjast ved avfallsplan jf. § 2.11 (vedlegg 1). Renovasjonsteknisk plan er retningsgjevande jf. § 7.1 (vedlegg 1).

Bod (ASB)

Eksisterande og nye bodar er vist innanfor ASB jf. § 3.1.3. Eigarform er vist i plankartet som felles jf. § 2.7.1. Felt ASB1-2 er felles for B/T, herunder Kyrkjevegen 50, og omfattar nye og eksisterande bodar. Vidare er felt ASB3 felles for BB5 og ASB4-5 er felles for BB1. Bodar for BB vert vidare føljt opp i bygningar for BB og i parkeringskjellar i føresegningsområde #1 jf. TEK17.

Blågrøn struktur (BG)

Felt f_BG skal ivareta kantvegetasjon langs Melselva, og skal vere urørd. I tillegg er det lagt blågrøn struktur langs gangveggar i planområdet.

Utforming

Nye bygningar skal ha høg arkitektonisk kvalitet, og det skal leggjast vekt på materialbruk. Det er lagt vekt på at fasadar skal ha trekledning som skal brytast opp med andre materialar. Vidare skal bygningane plasserast i terrenget med omsyn til omgjevnadane. Det skal vidare fastsetjast ein overordna fargepalett for planområdet før første byggetrinn. Situasjonsplan og illustrasjonar er retningsgjevande jf. § 7.1.

Vatn og avløp

Det er utarbeida VA-rammeplan (vedlegg 37-39). VA-rammeplan er godkjent av Eining for Vatn og avløp.

Flaum

Faresone for flaum er vist innanfor H530. ROS-analysen viser at tiltak, som til dømes parkeringskjellar er vist utanfor flaumsone.

Erosjon

Erosjonssikringa langs Melselva er dokumentert (vedlegg 12-13), og vidare følgt opp i ROS-analyse (vedlegg 4) Planen følgjer opp at det ikkje skal gjerast tiltak som påverkar erosjonssikringa i Melselva i den grad det er mogleg, og at erosjonssikringa må gjenoppbyggjast med naudsynt sikring dersom det vert gjort jf. § 2.6.4 jf. § 3.4.1.

Høgspent

Eksisterande høgspentlinje er vist innanfor H740 jf. § 4.6.

Naturmangfald

Kantvegetasjon er viktig for naturmangfaldet langs Melselva. Vedlegg 19 illustrerer korleis kantvegetasjon er ivaretatt som blågrøn struktur. Vidare er Melselva som verna vassdrag ein viktig levestad for biologisk mangfald, og det er ikkje tillate med inngrep i elva, med unntak av flaum- og erosjonssikring. Omsynsone H560 skal ivareta naturmiljøet jf. § 4.5.1. Sårbar flora er vurdert nærmare i ROS-analyse.

Kvikkleire

Planområdet ligg utanfor aktsemdområde for kvikkleireskred, og fare for områdeskred er avklart før høyring og offentleg ettersyn jf. NVE si rettleiar 1/2019 jf. vedlegg 16.

Forureining

Forureina grunn skal dokumenterast i massehandsamingsplan jf. § 2.2.3, og følgjer opp ROS-analysen.

Merknader

Ved høyring og offentleg ettersyn er kom det inn 12 merknadar frå private og 6 merknadar frå offentleg mynde eller organ. Merknadar er oppsummert og kommentert i merknadsskjema (Vedlegg 41).

Hovudtema for merknadar frå private var følgjande: Parkering, tilkomstveg og trafikk, uteopphaldsareal, utbyggingsvolum/byggehogde, påverknad på private eigedommar, arkitektonisk tilpassing, trafikksikring, kulturminne, naturmangfald og renovasjon

Hovudtema for merknader frå offentlege var følgjande: Flaum og erosjon, landskap, arkitektonisk tilpassing, kulturminne, trafikksikring, verna vassdrag, naturmangfald, uteopphaldsareal, universell utforming og landbruk

Endringar etter høyring og offentleg ettersyn

Planforslaget er revidert etter høyring og offentleg ettersyn. Det omfattar følgjande hovudendringar som gjeld arealføremål:

- Det er utarbeida dokumentasjon av erosjonssikringa langs Melselva (vedlegg 12 og 13). Dokumentasjonen med oppfølging i planen var tilstrekkeleg for trekking av NVE sitt motsegn til planen.
- f_FO3 er redusert med 0,5 m, med omsyn til Melselva. Vidare er f_AVG redusert, og erstatta med f_BG, med føremål om å ivareta kantvegetasjon.
- Arealføremål uteopphaldsareal er lagt inn i plankartet (vedlegg 2). Felt f_UTE1 følgjer opp arealkrav jf. § 2.10.2 til felles uteopphaldsareal i plankartet. Arealføremål BB2 er dermed endra til BB2, B33 og f_UTE1.
- Arealføremål kombinert bustad/tenesteyting er lagt inn i plankartet. Felt B/T erstattar tidlegare BB3, og ivaretek eksisterande arealbruk i Kyrkjevegen 50. Endringa er gjort i samråd med avdeling bygg og eigedom.
- Felt BB5 erstattar tidlegare felt BB4. Det er vidare gjort endringar av utforming av BB5 med føremål om å ta omsyn til tilgrensande eigedommar, der avstand frå byggegrense for parkeringskjellar (#1-1) til eigedom 82/49 er endra frå 3,30-4,20 m til 7,90-11,60 m. Generelt er bygningen trekt lengre inn. Endringa av utforminga har medført at bueiningar er redusert frå 12 til 8 bueiningar. Avstand til eigedom 82/208 er liten grad justert.
- Parkering for B/T innanfor f_P2-7 etter dialog med sameigets styremedlemmar og tidlegare løyve for Kyrkjevegen 50. f_P2-7 erstattar tidlegare P4-5.
- f_P9 er lagt inn som ny parkering for å sikre tilstrekkeleg gjesteparkering på bakkenivå.
- Føresegnsområde #1-3 er lagt inn som ny parkeringskjellar for BB3 for å sikre tilstrekkeleg parkering i samsvar med parkeringskravet.

Det er vidare gjort endringar i føresegn som følgjer av dette, samt tekniske justeringar, oppfølging av vilkår ved 1. gangsbehandling og merknadar.

Generelt er tal på bueiningar innanfor BB endra frå 65 til 60 bueiningar.

Illustrasjonar for BB2-3 og BB5 er endra med føremål om tilpassing til omgjevnadane, og det er utarbeida arkitektfagleg vurdering:



Etter endringar gjort etter innspel, med meir oppdelte, vertikale former og betre tilpassingar.



Dei flate takforma i tidlegare forslag visar bygningskroppane meir massive



Bygningskroppen er høgreist, og leiken og tek inn form og material som er mjuknar inntrykket.



Tidlegare forslag var meir kantete med flatt tak og ein fasade mot elva som var meir lukka.

Vidare er følgjande vilkår jf. 1. gangshandsaming dokumentert i merknadsskjema (Vedlegg 41).

Vedlegg 19 dokumenterer arealendringane som er gjennomført for f_V6, f_FO3, f_AVG og f_BG, med omsyn til kantvegetasjon langs Melselva, der arealføremål blågrøn struktur er auka frå

850 m² til 1326 m². Illustrasjon viser endringane i øvre del av planområdet:



Vurdering av planforslaget

Administrasjonen vurderer at planen legg til rette for bustadbygging i samsvar med kommuneplanen sin samfunnsdel som er føremålet med planen. Planen er delvis i samsvar med gjeldande kommuneplanen sin arealdel når det gjeld arealføremål, og utfordrar vidare i stor grad krav som gjeld parkering og områdeleikeplass. Administrasjonen vektlegg i vurderinga at det er gjort endringar i planforslaget etter høyring og offentlig ettersyn som gjeld som i større grad ivaretek sentrale plantema som arkitektonisk tilpassing, uteopphaldsareal, områdeleikeplass, naturmangfald og erosjonsikring.

Administrasjonen vurderer at illustrasjonane som er utarbeidd av ABO plan & arkitektur AS på vegne av forslagstillar etter høyring og offentlig ettersyn i større grad bidrar til arkitektonisk tilpassing til omgjevnadane. Det gjeld illustrasjonar for BB2-3, der hovudtyngda at konsentrert bebyggelse i planområdet ligg, beståande av 3 leilegheitsbygg. Administrasjonen vurderer at saltak saman med at fasadar er vertikaldelte gjennom utforming og materialbruk, som er vist på illustrasjonar med oppfølging i føresegna, bidrar til betre arkitektonisk tilpassing til omgjevnadane. Konsekvensane med at illustrasjonar ikkje er juridisk bindande i planen er at det er føresegna som vert lagt til grunn. Administrasjonen legg vekt på at føresegna er utarbeidd i samsvar med arkitektfagleg vurdering. Med grunngeving i forbetra arkitektonisk tilpassing saman med uteopphaldsareal kan administrasjonen akseptere utbyggingsvolumet på 52 bueiningar innanfor BB1-BB3.

Vidare er det gjort endringar av utforminga av BB5 på eigedom 82/210 med føremål om å ta omsyn til tilgrensande eigedommar. Administrasjonen vurderer at endringa av utforminga av bygningen har ført til at bygningen i større grad er vendt mot Melselva, i tillegg til at byggegrensar har større avstand til eigedom 82/49. I tillegg er bygningen redusert i etasjar som medfører auka tilpassing til 82/49 og 82/208. Administrasjonen vurderer at endringa er akseptabel. Utfordringa i planarbeidet har vore at det i oppstartsfasen ikkje var vist illustrasjonar av leilegheitsbygg på eigedom 82/210. I planprosessen har administrasjonen tilrådd at arealbruk for eigedom 82/210 vert endra frå bustadføremål til parkering eller uteopphaldsareal med føremål om å følgje opp krav til parkering og områdeleikeplass innanfor planområde i samsvar med gjeldane kommuneplan. Det er ikkje tatt til følgje. Grunngevinga var vidare at utnyttingsgrad i gjeldande kommuneplan er 30 % BYA på eigdommen, og at utnyttingsgrad for BB5 til 75% BYA, vil medføre konsekvensar for tilgrensande eigedommar.

Byggadministrasjonen Harald Bjørndal AS har på vegne av Ullvarehagen AS lagt inn parkeringskjellaren innanfor føresegnsområde #1-3 for BB3 jf. § 5.1, i samband med

dokumentasjon av parkering for BB og B/T, etter høyring og offentlig ettersyn. Førsegsområdet #1-3 er 534 m². Administrasjonen legg til grunn at parkeringskrav for BB3 jf. § 2.9.3 (vedlegg 1) vert løyst innanfor førsegsområde § 1-3. Parkeringskravet er 12 parkeringsplassar for BB3 ekskludert gjesteparkering. Administrasjonen vurderar at det må regulerast inn avkørsel frå V3 til førsegsområde #1-3 i plankartet med tilhøyrande førsegn jf. vilkår 1, dersom plangrunnlaget skal sikre gjennomføring av planen jf. § 2.9.2.

Administrasjonen vurderar vidare at parkeringskjellar innanfor førsegsområde #1-3, saman f_P1, vil føre til endra trafikkmonster. Ved høyring og offentlig ettersyn var V3 tilkomst for renovasjonsanlegg innanfor f_RA. Administrasjonen vurderar at endringa med 14 nye parkeringsplassar innanfor # 1-3 og P9 vil medføre auka trafikk på V3, men at det er akseptabelt. I vurderinga er det vektlagt at det er vesentleg at det er regulert tilstrekkeleg areal for parkering jf. 2.9.2, og at trafikktryggleik er vurdert som ivaretatt der uteopphaldsareal skal vere skjerna mot trafikkfare jf. § 2.3.4.

Etter høyring og offentlig ettersyn er eigarform nærmare spesifisert etter vilkår i 1. gangsbehandling. Administrasjonen vurderar at det er hensiktsmessig for gjennomføring av planen, i forhold til eventuell trinnvis utbygging og for å ivareta omsyn til eksisterande bygning innanfor B/T når det gjeld både parkering, uteopphaldsareal, renovasjon, bod, gangveg og bod.

Konsekvensane er at det ikkje vert sikra tilstrekkeleg uteopphaldsareal for BB5 innanfor UTE4. Administrasjonen vurderar at avviket på 54 m² er akseptabelt, men at det må følgjast opp i førsegna jf. vilkår 2. Det er vektlagt i vurderinga at utforminga er endra slik at avstand frå byggegrense til eigedom 82/49, som frigjer eit areal, som gjev større rom omkring BB5. Føremålet er å sikre gjennomføring av planen. Vidare tilrår administrasjonen at areal som er egna for uteopphaldsareal innanfor BB5 utanfor byggegrense skal opparbeidast som dette, og det skal synleggjerast i utomhusplan på byggesaksnivå jf. vilkår 2.

Eigarform er ikkje definert for arealføremål V1-5 som utgjer interne vegar i planområdet og innkøyrslar til parkeringsanlegg. Administrasjonen vurderar difor at V1-5 regulerast med felles eigarform for BB på følgjande måte jf. vilkår 3, med grunngeving om at det vil klargjere eigarform for interne vegar tydlegare for BB og B/T:

- f_V1 er felles for BB1
- f_V2 er felles for BB2
- f_V3 er felles for BB1, BB2, BB3, BB5 og B/T
- f_V4 er felles for BB5 og B/T
- f_V5 er felles for BB5

Vidare vurderar administrasjonen at arealføremål f_V6, f_FO3, f_BG og f_AVG langs Melselva vert regulert utan eigarform jf. vilkår 4. Det er føresett at tilkomstvegen er privat, drifta av eit veglag i forhold til vegrettar, og at reguleringsplanen ikkje kan omfatte privatrettslege forhold.

I rapporten om erosjonssikring (vedlegg 12) tilrådde Head Energy utarbeiding av ein FDV-plan (forvaltning-, drift- og vedlikehaldsplan) på grunnlag av manglande dokumentasjon av filterlaget mellom erosjonssikringa og terrenget. NVE har eit sterkt fagleg råd om at det vert innarbeidd rekkefølgjekrav som sikrar at det vert utarbeidd ein FDV-plan av fagkyndige i brev 16.02.2026 og 16.10.2025. Administrasjonen har i brev 20.10.2025 om at NVE si tilråding vart innarbeidd i planforslaget, og sett på grunnlag av dette vilkår om følgjande jf. vilkår 5: Ved søknad om tiltak for f_V6, f_FO2 og f_AVG skal det dokumenterast om tiltaket medfører terrenginngrep langs Melselva. Ved terrenginngrep skal det før ferdigattest for f_V6, f_FO2 og f_AVG vere utarbeidd FDV-plan for erosjonssikringa langs Melselva langs f_V6. Administrasjonen vurderar vidare at dersom tiltaka medfører at det må gjerast tiltak i eksisterande erosjonssikring, skal erosjonssikringa

gjennoppbyggjast med naudsynt sikring før ferdigattest for f_V6, f_FO2 og f_AVG, og det skal samstundes vere utarbeidd ein FDV-plan. FDV-plan skal vere utarbeidd av fagkyndige. Administrasjonen vurderar at det er naudsynt når det skal gjennomførast tiltak langs elva som har påverknad på naturfare.

Administrasjonen vurderar at rekkefølgekrav for opparbeiding fortau er naudsynt for gjennomføring av planen for å ivareta trafikktryggleik. I planprosessen er det vurdert at det er hensiktsmessig at det kan inngås utbyggingsavtale om fortau langs Baronivegen (o_FO1-2), og at det følgjast vidare opp i eventuell forhandlings- og avtaleprosess. Konsekvensane av at inngått utbyggingsavtale kan innfri rekkefølgekrav (§ 6.6), gjennom «sikra opparbeidd», er at det vert eit større ansvar for å ivareta trafikktryggleik samstundes med utbygginga av felta.

Det er vidare rekkefølgekrav for opparbeiding av f_FO3 før bruksløyve eller ferdigattest for BB1-3 og BB5. Administrasjonen vurderar at rekkefølgekravet er vesentleg for å sikre trafikktryggleik i nærområdet ved utbygging. Konsekvensane av rekkefølgekravet er at det ved eventuell trinnvis utbygging av BB1-3 og BB5, vil vere hensiktsmessig at utbygging av øvre del av planområdet skjer først. Det er vidare med omsyn til eksisterande bygning innanfor B/T med endra tilkomstveg.

Det er sett rekkefølgekrav om at områdeleikeplass skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve eller ferdigattest for BB, men at rekkefølgekravet vert oppfylt når det er inngått ein utbyggingsavtale etter pbl kapittel 17, som «sikra opparbeidd» jf. KPA §§ 2.6 og § 2.14.1, eller gjennom privatrettslege avtaler. Administrasjonen vurderar at områdeleikeplass er naudsynt for gjennomføringa av planen, med utbygging av 60 nye bueiningar med varierte leilegheiter for ulike brukargrupper, for å ivareta omsynet til barn og unges interesser jf. pbl § 1. Intensjonen er at det kan tilretteleggast for ny eller oppgradere eksisterande områdeleikeplass som kan tene utbyggingsprosjekt i Rosendal.

Administrasjonen vurderar at f_GG2 ligg tett på byggegrense for BB1 og BB3 i forhold til byggehøgde, men vurderar samstundes at gangvegen har funksjon som gangforbindelse i planområdet. Det gjeld særskilt gangforbindelse mellom UTE1 og f_GG1. Gangvegen, inkludert andre arealføremål, ligg delvis på eigedom 82/11 som er nytta som Rosendal puttballpark. Gangvegen ikkje ligg på registert dyrka jord eller dyrkbar jord etter analyse av datasettene jordbruksareal (AR5) og dyrkbar jord. I planprosessen er det vurdert at f_GG1 ikkje er naudsynt for gjennomføring av planen, og det er difor ikkje sett rekkefølgekrav for opparbeiding av tiltaket.

Det er vidare sett rekkefølgekrav om at avkøyrsløp til 83/79 ved Rosendal brannstasjon skal merkast opp jf. § 6.1, i samråd med Sektor teknikk og miljø, etter merknad frå Vestland fylkeskommune. Administrasjonen har vurdert at oppmerking er tilstrekkeleg for å ivareta arealbruk på eigedom 82/79 som ligg utanfor planområdet, i høve til ivaretaking av trafikktryggleik, når det er regulert fortau.

Statsforvaltaren i Vestland hadde merknad til at planområdet tilgrensar landbruksområde på eigedom 82/11, avsett til LNF-føremål i gjeldande kommuneplan. I dialogmøte vart stadfesta administrasjonen at eigdommen vert nytta til puttballpark. Generelt belyser administrasjonen at dersom eigedom 82/11 skal driftast som landbruksområde kan det oppstå brukskonflikt ved utbygging av bustadar tett på landbruksområde i framtida.

Økonomisk berekraft:

Planen regulerer fortau langs Fv 5036 Baronivegen med rekkefølgekrav som vidare blir oppfylt når utbyggingsavtale mellom partane er inngått. Generelt vil det kunne ha økonomiske konsekvensar for Kvinnherad kommune. Fortau (o_FO1) langs Baronivegen tilgrensar krysset mellom Baronivegen og Kyrkjevegen, der detaljregulering Heradstun omsorgs- og bustadsenter (PlanID

20190011) legg opp til flytting av krysset. Ved bruk av utbyggingsavtale som verktøy for gjennomføring er det vesentleg at det vert sett av investeringsmidlar dersom kommunen skal vere avtalepart, og sikre at trafikktryggleik vert ivaretatt i utbygginga. Generelt vil trafikksikringstiltaket har stor samfunnsnytte.

Miljømessig berekraft:

Kantvegetasjon langs vassdraget vert negativt råka av planen. Kantvegetasjon har funksjon i forhold til biologisk mangfald og avrenning. Melselva utgjer ein viktig del av den samanhengande blågrøne strukturen i Rosendal. Fortetting av eit transformasjonsområde kan verke positivt for miljømessig berekraft.

Sosial berekraft:

Uteoppfallsareal vil bidra til sosial berekraft for bebuarar i bustadområdet, ved at det legg til rette for møteplassar, leikeareal og liknande som bidrar til sosial- og fysisk aktivitet. Universell utforming skal ivaretakast. Intensjonen med planen er vidare å leggje til rette for varierte bustadstorleiker for ulike bebuarar. Integrasjon av eit nytt bustadområde i eit eksisterande område kan vidare påverke sosial berekraft.

Berekraftsmål nr 17 – om samarbeid

Etter høyring og offentleg ettersyn er det gjennomført informasjonsmøte. Det er vidare lagt opp til medverknad ved oppstart, og ved høyring og offentleg ettersyn av planforslaget. I tillegg har det vore gjennomført synfaring med plan-, teknikk- og miljøutvalet saman med forslagstillar, plankonsulent og administrasjonen. Administrasjonen har vidare orientert om planarbeidet for ungdomsrådet. Plansaka har vidare vore omtalt i lokalavisene i planprosessen.

Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår etter samla vurdering at det vert gjort vedtak av planen i samsvar med vilkåra i saka.

Etter vurderingar for og i mot er det konkludert med at planforslaget bidrar til bustadutbygging i Kvinnherad, i samsvar med kommuneplanen sin samfunnsdel. Det er vektlagt at planforslaget ivaretek omsynet til naturfare, særskilt erosjonsikring langs Melselva. Planforslaget sikrar vidare trafikktryggleik med auka trafikkbelastning i nærområdet med naudsynte rekkefølgjekrav for gjennomføring av planen. Vidare er det vektlagt at planforslaget gjennom arkitektonisk tilpassing i større grad tar omsyn til omkringliggjande bebyggelse og landskap og omsynet til barn og unges interesser med felles uteoppfallsareal med leikeplass, og krav til områdeleikeplass. Vidare ivaretek planforslaget i større grad kantvegetasjonen langs Melselva når det gjeld naturmangfald.