



Kvinnherad kommune  
Rosendalsvegen 10  
5470 ROSENDAL

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Christian Johan Alstad, 5557 2112

## Samordna uttale - Kvinnherad - Gbnr. 83/73 mfl. - Detaljreguleringsplan for Baronivegen 4 - Offentleg ettersyn

Vi viser til oversending av detaljreguleringsplan for Baronivegen 4 i samband med offentlig ettersyn. Høyringsfristen vart opphøveleg sett til 06.12.2019, men Fylkesmannen har fått utvida frist til 19.12.2019.

Føremålet med planframlegget er å legge til rette for etablering av nye bustader og forretning i Rosendal sentrum. Tal på nye bustader er maksimalt 30. I blokkbustaden vert det opna for maksimalt 15 leilegheiter. Maksimal mengd bygd areal (BYA) er sett til 1958 m<sup>2</sup> for forretningsdelen. Etablering av bustader samsvarer med arealbruk og føringar i arealdelen til kommuneplanen, medan etablering av forretning vil gå ut over fastsette grenser for sentrumsføremål. Delar av planområdet er flaumutsett.

### Om samordna uttale

Vi viser til brev av 22.12.2017 frå kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) om *Delegering av myndigheit til å samordne statlege motsegner til kommunale planar etter plan- og bygningslova*.

Fylkesmannen har fått eit samordningsansvar for motsegner fremma av andre statlege myndigheiter. Fylkesmannen skal få tilsendt motsegnene, og gjere ei samla vurdering av dei.

Føremålet med samordninga er å sikre ei effektiv og målretta handsaming av plansaker, og eit godt samarbeid mellom kommunane og statlege myndigheiter. Det er også eit mål at forsøket skal bidra til å styrke kvaliteten og evne til gjennomføring av kommunale planar.

Fylkesmannen har motteke uttale av 23.10.2019 med motsegnspunkt frå Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE). Statens vegvesen har ikkje meldt om trong for motsegn mot planframlegget, men dei har merknader som dei legg til grunn at kommunen tek omsyn til før slutthandsaming av planen, jf. uttale av 28.11.2019. Fylkesmannen har også innvendingar mot planen som ein vil drøfte nærare med kommunen før ein tek stilling til motsegnsspørsmålet.

### NVE si vurdering av planframlegget



NVE ser det som naudsynt å fremje motsegn mot planen slik han ligg føre. Dei meiner at det ikkje er gjort tilstrekkeleg greie for kva konsekvensar terrengendingar i planområdet kan få for flaum og erosjonsfare på tilstøytande areal. Konsekvensar av auka vassfart er heller ikkje vurdert.

Når det gjeld den nærare grunngjeving av motsegna og forankringa i statlege føresetnader for arealforvaltninga, viser vi til uttalen som er lagt ved.

### **Fylkesmannen si vurdering av planframlegget**

#### *Barn og unge – leikeareal*

Fylkesmannen har dei seinare åra hatt auka merksemd på satsinga for barn og unge, og vi har spesielt vektlagt korleis kommunane kan følgje opp desse interessene gjennom god planlegging. Omsynet til barn og unge er eitt av få utvalde omsyn som er framheva i føremålsparagrafen i plan- og bygningslova, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Korleis det er der barn veks opp er avgjerande for moglegheitene deira for ein trygg oppvekst, motorisk utvikling og god helse. Å planlegge for eit samfunn der trygge oppvekstmiljø har gode møtestader, moglegheit for leik, og aktivitetsfremjande omgjevnader er noko av det viktigaste vi kan gjere, jf. rundskriv T-2/08 om barn og planlegging.

Planframlegget omfattar etablering av leikeplass innanfor planområdet som stetter krava til universell utforming, jf. reguleringsføresegnene § 2.5.1. I følge reguleringsføresegnene § 3.1 skal det etablerast 25 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal per bustadeining i blokk. Det skal setjast av eit areal på minst 250 m<sup>2</sup> til leikeplass. Det går ikkje fram av plandokumenta kor leikeplass(ar) kan etablerast. Det er ikkje regulert eigne arealføremål for leikeplass (sosikode 1610). Vi kan difor ikkje vurdere om krava til uteopphaldsareal i reguleringsføresegn § 2.9 eller krava i TEK17 § 8-3 kan stettast. Det er ikkje tilstrekkeleg at ein utomhusplan skal vise plassering og utforming av leikeareal ved seinare byggesakshandsaming, jf. reguleringsføresegn § 2.1.1. Reguleringsplanen må synleggjere at det er vurdert og funne tenlege areal for leik.

#### *Støy*

Fylkesmannen skal som statleg fagmyndigheit for støy i plansaker m.a. følgje opp at kommunane sikrar at nye bustadeiningar får tilfredsstillande støyforhold. I følge Statens vegvesen si kartlegging av støy langs riks- og fylkesvegnettet vil fasade til bygg i BKB2 ligge raud støysone, resten i gul. Støyutsette område skal merkast på plankartet med omsynssone og følgjast opp med føresegnar om avbøtande tiltak. Dette er ikkje gjort i denne planen.

I følge reguleringsføresegn § 2.1.1 skal det ved byggesakshandsaming ligge føre ein utomhusplan som skal syne støyskjermingstiltak og korleis uteopphaldsareal følgjer krav til støyskjerming. Dette er ikkje tilstrekkeleg. Støyfagleg utgreiing der støynivåa er talfesta i tabell og/eller berekningspunkt i kart for representative høgder, som ved fasadar og uteopphaldsareal, skal gjennomførast så tidleg som mogleg i planprosessen, jf. T-1442/16 pkt 3.1.

#### *Handel*

Handelsarealet i planen går ut over sentrumsavgrensinga i kommuneplanen som fastset handelsarealet for Rosendal. Regjeringa meiner det er viktig å «lokalisere hovudtyngda av handelsverksemd, bustadbygging og arbeidsplass- og besøksintensive verksemdar innanfor tettstader som er definert og avgrensa gjennom kommunal planlegging», jf. nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging.

Kommunesenteret er ein naturleg lokaliseringsstad for eit variert detaljhandelstilbod for kommunen sine innbyggjarar. I Rosendal sentrum kan detaljhandelstilbod samlast og det kan leggjast til rette for



gode tilhøve for å bevege seg mellom butikkane til fots. Slik blir det mogleg å handle mykje av det ein treng på ein stad, og tilbodet vert tilgjengeleg for dei som ikkje nyttar bil.

Reguleringsplanen manglar føresegner om kva type handel som kan etablerast i arealføremålet for forretning. For å vere i samsvar med regional plan for attraktive senter i Hordaland, kan ikkje planen opne for handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, og utsal frå hagesenter og større planteskular. Slik handel er ikkje naturleg å ha i sentrum.

Sentrum kan leggje ein ekstra positiv dimensjon til handleopplevinga. Attraktive handelsomgjevnader kan slå positivt ut både for handelsstanden og for reisenæringa. Folk blir lenger, kjem tilbake oftare og bruker meir pengar på stader kor dei trivast, jf. regional plan for attraktive senter i Hordaland.

#### *Landskap og estetikk*

Arealplanar skal sikre kvalitetar i landskapet og verne om verdifulle landskap og kulturmiljø, jf. pbl. § 3-1 bokstav b. God estetisk utforming av omgjevnadene er elles trekt fram i føremålsparagrafen i lova, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Rosendal har landskapsmessige og kulturhistoriske kvalitetar av nasjonal verdi. Fylkesmannen finn det positivt at kommunen har vedteke krav om arkitektfagleg kompetanse i tiltaksklasse 3 ved utlegging av planen til offentlig ettersyn.

Reguleringsplanen introduserer eit nytt volum på eigedomen. Bustad- og forretningsbygg må tilpassast både sentrumsrom, landskapsrom, og dei vassdragsomsyn og kulturhistoriske omsyn som gjer seg gjeldande i Rosendal sentrum. Snitteikningane av det kombinerte nærings- og bustadbygget som er vedlagt høyringsframlegget er ikkje tilpassa Rosendal sentrum sitt unike særpreg. Eit voluminøst nærings/bustadbygg som vist, bryt med vesentlege føringar i regional plan for attraktive senter i Hordaland:

- Sentrumsutvikling skal byggje på stadens historie, særpreg og landskapstrekk
- Sentrum skal ha høg arkitektonisk kvalitet
- Sentrum skal ha ein områdetilpassa kvartalsstruktur

#### **Kommunedialog**

Kvinnherad kommune vart invitert og ønska ein dialog om aktuelle motsegnspunkt til planen. Fylkesmannen, NVE og Hordaland fylkeskommune drøfta løysingane i planen med kommunen den 02.12.2019 via nettoverføring. Hordaland fylkeskommune deltok i møtet, då fleire av dialogpunkta til Fylkesmannen omhandla planomsyn som regional planmyndigheit skal rettleie og hjelpe kommunen med i planlegginga.

#### Til stades

Frå Kvinnherad kommune

- Anbjørn Høyvik
- Ingo Bewer

Frå NVE

- Toralf Otnes

Frå Fylkesmannen

- Egil Hauge



- Christian Alstad

Frå Hordaland fylkeskommune

- Eva Katrine Ritland Taule
- Nina Gjester Hoel

#### Tema som vart drøfta/referat

Kommunen orienterte innleiingsvis om innhaldet i planen, og dei plangrepa som kommunen har lagt særleg vekt på.

#### *Flaum- og vassdragstema*

NVE gjorde greie for innhaldet i brevet av 23.10.2019 og behovet for motsegn, jf. vurderinga ovanfor. Dei finn at konsekvensar av terrengendringar i flaumsona ikkje er tilstrekkeleg utgreidd.

For det vidare planarbeidet rår NVE til at det vert nytta ein god hydraulisk modell som fangar opp heile elvekanten nedover, ikkje berre i profilar (eindimensjonale). Ein hydraulisk modell vil venteleg presentere konsekvensar, retning, hastigheit mv. i elva på ein god måte. NVE oppmodar elles om at eventuelle konsekvensar for fylkesvegsbrua bør vurderast i ein ny rapport.

Fylkesmannen støtta NVE sitt syn om at flaumutfordringar er ufullstendig handtert i høyringsframlegget. Fylkesmannen presiserte at den uavklarte situasjonen med eventuelle terrengendringar langs vassdraget kan få verknader for vassdragsverdiane i området. Fylkesmannen må difor få høve til å kome attende med vurderingar av vassdragsnatur og vurderingar etter lakse- og innlandsfiske- lova, til etter at kunnskapsgrunnlaget er oppdatert, og omfanget av nye inngrep i elva er avklart.

Kommunen tok merknadene frå NVE til etterretning, og gav inntrykk av at ein ville søke å imøtekomme motsegnsbetøvet. Kommunen ville bestille ny flaumutgreiing og styrke føresegnene for flaum. Både Fylkesmannen og NVE vil få oppdaterte utgreiingar om flaum- og vassdragstema til gjennomsyn i den vidare planprosessen.

#### *Handel*

Fylkesmannen og fylkeskommunen var samde om at planen må få føresegnar for handel med spesifisering av kva type varegrupper planen opnar for. I sentrum bør ein legge til rette for detaljhandel med daglegvarer og utsalsvarer. Handelsvolum over 3000 m<sup>2</sup> vil krevje samtykke og handelsanalyse jf. regional planføresegn § 4.1 i regional plan for attraktive senter i Hordaland.

Fylkeskommunen slo fast at dei vurderer forretningsføremål innanfor plangrensa til å ligge i Rosendal sentrum. Ved behov vil dei rådgje kommunen med å definere omgrep for ulike varegrupper som er tenleg å nytte i sentrumsområdet i det vidare planarbeidet.

Kommunen slo fast at dei ønskjer å legge til rette for detaljhandel i planområdet. Det vil ikkje vere aktuelt med handelsvolum over 3000 m<sup>2</sup>. Dei er innstilte på å oppdatere reguleringsføresegnene med klare føringar for handel. Kommunen såg elles for seg å utarbeide ein situasjonsplan som vil syne funksjonsblandinga med bustad og forretning på ein tenleg måte.

#### *Landskap og estetikk*

Fylkesmannen gjorde greie for dei nasjonale interessene knytt til landskap og estetikk i arealplanlegginga, jf. vurderinga ovanfor.



Fylkesmannen og fylkeskommunen var samde om at den planlagde utbygginga vil påverke landskapsrommet og det kulturhistoriske miljøet i Rosendal. Skissene som er lagt ut på høyring syner ingen «forskjønnelse» av området.

Fylkeskommunen rådde kommunen til å stille strenge krav om stadtilpassing og arkitektoniske kvalitetar i det nye bustad/næringsbygget. Uheldige fjernverknader må unngåast. Fylkeskommunen vil gje råd om og legge vekt på landskap, arkitektur og estetikk i høyringsuttalen sin.

Fylkesmannen rådde kommunen til å utarbeide gode illustrasjonar og skisseprosjekt som får fram utforming og arkitektur på nye bygningar. Slike illustrasjonar kan gjerast bindande for seinare byggesakshandsaming om det er ønskeleg. Det kan elles stillast krav om at framtidige bygg skal opparbeidast med minimum den kvalitet som går fram av illustrasjonsteikningane.

Kommunen tok merknadene til etterretning, og vil arbeide vidare med konkret utforming av bustad/næringsbygg. Kommunen var positive til å nytte seg av fylkeskommunen sin kompetanse på fagområdet.

#### *Støy*

Fylkesmannen gjorde gjeldande at kommunen må legge retningslinene for handsaming av støy, T-1442/16, til grunn for arealplanlegging etter plan- og bygningslova. Støy er eit miljøproblem som påverkar folket sin helsetilstand. Personar som skal bu i planområdet må ikkje utsetjast for helsefarleg støy.

Eksisterande støysituasjon frå fylkesvegen er kjend, men ikkje teke omsyn til i høyringsframlegget. Reguleringsplanen må òg vurdere om auka handel i området får innverknad for støysituasjonen. Fylkesmannen rår til at det vert gjennomført ei støyfagleg utgreiing som syner støynivå på utsett fasade, «stille sider» av bygget og leikeareal. Krav til både innandørs og utandørs lydnivå må overhaldast, jf. T-1442/16.

Kommunen var samde i Fylkesmannen sine merknader, og ville kartlegge støysituasjonen og få fram både verknader og avbøtande tiltak mot støy i eit revidert planframlegg.

#### *Barn og unge - leikeareal*

Fylkesmannen gjorde greie for barn og unge sine interesser i planlegginga som nasjonalt planomsyn, jf. vurderinga ovanfor. Det er viktig at det vert regulert og opparbeidd leikeareal med tilstrekkeleg kvalitet i planområdet. Omsynet til barn og unge kan ikkje skyvast på til byggesakshandsaminga.

Kommunen var samd i Fylkesmannen sine merknader, og ville utarbeide eit nytt planframlegg med tenlege areal og funksjonar for barn.

#### *Samferdsel - kollektiv*

Fylkeskommunen hadde merknader til løysingane for veg og kollektiv slik dei var regulert i planen. Fylkeskommunen vil gje ei detaljert tilbakemelding på dette i høyringsuttalen sin.

Kommunen tok merknadene til orientering, og var innstilte på ytterlegare dialog om samferdsels- og kollektivspørsmål ved behov.



## Konklusjon

Kommunen tok merknadene til orientering og uttrykte at diskusjonane var nyttige. Fylkesmannen oppfatta elles at det var semje om at planen, slik han ligg føre ved ettersyn, ikkje vil bli vedteken, men at han vil bli arbeidd med frå kommunen si side med sikte på å imøtekomme merknadene. Kommunen som planmyndigheit må vurdere om dette vil krevje ny utlegging av planen.

Fylkesmannen ser det såleis ikkje naturleg å fremje motsegn til planen no. Vi vil vere opne for ein vidare dialog undervegs. Skulle kommunen kome til at ein likevel vil ta planframlegget opp til slutthandsaming slik det ligg føre, legg vi til grunn at vi vert varsla og gitt høve til å vurdere motsegnspørsmålet på nytt. Fylkesmannen rår elles til at også andre partar med interesser i planarbeidet vert haldne orienterte om utviklinga i saka.

Fylkesmannen oppfattar at dialogen har ført fram for dei interesser og oppgåver som vi skal sjå til vert teke vare på i planlegginga.

Fylkesmannen har ikkje merknader til grunngjeving eller forankring av NVE si motsegn til planframlegget. Det ligg dermed ikkje føre motstrid mellom statlege planinteresser eller andre tilhøve som kan gjer at Fylkesmannen vil vurdere avskjering av motsegna.

Motsegna frå NVE inneber at kommunen ikkje kan vedta planen slik han ligg føre. Skulle kommunen likevel kome til at ein vil ta planen opp til slutthandsaming, vil alternativet vere å be om formell mekling, jf. pbl. § 5-6.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal  
avdelingsdirektør

Egil Hauge  
seksjonsleiar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat -  
NVE

Statens vegvesen, region vest  
Hordaland fylkeskommune

Postboks 5091 Majorstua 0301 OSLO

Postboks 43

Postboks 7900

6861 LEIKANGER

5020 BERGEN