

# Områdereregulering for Rosendal tettstad

REGIONALT PLANFORUM

20. APRIL 2021



KVINNHERAD  
KOMMUNE



## Formål og premisser for planarbeidet

Tettstaden Rosendal skal vidareutviklast som eit attraktivt kommunesenter, med fokus på næring, kulturkvalitetar, turisme med nærleik til sjø, fjell, fonn og 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 attraktiv, frisk og grøn kommune.

Føringar for arbeidet med områderegulering er mellom anna gjeve i planstrategi for Kvinnherad kommune:

- I og nær tettstadane skal utbygging skje etter vedtekne reguleringsplanar
- Areal- og transportplanlegging skal i større grad nytte kollektivaksar som premiss
- Gang- og sykkelvegnettet bør styrkast
- Ladestasjonar og annan tilrettelegging for klimavenleg bilisme skal vektleggjast
- Fokus på kunnskapsgrunnlaget og tidleg medverknad frå partar, innbyggjarar, organisasjonar og relevante styresmakter


Kommunen arbeidar for tida med ny kommuneplan - både samfunnsdel og arealdel. Områdeplanen for Rosendal skal byggje på, og samsvare med dette arbeidet. Gjennom arbeidet med kommuneplanen skal mellom anna Kvinnherad sin senterstruktur fastsetjast. Arbeidet med denne områdeplanen forskotterer noko av dette ved å leggja til grunn at Rosendal er kommunesenter.


**Avgrensning av planen**  
Fastsett oktober 2020

Områderegulering Rosendal tettstad

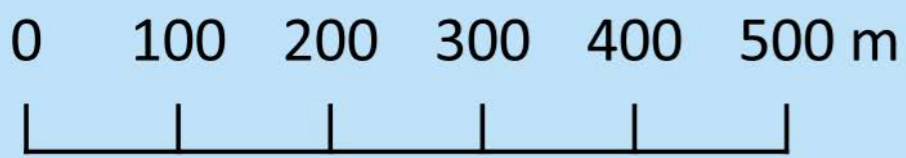
Sentrale plangrep

Planavgrensning

 Plangrense



7281  
514



# Innhald organisering og framdrift

Planen skal avklare arealbruk innan planområdet. Inkludert i dette kan det mellom anna vere grad av utnytting, program, infrastruktur, parkering, byggehøgder og grønstruktur. Kvalitetar på bygg, infrastruktur og uteområde vil også verte handsama som del av planen. Planen vil erstatte og truleg oppheve fleire av dei eksisterande reguleringsplanane for området. Tematisk vil idrettshall, trafikktryggleik, turisme, næring, bustad, samt samanheng i gangveg- og vegsystem verte sentrale element i planen.

## Organisering

Arbeidet er organisert med ei prosjektgruppe frå seksjon for kultur, næring og utvikling. Prosjektleder er Anne-Lise Næs.

Styringsgruppe for planarbeidet er formannskapet.

Utførande konsulent for planarbeidet er 3RW arkitekter, med Tord Bakke som oppdragsleder.

Følgjande er invitert til ei referansegruppe for planarbeidet:

Rosendal Bygdelag, Omvikdalen bondelag, Rosendal Hamn, Rosendal Turnlag, Rosendal Utvikling, Rosendalstiftinga, Stiftinga Folgefonnsenteret, samt rådmannen si leiargruppe.

## Framdrift

Fastsetting av planprogram: 22.10.2020

Utarbeiding av planforslag: september 2020 – mai 2021

Høring av planforslagsommar 2021

Eigengodkjenning av plan: ultimo 2021



# Plangrep

Hausten 2020 og tidleg på vinteren 2021 har det vore halde ein rekke arbeidsmøte for å avklare føresetnader for sentrale element knytt til arealutnytting i Rosendal tettstad. Hovudvekt har lagt på dei sentrale offentlege elementa som må leggjast til grunn for anna arealbruk.

Målet har vore å leggje ut dei vitigaste byggjeklossane, slik at desse får styre utviklinga og at diskusjonen vert mest mogleg føreseieleg.

Dei elementa som har vore arbeidd med på denne måten er: idrettshall, strandpromenade, vegsystem, badeområde, hamn og bubilparkering.

Knytt til desse elementa er også vurderingar av tilhøyrande infrastruktur. Der det har vore nødvendig eller tenleg er også element knytt til utforming vurdert.

Elementa som her vert tatt opp er ei blanding av det som vart avdekka som tydelege ønske og klare behov gjennom folkemøte og medverknadsprosessar, sammen med infrastruktur som det er viktig å få handsama frå kommunal side.



*Rosendal i "gamle dagar" ca. 1960.*

## Lokalisering av idrettshall

Å finne areal til ny idrettshall i er eit sentralt føremål men planarbeidet. Val av lokalisering for idrettshallen vil vere viktig for tettstadutviklinga. Eit mål med lokaliseringa må vere å skape gode synergieffektar kva gjeld sambruk og brukarbehov i Rosendal. Det er lagt til grunn at idrettshall skal kunne byggast ut direkte etter denne planen, dvs. utan krav om detaljreguleringsplan.

Sju alternativ har vore vurdert. Av omsyn til ønske om fortetting til bustad og næring i Skålafjæro er det anbefalt å gå vidare med dei to alternativ som ligg på sørsida av elva. Alternativa har alle den fordel at dei legg opp til lokalisering av ny idrettshall tett etablert skule- og idrettsområde på Øyrane.

Alternativa inneber også alle ei opprusting og eventuelt omlegging av eksisterande veg frå fylkesvegen og ned mot Rørevågen. Utbetra veg er med på å opne opp området også for anna og auka utnytting.

Tilkomstvegen til idrettshallen bør dimensjonert for semitrailer og ha ei utforming som prioriterer gåande og syklande og betrar trafikktryggleik opp mot skulane.

Området er relativt flatt og sikrar universell utforming. Sjølve vegbanen bør byggast med ei bredde på om lag 4,5 meter, i tillegg til opphøgd fortau på minimum 2,75 meter, noko som mogleggjer snørydding med dei ordinære kommunale køyretøya. Veggen bør oppmuntre til låg fart og ikkje ha høgare fartsgrense enn 30 km/t.



*Vegen ned forbi skulene er trong og med lite gunstig kurvatur.*

# Lokalisering av idrettshall

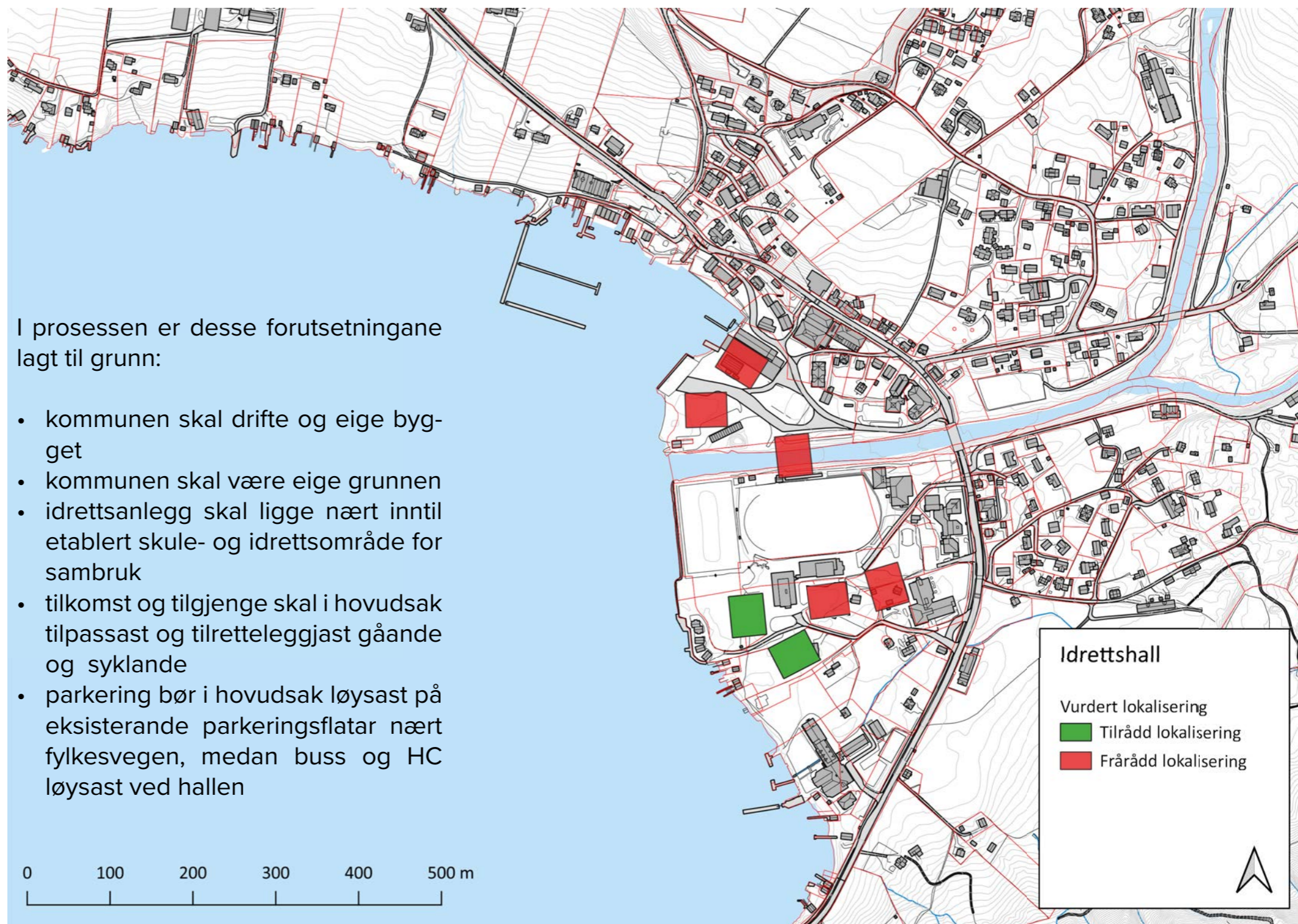
Oversikt over alternativ som er vurdert i prosessen.

Det har vore ønskje om samlokalisering med skulene og å halde Skålafjæro open for anna utvikling.

Forslaget om idrettshall over elva er vurdert som urealistisk og unødvendig kostbart.

For forslaget som ligg kilt inn mellom skulene, er tomten vurdert som for trong og at det vil ta mykje sol frå barneskulen.

Forslaga som ligg vest for skuleområdet er begge vurdert som gode og som å vere ei tenleg utnytting av dette området. Idrettshall føyer seg inn i dei etablerte programma, er med på å opne området, vil medføre nødvendig opparbeiding av infrastruktur og inneber synergjar med andre tiltak i området.



# Idrettshall - innspel og scenario

"Av dei tinga som vert ønskt for Rosendal er det strandpromenade, idrettshall, eit levande sentrum, bustader og møteplasser som toppar lista"

"Idrettshallen kan nyttast for å skape liv heile året"

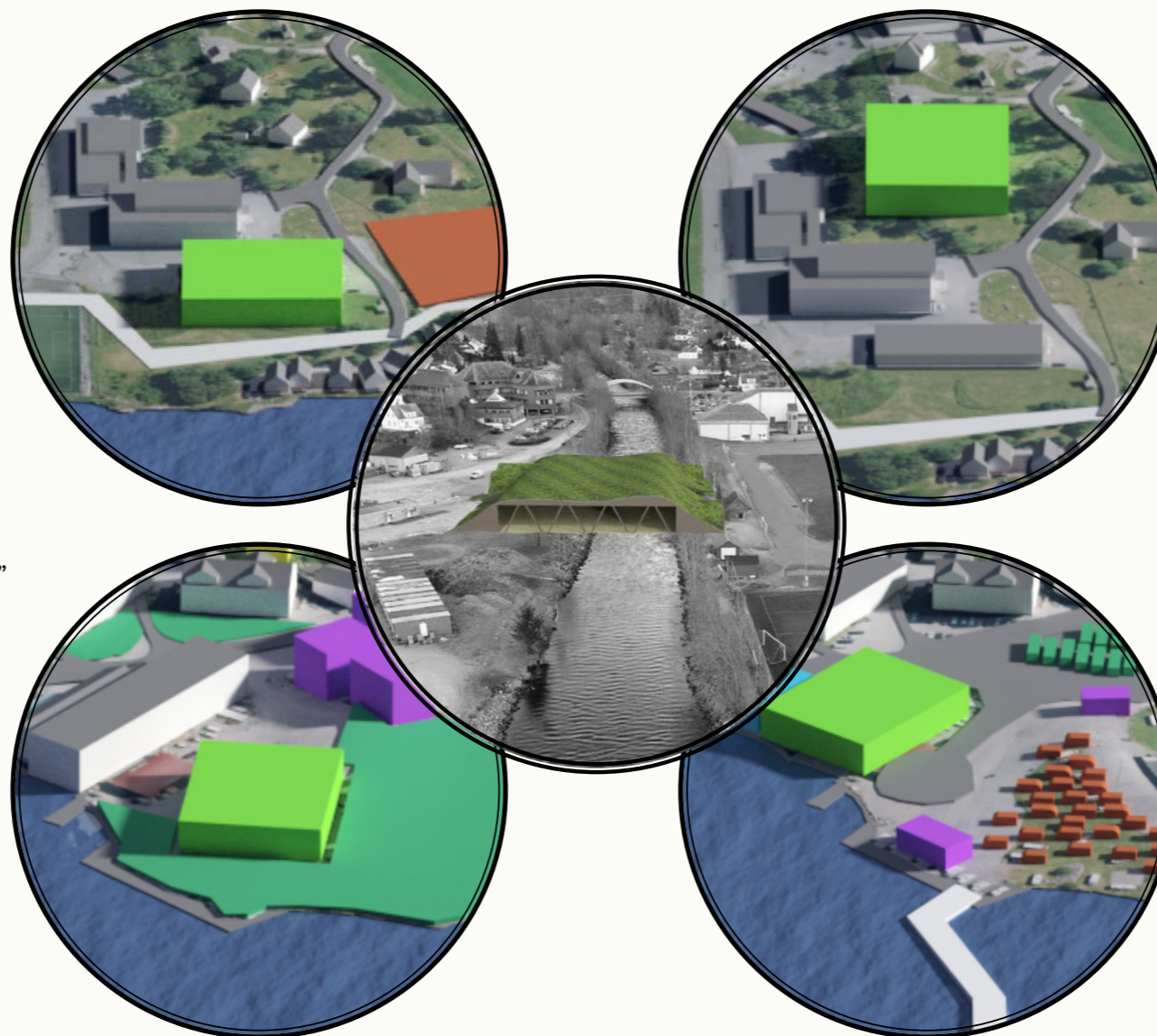
"Idrettshallen og tilhøyrande uteområde må vere inkluderande for andre brukarar og vere ein uformell møteplass på tvers av generasjonar"

"Hallen bør ikkje liggje langt frå skulane"

"Med ny idrettshall kan Rosendal ta store arrangement"

"Tematisk vil lokalisering av idrettshall, utnytting av dei ubygde areala, trafikktryggleik, samt samanheng i gangveg- og vegsystem verte sentrale element i planen."

"Gjennom medverknadsprosessane har det komme opp eit tydeleg ønske om nokre konkrete element. Dette gjeld mellom anna idrettshall i sentrum, strandpromenade, møteplasser/torg i sentrum, og fleire bustader"



"Elevane ved Malmanger skule og Rosendal ungdomsskule trakk særleg fram ønske om idrettshall, bru over elva og strandpromenade som ønsker for utviklinga"

"Rosendal turnlag ynskje idrettshall lokalisert over elva"

"Idrettshall er mest populær mellom skulane eller i Skålafjæro "








"Finne god plassering til ny idrettshall. Den må detaljplanleggjast slik at man kan sette igang bygging med en gang utan ny runde med reguleringsplan."

"Når det gjeld idrettshall, vil vi peika på at område som arealmessig ibør gi plass til ein innandørs friidretts- & fleirbrukshall på minimum 51 m x 96 m"

"Av dei tinga som er ønska for Rosendal er det strandpromenade, idrettshall, eit levande sentrum, bustader og møteplasser som er det som går mest igjen"

# Lokalisering av idrettshall

KONKLUSJON: to alternativ blir anbefalt vidare - alle på sørsida av elva og tett ved etablert skule- og idrettsområde

1. Skipshallen	2. Bubilparkeringa	3. Rosendalselva	4. Rørevågen	5. Øyrane I	6. Øyrane II	7. Malmanger skule
<p></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ nært kollektivknutepunkt og handelstilbod</li> <li>+ bidreg til eit meir variert tilbod i sentrum-skjerna</li> <li>- eit stykke fra skule- og idrettsområdet</li> <li>- inneber riving av kulturminne og monumentalt bygg</li> <li>- betyr utfasing av etablert næring i Rosendal sentrum</li> <li>- begrensar moglegheita for bubilparkering og fortetting med fokus på bustad og næring i Skålofjæro</li> </ul>	<p></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ nært kollektivknutepunkt og handelstilbod</li> <li>+ bidreg til eit meir variert tilbod i sentrum-skjerna</li> <li>+ ubebygd areal</li> <li>- et stykke fra skule- og idrettsområdet</li> <li>- begrensar moglegheita for bubilparkering og fortetting med fokus på bustad og næring i Skålofjæro</li> </ul>	<p></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ kobler skule- og idrettsområdet saman med sentrum</li> <li>+ truleg det mest spennande alternativet</li> <li>- negative konsekvenser for verna vassdrag</li> <li>- truleg det mest kostbare alternativet</li> <li>- utfordringar m.o.t. kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse</li> <li>- krevjande i høve til flaumfare</li> <li>- uklare eigedomstilhøve</li> <li>- usikkerhet knytt til tidshorisont</li> <li>- utfordrande å løyse tilkomst- og parkering</li> <li>- truleg problematisk for regionale styresmaktar</li> </ul>	<p></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ i etablert skuleområde</li> <li>+ kommunal eigedom</li> <li>+ potensiale for integrasjon med strandpromenaden</li> <li>+ moglegheit for ekspansjon i framtida</li> <li>+ på allereie bebygd areal (mot. strandsona)</li> <li>+ inneber ei meir trafikksikker tilkomst til Rørevågen for mjuke og harde trafikantar</li> <li>+ / - inneber riving av "Praksisfløyen" med dårleg tilstandsgrad og låg restlevetid</li> <li>- et stykke frå kollektivknutepunkt i sentrum</li> <li>- i strandsona ved tiltenkt badeområde</li> </ul>	<p></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ i etablert skuleområde</li> <li>+ kommunal eigedom</li> <li>+ potensiale for integrasjon med strandpromenaden</li> <li>+ god moglegheit for ekspansjon i framtida</li> <li>+ på allereie bebygd areal (mot. strandsona)</li> <li>+ inneber ei meir trafikksikker tilkomst til Rørevågen for mjuke og harde trafikantar</li> <li>+ Opner for bruk av "praksisfløyen" til undervisning og anna.</li> <li>- / + betyr riving av eksisterande bygg på tomt</li> <li>- eit stykke frå kollektivknutepunkt i sentrum</li> <li>- i strandsona</li> </ul>	<p></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ inntil etablert skuleområde</li> <li>+ vart det mest populære alternativet på folkemøtet i november 2019</li> <li>- et stykke frå kollektivknutepunkt i sentrum</li> <li>- inneber oreigning av to fritidsbustadar</li> <li>- usikkerhet knytt til tidshorisont</li> </ul>	<p></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ i etablert skuleområde</li> <li>+ kommunal eigedom</li> <li>+ gode tilkomsttilhøve med buss og bil</li> <li>- inneber redusert opphalds- og leikeareal til barn og unge</li> <li>- inneber moglegheit for ekspansjon i framtida, både for Malmanger skule og dei kommunale areala</li> <li>- utfordringar knytt til parkeringstilhøve</li> <li>- krevjande topografi</li> </ul>

## Strandpromenade

Strandpromenade var eit av punkta som det var særlig oppslutnad om i medverknadsrundane. Områdereguleringa skal avklare overordna linjeføring og breidde for strandpromenaden. Utformingsmessig vert det hovudsakleg berre fokusert på dei elementa som gjeld universell utforming, samt eventuelle kritiske punkt.

Området ved Prestanaustet og Malmangerviko er sikra som friluftsområdet. Strandpromenaden startar her og fortset mot idrettsanlegga framfor Fjordhotellet. Området i Rørevågen vil vere ein eigna badeplass og vert kopla til strandpromenaden.

Kunstgrasbana skal rehabiliterast og friidretsbana er nyrestaurert. Det er truleg for trangt til å legge traseen mellom kunstgrasbana og friidretsbana, så traseen bør siktast inn mot utsida av kunstgrasbana.

Elvekryssing bør skje i området kor bru allereie er regulert inn. Plasseringa gir både tilstrekkeleg areal rundt brua og best kopling mellom dei ulike funksjonane. Strandpromenaden koplust med turveg langs nordsida av elva, opp til Skålagato og ned til fjorden.

På nordsida av elva vert bru framfor skipsbyggjarhallen vurdert som for lite realistisk og strandpromenaden bør leggjast bak (aust for) skipsbyggjarhallen.

Traseen går vidare over torg/gatetun og koplar seg på etablert kaifront framfor og rundt Folgefonnsenteret.

I området forbi Klette brygge blir det i første omgang lagt opp til å legge traseen framfor bygga med brygger og naust. Alternativet er å legge traseen bak bygga.

I området rundt kulturminnet i Skipadalen må ein anten legge seg i

dagens trase, eventuelt framfor eller bak kulturminneområdet. Ønskt alternativ er å la strandpromenaden gå i dagens trase, men med krav at opparbeiding skal skje utan graving i grunnen og i form av skiferheller, grusing eller liknande.

Mot Gurinefjæro bør traseen leggjast over tre fritidseigedomar for å sikre trase med minst mogleg stigning. Det kan vurderas å regulere inn ein leskjerm eller hekk på oppsida av strandpromenaden for å ta vekk utfordring med innsyn.

*Strandpromenaden startar i sør ved Malmangerviko.*



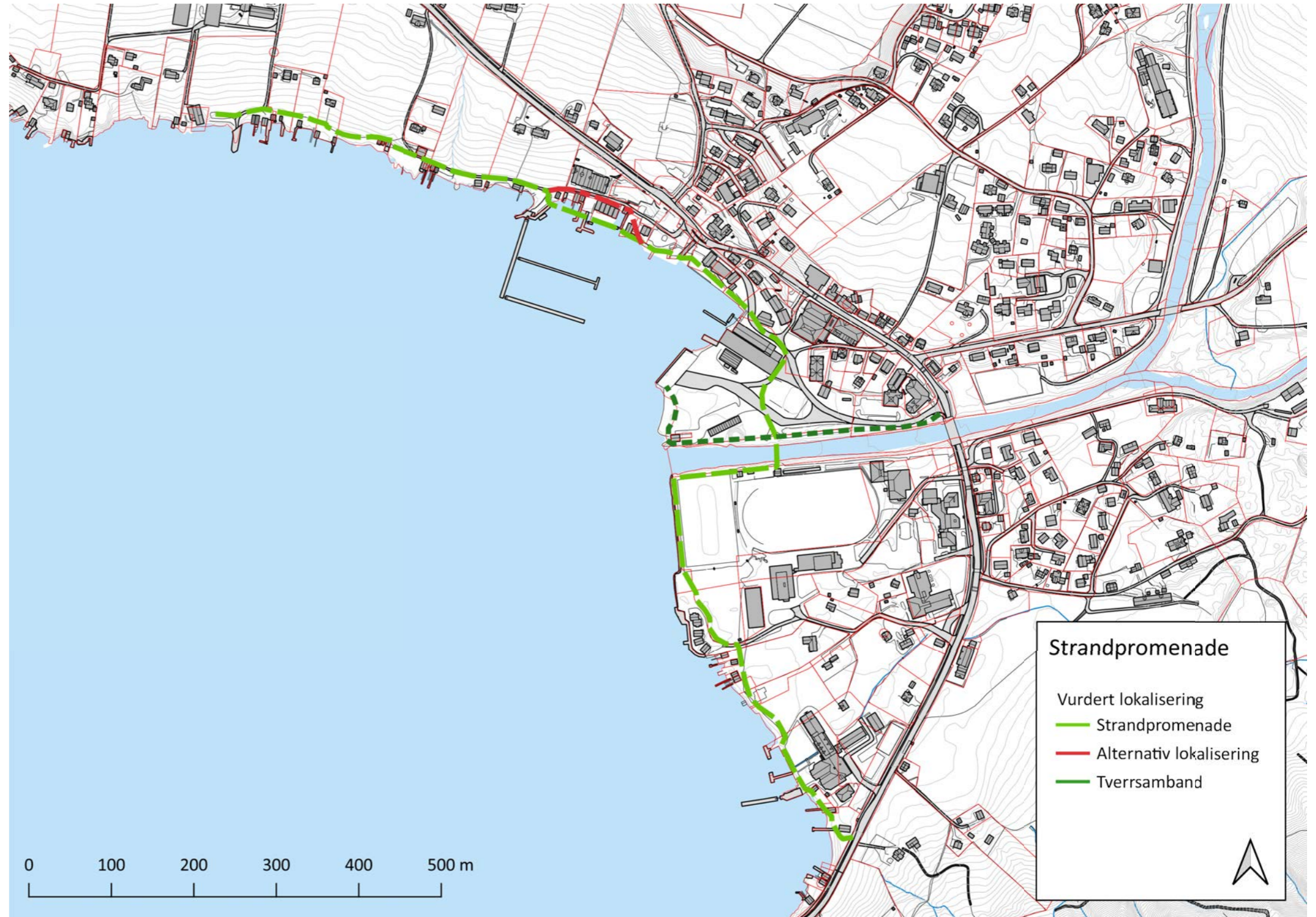
# Strandpromenade

Strandpromenaden skal gå frå Malmangerviko i sør og til Gurinefjæro i nordvest.

I så stor grad som mogleg skal den leggjast direkte langs sjøkanten.

Som generelle prinsipp vert det lagt til grunn at traseen bør verte lagt med ein breidde på minimum 2,75 meter, med tillegg av 0,5 meter for grøft på kvar side der dette er aktuelt.

Ved etablering av strandpromenaden bør ein nytte stigeprinsippet med hyppige tverrkoplingar opp frå fjorden for å sikre at strandpromenaden vert best mogleg kopla mot resten av sentrum og dermed tener flest moglege føremål.



## Vegsystem – med fokus på Skålafjæro

I hovudtrekk vil vegsystemet ligge fast, men i Skålafjæro er det utflytande og lite tenleg for ei framtidig sentrumsstruktur.

Endringane som er foreslått legg opp til å strukturere vegsystemet innanfor det som er samferdselsareal i dag og utan å måtte rive ståande bygg. Det er lagt vekt på å sikre nødvendig flyt og varelevering på ei måte som samstundes betrar trafikktryggleik og legg til rette for ønska moglegheiter for fortetting og transformasjon.

### **Følgjande prinsipp vert lagt til grunn for det vidare arbeidet:**

Vegen ned til området frå søraust (nr. 1, kart side 13) vert den sentrale forsyninga til området. Vegen planleggast for semitrailer, med 2,75 m fortau. Det må leggjast til rette for at store bilar kan snu i Skålafjæro og nytte same veg ut igjen. Snusløyfe vil kunne nyttast av turistbussar knytt til cruiseanløp.

Frå nord vert tilkomst frå kollektivterminalen (nr. 2) og vidare forbi Folgefonnsenteret, eksisterande tverrsnitt vert vidareført sørover.

Vangsgata mellom Skålagato og Skålafjæro (nr. 3) bør verte einvegskøyrd oppover (frå vest mot aust). Der det er mogleg skal det regulerast noko breiddeutviding.

Det skal etablerast eit område med moglegheiter (nr. 7) for torgfunksjonar i Skålafjæro mellom Folgefonnsenteret og Skipsbygggarhallen. Torget vert etablert som gatetun med eit eins dekke der ulike funksjonar signaliserast og HC-parkering og taxi regulerast inn.

Strekket mellom turisthotellet og avkøyring frå Skålagato (nr. 6) nordvest for Sparbutikken har mange verdiar knytt til eldre bygg og vegetasjon. Så langt som mogleg skal breiddeutviding tilpasse seg dette.

Avkøyringa frå Skålagato nordvest for Sparbutikken stengjast. Tilkomst til parkeringskjeller under butikkbygget vert frå Skålafjæro.

Parkering leggast til tilrettelagte P-plasser. Gangavstandar på 100-200 meter må vere akseptabelt for dei med arbeidsplass i sentrum. Offentleg parkering og eventuell gateparkering bør reserverast for handlande og vitjande. Planen bør sikre at det vert laga ein skiltplan for sentrum.

*Trangt men godt gatetverrsnitt over potensielt område for nytt torg.*

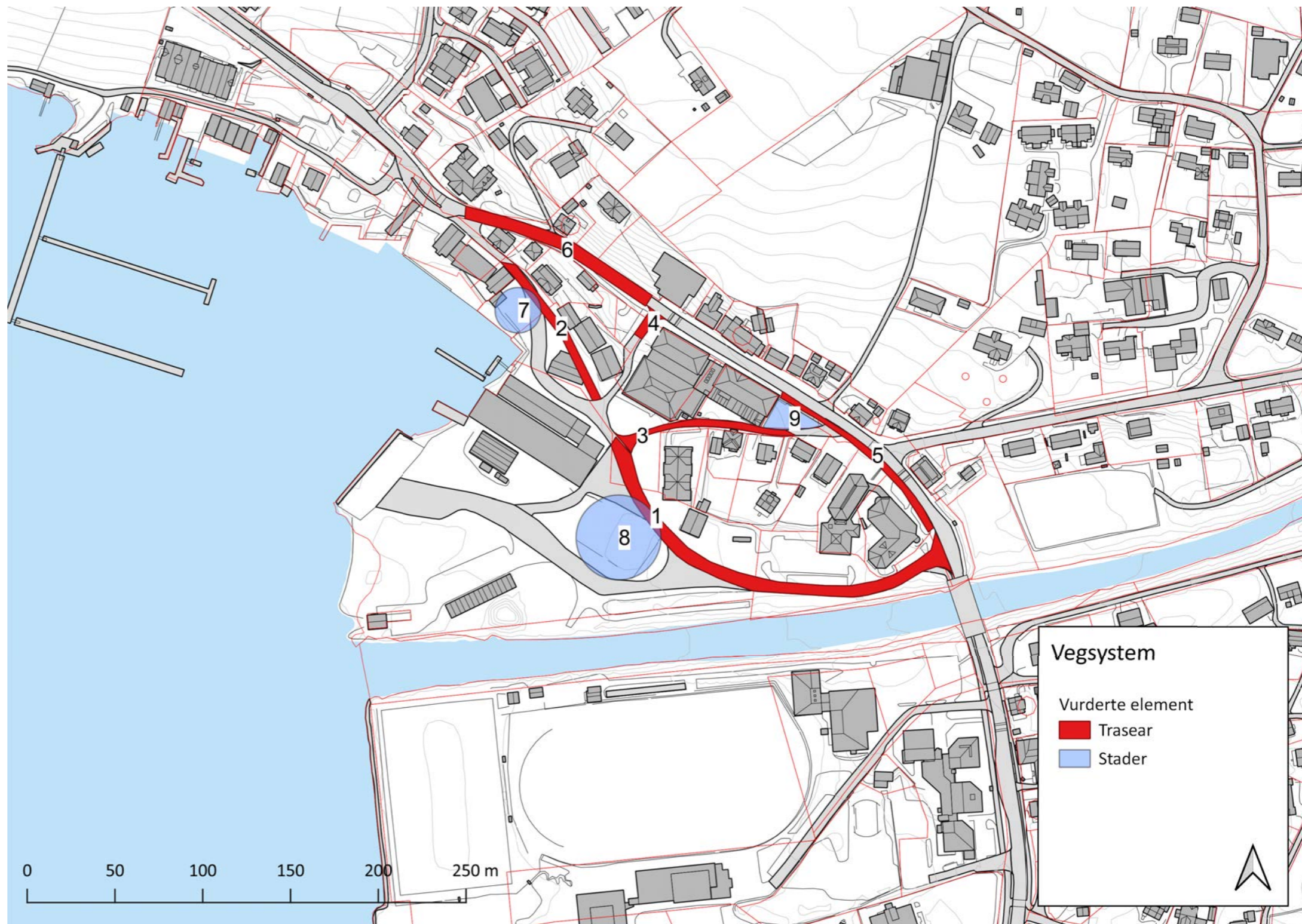


# Vegsystem – med fokus på Skålafjæro

Nummereringa refererar til punkta på dei to foregåande sidene.

Deter lagttil grunnat Skålagato skal fortsette å handtere gjennomgangstrafikk. Det er ikkje vurdert som tenleg eller mogleg å legge denne om Skålafjæro.

Vegstrekket forbi Folgefonnsenteret og inn mot Skålafjæro ken verte nytt område for utviding av servering.



## Offentlege badeområde

Planen sette av areal til badeområde, men ikkje detaljere dei. Det er likevel eit mål at dei kommunale områda skal kunne utviklast direkte med heimel i områdeplanen.

Det er fire aktuelle plassar for offentlig badeområde. Alle dei fire områda bør settast av som bade/friluftsområde for framtida. Områda ligg spreidd langs bukta over ein distanse på ein dryg kilometer. Frå sør til nord er det Malmangerviko/Prestabryggo, Rørevågen, Skålafjæro og Monsafjæro.

Med unnatak av Skålafjæro ligg alle direkte tilknytt planlagt trase for strandpromenade. Strandpromenaden er tiltenkt ein utstikkar mot det moglege badeområdet i Skålafjæro.

Områda bør regulerast med offentlig eigarform, anten som badeområde, friområde, eller tilsvarande.

Det er tenleg å differensiere grad tilrettelegging, aktivitetar og målgrupper. Ulike brukargrupper har ulike ønskjer og ulik trog for tilrettelegging t.d. i form av stupetårn, badstue, kajakklandingsplass, baderampe, etc. Det skal opnast for slik tilrettelegging. Universell tilkomst må sjåast i samanheng med tilkomst, eksisterande tilrettelegging samt området naturlege topografi og lokalisering i sentrum.

Det er generelt trong for fleire offentlege toalett i Rosendal. Det vil vere føremålstenleg å sjå etablering av fleire toalett i samanheng med bade plassane. Dette kan vere i form av kombinerte servicebygg med dusj, badstue, og anna.



*Monsafjæro ligg fint til og bør få forbil utan større inngrep.*

*Malmangerviko er eigna som familieområde med universell utforming.*



## Offentlege badeområde

### Malmangerviko

Området er eit statleg sikra friluftsområde med krav til skjøtselsplan, og det er ein «innfallsport» til strandpromenaden. Grunna kulturminne i området vil det vere avgrensingar på kva ein kan forvente å få aksept for av tiltak og tilrettelegging i området. Universelt utforma parkering og tilkomst er etablert. Området eignar seg for småbarn, barnefamiliar, samt for vidare tilrettelegging med UU-toalett og baderampe. Den delen av området kor det er «villparkering» i dag bør sikras moglegheit for opparbeiding ved at byggegrense mot veg regulerast inn. Det nyerverva kommunale nauset på eigedom 87/78 kan vere aktuell som kajakkhotell.

### Rørevågen

Med både djupne nok i sjøen og plassering tett på skule og idrettsanlegg eignar område seg som ungdomsbadeplass med stupetårn, kajakklanding, m.m. Tilrettelegging for bading kan her krevje ein mogleg skjerming mot kaldt elvevatn. Strandpromenaden vil bidra med ytterlegare aktivitet i området. Arealet er relativt avgrensa og effektiv arealbruk blir viktig for å få full verknad av området. Det vil truleg vere eit føremål å trekke arealformålet godt inn på land slik at element som ikkje er avhengig av sjøtilknytning, som til dømes ev. toalett, kan etablerast i bakkant.

### Skålafjæro

Både for turisme og fastbuande er det viktig å opne strandlinja og sikre tilkomst og opparbeiding med kvalitet. Mykje båttrafikk, nærleik til elveos og bubilkamping gjer at området ikkje eignar seg for alle typar aktivitet. Enkel tilrettelegging og tilgang på sjøen vil likevel vere ein verdi for både fastbuande og vitjande, og kan utgjere eit målpunkt som genererer liv i området. Me har drøfta at området ved sjøen framfor bubilcampen skulle vore gjort meir tilgjengeleg. Forskjellige løysingar har vore drøfta som trappetrinn mot sjø, grønt belte med benkar m.m. Ytterlegare tilrettelegging for bading vil trulig krevje ei form for skjerming mot kaldt elvevatn og båttrafikk kan vere ei utfordring her.

### Monsafjæro

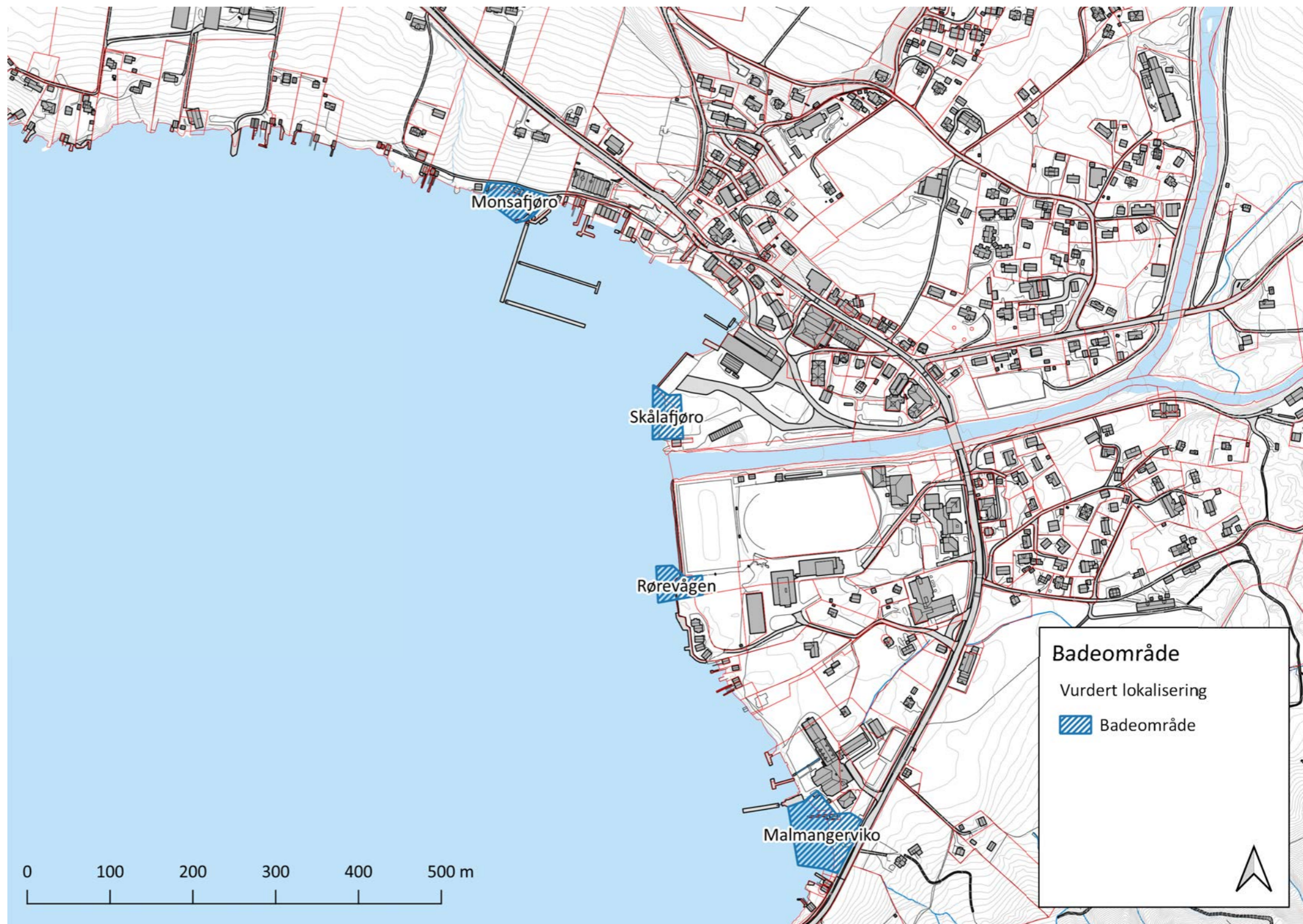
Området bør sikrast som offentlig badeområde, men det bør ikkje etablerast faste installasjonar eller bygg på arealet. Plassen eignar seg slik som den er for barn, familiar og delvis for ungdom ut mot småbåthamna, og bør haldast som eit «naturleg område». Trong for serviceanlegg bør sjåast i samanheng med småbåthamna sine behov, eller eventuelt søkast løyst i eksisterande bygningsmasse. Ein bør så langt som mogleg unngå å nygge ned jordbruksarealet i bakkant.

# Offentlege badeområde

Badeområda er spreidd langs heile bukta frå sør til nord.

Ulik tilrettelegging og ulike brukargrupper vil gi variasjon og krev samstundes noko avstand mellom områda.

Starndpromenaden vil ha potensiale til å binde områda saman, og dette bør vere eit mål når trase for strandpromenade vert trekt.



## Hamneområde

Områdereguleringa for Rosendal tettstad kransar om bukta. Strandsona vert dermed eit viktig element i planlegginga. I tillegg til strandpromenade og badeplassar, er det vesentlege område for næring og samferdsle i strandsona.

Det er bedt om at planen legg til rette for ny brygge for visningsbåten til *Salmon Eye*. Denne bør i så tilfelle leggest til kaiområde nordvest for venterommet på kollektivterminalen. Det er nødvendig med plass til brygge i sjø og landstrømanlegg på land. Brygga bør ligge langt nordvest på grunn av djupne, etablert dieselpumpe og for å unngå å komme inn på området prioritert for kollektivreiser og mogleg konflikt med anna båttrafikk, særlig då Hardangerfjord-ekspressen.

Planen tilrettelegg for cruisetrafikk med utgangspunkt i tilrådingar frå vedteken reiselivsstrategi basert på mottak av opp til 1000 cruisepassasjerar. Infrastruktur dimensjonerast etter dette. Passasjerar frå skip som er for store til å legge til ved eksisterande kaifront skal skipast inn med tenderbåtar.

Ny tenderbrygge bør etablerast vest-nordvestover ut i frå Skålafjæro rett sør for skipsbyggerhallen. Kaien er også tiltenkt båtar tilhøyrande den ordinære drifta i skipsbyggerhallen og andre mindre turistbåtar. Sydvesten er den verste vinden med tanke på bølger. Kaien bør derfor etablerast på molo, eller som anna konstruksjon med eigenskapar for å dempe bølger og vindtrykk inn mot dei indre hamneområda.

Det er ein del trafikk inn og ut av området frå småbåthamna, hurtigbåten, fylling frå dieselpumpa, båtar til og frå hallen samt at *Gurine* ligger relativt fast på kaia med sine trosser. Det betyr eksempelvis at ein ikkje kan utvide både småbåthamna austover samtidig som ein legg kai frå skipsbyggerhallen og vestover.

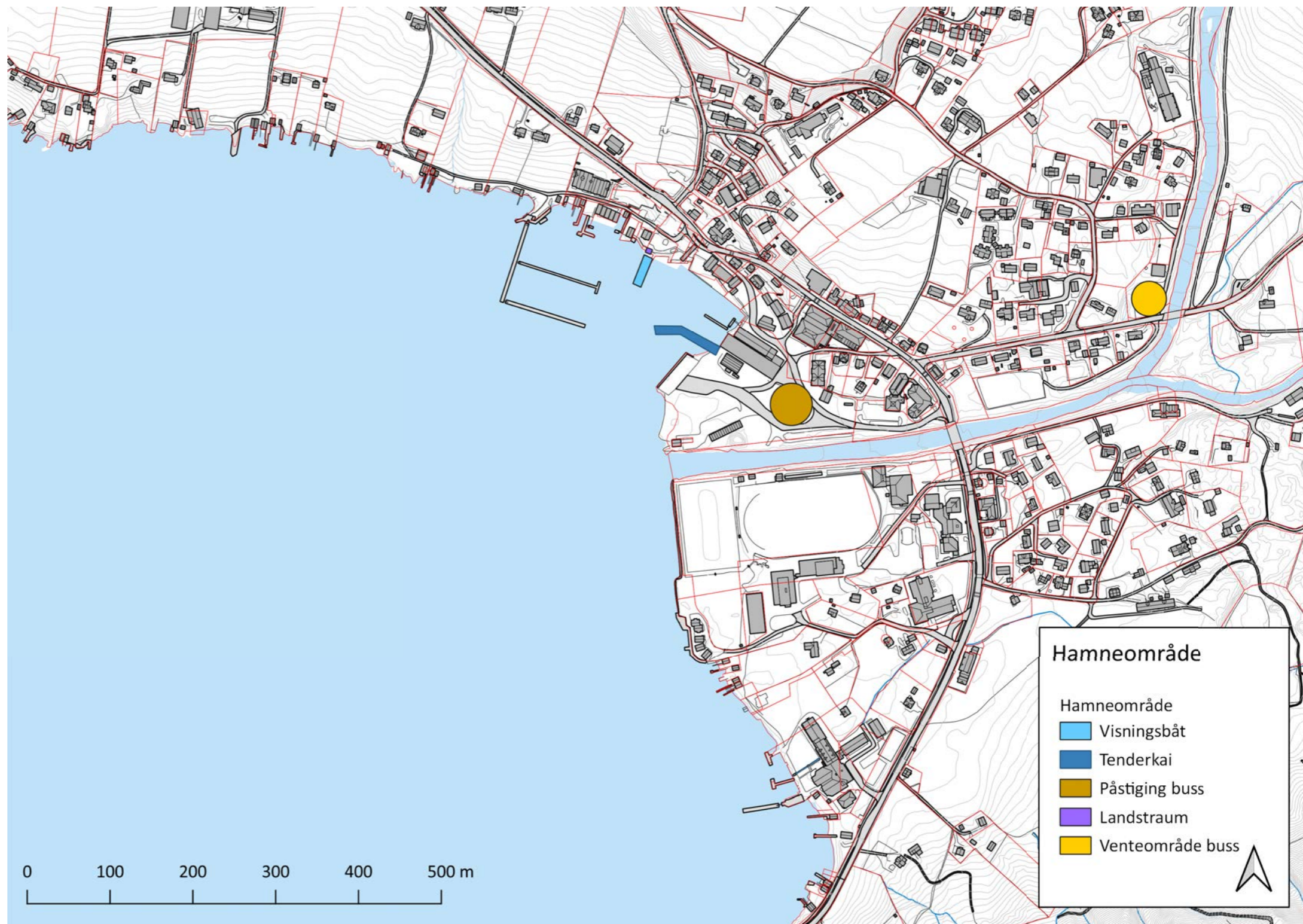
Planlagt vegsystem i Skålafjæro er tenkt tilrettelagt for snuareal for semitrailerar søraust for skipsbyggerhallen. Her vil det kunne vere eigna for å ta imot cruisepassasjerar med buss. Yttersving kan då eventuelt gjerast brei nok til at det kan stillast opp eit mindre tal bussar i dette området. Fleire bussar kan vente ved området rundt brannstasjonen.

*Utgangspunktet for ny tenderkai.*



# Hamneområde

Det bør vurderast å legge til rette for eit servicebygg med toalett tilknytt området rundt tenderkaien og påstigingsområde for buss. Fleirbruk og bruk gjennom heile året bør i så fall etterstrevast, her kan det vere aktuelt å tenke på bubilparkeringa, planlagde friluftsområde, eller idrettsområda sør for elva i og med at det vert regulert ny bru her.



## Bubilparkering

Bubilparkering er i dag løyst i Skålafjæro som ein mellombels bruk av dette arealet medan ein vurderer vidare utvikling av området. Områdereguleringa legg ikkje opp til å skulle detaljere arealbruk for Skålafjæro, men vil truleg nøye seg med å sette av arealet til eit generelt sentrummsføremål. Vidare detaljering må handterast i privat detaljreguleringsplan for området. Områdereguleringa vil i så måte ikkje vere til hinder for vidareføring av etablert bubilparkering fram til området er detaljvklart og det vert starta utvikling av området.

Områdeplanen vil likevel legge nokon føringar på området knytt til vegsystem, tenderkai med tilhøyrande gangaksar og grøntområde i sørvest ved elveosen.

Bubilparkeringa fungerer godt slik den ligger i dag. Den er populær, mykje besøkt og deler av årsaken til dette er nok at den ligg sentralt og med gode soltilhøve. Bubilurisme er noko det synast ønskeleg å legge til rette for i Rosendal, men det er nokre dilemma knytt til at arealbruken fortrengr andre føremål slik som bustad og næring som det er tenleg å lokalisere sentralt i Rosendal.

Det bør truleg leggst opp til nytt framtidig område for bubilparkering. Deler av ei slik framtidig parkering vil det vere fornuftig å legge relativt sentralt. Det er i så fall ikkje mange areal som peiker seg ut som eigna. Eitt slikt areal kan vere i området sørvest for ungdomsskulen. Dette er eit område som også er aktuelt for ny idrettshall.

Skal det etablerast idrettshall her vil vegen ned til området måtte utbetrast og vil i så fall kunne tene også bubar.



*Eksisterande bubilparkering i Skålafjæro.*

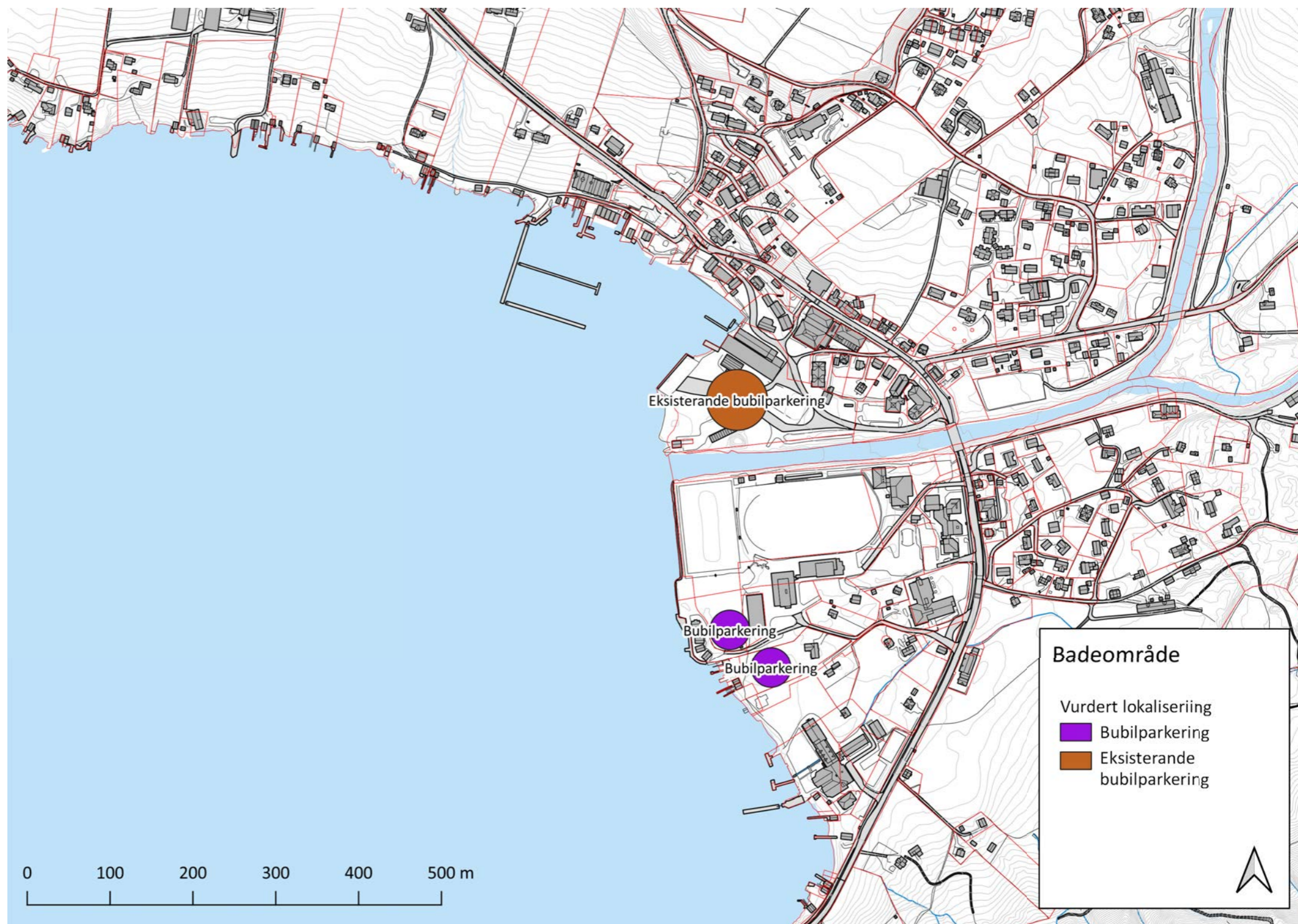
*Eitt av alternativa for ny bubilparkering.*



# Bubilparkering

Vidare er det mogleg å tenke seg synergjar mellom parkering- og trafikkareal for idrettshall og bubilparkering når det gjeld sambruk av både parkeringsflatar og fasilitetar. Desse moglegheitene lar seg ikkje konkludere før tomt for idrettshall er fastsett.

Nærleik til mogleg ny badeplass ved Rørevågen kan eventuelt også opne for noko fellesfunksjoner knytt til servicebygg med dusj og toalettfasilitetar.



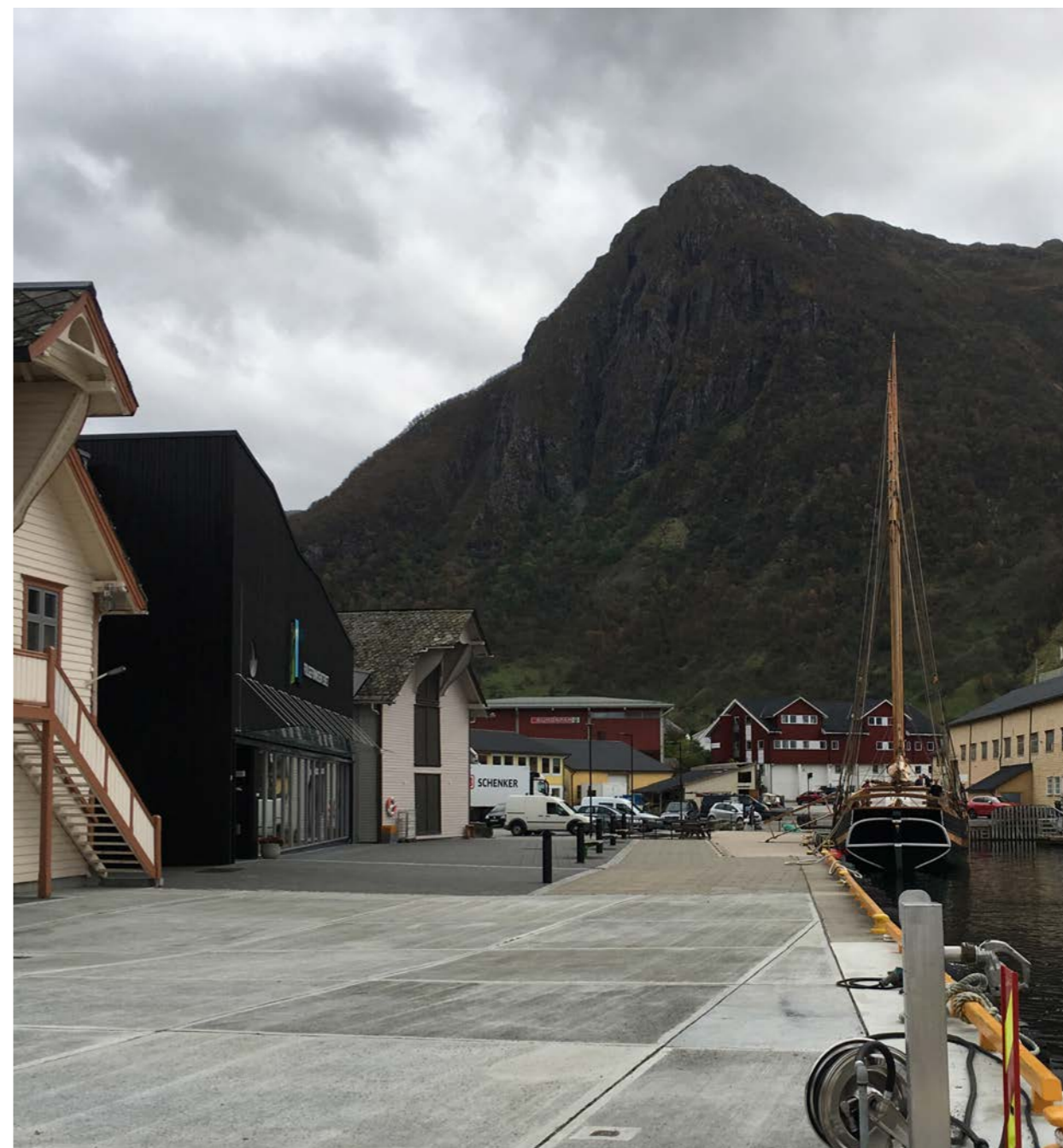
## Oppsummering sentrale plangrep

De sentrale planelementa som har vore handsama i dette samandraget vil vere heilt sentrale føresetnader for arealutnytting i Rosendal tettstad. Detaljane rundt lokalisering og mindre tilpassingar vil vere nødvendig å gjere gjennom den komande utteikning av plankart med tilhøyrande føresegner. For ein mest mogleg føreseieleg og god prosess bør likevel desse premissa settast fast så tidleg som mogleg som føresetnader for det vidare arbeidet.

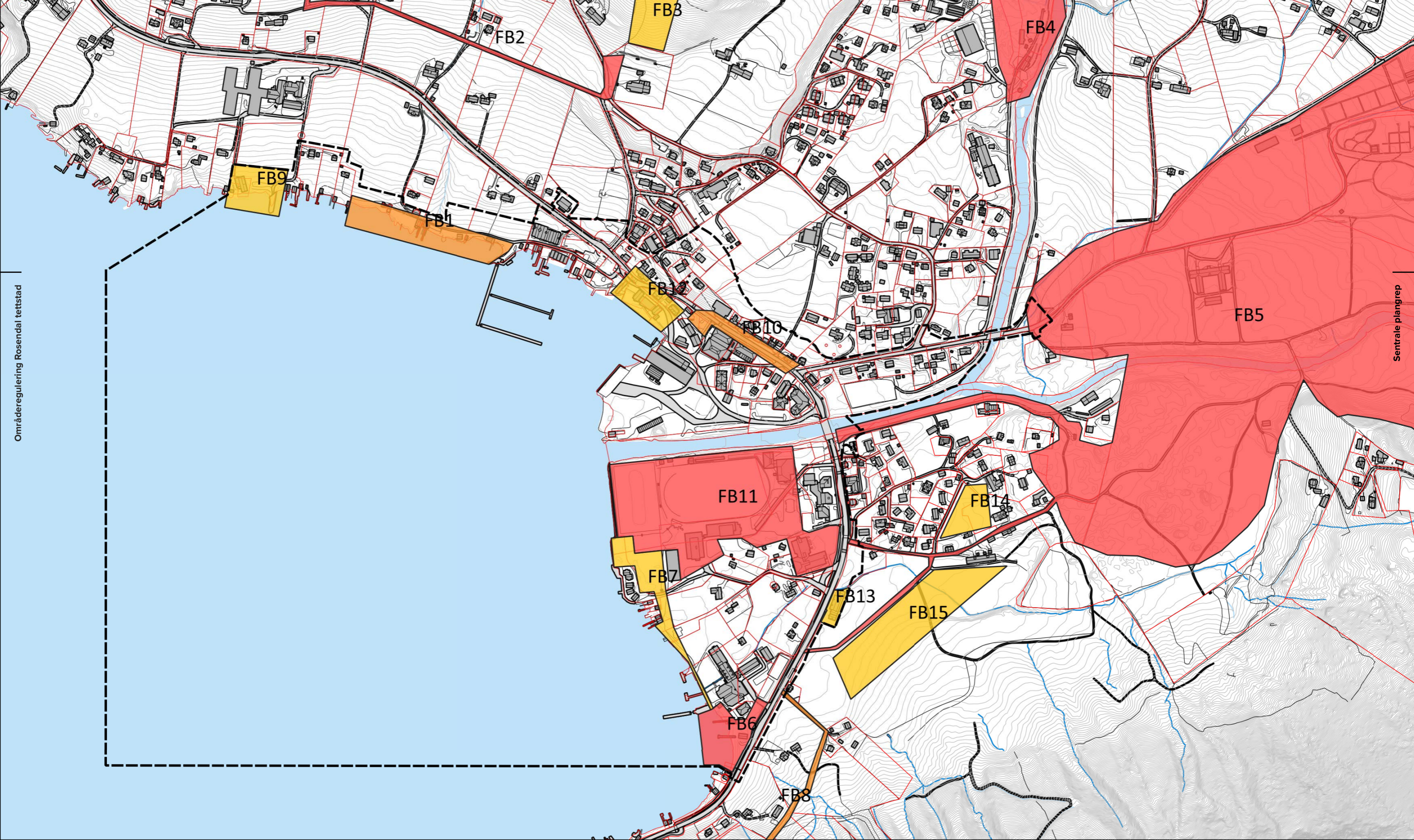
For dei fleste av elementa er det konkrete forslag til korleis dei bør handsamast i det vidare. Nokre av temaa er arbeida fram til eit punkt der dei er snevra inn mot nokre tydelege alternativ.

Når det kjem til idrettshall er det to alternativ, disse er ulike først og fremst knytt til om det er ønskeleg å sanere bygget "Praksisfløyen", som i dag vert nytta til lager og noko undervisning for skulen. Desse funksjonane vil det kunne vere mogleg å legge til rette for og plassere inn i ein ny idrettshall.

Ved utvikling av Skålafjæro på sikt vil det vere trong for å vurdere kva ein gjer med bubilparkering. Det har vore ønskeleg å oppretthalde noko av denne tett på sentrum. Her er det mogleg å tenkje seg at areal ved sidan av der idrettshallen er foreslått kan eigne seg. Her vil det vere mogleg med gjensidig utnytting av areal for parkering og service der ulik sesongbruk legg opp til dette. Bubilparkering inneber heller ikkje permanent nedbygging av arealet, om samfunnsendringar på lengre sikt gjer at bubilparkering ikkje lengre er like aktuelt kan arealet enkelt verte nytta til andre aktivitetar knytt til både idrett, friluftsliv, utviding av skule, anna turistverksemd, eller byggeland.



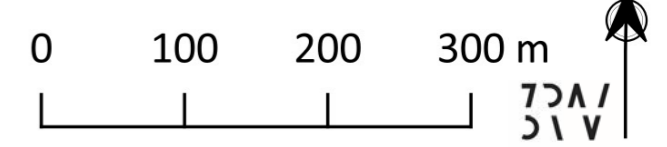
# KONSEKVENSVURDERING

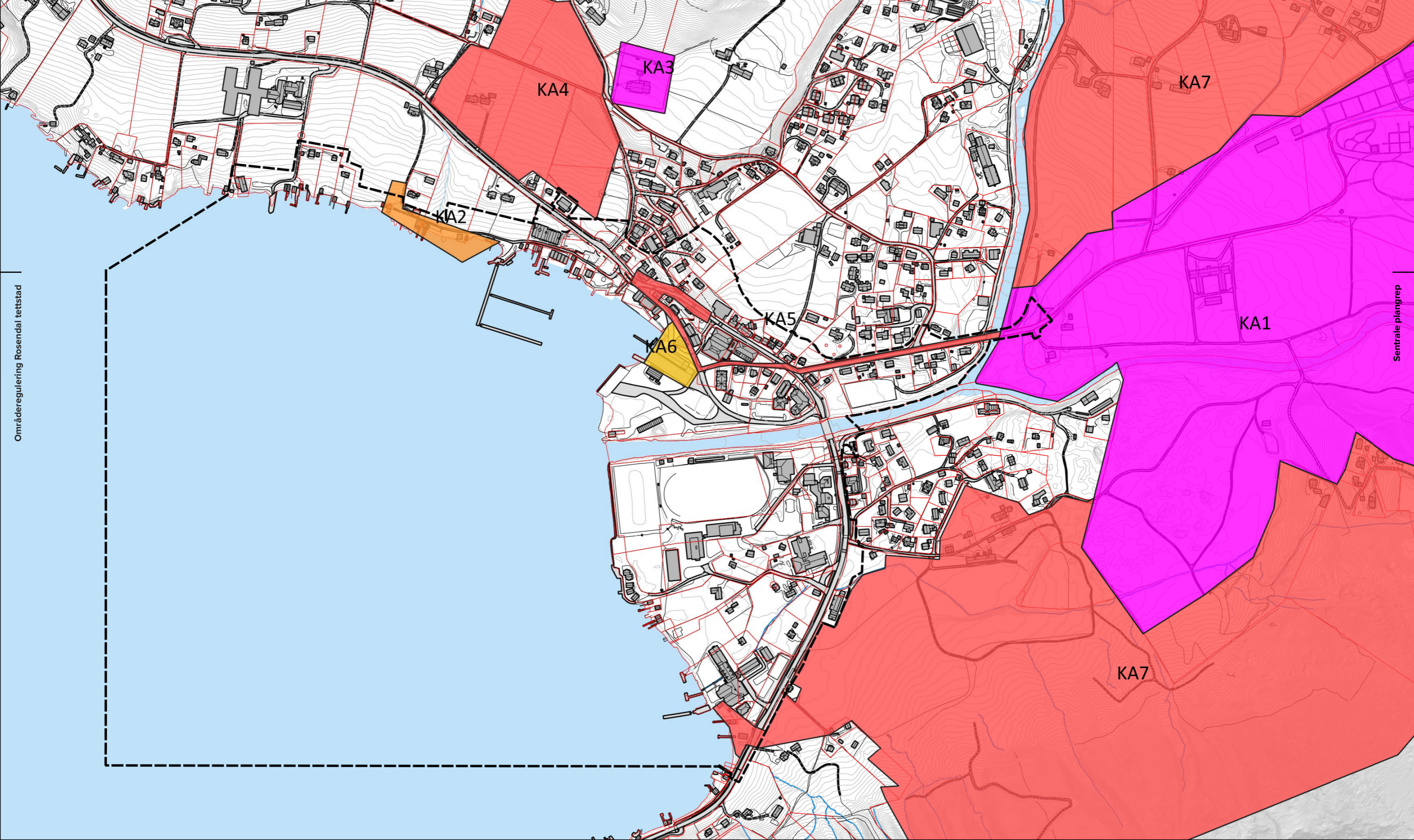


Tegnforklaring

- |                                  |  |  |
|----------------------------------|--|--|
| Verdikart friluftsliv / bygdeliv | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Noe verdi     | <span style="display: inline-block; border: 1px dashed black; width: 15px; height: 15px;"></span> Planavgrensing                   |
|                                  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Middels verdi | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Stor verdi |

Verdikart  
Friluftsliv / bygdeliv





Områderegulering Rosendal tettstad

Sentrale plangrep

Tegnforklaring

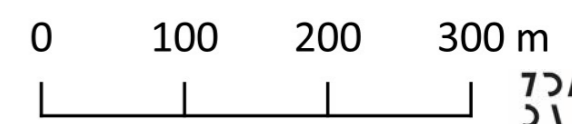
Kulturarv: Heile området er av nasjonal interesse  
 Noe verdi

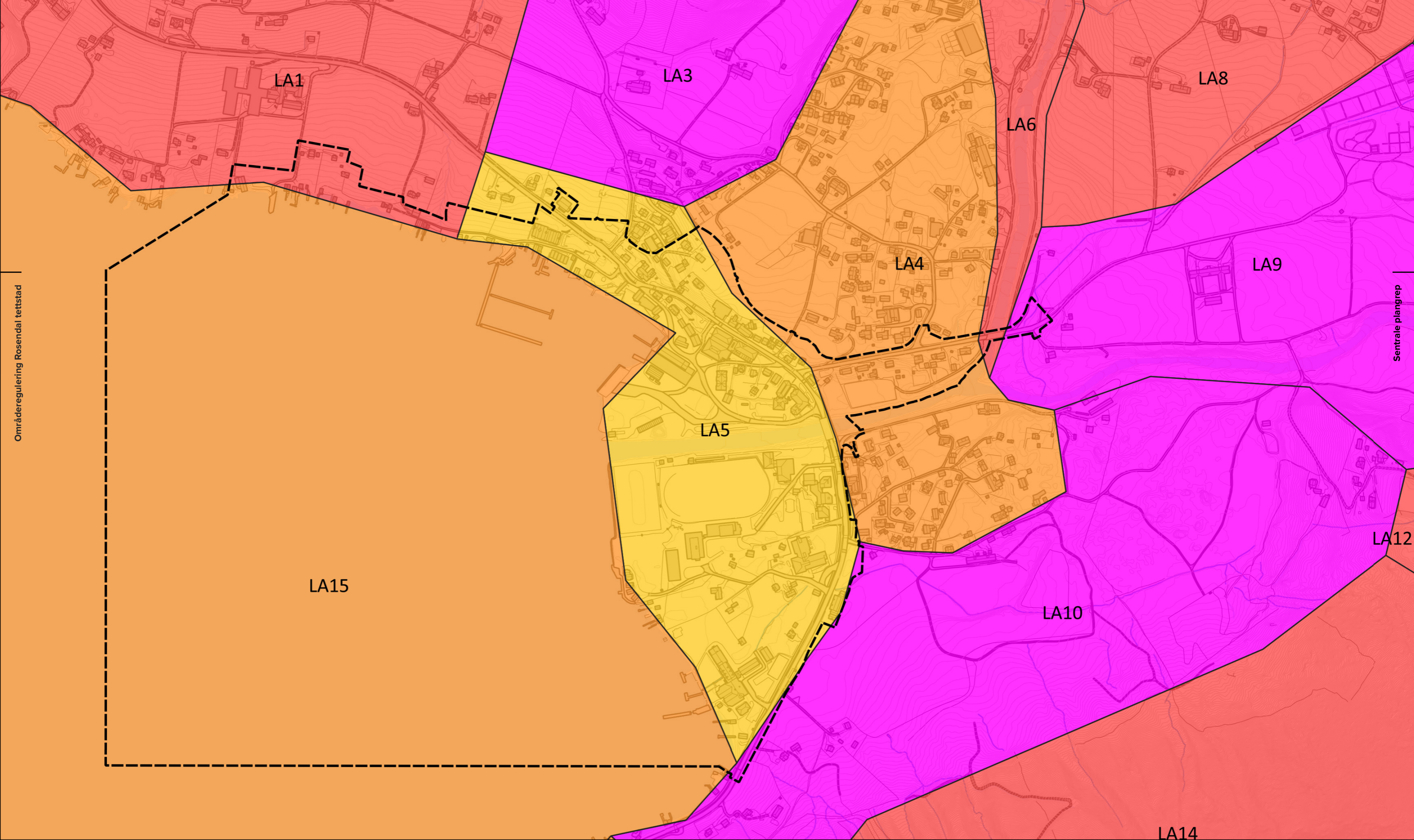
Middels verdi  
 Stor verdi

Svært stor verdi

Planavgrensing

Verdikart  
 Kulturarv





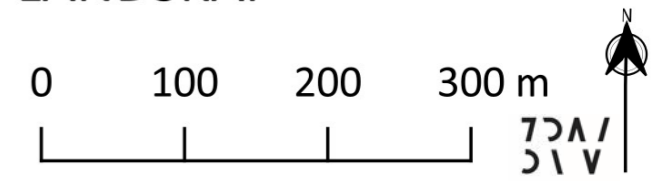
Områderegulering Rosendal tettstad

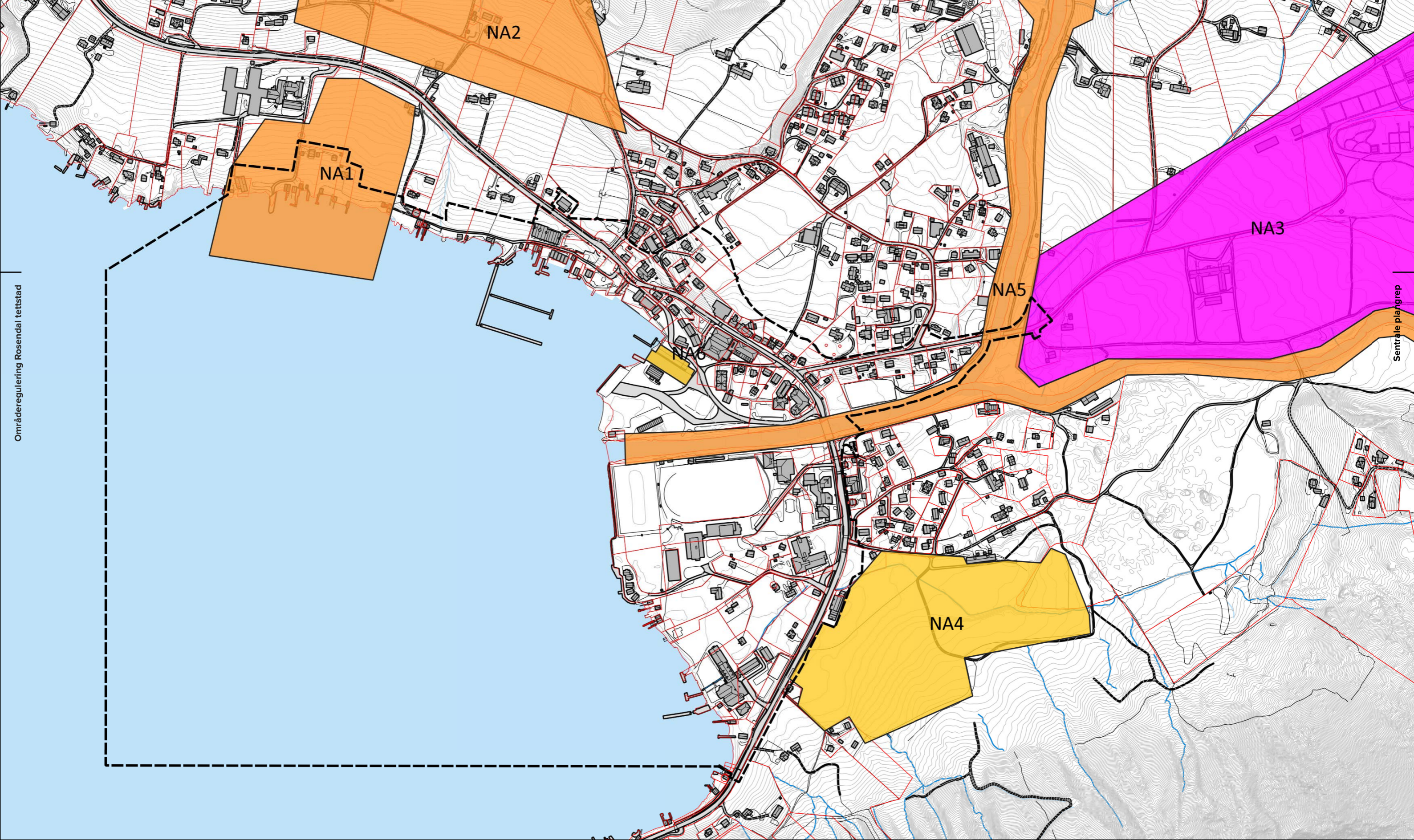
Sentrale plangrep

Tegnforklaring

- |                |   |  |
|----------------|---|--|
| Verdivurdering | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black;"></span> Middels verdi | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e066ff; border: 1px solid black;"></span> Svært stor verdi |
|                | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black;"></span> Noe verdi     | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ff6666; border: 1px solid black;"></span> Stor verdi       |
|                | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px dashed black;"></span> Planavgrensning                         |  |

Verdikart  
LANDSKAP










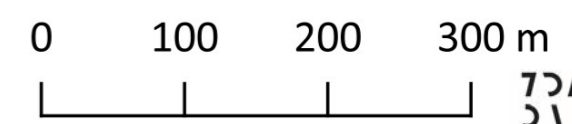
Områderegulering Rosendal tettstad

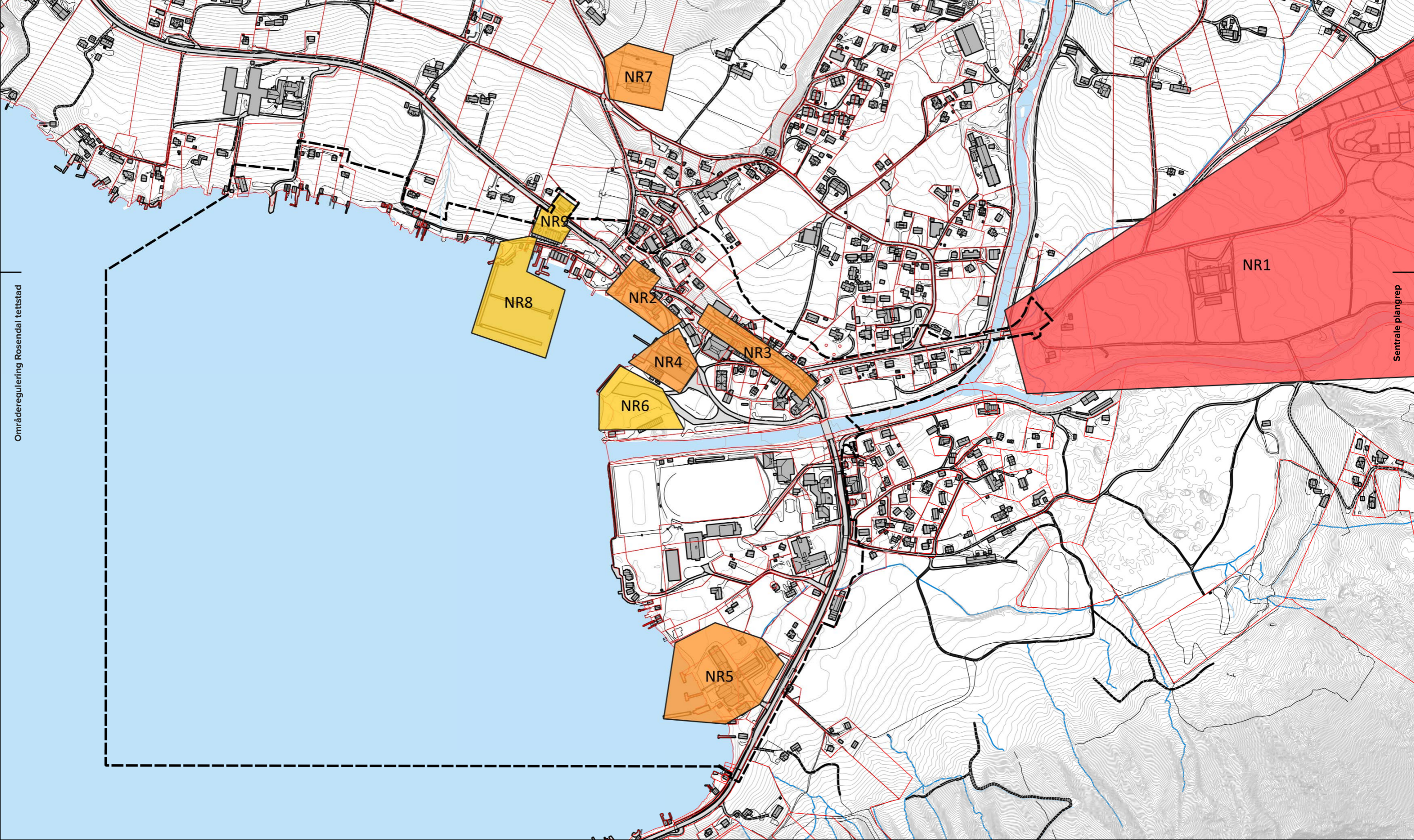
Sentrale plangrep

Tegnforklaring





- |  |   |  |
|--|---|--|
| Verdi  |  Middels verdi |  Svært stor verdi |
|  Noe verdi |  Stor verdi    |  Planavgrensning  |

Verdikart  
Naturmangfold

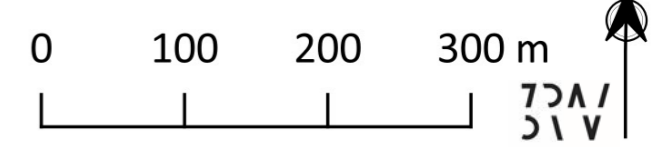




Tegnforklaring

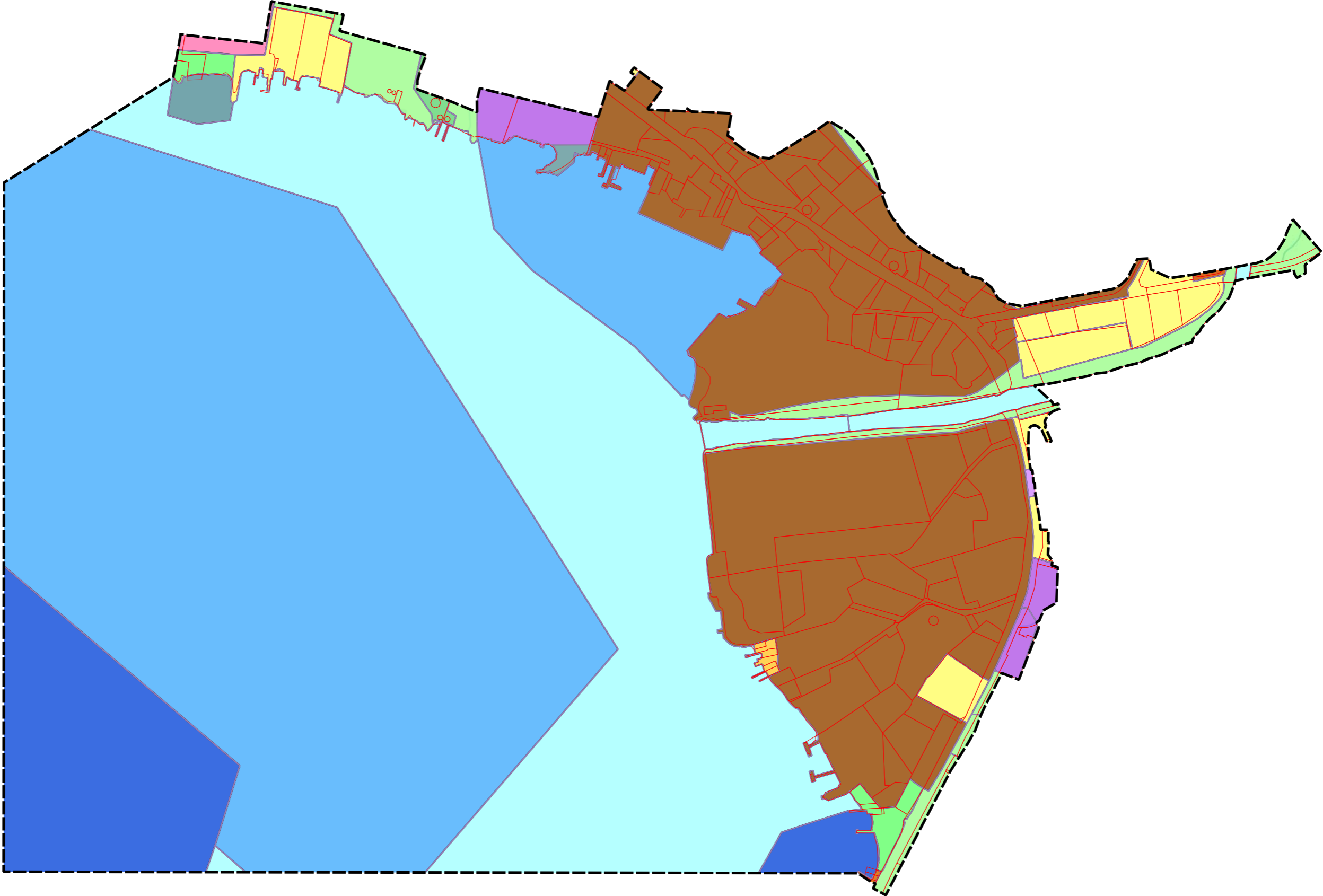
- |   |   |  |
|---|---|--|
| Verdi   |  Middels verdi |  Planavgrensing |
|  Noko verdi |  Stor verdi    |  |

Verdikart  
Næringsliv/Reiseliv



# EKSISTERANDE PLANAR OG FRAMLEGG

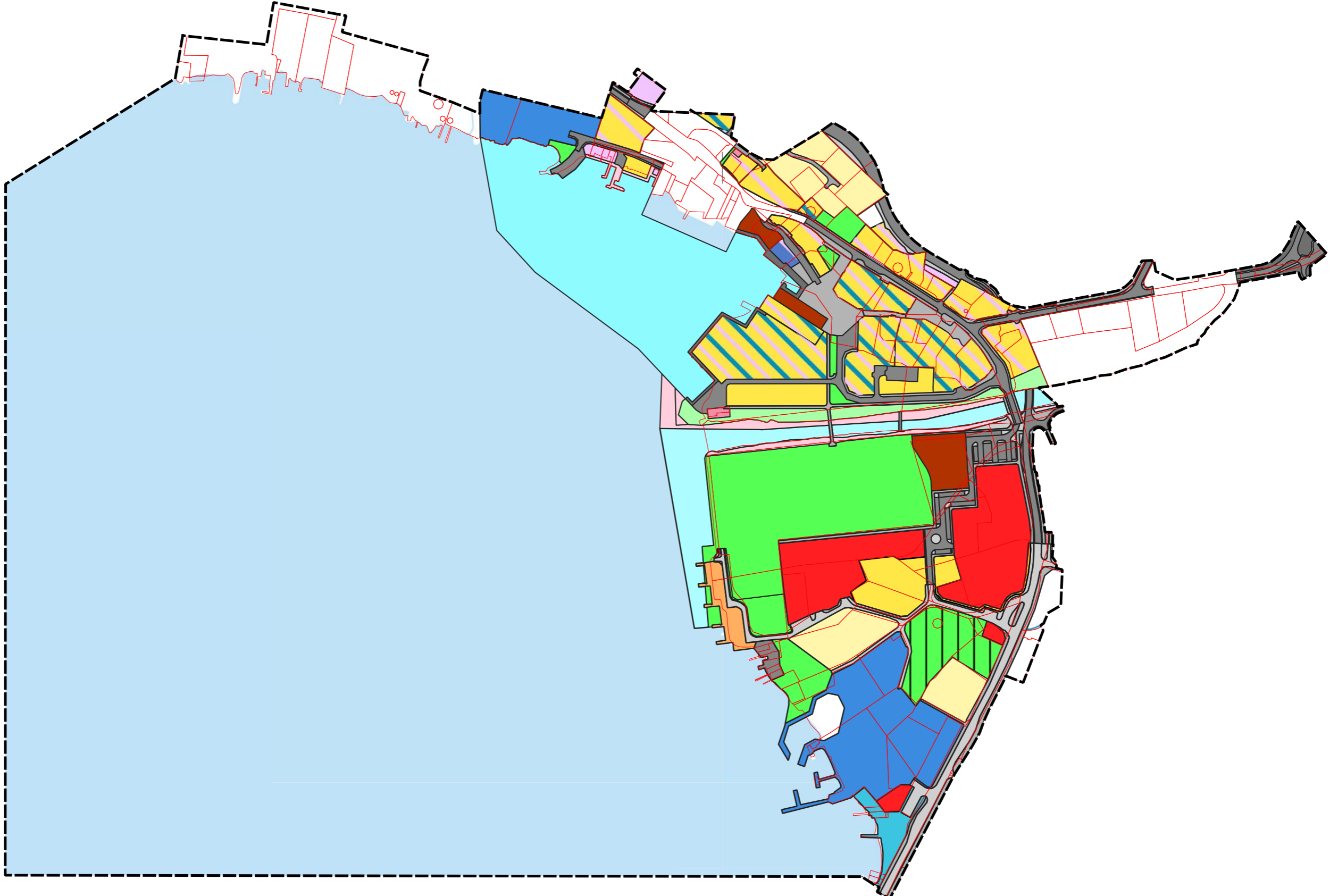
# Eksisterande kommunplan



Områderegulering Rosendal tettstad

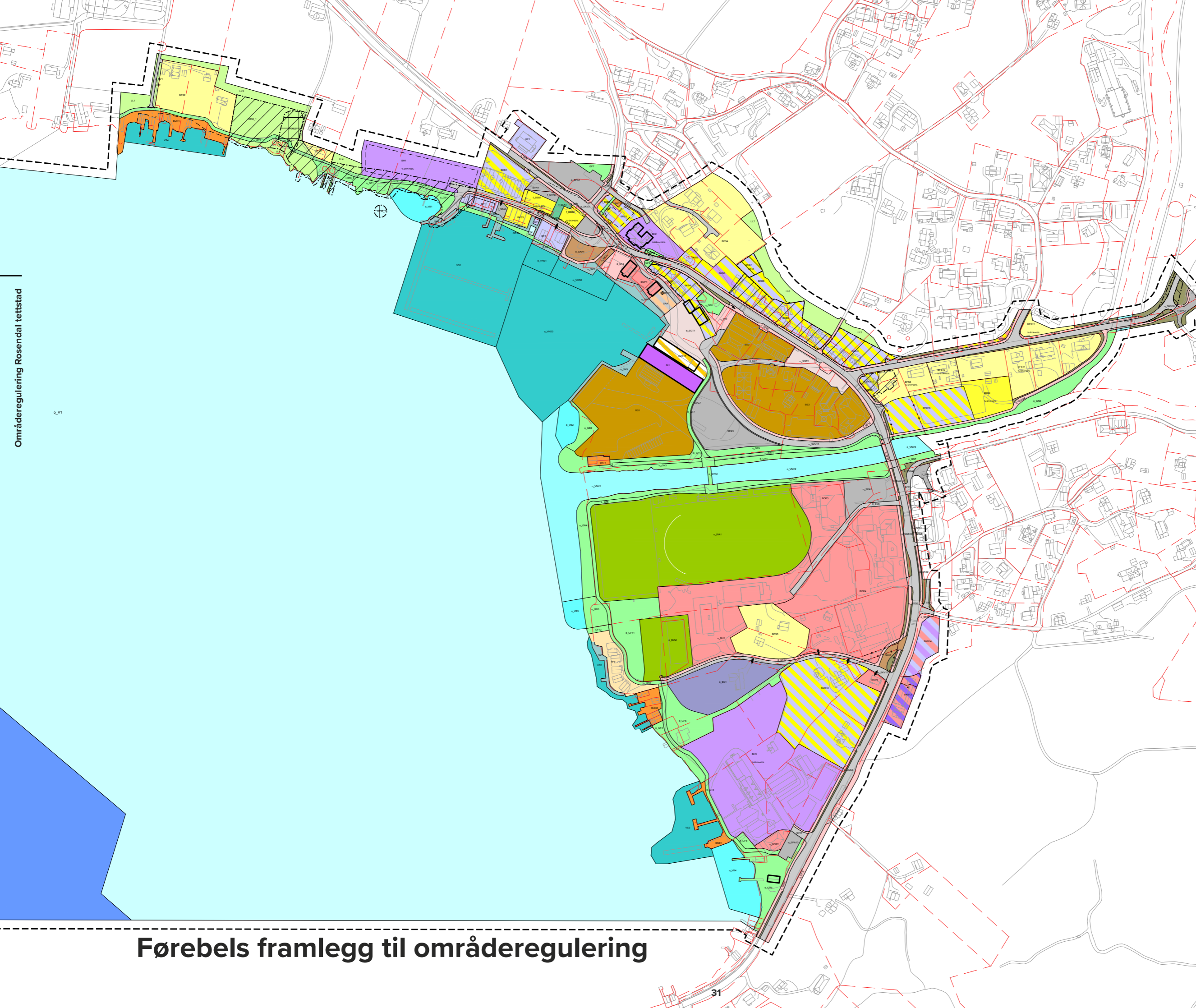
Sentrale plangrep

# Eksisterande reguleringsplanar



Områderegulering Rosendal tettstad

Sentrale plangrep



**Teknikforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**

- §12-5. Nr. 1 - Bygninger og anlegg**
- BFS Bustader-frittliggende-småhus
  - BKS Bustader-konsentrert-småhus
  - BBB Bustader-blokker
  - BFF Fritidsbusetnad-frittliggende
  - BS Sentrumsformål
  - BF Forretninger
  - BOP Offentleg eller privat tenesteyting
  - BU Undervisning
  - BC Campingplass
  - BH Hotellovernatting
  - BI Industri
  - BIA Idrettsanlegg
  - BKT Andre kommunaltekniske anlegg
  - BSB Småbåtanlegg i sjo og vassdrag
  - BUN Uthus/haustvadehus
  - BLK Leikeplass
  - BKB Kombiner byggle- og anleggsformål
  - BKB Bustad/forretning
  - BKB Bustad/forretning/kontor
  - BKB Bustad/tenesteyting
  - BKB Forretning/kontor/tenesteyting
  - BKB Næring/tenesteyting
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- SV Veg
  - SKV Køyreveg
  - SF Fortau
  - ST Torg
  - SGT Gatetun
  - SGS Gang-isykkelveg
  - SVT Annan vegggrunn - teknisk anlegg
  - SVG Annan vegggrunn - grøntareal
  - SK Kai
  - SKT Kollektivterminal
  - SKH Kollektivhaldeplass
  - SPA Parkeringsplassar
  - SAA Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudformål

**§12-5. Nr. 3 - Grøntstruktur**

- GN Naturområde
- GT Turveg
- GF Friområde
- GB Badeplass/område

**§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift**

- LL Landbruksformål

**§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner**

- V Bruk og vern av sjo og vassdrag med tilhørende strandsoner
- VHS Hamneområde i sjo
- VS Småbåthamn
- VFI Fiske
- VNV Naturområde i sjo og vassdrag
- VFV Friluftsområde i sjo og vassdrag
- VB Badeområde

**§12-6 - Omsynssoner**

- Friskt
- OMNS Omsyn friluftsliv
- BEV Bevaring kulturmiljø
- BLB Bandlegging etter lov om kulturminne
- HBK Krav om felles planlegging

**Linjesymbol**

- Formålgrense
- Endomsgrense som skal oppheves
- Bygg kulturmiljø, mm. som skal bevaras
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisktiltje
- Grense for sikringsone
- Grense for faresone
- Grense for angitt hertynsone
- Grense for båndleggingsone
- Grense for gjennomføringsone

**Punktsymboler**

- Avkjørsel - både inn og utkjørsel
- Vegstenging/fysiske sperre

Kartopplysningar  
 Kjelde for basiskart: Kvinnherad kommune  
 Dato for basiskart: 22.05.2019  
 Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N  
 Høgdegrunnlag: NN2000  
 Ekvivalens: 1m  
 Kartmålestokk: 1:2000  
 0 75 150 m

**Kvinnherad kommune**  
**Områderegulering for Rosendal tettstad**  
 Med tilhørende føresegner

Arealplan-ID: 4617\_2019002  
 Forslagsstiller: Kvinnherad kommune

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
<b>Kommunestyret sitt vedtak</b>				
Ny 2. gangs handsaming				
Offentleg ettersyn frå				
2. gangs handsaming				
Offentleg ettersyn frå				
1. gangs handsaming				
Kunngjeving av oppstart av planarbeid ... 27.04.2020				
Oppstartsmøte ... 07.05.2019				
PLANER UTARBEID AV: 3RW arkitekt				
Der stadfestas at planen er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak				

**Førebels framlegg til områderegulering**