

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2022/437-92

Saksbehandlar

Anne Lise Næs

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2024/35	Plan teknikk og miljøutvalet	10.09.2024

Høyring og offentlig ettersyn - Områderegulering for Rosendal tettstad - PlanID 20190002

Innstilling frå kommunedirektøren:

Plan- teknikk- og miljøutvalet i Kvinnherad kommune vedtek med heimel i [plan- og bygningslova \(pbl\) § 12-10](#), at forslag til områderegulering for Rosendal tettstad, PlanID 20190002, vert sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn. Plankart og planomtale er datert 12.07.2024, og føresegner er datert 12.08.2024.

Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår:

- O_GS11 innskrenkast til 3 meter breidde slik at resterande areal kan leggjast til eigedom 87/80 og inngå i KBA3.
- Dersom nokre av fråviksøknadane ikkje vert godkjente, må planen justerast for å imøtekome eventuelle krav.
- Medverknadsprosessen må oppdaterast i planskildringa før 2. gangs behandling.
- Mindre tekniske rettingar før 2. gangs behandling jf. vurderinga i saksutgreiing.

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

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

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

Plan teknikk og miljøutvalet si behandling i møte den 10.09.2024:

BEHANDLING:

Kommunedirektøren si innstilling vart einstemmig vedteke.

VEDTAK:

Plan- teknikk- og miljøutvalet i Kvinnherad kommune vedtek med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 12-10, at forslag til områderegulering for Rosendal tettstad, PlanID 20190002, vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Plankart og planomtale er datert 12.07.2024, og føresegner er datert 12.08.2024.

Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår:

- *O_GS11 innskrenkast til 3 meter breidde slik at resterande areal kan leggjast til eigedom 87/80 og inngå i KBA3.*
- *Dersom nokre av fråviksøknadane ikkje vert godkjente, må planen justerast for å imøtekomme eventuelle krav.*
- *Medverknadsprosessen må oppdaterast i planskildringa før 2. gangs behandling.*
- *Mindre tekniske rettingar før 2. gangs behandling jf. vurderinga i saksutgreiing.*

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

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

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

Vedlegg:

- 1 Konsekvensutgreiing
- 2 Medverknadsrapport
- 3 Plankart 12.07.24
- 4 Planskildring 12.07.24
- 5 ROS-analyse
- 6 VA-rammeplan
- 7 Føresegner 12.08.24
- 8 Referat planforum 20.04.21
- 9 Møtereferat Rosendal utvikling 15.06.2021
- 10 Møtereferat referansegruppa 16.6.2021
- 11 Innsjelskjema
- 12 Møtereferat Planforum 27.08.2019

- 13 Møtereferat idrettshall 26.03.2021
- 14 Møtereferat Rosendal hamn
- 15 Møtereferat Skålafjæro AS 6.5.2021
- 16 Møtereferat 18.8.2021
- 17 Møtereferat Hatteberg 17.9.2021
- 18 Møtereferat 25.09.2022 - Tilkomst Øyro
- 19 Møtereferat 6.11.23
- 20 Møtereferat 14.11.2023
- 21 Møtereferat DWRS/Baroniet 19.05.21
- 22 Vegteikningar

Saksopplysningar:

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

Historikk:

20.12.2018 Kommunestyrevedtak om midlar frå Havbruksfondet
07.05.2019 Oppstartsmøte mellom Kvinnherad kommune og 3RW arkitekter
27.08.2019 Planarbeidet vart lagt fram i planforum - oppstartsfasen
03.10.2019 Møter med Rosendal bygdelag, Rosendal utvikling, born og unge
05.11.2019 Folkemøte i Samfunnshuset i Rosendal
04.02.2020 Dialogmøte PTM
31.03.2020 Plan- teknikk og miljøutvalet vedtok høyring av planprogram
27.04.2020 Varslingsbrev om oppstart av planarbeid
29.04.2020 Varsel kunngjort i Kvinnheringen
30.04.2020 Varsel kunngjort i Grenda
19.06.2020 Innspelfrist
22.10.2020 Planprogrammet vart fastsett i kommunestyret
02.03.2021 Presentasjon i PTM – sentrale grep
20.04.2021 Planarbeidet vart lagt fram i planforum – før planforslag
16.06.2021 Møte med referansegruppa
05.10.2021 Orientering PTM – status planarbeid
08.03.2022 Orientering PTM – status planarbeid
16.04.2024 Orientering PTM – status planarbeid

Samandrag/Saka gjeld:

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

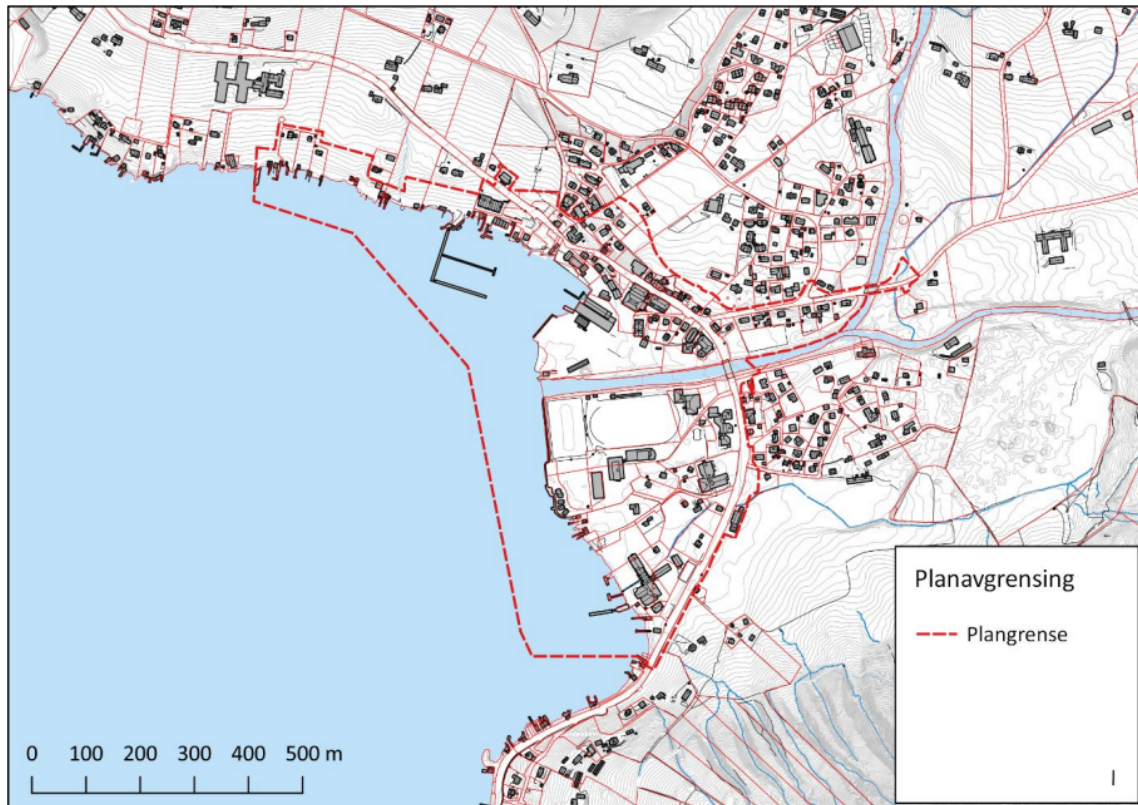
Målet med planarbeidet er å få ei framtidretta og heilskapleg planlegging av Rosendal sentrum. I arbeidet vil det verte lagt vekt på sentrumsfunksjonane der Rosendal opnar seg mot fjorden.

Tematisk skal det leggest til rette for bustader, næring, handel, turisme og offentlege funksjonar

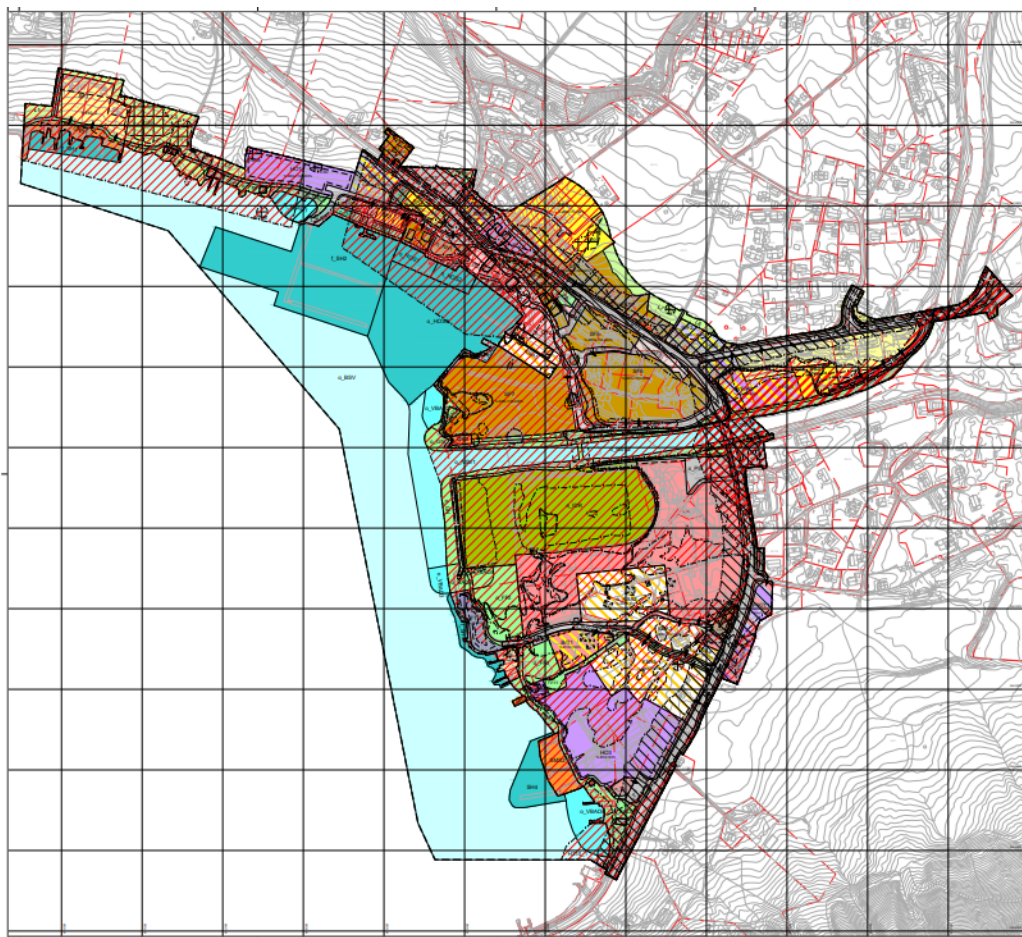
som skule, idrett, torg, park, leikeområde, etc. Det skal leggast til rette for betre infrastruktur, trafikktryggleik og universell utforming.

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

Planområdet er definert slik:



Utfordringa er å vekte dei ulike føremåla og dei ulike innspela.



Kartutsnitt over viser plankartet til 1. gangsbehandling.

Saksutgreiing:

Om planområdet

Planområdet på om lag 443 daa dekker bukta mellom Skeishagen og Rosendalstunet, og omfattar ein planlagt strandpromenade her. Landområdet strekker seg og austover over brua over Melselva, for å få med gang- og sykkelveg mot Baroniet. Sentralt i planområdet ligg elva med Skålafjæro, kollektivknutepunkt og handlegata på nordsida, og idretts-, skule- og hotellområde på sørsida. Planområdet omfattar begge sider av Melselva.

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

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

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

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

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

Ein kan lese meir om planområdet i planskildringa kapittel 3.

Følgjande eigedomar ligg innanfor planområdet:

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

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

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

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

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

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

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

85/43

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

87/78,79,80

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

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

Planstatus

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

Kommunale planar vert omtala under.

Kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026 er gjeldande for planområdet.

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

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

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

Kommuneplanens samfunnsdel

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

Aktuelle mål for denne planen er mellom anna:

Vegsamband skal utbetrast, det skal leggjast til rette for samanhengande vegnett for mjuke trafikantar, og kommunen skal utvikle infrastruktur og trygge skuleveggar med hjartesonar, som legg til rette for at fleire kan gå og sykle til jobb, skule og fritidstilbod.

Det skal leggjast til rette for folketalsvekst, omsyn til ekstremvêr og klimaendring skal ivaretaast, miljøvennlige materiale skal nyttast i nye bygg og fornybare energikjelder skal vurderast ved alle nye byggetiltak.

Kommunen skal ta vare på natur og ha berekraftig jord-, skog-, og fjordbruk. Dyrka mark og dyrkbar jord skal vernast om.

Kommunen skal syte for variert arealbruk for ulike generasjonar og behov, og leggja til rette for bustader for ulike grupper med ulike behov. Konsentrert bustadbygging bør ha gangavstand til næraste tettstad eller knutepunkt, og ein skal søkje å fortette og ha effektiv arealutnytting i og nær tettstadane.

Kommunen skal legge til rette for eit berekraftig reiseliv, sikre viktige friområde/badeplassar, nær bygdesentra og nye byggefelt, og kommunen skal sikre trygge møteplassar, og utvikle bygdemiljø og lokalsamfunn i samarbeid med nærmiljøet.

Viktige friluftslivsområde i heile kommunen skal takast vare på, og det skal leggjast til rette for fleire offentlege badeplassar.

Det skal leggjast til rette for fellesanlegg i og ved sjø og småbåthamner.

Kvinnherad skal vare på kulturarven i samsvar med utviklinga.

Gjeldande reguleringsplanar.

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

- PlanID 19800001 Skeishagen, Rosendal
 - PlanID 19850002 Rosendal Sentrum
 - PlanID 19920010 Del av Malmanger, Rosendal
 - PlanID 19920014 Gang og sykkelsti, Neslia
 - PlanID 20040009 Bebyggelseplan Rosendal for del av 89/18
 - PlanID 20060005 Jensajorda - 82/5 – Rosendal
 - PlanID 20070003 Rosendal sentrum
 - PlanID 20080009 Rosendalstunet
 - PlanID 20090001 Barnehage Jensajordet - del av gnr. 82
 - PlanID 20110008 Endring av deler av Rosendal sentrum - 82/89, 30
 - PlanID 20160008 Del av 81/ 1 mfl. - bading og maritim teneste - Rosendal
 - PlanID 20190011 Detaljregulering for Heradstun omsorg- og bustadsenter, 83/32 m.fl.
-
- PlanID 19910001 Vangshaugane – er no oppheva og erstatta av PlanID 20190011

Pågåande planarbeid i området

- PlanID 20230006 Detaljregulering for Vangsholmane bustadområde, 83/5, 83/73 med fleire
- PlanID 20230005 Detaljregulering for Vågsnes bustadområde - 81/36 m. fl.
- PlanID 20220007 Detaljregulering for Ullvarehagen bustadområde - 82/94 med fleire

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

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

Planprosess og medverknad

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

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

Det vart sett ned ei prosjektgruppe for arbeidet, og det vart sett ned ei referansegruppe. Referansegruppa består av Rosendal Turnlag, Rosendal hamn, Rosendal bygdelag, Skule og oppvekst, Rosendal utvikling og Rosendal helselag.

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

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

03.10.2019 vart det halde møter med representantar frå Rosendal bygdelag, Rosendal utvikling og barn og unge frå barne- og ungdomsskulen.

5. november 2019 vart det første folkemøtet halde.

Gjennom dei innleiande medverknadsprosessane vart det fanga opp ei mengd med innspel til planarbeidet som ein kan lese om i medverknadsrapporten som ligg vedlagt.

Mellom anna har komme opp eit tydeleg ønske om idrettshall i sentrum, strandpromenade, møteplassar/torg i sentrum, og fleire bustader.

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

Vidare gjeld det å legge til rette for universell utforming, betre trafikktryggleiken, samt å ta omsyn til historie, identitet og landskap når nye tiltak vert planlagd i Rosendal.

Plan- teknikk og miljøutvalet vedtok 31.03.2020 oppstart og høyring av planprogram. Det vart då mellom anna presisert at det er eit mål å skaffa varierte bustadar for ulike aldersgrupper, funksjonsnivå og familiesituasjonar, samt at areal som er dyrkamark må erstattast med å dyrka opp dobbelt så mykje ein annan plass i bygda.

Varsel om oppstart av planarbeidet vart kunngjort i Grenda 30.04.2020, i Kvinnheringen 29.04.2020, og på Kvinnherad kommunen si nettside. Grunneigarar og naboar som er part i saka, og offentlege mynde vart varsla med brev datert 27.04.2020, med frist for innspel 19.06.2020 (nokre få fekk utsett frist). Planprogrammet vart fastsett i kommunestyret 22.10.2020.

Det har kome inn innspel frå 33 partar/aktørar til planarbeidet. Desse kan lesast i sin heilskap på [kommunen si postliste](#) på sak 2019/394. Av desse innspela er 14 frå private, 11 frå lag og foreiningar og 8 frå offentlege partar. Innspela er summert opp i innspelsskjema som ligg vedlagt saka.

Det er halde mange møter med ulike grunneigarar og aktørar i tillegg til møte med referansegruppa.

26.03.2021 vart det halde møte med idrettsrådet om idrettshall i Rosendal.

20.04.2021 vart planarbeidet lagt fram i planforum (før planforslag).

22.04.2021 var administrasjonen på synfaring med Savabini på Vågsnes.

06.05.2021 vart det halde møte med mellom prosjektgruppa og Skålafjæro utvikling AS.

07.05.2021 vart det halde møte med mellom prosjektgruppa og Rosendal Hamn AS.

19.05.2021 vart det halde møte med DWRS/Baroniet Rosendal.

15.06.2021 vart det halde møte med Rosendal utvikling.

16.06.2021 vart det halde møte med referansegruppa der også ungdomsrepresentantar deltok.

18.08.2021 vart det halde møte med Eikhaug ang. fritidsbustad og idrettshall på Øyro.

17.09.2021 vart det halde møte med Hatteberg/Thunold om situasjonen kring utleigehyttene.

25.09.2023 vart det halde møte med Hatteberg/Thunold og Thorup ang. tilkomst til Øyro.

06.11.2023 vart det halde møte med Skålafjæro og Solvang Eigedom.

14.11.2023 vart det halde møte med Fylkeskommunen kring infrastruktur og veg.

Det har elles kome inn mange innspel til planarbeidet utanom innspelsfristen og heilt fram til etter sommaren i år. Særleg aktive har delar av referansegruppa vore, men andre aktørar har også kome jamt med innspel .

Desse innspela er ikkje del av den ordinære planprosessen, men kan lesast på kommunen si postliste på sak 2019/394 og sak 2022/437.

Ein kan elles lese om medverknadsprosessen i planskildringa kapittel 6.

Planforslaget som her ligg føre, vert å sende på høyring og leggjast ut til offentlig ettersyn med minst 6 veker frist for uttale, jf. [pbl § 12–10](#). Partar har krav på eige varsel.

Om planforslaget

Planen omfattar den mest sentrale delen av Rosendal. Planområdet dekker bukta mellom Skeishagen og Rosendalstunet, for å kunne romme ein eventuell strandpromenade, og strekker seg austover over brua over Melselva for å få med gang- og sykkelveg mot Baroniet.

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

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

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

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

Planen regulerer for 3 hotell, der Rosendal turisthotell og parkanlegg skal bevarast som ei vidareføring av gjeldande plan i dag. Planen regulerer også eit fritids- og turistføremål og eit bevertningsområde knytt til Baroniet.

Områdereguleringa omfattar ei stor småbåthamn og 2 mindre småbåthamner, vidare 2 mindre naustområde.

Vegsystemet i Rosendal vert i hovudsak behalde slik det ligg i dag. I Skålafjæro vert vegsystemet noko oppstramma og regulert for å betre trafikktryggleik og framkomme. Krysset mellom Baronivegen og Kyrkjevegen vert også retta ut og stramma opp. Planen legg vidare til rette for noko vegutviding der det er høve til dette for å utbetre svingradiusar og tronge passasjer. Det vert lagt til rette for å snu større køyretøy i området. Sørleg arm frå hovudvegen vert hovudtilkomst til Skålafjæro. Nest sørlegaste tilkomst (o_V4) er tenkt einvegskøyrd mot aust. Nest nordlegaste tilkomst er tenkt einvegskøyrd mot sørvest. Tilkomst forbi Folgefonnssenteret går over gatetun (o_GT2) og er hovudsakeleg tiltenkt ei rolle som tilkomst til tilgrensande eigedomar og som naudsamband.

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

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

Det er laga detaljerte vegteikningar for utbetring av eksisterande busslommer, for del av o_SKV6 og for o_SKV9.

3 fråviksøknadar er sendt i saka. Fråviksøknadane er ikkje enda behandla i fråviksnemnda og kommunen veit såleis ikkje sikkert utfallet av søknadane.

Utfordringane har likevel vore grundig drøfta med vegmynde i prosessen. Tiltaka som er planlagt skal betre trafikksikkerheita og rydde i manglande struktur i samsvar med innspela frå vegmynde, Skyss og frå Statens vegvesen.

Torga (TO) skal opparbeidast og tene som offentlege universelt utforma møteplassar. Areal skal ha vegetasjon og møblering tilpassa sin funksjon. Torga skal være køyrbare og møblering eller liknande skal ikkje hindre nødvendig tilkomst for utrykkingskøyretøy. Det vert regulert inn nytt stort torg i Skålafjæro. Dette skal kunne vere køyrbart som del av vegen forbi Folgefonnsenteret, men det skal tydeleg signaliserast at mjuke trafikantar hor prioritet.

Offentlege gatetuna skal etablerast universelt utforma. Gatetun er opna for varelevering og HC-parkering, samt nødvendig tilkomst til tilstøytande eigedomar.

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

Ved Malmanger skule er kollektivanlegg og kollektivhaldeplass for buss endra litt. Arealet er direkte kopla mot gang- og sykkelveg, mot skule og idrettsområdet, og sikrar trygg tilkomst for mjuke trafikantar. Endringa betrar trafiktryggleiken ved hjartesona ved skulen, som også er eit utbetningspunkt i trafikksikringsplanen til kommunen. Det er lagt inn eigen plassar for kyss og køyr ved ny idrettshall som skal nyttast ved eventuell privat køyring av elevar.

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

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

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

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

I samband med planlagt auka utnyttingsgrad i Skålafjæro og ved ny planlagt idrettshall, bør ein vurdere moglegeheiter for oppgradering av vassleidning slik at ein når ein kapasitet på 50 l/s.

Angående overvatn så er avrenning ned mot Skålafjæro (veg KV6) markert som et kritisk punkt innanfor planområdet. Dette punktet kan handterast ved at vegen etablerast som flaumveg med utslepp til sjø via ny overvassleidning og flaumveg på overflata til sjø. Kommunen sin VA- avdeling har sett over planen, men har berre mindre merknadar til VA-rammeplanen. Rosendal og omland vassverk, ROV har ikkje merknadar til VA-rammeplanen men vil samarbeide om gode løysingar.

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

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

Det er identifiserer 21 potensielle uønska hendingar/tilhøve som kan følgje av dei planlagde tiltaka, og som vil kunne utgjere fare for liv og helse for tredjepart, samt miljøskadar og tap av materielle verdiar eller samfunnsfunksjonar. Det er foreslått avbøtande/risikoreduserande tiltak for desse. Sjå ROS-analysen for meir inngåande skildring av risiko og avbøtande tiltak.

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

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

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

Sjå planskildringa kapittel 5 for meir informasjon om planforslaget.

Konsekvensutgreiinga

Det er vurdert at planforslaget utløyser krav om konsekvensutgreiing.

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

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

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

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

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

Andre verknadar av planforslaget

Områdereguleringa er i tråd med overordna planar.

Universell utforming er sikra som grunnprinsipp i planen.

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

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

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

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

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

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

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

Områdereguleringa sikrar samanhengande blågrønne strukturar, og sikrar bevaring av viktige artar og naturtypar.

Planen styrkar element som er viktige for barn og unge.

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

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

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

Sjå kapittel 8 i planskildringa for meir informasjon.

Administrasjonen si vurdering av planforslaget

Områdereguleringa er i tråd med overordna planar.

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

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

Strandpromenade langs sjø er eit tungt innspel i planen og vekta som særskilt viktig for bygda.

Kommunen har motteke protestar frå grunneigarar om strandpromenaden, medan andre har spela inn kor viktig det er at denne kjem på plass.

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

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

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

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

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

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

Felles småbåthamner i bygda får elles auka areal og betre tilhøve.

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

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

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

Kommunen sin VA- avdeling har mindre merknadar til VA-rammeplan. Desse bør presiserast i endelege plandokument. Det bør konsekvent nyttast Hattebergsdalen VBA (eigarskapet er felles med Rosendal og omland vassverk, ROV men VBA er drifta av Kvinnherad kommune). Vidare presiserer VA-avdelinga at avstand frå brannkule til inngangsdør på brannobjekt må stemma med VA-norm for Kvinnherad kommune.

Når det gjeld etablering av ny idrettshall på o_KBA2, så er det teke høgde for at deler av felt B/T1 kan nyttast som erstatningstomt for dei to bustadane som i dag ligg på dette arealet. Administrasjonen vurderer at ein truleg kan klare å plassere idrettshallen utan å måtte rive eller flytte SEFRAK-bygget på eigedom 89/13. Dette vil likevel vere avhengig av korleis ein plasserer hallen i framtida og detaljert form på denne. Av føresegn 6.16.2 går det fram at hallen kan etablerast på inntil 2 500 m², som t.d. kan verte 50x50 meter.

Trass at fråviksøknadar ikkje er ferdig behandla så har det likevel vore grundig dialog med vegmynde kring dei nye løysingane som er detaljerte. Fråviksøknadane gjeld del av vegføringa gjennom Skålafjæro, ny veg til framtidig idrettshall, samt utbetring av eksisterande busslommer. Dersom nokre av fråviksøknadane ikkje vert godkjende, må kommunen pårekne å justere planen for å imøtekome eventuelle krav.

Dagens veg til ungdomsskulen, forbi Malmanger skule, er planlagt å regulere om til gang- og sykkelveg o_GS11. Denne kan med fordel innskrenkast til 3 meter breidde, slik at resterande areal kan leggjast til eigedom 87/80 og inngå i KBA3.

Medverknadsprosessen er ikkje tilstrekkeleg referert i planskildringa og denne må difor oppdaterast før 2.gangs behandling.

Desse punkta bør setjast som vilkår i vedtaket.

Av føresegnene til områdereguleringa går det mellom anna fram at o_GS11 skal vere køyrbar tilkomst til KBA3.

Administrasjonen har vurdert at o_GS11 også må fungere som køyrbar tilkomst til eigedomane 89/13 og 89/39 så lenge dei er i bruk til bustadføremål.

Administrasjonen har vidare vurdert at o_GS11 berre skal fungere som tilkomst til o_T2 for utrykkingskøyretøy og HC-parkering. Det er ikkje planlagt anna trafikk på denne vegen.

Desse punkta er difor lagt inn i forslag til føresegn 7.7.2.

Ei ny rekkefølgeføresegn er også lagt inn for å sikre at teknisk infrastruktur blir etabler seinast samstundes med bygningar og tilhøyrande anlegg.

Mindre tekniske rettingar av plandokumenta må på plass før 2. gangs behandling.

- VA-norm for Kvinnherad kommune leggjast til grunn for vidare detaljering.
- Omsynssone H570 skal også omfatte H02 som også er regulert for bevaring av bygg og parkanlegg.
- Sentrumsføremål SF4 rettast mot eigedom 82/11 slik at denne eigdommen får føremål landbruk L7.
- Det kan verte aktuelt å dele opp fortau og anna infrastruktur slik at det høver betre med eigarform og gjennomføring. Dette må kvalitetssikrast før 2. gangs behandling.
- Veg o_V6 og o_V15 er ikkje markert i plankartet, og desse vegane må førast på plankartet.
- Avkøyringspil til eigedom 87/10 vurderast å ta ut då ny veg til idrettshallen er planlagt å nytte som ny tilkomst til denne eigdommen.

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

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

Økonomisk berekraft:

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

Miljø og klima berekraft:

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

Sosial berekraft:

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

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

Utbetring av tilhøva for mjuke trafikantar er viktig å legge til rette for slik at ein betrar dei trafikale utfordringar i Rosendal tettstad. Dette er særst viktig for born og unge.

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

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

Berekraftsmål nr 17 – om samarbeid

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

Det har vore eit stort engasjement kring dette planarbeidet og kommunen har motteke innspel heilt fram til etter sommaren i 2024.

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

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

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

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.

Viser til saksutgreiinga, samt at planforslaget er i samsvar med kommuneplanen og i tråd med overordna planar, og til slutt i samsvar med målet for planarbeidet.

Det bør setjast slike vilkår:

- O_GS11 innskrenkast til 3 meter breidde slik at resterande areal kan leggjast til eigedom 87/80 og inngå i KBA3.
- Dersom nokre av fråviksøknadane ikkje vert godkjente, må planen justerast for å imøtekome eventuelle krav.
- Medverknadsprosessen må oppdaterast i planskildringa før 2. gangs behandling.
- Mindre tekniske rettinga før 2. gangs behandling jf. vurdering i saksutgreiing.