

Varsel om oppstart av planarbeid

Detaljregulering av Heradstun i Rosendal, 83/32, 83/61, m.fl.

Plan ID 20190011

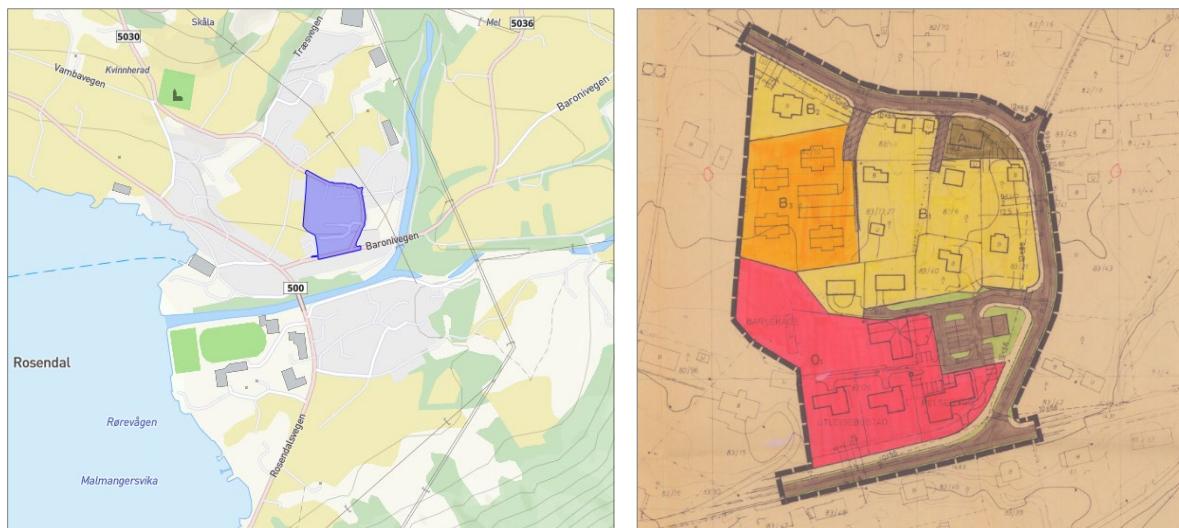
I samsvar med plan- og bygningslova § 12-8, vert det med dette varsle om oppstart av ny detaljregulering for Heradstun i Rosendal, 83/32, 83/61 m.fl. PlanID 20190011. Eksisterande reguleringsplan for området: Vangshaugane, planID: 19910001, skal opphevast.

Kvinnherad kommune er tiltakshavar, utførande konsulent er 3RW arkitekter.

Føremålet med planarbeidet er i hovudsak å legge til rette for etablering av nye omsorgsbustader med tenestebase, for å gi funksjonshemma tilbod om eigen bustad og omsorg i tråd med lovpålagte krav. I tillegg skal det gjennom planen opnast for i ein fase to av utbygginga: å erstatte dagens aktivitetssenter med eit nytt og meir tenleg bygg. Både bygg for omsorgsbustader og bygg for aktivitetssenter er tenkt også å huse ordinære bueiningar. Samla betyr dette at den sør austlege delen av planområdet, rundt gnr/bnr 83/32 og 61, skal fortettast gjennom auka utnyttingsgrad og byggehøgde. For den resterande delen av planområdet skal den eksisterande situasjon i hovudsak regulerast slik den er, med moglegheit for nokre mindre tilpassingar. Vegsystemet er ikkje planlagt endra utover tilpassing av avkøyrlar. Planarbeidet skal sikre kommunen eit heilskapleg og føreseieleg plandokument, som sikrar god samanheng mellom private og offentlege areal i og utanfor planområdet. Gjennom planarbeidet vert tilhøve til kringliggjande bustader avklart. Det gjeld til dømes byggehøgde, tal på bueiningar, trafikale løysingar og korleis omsorgsbustadane vil relatere seg til sine omgjevnader. Det er vurdert at planen ikkje krev konsekvensutgreiing. Planavgrensinga er synt i kartutsnitt nedanfor.

Planområdet er på ca. 25,6 daa, og eigedomar omfatta av planområdet er: 85/43, 83/76, 83/7, 83/66, 83/65, 83/61, 83/61, 83/6, 83/59, 83/52, 83/51, 83/45, 83/43, 83/42, 83/41, 83/40, 83/34, 83/32, 83/30, 83/27, 83/26, 83/25, 83/24, 83/21, 83/15, 82/80, 82/70, 82/191, 82/181, 82/11, 82/10.

Figur 1 Oversiktskart som syner planområdet til venstre og eksisterande reguleringsplan til høgre.



Kvinnherad kommune har fatta vedtak om at det skal skaffast nye omsorgsbustader. Planarbeidet har pressa seg fram grunna trøng for desse omsorgsbustadene, spesielt for unge funksjonshemmede som har lovheimla krav på egen bustad. Å samle omsorgsbustadane her gir høve til å etablere rimelige bustader sentralt i Rosendal og med tilgang på tenester, service og handel. Det er mål om fortetting sentralt i Rosendal og det aktuelle området er peika ut som fortettingsområde i kommuneplanen.

Planområdet for ny detaljregulering har same planavgrensing som eksisterande reguleringsplan fra 1991. Gjennom planarbeidet kan endelig plangrense verte noko mindre, mellom anna grunna avgrensning mot veg, eigedomsgrenser og tilstøytane planarbeid. I eksisterende reguleringsplan er området regulert til bustad, offentleg bygnad, allmennyttig formål, veg, gang-/sykkelveg, felles avkørsel og anna veggrunn. I kommuneplanen fra 2018 er området sett av til sentrumsformål.

Eksisterande reguleringsplan for Heradstun held ikkje dagens krav til detaljregulering. Sjølv om endringane i hovudsak gjeld nye omsorgsbustader sørøst i planområdet, er heile den eksisterande reguleringsplanen teke med i denne planprosessen. Dette er gjort for å få god heilskap i planlegginga. Gjennom planarbeidet vert tilhøve til kringliggjande bustader avklart. Det gjeld til dømes byggehøgde, tal på bueiningar, trafikale løysingar og korleis omsorgsbustadane vil relatere seg til sine omgjevnader.

Det er vurdert at planen ikkje utløyer krav om konsekvensutgreiing. Planområdet er i sin heilskap regulert og utbygga. Området er konsekvensutgreidd for, og satt av til sentrumsformål i kommuneplanen. Planlagde nye reguleringsformål er i tråd med kommuneplanen. Det er utarbeidd analyser som syner at det ikkje er gjort registreringar innanfor eller i direkte nærleik til planområdet som tilseier at vesentlege verdiar knytt til samfunn eller miljø vil verte råka av planarbeidet: analysane omfattar kulturminne, naturmangfold, friluftsliv, flaum, ras, forureining og trafikkfare. Området er godt dekka av undersøkingar og analyser. Det vert vurdert at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg etablert.

Eventuelle merknader og innspel skal sendast til: 3RW arkitekter, Øvre Korskirkesmauet 2A, 5018 Bergen, eller per e-post philip@3rw.no.

Spørsmål til planarbeidet kan rettast til 3RW arkitekter ved Tord Bakke, tord@3rw.no eller på mobil 47323295.

Figur 2 Varsla plangrense synt med stipla svart linje, og samsvarar med plangrense for eksisterande reguleringsplan..

