

Straume, 16/6-2011

Kvinnherad Kommune
Rådmannen
Samfundsutvikling v/Ingo Bewer
Rosendalvegen 10
5470 Rosendal

REGULERINGSPLAN ROSENDAL HYTTETUN, GNR 81 BNR 181 KOMMENTAR TIL FYLKESMANNEN SITT MOTSEGN

1. Kort oppsummering av motsegn datert 15/4-2011.

Bekrefter at området i gjeldende kommunedelplan for Rosendal er vist som område for fritids- og turistforemål. Er svært kritisk til endring frå utleieeiningar til private hytter og påstår at det fører til privatisering av strandsona. Syner til nye planretningslinjer sine krav om almentas tilkomst til sjø. Påstår at ålmenta sine rettar ikkje er sikra godt nok juridisk. Tilrår at området i strandsonen vert regulert til offentleg friområde. Fremmar motsegn til at naustet på U5 vert omregulert frå naust til fritidsbustad. Rår til at avlaupsanlegget (AV1) vert lagt inn i planen som vertikalnivå 1, og at terrenget over i vert. Nivå 2 vert regulert til friluftsområde. Rår til at det vert innarbeidd ei generell føresegn som trygger allmenn ferdsel og bruk av området. Det er fremma motsegn på 3 punkt:

- A. Endring frå utleieeiningar til fritidsbustader
- B. For svak juridisk sikring av ålmentas rett til ferdsel og opphald i strandsona
- C. Område U5 med omregulering fra naust til fritidsbustad.

2. Forslagstillar sin kommentar:

A. Endring frå utleieeiningar til fritidsbustader

Ein syner til dei nye planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona gjeldande fra 25.03.2011. Her kjem det fram at Kvinnherad Kommune ligg i eit område med mindre press på arealene.

Vi kan ikkje sjå at planen er i strid med planretningslinjer og gjer merksam på at trongen for omgjerung av nokre av utleie-einingane til fritidsbustad for sal har med det å gjera å sikre det økonomiske grunnlaget for vidare drift og utbygging. Turistseongen i Rosendal varer kun i 5 måneder (mai-September). Det betyr at i vinterhalvåret er der ingen inntekter. Det er kun 7 av 18 einingar som skal seljast. Dette utgjer ca 39 % av totalt antall einingar. For Rosendal Spa-hotell som ligg tett opp til dette området vert det godkjent at 50% av einingane kan seljast som fritidseiningar. Det same talet har fylkesmannen i Hordaland operert med i andre rorbuprosjekter, mellom anna Sotra Rorbuser AS.

Området vert fortsett prega av næringsverksemd i regi av Rosendal Hyttetun og Camping. Dei vil og gje og styre premissane for bruk av fritidsbustader innafor planområdet. Gjennom avtalar må kjøparar av hytteeiningane akseptere at området vert drive som ei turistnæring og at allmenta skal ha tilgang til strandsona. I fylkesmannen sin merknad til oppstartmeldinga gav han uttrykk for at det ikkje var kurant å få einingane omgjort til fritidsbustader, ikkje at det var umogeleg. Ein planprosess skal vere forutsigbar i samsvar med forvaltningsretten.

B. Sikring av ålmenta sin rett til å ferdast i strandsona.

Området i strandsona er i høyringsutkast regulert til LNFR-område friluft. Dette kan eventuelt endrast til Grøntstruktur – friområde. Vi siterar frå den nye veilederen:

"Friområde" er videreført fra pbl 1985 men har en ny betydning etter pbl 2008. Friområde gir nå ikke rett til offentlig innløsning med mindre bestemmelsene angir at friområdet er offentlig. Et friområde kan ved angivelse i bestemmelsene også være privat eiendom. Formålet sikrer altså ikke automatisk allmennhetens tilgang til området.

Dette området er eit privat område eigd av Rosendal Hyttetun og camping. Tiltakshavar kan gå med på at ålmenta får tilgang til å nytte dette området, men kan ikkje sjå trongen for at dette skal gjerast til eit offentleg friområde. Sør for tomta for Rosendal Spa-hotell ligg der eit stort offentleg friområde der det

Postadresse:	Telefon:	Organisasjonsnr:	Telefax:
Gjertrudvegen 11d, 5353 Straume	56 32 01 26 90070984	871064792 MVA	56 32 01 27

mellom anna er lagt til rette for bading og rekreasjon. Dersom strandområdet i denne planen skal bli offentlig friområde, må kommunen inn med driftsansvar, og helst bør grunnen også overtakast av kommunen. Grunneigar ønskjer ikkje å selge dette området. Kan det vere rett å tolke retningslinene til at alt areal langs sjøen som ikkje vert byggeland skal omgjerast til offentlig friområde? Gjennom føremålet grønnstruktur/friområde er arealbruken sikra mot nedbygging. Vi meiner at dette må vere godt nok. Friluftsløva regulerer allmenta sin rett til ferdsel. Allmenta kan ikkje få fri tilgang til alle fasilitetar som turistkundene må betale for. Dette er turist-næring.

C. Område U5 og AV_1

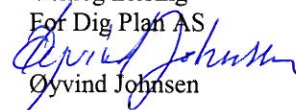
Området vert endra og regulert til byggeområde naust der noverande omfang av naust vert teke vare på. Naustet kan ikkje innreiast til rorbu/hytte. Grunnlaget for motsegn vert dermed fjerna. Området for AV_1 vert lagt inn i eit nytt plankart for vertikalnivå 1, og området vert regulert til Grøntstruktur/friområde i vertikalnivå 2.

3. Generelle kommentarer i høve de nye retningslinene:

- Planområdet ligg i eit område som er bebygd fra før. Planen opnar for ei viss fortetting, men nye bygg vert trekt opp frå strandsona. Ingen nye bygg mellom eksisterande bygg og strandlina.
- "Andre ålmene interesser" i retningslinene kan vere tilkomst til og ferdsel langs sjø. Strandsona vert sikra som eit friområde og "kyststi" sikra. Korkje naturkvalitetar, naturmangfald, kulturminne eller kulturlandskap vert råka i planen. Det same gjeld fiske-, oppdrett- og landbruksinteresser.
- Alternativ plassering er ikkje mogeleg. Nye bygg vert trekt vekk fra sjøen og tilpassa omgjevnaen.
- Når området i kommunedelsplan for Rosendal er avsett til turist- og fritidsføremål kan det tyde på at kommunen ser på desse føremål som ei fornuftig samfunnsutvikling. Omsynet til ålmentas tilgjenge er ivareteke med føremålet friområde og kyststi.
- Hovedføremålet i planen er utleigehytter og campingplasser, altså innafor omgrepet reiseliv og turisme. Omsynet til ålmenta sine interesser er ivareteke.
- Dette er eit sjørettet reiselivsbygg, eit næringstiltak med naust og brygger. Føremålet er i samsvar med kommunedelsplan for Rosendal.
- Planen legg til rette for mogelegheit for fritidsfiske både ved å legge til rette for parkering av bil og campingvogn, mogelegheit for overnatting, båthamn med båtutleie og fri ferdsel på molo og friluftsområde i strandsona.
- Planen kan sjåast på som ei fortetting i tettstedet Rosendal. Sjølv om retningslinene seier at arealer til bustader og næring skal **prioriterast**, seier retningslinene ingenting om at arealer til fritidsbustader i strandsona ikkje er aktuelt innafor strandsona.

Vedlegg: Nytt plankart

Venleg helsing
For Dig Plan AS



Øyvind Johnsen