Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe	*Saksbehandlar*
2022/1506-52	Anne Lise Næs

Saksgang		
Saksnr	***Utval***	***Møtedato***
2022/26	Plan teknikk og miljøutvalet	18.10.2022
2022/93	Kommunestyret	27.10.2022

Godkjenning og 2. gangs behandling - Detaljregulering for Heradstun omsorg- og bustadsenter, 83/32 med fleire - PlanID 20190011

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, forslag til detaljregulering for Heradstun omsorg- og bustadsenter, 83/32 m.fl. PlanID 20190011.
Plankart og føresegner er datert 03.10.2022, og planomtale er datert 04.10.2022.

Gjeldande reguleringsplan for Vangshaugane, planID 19910001, vert samstundes oppheva.

Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår:
Støytiltak skal løysast ilag med brukarane og til beste for brukarane.

Administrasjonen får delegert mynde til å gjere mindre tekniske justeringar på plandokumenta etter vedtak.
Rettshavarar og naboar skal underrettast i samsvar med reglane, og planen skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium.

Grunnlaget for kommunal eigengodkjenning er til stades.

Plan teknikk og miljøutvalet si behandling i møte den 18.10.2022:

BEHANDLING:

Kommunedirektøren si innstilling vart vedteke samrøystes.

VEDTAK:

Kvinnherad kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, forslag til detaljregulering for Heradstun omsorg- og bustadsenter, 83/32 m.fl. PlanID 20190011.

Plankart og føresegner er datert 03.10.2022, og planomtale er datert 04.10.2022.

Gjeldande reguleringsplan for Vangshaugane, planID 19910001, vert samstundes oppheva.

Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår:

Støytiltak skal løysast ilag med brukarane og til beste for brukarane.

Administrasjonen får delegert mynde til å gjere mindre tekniske justeringar på plandokumenta etter vedtak.

Rettshavarar og naboar skal underrettast i samsvar med reglane, og planen skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium.

Grunnlaget for kommunal eigengodkjenning er til stades.

Kommunestyret si behandling i møte den 27.10.2022:

BEHANDLING:

Plan, teknikk og miljøutvalet si innstilling vart samrøystes vedteken.

VEDTAK:

Kvinnherad kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, forslag til detaljregulering for Heradstun omsorg- og bustadsenter, 83/32 m.fl. PlanID 20190011.

Plankart og føresegner er datert 03.10.2022, og planomtale er datert 04.10.2022.

Gjeldande reguleringsplan for Vangshaugane, planID 19910001, vert samstundes oppheva.

Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår:

Støytiltak skal løysast ilag med brukarane og til beste for brukarane.

Administrasjonen får delegert mynde til å gjere mindre tekniske justeringar på plandokumenta etter vedtak.

Rettshavarar og naboar skal underrettast i samsvar med reglane, og planen skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium.

Grunnlaget for kommunal eigengodkjenning er til stades.

Vedlegg:

1	**Heradstun plankart 03.10.22**
2	**Heradstun føresegner rev. 03.10.22**
3	**Heradstun Planskildring 04.10.2022**
4	**Illustrasjonsplan 03.10.22**
5	**Illustrasjonsplan landskap**
6	**ROS Heradstun 29.04.22**
7	**Merknadsskjema off. ettersyn**
8	**Merknadsskjema etter varsel om utvida plangrense**
9	**Lengdeprofilteikning 05 04 2022**
10	**Lengdeprofil 27 04 2022**

11 Tverrprofilar 05 04 2022
12 VA-rammeplan Heradstun
13 HB001
14 HB002
15 HB003
16 Støyvurdering Heradstun 20.5.22

Saka gjeld:
Kvinnherad kommune har vedteke å etablere nye omsorgsbustader. Planarbeidet har pressa seg fram grunna trong for desse omsorgsbustadene, og særleg for unge funksjonshemma som har lovheimla krav på eigen bustad. Kommunen vil søkje å bygge dei for sjølvkost for å skaffe rimelige bustader.
Å samle omsorgsbustadane gjev høve til å etablere rimelige bustader sentralt i Rosendal, med tilgang på tenester, service og handel. Det er mål om fortetting sentralt i Rosendal og det aktuelle området er peika ut som fortettingsområde i kommuneplanen.
Kostnaden med regulering av barnehagetomta skal dekkjast av bustadpakke*.*

Hovudmålet med å legge til rette for nye omsorgsbustader vert løyst ved å etablere 8 nye omsorgsbustader med tenestebase. (Nytt aktivitetssenter er i planprosessen tatt ut av dette prosjektet.)
Sidan det er mål om fortetting sentralt i Rosendal, så vert området også fortetta med 18 ordinære bustader.

Krysset mellom fv 5030 Kyrkjevegen og fv 5030 Baronivegen vert planlagt utbetra, og plangrensa er difor litt utvida i søraust.
For den resterande delen av planområdet skal eksisterande situasjon i stor grad vidareførast slik den er, men med moglegheit for noko mindre tilpassing.

Gjeldande reguleringsplan for Vangshaugane, planID 19910001, er føresett å oppheve.

Saksutgreiing:

PlanID:	20190011
Forslagsstillar:	Kvinnherad kommune
Konsulent:	3RW arkitekter AS

Kort om historikk:

25.04.2019:	Kommunestyrevedtak om bufellesskap
16.09.2019:	Oppstartsmøte mellom forslagsstiller og fagkyndig plankonsulent
10.10. - 22.11.2019:	Varselbrev og kunngjering av planarbeid
21.01.2020:	Informasjonsmøte om planarbeidet
09.06.2020:	1. gangs behandling og offentleg ettersyn
16.06. - 07.09.2020:	Høyring 1. gangs behandling og offentleg ettersyn
10.03.2022:	Avklaring om tilkomst med grunneigarar av 83/65
09.03.– 30.03.2022	Avgrensa varsel om utvida plangrense
26.08.2022	Synfaring og avklaringar, grunneigarar av 83/65 og 83/42

Om planområdet og planen

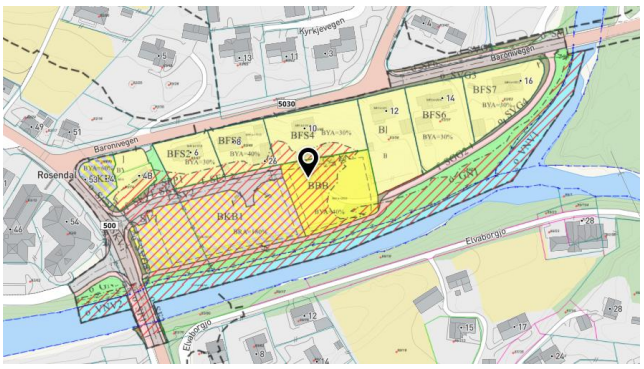
Planområdet er lokalisert i Rosendal, sjå kartutsnitt og kapittel 3 i planomtalen.

Planområdet er i dag hovudsakleg nytta til bustader, men ein mindre del nyttast til offentlege tilbod.

Gjeldande reguleringsplan for Vangshaugane som er føresett oppheva, regulerer i dag offentleg barnehage og bustadar/konsentrerte bustadar med tilhøyrande anlegg.

Her føregår to planarbeid i tilgrensing til Heradstun planområde. Dette gjeld områderegulering for Rosendal tettstad, og Detaljregulering for 82/180 og 83/5 med fleire, Baronivegen 4 AS.
Arbeidet med områdereguleringa for Rosendal skal samhandle godt med dette planarbeidet, og det er same konsulent som arbeider med begge planane.

Utviding av plangrensa handlar om å utbetre nytt kryss mellom Baronivegen og Kyrkjevegen på ein god måte, og i samsvar med innspel frå vegmynda Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Innspela er også kome i samband med arbeidet med Rosendal tettstad, men utbetringa treng å ivaretakast allereie i dette planarbeidet.
Det er elles viktig at ein i planarbeidet tek omsyn til planarbeidet som føregår i sør. Under ser me utsnitt frå desse to planområda.

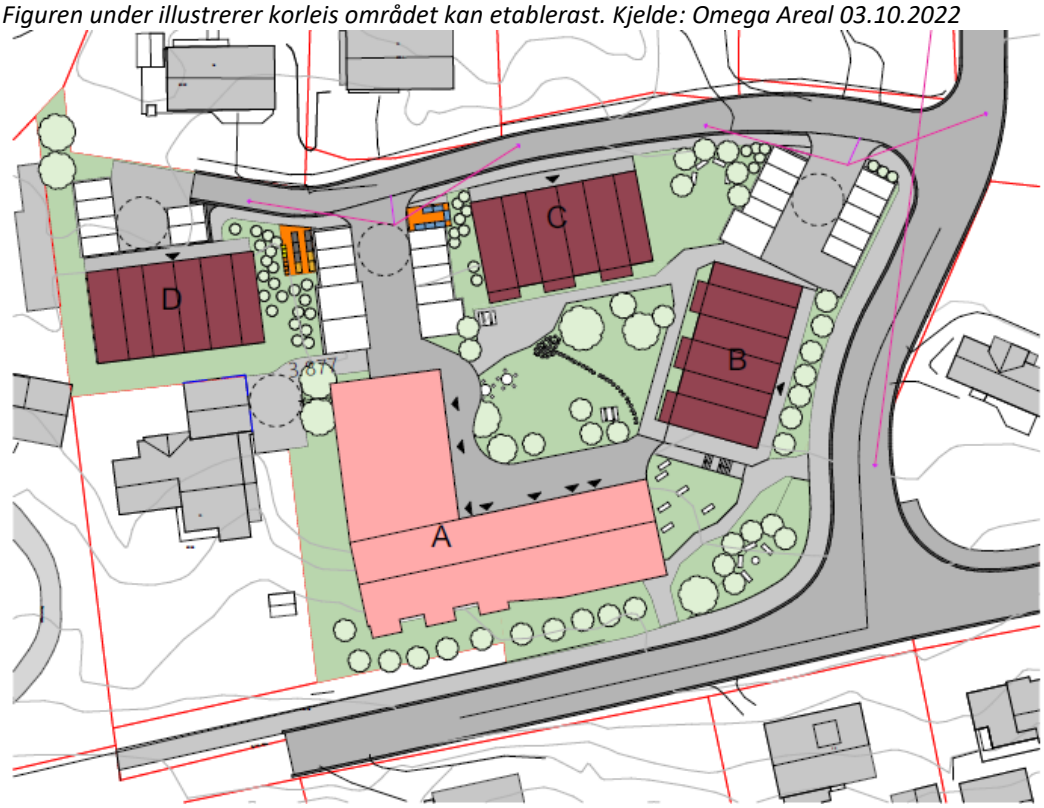


Planforslaget for Heradstun regulerer bustadføremål, frittliggjande og konsentrert. Vidare regulerer planforslaget også tenestyting kombinert med bustad, samt tilhøyrande infrastruktur og grønstruktur.
Planframlegget legg hovudsakleg opp til bustadfortetting i søraustre del av planområdet, men etter høyringa også utbetring av vegkryss.
Utover dette er mindre justeringar av eksisterande plan basert på faktisk bruk og oppdateringar etter nye teiknereglar.

Eksisterande bygg for offentleg tenesteyting og ein einebustad er føreslått rive, og erstatta med omsorgsbustader, tenestebase og ordinære bustader. Som følgje av dette er utnyttingsgrad høgare enn i noverande plan.

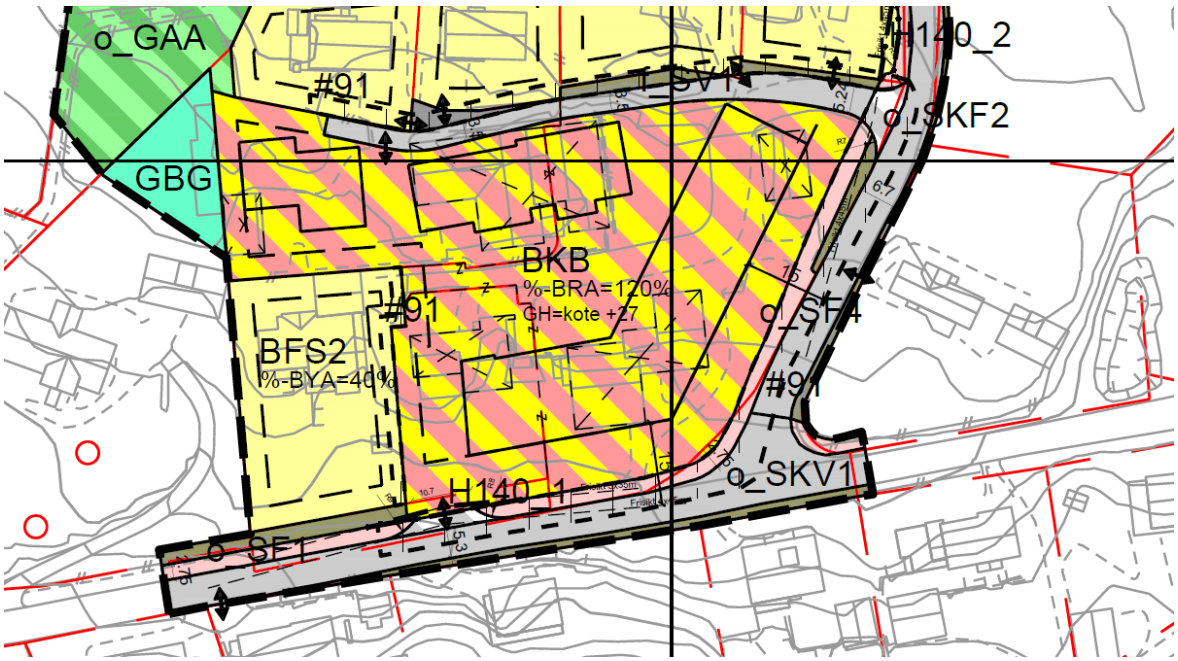
Parkering og renovasjon er etter høyring justert i planforslaget, og no løyst på bakkeplan i tilknyting til dei nye bustadene. Felles utomhusareal er lagt som eit felles tun mellom bustadene, med gode støy- og soltilhøve.

Figuren under illustrerer korleis området kan etablerast. Kjelde: Omega Areal 03.10.2022

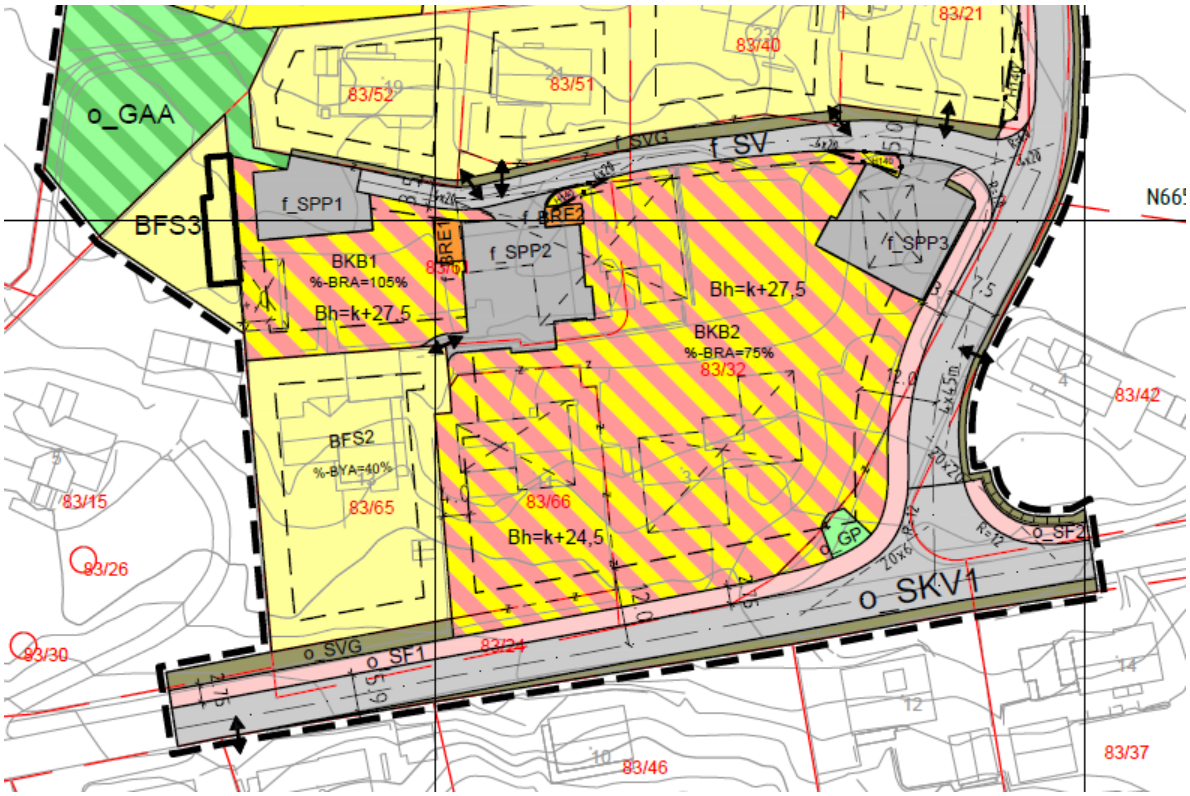


Krysset mellom Baronivegen og Kyrkjevegen er justert noko mot aust, for gjere krysset tryggare og for å imøtekome innspel frå regionale vegmynde. Planforslaget er i det store og heile i samsvar med kommuneplanen, og kommunen har vurdert at det ikkje er krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiing.

Det er gjort nokre endringar i plandokumenta, teikningar og illustrasjonar i planomtalen, samt endringar i føresegnene med meir.
Plankartet og BKB- området såg slik ut i høyringsrunden:

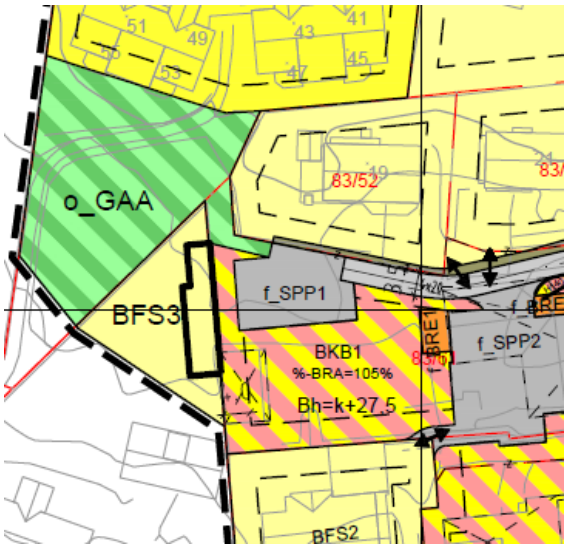


Plankartet ser no slik ut i same utsnitt:



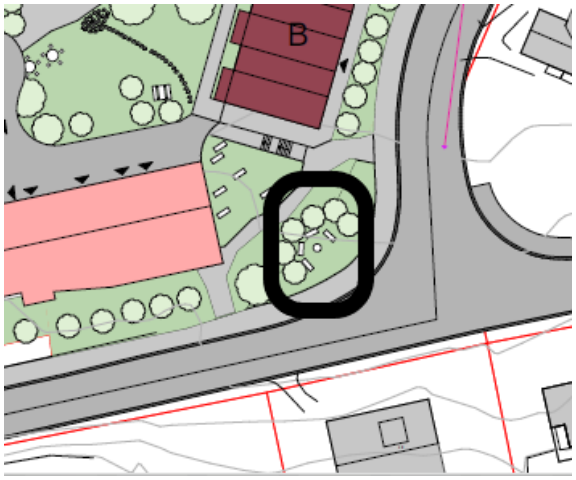
Ein ser no at det er lagt inn fleire parkeringsområde i plankartet, og det er fordi parkeringskjellaren ikkje lenger er aktuell. Det genererer også at utnyttingsgraden BRA er noko lågare enn i førre planutkast, og arealet for heile parkeringsgarasjen no er teke bort og parkering blir lagt til bakkeplan.
Tilkomst til eigedom 83/65 er løyst via tilkomst SV som før, men vidare over parkering SPP2. Dette i samsvar med dialog og etter synfaring saman med eigarane.

Krysset mellom Baronivegen og Kyrkjevegen vert regulert for å kunne utbetrast i samsvar med innspel og merknadar frå vegmynde (Fylkeskommunen og vegvesenet). Det er sett rekkefølgjekrav om at krysset skal vere etablert før bygg B (sjå illustrasjon ovanfor), og før regulert parkområde (GP) kan etablerast.
Det er regulert inn mur mot eigedom 83/42 i aust, dette for å gjere inngrepet på eigedommen så lite som mogeleg.



Området som i førre utkast var regulert til blågrønstruktur GBG, er no regulert til bustadføremål BSF3.
Dette på grunn av merknad frå grunneigar, men også i samsvar med kulturmiljøverdiane som er på staden. Dette er areal som er del av privat hage, og som kan nyttast som i dag, men der eksisterande kulturmiljø bør bevarast.

Kommunen vurderer at bygget og hagen er del av eit kulturmiljø – saman med resten av eigedom 83/15 i heilskap. Her kan ein lese i planomtalen under pkt. 5.6.



Det er kome innspel frå ei interessegruppe om å få reise ei byste for Gaut Jonsson. Sjå markert område i utsnitt av illustrasjonsteikning.

Dette innspelet har forslagsstillar teke inn i planarbeidet, og regulert eit lite offentleg parkområde i planen og i føresegn punkt 3.3.1. Sjå elles planomtale pkt. 5.5.1.

Føresegner er justerte, og justeringar går fram av raud farge i dokumentet. Noko tekst er også flytta litt på i dokumentet. Planomtale og illustrasjonar er vidare justerte i samsvar med plankart og føresegner, og VA-rammeplan er justert.

Etter at saka var til behandling sist, så er det no dokumentert at det er tilstrekkeleg trykk for sløkkjevatn i området, noko som lettar plan- og byggeprosessen. Leidningsnett knytt til BKB-områda og tilgrensande einebustader vert lagt om, og tilstrekkeleg kapasitet på sløkkjevatn skal sikrast i samsvar med VA-rammeplan.

Vedlagt støyberekningar datert 20.05.2022 syner at bygget nærast Baronivegen, og krysset mellom Baronivegen og Kyrkjevegen vert forventa å ligge i gul støysone, medan bygget vil få stille side mot vest og nord.
Avbøtande tiltak i form av tett rekkverk vil kunne gi stille side mot veg i sør og aust, og det same gjeld for private uteplassar mot Baronivegen. Uteplassar vil kunne skjermast med tett rekkverk med høgde på ca. 1,5 meter relativt til uteplassane sitt golv, samt tett golv og evt. absorbent i himling der dette er aktuelt.
I samband med søknad om tiltak i BKB skal det jf. føresegner sikrast at alle rom med støyfølsamt bruksformål får minst eit vindauge som kan opnast mot stille side.
2 eksisterande bustadar må elles vurderast for eventuelle støytiltak i samband med etablering av nytt kryss mellom Baronivegen og Kyrkjevegne. Dette er ivareteke i føreseng 2.8.1, sjå også planomtale pkt. 5.14.

Meir detaljar om planforslaget kan ein lese om under punkt 5 i planomtalen.

Konsekvensane av planforslaget
Konsekvensane av planforslaget er utgreidd under punkt 7 i planomtalen, og forslaget samsvarer i stor grad med regionale og kommunale planar og retningslinjer.

Planomtalen drøftar utnyttingsgrad i høve til sentrumsområde, og konkluderer med at det er vanskeleg å legge til rette for større utnytting i eit område som allereie er bygd ut, og der det er store landskapsverdiar. Ein viser også til krav i kommuneplanen til uteopphaldsareal.
Eit areal vert sett av som felles offentleg park og leikeareal for heile planområdet. Tilhøva for barn og unge vert vurdert som uendra.

Dei trafikale tilhøva vil ikkje endrast vesentleg som følgje av planen, men totalt sett vil trafikksikkerheita verte noko forbetra. Endring i trafikkbiletet er ikkje vurdert å ha vesentlige miljømessige konsekvensar i høve til dagens situasjon. Planen regulerer likevel for at trafikktryggeleiken kan betrast og at krysset Kyrkjevegen/Baronivegen kan utbetrast.

Avbøtande tiltak mot støy langs Baronivegen og Kyrkjevegen er forventa å kunne gi stille side mot veg i sør og aust. Private uteplasser mot Baronivegen vil også kunne skjermast med fasadetiltak som tett rekkverk med høgde på ca. 1,5 meter.
Då 2 eksisterande bustadar må vurderast for eventuelle støytiltak i samband med etablering av nytt kryss mellom Baronivegen og Kyrkjevegne, vert det krav om at eventuelle avbøtande støytiltak må vere ferdigstilt før ferdigstilling av nytt kryss.

Oppsummert så skildrar reguleringsplanen historikk, dagens situasjon, føremåla i planframlegget, og vurderer dei miljø- og samfunnsmessige verknadane av planframlegget. Planarbeidet er vurdert til ikkje å utløyse krav om separat konsekvensutgreiing, men verknadane av planframlegget er likevel i stor grad skildra og vurdert i dokumenta som følgjer planen.
Risiko- og sårbaranalyse er justert 30.04.2022. I ROS-analysen er uønska hendingar identifisert, og avbøtande tiltak omtalt. Restrisiko er vurdert å vere akseptabel for alle kategoriar av hendingar slik planframlegget ligg føre no. ROS-analysen tar utgangspunkt i ROS-analysen gjort i samband med arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026, og analysen bygger på rettleiar frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).
Her er laga justert rammeplan for VA, illustrasjonar og snitt, solstudie samt justert støyvurdering som ligg vedlagt.
Revidert VA-rammeplan har vore sendt til uttale hjå kommunen si VA-avdeling, vegavdeling og til Rosendal og omland vassverk. Det er ikkje motteke merknadar til planen.

Planprosess og medverknad
Planarbeidet har i heilskap vore leia av ei prosjektgruppe med representantar frå kommunen.
Ståle Hallingstad var prosjektleiar fram til planarbeidet var godt i gang.
Etter høyringsrunden så har prosjektavdelinga v/Erlend Bøyum hatt ansvaret for forprosjektet, medan planavdelinga har styrt plandelen av arbeidet.
Konsulentar har vore Omega Areal AS på forprosjekt og 3RW Arkitekter AS er engasjert av kommunen for å utarbeide plandokument og hjelpe med prosessane.

Oppstartsmelding vart varsla den 16.09.2019, med høyringsfrist 22.11.2019. Oppstart av planarbeidet var varsla i Grenda 10.10.19 og Kvinnheringen 11.10.19.
Det vart 21.01.20 halde møte med naboar og grunneigarar.

Plan- teknikk- og miljøutvalet i Kvinnherad vedtok 09.06.2020 å leggje planforslaget ut på høyring og til offentleg ettersyn. Varslingsbrev vart sendt ut 16.06.2020 med merknadsfrist 07.09.2020. (Planforslaget vart sendt på høyring med 10 veker frist for uttale på grunn av ferietid.)
Annonse vart kunngjort i Grenda og Kvinnheringen. Det kom inn 11 merknadar etter høyringsrunden, 5 frå offentlege instansar, og 6 frå privat.

Det vart 09.03.2022 sendt ut eit avgrensa varsel om utvida plangrense, med uttalefrist 30.03.2022. (Endringa ved krysset Baronivegen/Kyrkjevegen). Det kom inn 4 merknadar etter denne høyringsrunden, 2 frå offentlege instansar, og 2 frå privat.

Det er 26.08.2022 halde synfaring og avklaring med grunneigarar av 83/65 om tilkomst.
Det er same dag halde synfaring med grunneigarar av eigedom 83/42.

Rettshavarar og naboar skal vidare underrettast om godkjenning av planen i samsvar med reglane. Dette med opplysningar om rett til å klage, og planen skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium.

Merknadshandtering

Under følgjer merknadsskjema som oppsummerer merknadar etter 1. gangs behandling, og med kommentarar frå forslagsstillar. Justeringar går fram av merknadsskjema, men noko vurdering er supplert i eit punkt under skjemaet.

Merknadar i si heilskap finn ein på kommunen si postliste, sak 2022/1506 og i eldre sak 2020/417.

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i fråsegn/innspel	Forslagsstillers kommentar
1	Arne Vestli, Kyrkjevegen 27 / gbnr. 83/7,20, 01.09.2020.	1. Ber om å få regulert inn ny tilkomst frå Kyrkjevegen og inn på eigedommen (sjå innspel/kart for nærare detaljar).	1. Delvis tatt til følgje. Det er planlagt ny, felles avkøyrsel for gbnr 83/7, 20 og 83/21. Avkøyrslespil i plankartet er lagt der det er mest hensiktsmessig av omsyn til trafikktryggleik. Plassering av avkøyrslepil er retningsgivande og kan justerast etter konkret vurdering i byggesak.
2	Torbjørn Solheim og Kari Holm, Baronivegen 13 / gbnr. 83/65, 03.09.2020.	1. Parkeringshus og innkjørselsvei til parkeringshus er teikna inn 2 meter frå eigedomsgrensen deira. Forventar at Kvinnherad Kommune følger plan- og bygningsloven og såleis ikkje bygger noe som helst nærmare enn 4 meter frå deira eigedomsgrense. Ber om at ny utkjørsel leggas i et meir buet løp. Seier at det ved å følge merknad A, (4-metersregelen) vil bli betre plass for en «brukbar» utkjørsel frå deira eigedom.	1. Tatt til følgje. Planen er endra på dette punktet. Det er ikkje lenger planlagt avkøyrsel til p-kjeller.
3	Kirsti Nordang, Baronivegen 5 / gbnr. 83/15, 04.09.2020.	1. «Ettersom området GBG ikke er nødvendig, ber jeg innstendig om at båndleggingen fjernes og at området reguleres privat, sammenhengende med resten av min eiendom.» 2. «Kommunen selger kommunal grunn hovedsaklig til private boliger, og må da holde grøntareal på egen grunn, ikke hos naboen. Nå blir min eiendom båndlagt som «felles grøntareal» for disse boligene, noe jeg finner helt urimelig.» 3. «I første runde av planarbeidet var jeg ganske uvitende om at en del av eiendommen min i det hele tatt var regulert til sentrumsformål/offentlig. I likhet med de andre naboeiendommene som var regulert til samme formål søkte jeg om å bli omregulert til bolig. For å markere eiendomsretten ble jeg rådet til å anføre mulighet for å bygge anneks her. Men mitt hovedanliggende er å bevare eiendommen som den er (…) Eiendommen med disse kvalitetene og verdiene bør forsatt forbli uendret som en grøn lunge i Rosendal sentrum, en bygd som ellers er i utvikling og stor endring, med press på sentrum. Av kulturhistoriske grunner vil det være uheldig å dele opp eller ta ut areal fra Doktergården på plankartet.» 4. «Så vidt jeg har forstått ligger hus og eiendom innenfor en lokal kulturhistorisk vernesone/omsynssone i Rosendal.»	1. Ikkje tatt til følgje. Det gjeldande området - GBG - er ikkje «nødvendig» for å tilfredsstille krav til uteopphaldsareal, og det er derfor ingen rekkefølgjeføresegner knytt til opparbeiding av området. Området er korkje sett av som fellesområde eller offentleg område. Regulering til grøntareal betyr i praksis at det ikkje kan byggast på arealet, men at det kan nyttast som privat hage og at eksisterande bygg kan vedlikehaldas. Noko som er i tråd med avsendars ynskjer i pkt. 3. 2. Tatt til orientering. Verken plankart, føresegn eller planskildring bandlegg GBG som «felles grøntareal» slik dei ligg føre. Det planskildringa derimot seier er at «Dette er areal som er privat hage, men som på sikt bør få ein ny funksjon som felles grøntområde.» 3. Tatt til orientering. Ved å regulere arealet til GBG sikrar man at det ikkje kan byggast nytt på området men tvert i mot bevarer en grøn lunge slik avsendar ynskjer. Dette er i tråd med prinsippa i gjeldande regulering- og kommuneplan. 4. Tatt til orientering. Landskapet i Rosendal har som heilskap sjeldan visuell styrke. Eigedommen ligg saman med heile Rosendal sentrum i sone K421 - Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Dette er teke omsyn til i planframlegget.
4	Rosendal Helselag v. Berit Marken, 05.09.2020.	1. I planutkastet er det sett av tomter til 8-10 omsorgsbustader til ungdom med fysiske vanskar, resten av tomta til private bustader. Rosendal Helselag meiner at tomta må utnyttast betre, til dømes ved bygg i ymse høgder og mindre grøntareal. Samt at «denne tomta» må ferdigstillast før heile reguleringsplanen for Rosendalsområdet vert klar for høyring. 2. Meiner det er ei hastesak. Delvis fordi det ikkje er sett av plassar til bustader i hovudplanen for Rosendalsområdet. Ventar fortgang i denne saka.	1. Ikkje tatt til følgje. Planen er noko endra sidan høyring og omfattar 8 omsorgsbustader og 18 private bueiningar. Byggehøgder og grøntareal har vore sentrale tema i planarbeidet og heng nøye saman og er i tråd med krava i gjeldande kommuneplan. Dette er difor ikkje endra vesentleg. Høgare utnytting av planområdet er ikkje tilrådeleg av omsyn til sol- og utsiktstilhøve for naboar. 2. Tatt til orientering. Planprosessen følger vanlege prosedyrar, men har vore gjort så hurtig som mogleg. Samstundes er det to pågåande planprosesser for området; kommuneplanen og områderegulering for Rosendal sentrum.
5	Harald Bratseth, Kyrkjevegen 4 / gbnr. 83/42 og 83/43, 05.09.2020.	1. Ønsker en endring av maksimalt tillat byggehøgde som ikkje vil medføre sterke negative konsekvensar for hans eigedom. 2. For å avbøte innsynsproblematikken må det etablerast innsynsskjerming; enten i form av et gjerde eller i form av beplanting. 3. Ettersom trafikkmengden øker i og med de foreslått innregulerte bygningene med tilhørende drift, må de trafikale problemene løses i denne reguleringsplanen. Det må enten stilles rekkefølgekrav i dette planforslaget som knytter seg til områdeplanen for Rosendal, eller så må det inkorporeres i egne bestemmelser om vegutforming i planforslaget. 4. Nyere kulturmiljøer – altså nyere enn Baroniet og kirken – er ikke nevnt eller eksplisitt hensyntatt. Eiendommen gnr. 83 bnr. 42/43 er en tydelig jordbrukseiendom med både typiske landarealer og typisk bygningsmasse. Bruket preger området som helhet, og burde definitivt vært tillagt større vekt i den kulturminnefaglige vurderingen i planbeskrivelsen.	1. Ikkje tatt til følgje. Om planen byggast ut slik den ligg føre vil det påverke soltilhøve og innsyn på avsendars eigedom. Men dette er naudsynt for å få til tenleg og rekningssvarande utnytting av tomten. 2. Ikkje tatt til følgje. Tomten ligg i dag heilt eksponert for innsyn frå veg og naboeigedommar. Gjerder eller beplantning vil kunne hindre tilstrekkeleg sikt i kryss og ved avkøyring til 83/42. 3. Tatt delvis til følgje. De trafikale utfordringane, spesielt knytt til krysset Baronivegen/Kyrkjevegen er tatt inn i både denne planen og områdereguleringa for Rosendal. Krysset er planlagt utbetra, og planforslaget sikrar såleis eit trygt kryss sjølv om trafikken aukar noko. 4. Tatt til orientering. Landbrukslandskapet er omtalt og vurdert i planframlegget.
6	Trygge Bustadar AS v. Einar Holsvik, 07.09.2020.	1. Foreslår at den sentrale tomta får ein ekstra etasje for å gi rom for fleire bustadar for eldre. 2. Foreslår at resten av det store området får auka utnyttingsgrad, helst ei dobling, slik at tomteeigarane ved fortetting kan auka ant. Bustadar og dermed bidra til ei meir livskraftig bygd med fleire fastbuande, barnefamiliar etc.	1. Ikkje tatt til følgje. Høgare utnytting og auka byggehøgder er ikkje tilrådeleg av omsyn til sol- og utsiktstilhøve for naboar. 2. Ikkje tatt til følgje. Det har vore eit mål å få til tenleg og rekningssvarande utnytting av tomten. Av omsyn til områdets karakter og naboar anbefalast det ikkje å auke denne ytterlegare.
7	Politiet, 17.07.2020.	1. Lensmannen i Kvinnherad har ingen merknader til reguleringsplanen for Heradstun, Rosendal, og støttar forslaget om reduksjon av innkøyrsler.	1. Tatt til orientering.
8	Noregs vassdrags- og energidirektorat, 10.08.2020.	1. NVE prioriterer å gi innspel og uttalar til overordna planar og rettleiing/opplæring til kommunar med store utfordringar innanfor vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar (…) I denne saka kan vi ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i denne saka.	1. Tatt til orientering.

9	Kvinnherad kommune v. Eining for aktivitet, læring og mestring, 14.08.2020.	1. Har per i dag aktivitetssenter/sosial møtestad på denne tomta, nærare bestemt i «gamle barnehagebygget». Her har vi store gode lokale og svært flotte uteområde som gjev oss høve for variert aktivitet både ute og inne til glede for vår målgruppe, i hovudsak vaksne personar som av ulike årsaker treng eit sosialt fellesskap og aktivitet i kvardagen. Vi ynskjer at det i best mogleg grad vert lagt til rette for eit grønt uteområde i tett tilknyting til vårt inngangsparti. 2. Det å ha dette i tett tilknyting til lokala med til dømes kjøkken og toalett, samt at ein vil kunne trekke ut utan å forlate senteret (og dermed ha låste dørar) er viktig for oss. Vi ser ut frå eksisterande teikningar at det vert noko trongt opp mot bilveg, men trur samstundes at det vil vere mogleg å komme fram til tilfredstillande løysingar på dette område.	1. Tatt til orientering. Aktivitetssenter er ikkje lenger omfatta av planen, men det er planlagt eit grønt felles tun for bebuarane i dei nye bueiningane. Tilgang til grøntareal reduserast i høve til eksisterande situasjon, men har vore nødvendig for tenleg utnytting av areala. 2. Tatt til orientering. Detaljar knytt til utforming av innomhusareal blir handtert i påfølgjande byggesak. Planen har ikkje tatt stilling til dette.
10	Fylkesmannen i Vestland, 02.09.2020.	1. Fylkesmannen er positiv til at det etablerast omsorgsbustader med tenestebase og aktivitetssenter i Rosendal. Planforslaget synes å ivareta statlege krav og retningsliner på ein god måte. 2. Fylkesmannen har ingen særskilde merknader til planforslaget.	1. Tatt til orientering. Aktivitetssenter er ikkje lenger del av planen sitt innhald. 2. Tatt til orientering.
11	Statens vegvesen, 04.09.2020.	1. Fleire avkøyrsler er vist med pil i plankartet. I utgangspunktet bør siktsoner visast i plankartet. Som eit minimum bør det setjast eit generelt minstekrav i føresegnene, til sikt i avkøyrsler. 2. Vi fryktar at avkøyrsla frå parkeringskjellar, over fortau og ut på Baronivegen vil medføre farlege situasjonar og eventuelt ulukker. Dersom denne avkøyrsla skal etablerast, må det i forkant gjerast ei eiga risikovurdering der mogelege hendingar blir kartlagt og vurdert. Eventuelle tiltak må følgast opp i planen. Om avkøyrsla skal inngå i planen må den visast og sikrast med siktsoner i plankartet. 3. Krysset mellom Baronivegen og Kyrkjevegen er ikkje utforma i tråd med vegnormalane. Skiltinga i krysset er heller ikkje optimal. Ombygging av krysset er truleg utanfor ramma for denne planen, men vi oppfordrar om at det blir vurdert i områdeplanen for Rosendal og i kommunedelplanen for samferdsle. Det same gjeld for vidareføring av fortau frå krysset og til parkeringsplassen ved Baroniet.	1. Tatt til følgje. For avkøyrsle som er markert med pil i plankartet er det fastsett eit generelt minstekrav til sikt i avkøyrsler i føresegna. 2. Tatt til følgje. Den omtale avkøyrsla er ikkje lenger del av planen, men ein mindre avkøyrsle er planlagt til eigedom 83/65 like vest for den opprinnelig planlagde. Det er utført ei eiga/isolert risikovurdering der moglege hendingar er vurdert. Denne er innlemma i ROS-analysen. 3. Tatt til orientering og til følgje. Utbetring av krysset og vidareføring av fortau mot Baroniet er regulert i denne planen og områdeplanen for Rosendal.
12	Vestland fylkeskommune, 04.09.2020.	1. Haldeplassen Skåla bru ligg omlag 300 meter frå planområdet. Det vil vere uheldig å flytte denne nærare ungdomsskolen når det er vert planlagt for eit større bustadsenter på Heradstun. Dette vil doble avstanden til næraste haldeplass, og gjere kollektivtilbodet mindre attraktivt. 2. Planlagd tilkomst frå Baronivegen er dimensjonert for store køyretøy. Dette fører til at mjuke trafikantar på fortau får lang kryssing. Ber om at tekniske teikningar for avkøyrsla vert tilsendt dei for godkjenning før arbeidet vert starta. 3. Saknar ei grundig vurdering av risiko for ulukker mellom brukarar av avkøyrselen og brukarar av fortau langsmed Baronivegen. Ber om at ROS-analysen vert oppdatert med dette. 4. Ser ut til at siktsoner i avkøyrsel/fortau langs Baronivegen som er teikna inn på plankartet ikkje samsvarer med dei 3x35m som er talfesta på kartet. 5. Det må sikrast i føresegner at frisikt i avkøyrsler (markert med pil på plankart) er i tråd med krav i vegnormal. 6. Byggjegrense mot fv. 5030 må førast på plankartet i arealføremålet BKB. 7. Viser elles til Statens vegvesen sin uttale vedkommande kryss fv. 5030 / fv. 5036. Krysset har ikkje tilfredsstillande utforming og manglar trygg kryssing for mjuke trafikantar. Dette bør handterast i kommande områdereguleringsplan for Rosendal. 8. Under opparbeiding av feltet bør ein unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.	1. Tatt til orientering. Haldeplassen ligg utanfor plangrensen og endeleg lokalisering av denne heng saman med ein tilstøytande detaljregulering og/eller områdeplan for Rosendal sentrum. 2. Tatt til orientering. Avkøyrsla er ikkje lenger del av planen, men er erstatta av ein mindre avkøyrsle til naboeigedom 83/65. 3. Tatt til følgje vedr ny, mindre avkøyrsle til eigedom 83/65. ROS-analysen er oppdatert. 4. Tatt til orientering og endra. 5. Tatt til følgje. For avkøyrsle som er markert med pil i plankartet er det fastsett eit generelt minstekrav til sikt i avkøyrsler i føresegna. 6. Tatt til følgje. Føremålet er endra, og byggjegrensa er lagt inn i plankartet. Det anbefalast å sjå til Kvinnherad kommune' digitale kartløysing, eventuelt SOSI-filen, då byggjegrensa samanfall med linje for planlagt bebyggelse. 7. Tatt til følgje. Utbetring av krysset og vidareføring av fortau mot Baroniet er del av denne planen og områdeplanen for Rosendal. 8. Tatt til følgje. Innarbeidd i føresegner.
13	Vestland fylkeskommune, 23.03.22 Ang. varsel om utvida plangrense	1. Vlfk påpeiker at det må takast omsyn til bygningane på gnr. 83, bnr. 42, som ligg like nordaust for den planlagde utvidinga. Desse er registrert med fargekode gul i SEFRAK-registeret. Vi har elles ingen andre avgjerande merknader til utvidinga.	1. Tatt til orientering.

<u>Supplert og justert vurdering:</u>

Merknad frå Kjersti Nordang om blågrønstruktur GBG er i etterkant teken til følgje, og plandokumenta er justerte.

Området som i førre utkast var regulert til blågrønstruktur GBG, er no regulert til bustadføremål BSF3. Dette på grunn av merknad frå grunneigar, men også i samsvar med kulturmiljøverdiane som er på staden. Dette er areal som er del av privat hage, og som kan nyttast som i dag, men der eksisterande kulturmiljø bør bevarast.

Under følgjer merknadsskjema som oppsummerer merknadar etter avgrensa varsel om utvida plangrense, også med kommentarar frå forslagsstillar. Justeringar går fram av merknadsskjema.

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i fråsegn/innspel	Forslagsstillers kommentar
1	Harald Bratseth, gbnr. 83/42, 30.04.22	1. Eigar av gbnr 83/42 påpeiker at vegjusteringane, som utviding av plangrensa gjeld, kan utførast ved å nytte kommunal grunn på Heradstuntomta, og at å tillate til tiltaket på han sin private grunn ikkje er aktuelt. 2. Han påpeiker at tidlegare tillating til å felle eit tre på han sin tomt, grunna sikt frå veg, ikkje blei godtgjort. 3. Han er positiv til å avstå grunn til fortau langs Baronivegen, i motsetning til opp langs Kyrkjevegen. Det er ønskeleg med ein tinglyst avtale som inkluderer oppsett av mur og eventuell erstatning for tre.	1. Ikkje tatt til følgje. I samband med områderegulering for Rosendal tettstad har vegeigar gitt innspel om at planen bør omfatte utbetring av krysset mellom Kyrkjevegen og Baronivegen. Kvinnherad kommunen ser at for å få til nødvendig utbetring av krysset, og for å få til ei planlegging av Heradstun som høver med områdeplanen for Rosendal tettstad, så må plangrensa utvidast for detaljregulering for Heradstun bustadsenter. Arealet som råkar gbnr 83/42 er tenkt til justering av krysset, til fortau og siktsonar. 2. Tatt til orientering. 3. Tatt til orientering. Fortauet er forlenga nokre meter opp i Kyrkjevegen for å sikre ein trafikksikker kryssing av vegen for mjuke trafikantar. Ein avtale kan utarbeidast.
2	Interessegruppa for reising av byste av Gaut Jonsson, 23.02.22	1. Interessegruppa ønsker byste og kvilebenker etablert på eit eige areal på om lag 20m2 innanfor planområdet ved Baronivegen.	1. Tatt til følgje i plankart og føresegner.
3	Statens vegvesen, SVV, 01.04.22	1. Utviding av plangrensa er i tråd med SVV si uttale då planen var på høyring i 2020. SVV stiller seg positive til at plangrensa blir utvida slik at krysløysinga blir ein del av detaljreguleringsplanen for Heradstun bustadsenter.	1. Tatt til orientering.
4	Vestland fylkeskommune, Vlfk, 21.03.22	1. Vlfk har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne innafor det utvida området. Potensial for funn av automatisk freda kulturminne innanfor planområdet vert vurdert å vera lågt. 2. Det må takast omsyn til bygningane på gnr. 83, bnr. 42, som ligg like nordaust for den planlagde utvidinga. Desse er registrert med fargekode gul i SEFRAK-registeret. Vi har elles ingen andre avgjerande merknader til utvidinga.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til orientering.

Under synfaring 26.08.2022 med Bratseth, grunneigarar av eigedom 83/42, kom det tydeleg fram at dei ikkje er fornøygde med løysinga som er føreslått. Dei meiner kommunen burde ha lagt vegen lenger inn på sin eigen eigedom 83/32.

Vurdering

Planen er i det store og heile godt utgreidd, og utfordringa med å få på plass omsorgsbustadar og fortette, samstundes som ein tek omsyn til eksisterande busetnad, er vurdert å vere løyst på ein god måte.
Planen legge til rette for større variasjon i bustadtilbodet, tett på sentrum, med tenester, service og handel. Også sentral kollektivtransport er lett tilgjengeleg frå planområdet, og felles bumiljø med gode kvalitetar har potensiale for god sosial integrasjon.

Høgare utnytting har konsekvensar for korleis området vert opplevd, og område vil få noko meir «sentrumspreg». Reduksjon i utsikt og endra karakter på området vil truleg opplevast negativt frå naboar, særleg i nord og aust. Verknadane er likevel søkt avgrensa mest mogeleg, trass målsetningane i kommuneplanen, og nasjonale og regionale mål om fortetting i sentrum og ved knutepunkt.

Endringane i området gjeld i hovudsak søraustre del av planområdet. For resten av planområdet regulerer planen i hovudsak etablerte tilhøve. For dette området er eksisterande plan i all hovudsak vidareført, men oppdatert etter ny plan- og bygningslov, nye teiknereglar, samt mindre justeringar etter etablert situasjon.
Det er likevel opna for noko høgare utnyttingsgrad også for det etablerte bustadområdet.

Innspel om å reise ei byste for Gaut Jonsson er teke inn i planarbeidet, og det er regulert eit lite offentleg parkområde i planen for å imøtekome dette ynskje.

Planen regulerer for betra trafikktryggeleik ved at ein no kan utbetre krysset Kyrkjevegen/Baronivegen, noko som også samsvarar med kommunen sitt arbeid mot ein trafikksikker kommune.
Administrasjonen vurderer at ein ikkje bør føre vegen og krysset lenger mot vest, inn på Heradstun-tomta. I hovudsak fordi vegføringa då vil få ei større kurve og vegen får dårlegare sikt, men det vil også verte vanskeleg å få plassert omsorgsbustadane som hastar å få på plass.

Avbøtande tiltak mot støy langs Baronivegen og Kyrkjevegen er forventa å kunne gi stille side mot veg i sør og aust for dei nye bygningane på Heradstun. Private uteplasser mot Baronivegen vil kunne skjermast med fasadetiltak som tett rekkverk med høgde på ca. 1,5 meter, relativt til uteplassane sitt golv.
Administrasjonen vurderer at dette kan verte noko dominerande, sjølv om det løyser utfordringa. Støytiltak bør difor løysast ilag med brukarane på beste måte, og kva materiale som skal nyttast bør drøftast med bebuarane.

Det er elles sikra i føresegner at alle rom med støyfølsamt bruksformål skal ha minst eit vindauge mot stille side, og støyutfordringa er teke i vare også for eksisterande bustadar ved krysset Baronivegen/Kyrkjevegen.

Administrasjonen er positivt til planforslaget som ligg føre på følgjande vilkår:

- ✓ Støytiltak skal løysast ilag med brukarane og til beste for brukarane.

Økonomisk berekraft:

Kvinnherad kommunestyre vedtok 25.04.2019 å setje av midlar til å føre opp bufellesskap for unge med nedsett funksjonsevne. Kostnaden med regulering av barnehagetomta skal dekkjast av bustadpakke**.**

Detaljreguleringa gir Kvinnherad kommune og Vestland fylkeskommune høve til å ekspropriere grunn og rettar i samband med bygging på BKB og etablering av dei offentlege samferdsleanlegga. I all hovudsak er dette rettar som allereie eksisterer i og med eigarstrukturen i området, men eigedom 83/42 vert omregulert på grunn av omlegging av krysset.

Miljø og klima berekraft:

I plandokumenta vert det gjort greie for bustadmiljø, uteopphaldsareal, landskap og estetikk, kulturminne og kulturmiljø, universell utforming, levekår og folkehelse, rekreasjon og friluftsliv, barn- og unge sine interesse, påverknad på naturmangfald**,** samt konsekvensane av planframlegget.

Tilhøva for mjuke trafikantar er vurdert som betra som følgje av planframlegget.
Planframlegget har hatt stor merksemd på å gjere planområdet meir universelt utforma der det skal byggjast nytt, men også langs Baroni- og Kyrkjevegen. Det vert blant anna satt krav om at areala skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av ein så stor del av befolkninga som mogleg. Omsorgsbustader og tenestebase med tilhøyrande uteareal er sikra universell tilrettelegging.

Tiltaket på BKB er noko større enn bygga som pregar området i dag. Utbygginga vil vere godt synleg frå vegen og naboeigedomane. Konsekvensar er knytt til endring av utsikt, men naboar sine soltilhøve vil ikkje endrast særleg av planforslaget.

Planforslaget legg opp til å styrke sentrum og legg til rette for auka aktivitet, samstundes som ein tek omsyn til landskap og estetikk. Det er vurdert at planområdet i svært liten grad er synleg frå det freda området rundt Baroniet, frå kyrkja eller frå sjøen. Det er lagt vekt på å avgrense

byggehøgder for å unngå fjernverknad, samt tilpasse terreng og fasadeuttrykk for ikkje å bryte for mykje med eksisterande strukturar eller verte for dominerande.

Det er ikkje funn av freda kulturminne innanfor planområdet og heller ikkje meldepliktige SEFRAK-bygg. Det er ikkje registrert viktige naturtypar eller artar innanfor eller tett på planområdet, og planforslaget har liten verknad for naturmangfaldet. Det er vurdert at føre-var-prinsippet ikkje treng nyttast, og ei samla vurdering tilseier at planen og tiltak etter den, ikkje vil vere i konflikt med føresegnene i naturmangfaldlova §§ 8 – 12.

Planforslaget slik det ligg føre støttar opp under FN sine berekraftsmål.

Sosial berekraft:
Planforslaget vil gje funksjonshemma tilbod om eigen bustad og omsorg, noko som i seg sjølv støttar opp under FN sine berekraftsmål. Ved å medverke til rimelige bustader sentralt i Rosendal, med god tilgang på tenester, service og handel, kan mange bli meir sjølvstendige og kome lettare til sentrumsfunksjonar.

Prinsippa for universell utforming vert elles lagt til grunn for planarbeidet, og når planforslaget har fokus på universell utforming, så byggjer dette opp under FN sine berekraftsmål.

Berekraftsmål nr 17 – om samarbeid
Ålmenta og partar i saka har vore involvert i planarbeidet i samsvar med reglane i plan og bygningslova. I tillegg så har kommunen teke ekstra initiativ i høve til god dialog med brukargruppene som ein etablerer for.

Konklusjon
Etter ei heilskapleg vurdering av alle opplysningar i saka, og vurderingar for og i mot, finn Kommunedirektøren at det er eit godt planforslag som ligg føre. Føremålet med planendringa; å legge til rette for nye omsorgsbustader med tenestebase, og å medverke til rimelige bustader sentralt i Rosendal, veg tyngst i vurderingane.

Planforslaget med vedlegg vert lagt fram for Plan, teknikk og miljøutvalet på gjeve vilkår, og i samsvar med delegeringsreglement, og deretter sendt til Kommunestyret for stadfesting.