



KVINNHERAD  
K O M M U N E

Politisk og administrativt sekretariat

Vår ref.: 2019/394-108

Dato: 16.04.2020

Til: Anne Lise Næs

Frå: Mette Cecilie Sandvik

## Særutskrift - Områderegulering for Rosendal tettstad - PlanID 20190002

Plan, teknikk- og miljøutvalet hadde i møte 31.03.20 saka føre som sak 2020/3.  
Vedlagt følger utskrift av møtebok der vi syner til vedtaket.

# Saksframlegg

Kvinnherad kommune

**Saksmappe**

**Saksbehandlar**

2019/394-100

Anne Lise Næs

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2020/1	Plan-, teknikk- og miljøutval	04.02.2020
2020/2	Formannskapet	06.02.2020
2020/3	Plan-, teknikk- og miljøutval	31.03.2020

## Oppstart av planarbeid og planprogram på høyring - Områderegulering for Rosendal tettstad - PlanID 20190002

### Innstilling frå kommunedirektøren:

Plan-, teknikk- og miljøutvalet vedtek i samsvar med Plan- og bygningslova (pbl) § 12-8, igangsetting av planarbeid med konsekvensutgreiing for områderegulering for Rosendal tettstad. PlanID 0190002.

I samband med ny områderegulering skal følgjande planar opphevast i sin heilskap, i samsvar med reglane i pbl kapittel 12:

Rosendal sentrum, PlanID 19850002

Malmanger, Rosendal, PlanID 19920010

Detaljreguleringsplan endring av deler av Rosendal sentrum - 82/89, 30, PlanID 20110008

Rosendal sentrum, PlanID 20070003

Forslag til planprogram datert 11.12.2019 vert å sende på høyring og leggje ut på offentleg ettersyn i samsvar med reglane i pbl § 12-9, jf. også § 4-1.

Frist for å gje uttale skal vere minst seks veker.

### Behandling i Formannskapet den 06.02.2020

Framsett forslag om at saka vert sendt tilbake til Utvalet for plan, teknikk og miljø.

Dette vart samrøystes vedteke.

### Vedtak frå Formannskapet den 06.02.2020

**Saka vert sendt tilbake til Utvalet for plan, teknikk og miljø.**

## Behandling i Plan-, teknikk- og miljøutval den 31.03.2020

Nytt framsett forslag frå Øyvind Utne (H) som tilleggspunkt til KD si innstilling:

1. Det er eit mål å skaffa varierte bustadar for ulike aldersgrupper, funksjonsnivå og familiesituasjonar.  
Bustadar for utleige, både til fastbuande og turistar, skal vera ein del av dette.
2. Tilrettelegging og logistikk for Cruiseturisme på sjø og land vert eit tema i planen.  
Omfanget av Cruiseturismen vert avklart i eigen reiselivsstrategi.
3. Alt areal som er dyrkamark må erstattast med å dyrka opp dobbelt så mykje ein annan plass i bygda. Dette gjeld sjølv om arealet har status som byggeformål i KPA.  
Eigna stader for dyrking vert avklart i Kvinnherad 2050 under tema massehandtering.
4. Utvidar plangrensa slik at gamle trygdekassen vert innanfor plangrena. Det same vert 83/42 og 83/43.

Punkt 1: Samrøystes vedteken

Punkt 2: 4 stemmer for mot 3 (Kolle, Skår og Saghaug)

Punkt 3: Samrøystes vedteken

Punkt 4: Fekk 1 røyst og fall. (Utne)

Innstillinga til kommunedirektøren vart samrøystes vedteken med tilleggspunkt 1, 2 og 3.

## Vedtak frå Plan-, teknikk- og miljøutval den 31.03.2020

***Plan-, teknikk- og miljøutvalet vedtek i samsvar med Plan- og bygningslova (pbl) § 12-8, igangsetting av planarbeid med konsekvensutgreiing for områderegulering for Rosendal tettstad. PlanID 0190002.***

***I samband med ny områderegulering skal følgjande planar opphevast i sin heilskap, i samsvar med reglane i pbl kapittel 12:***

***Rosendal sentrum, PlanID 19850002***

***Malmanger, Rosendal, PlanID 19920010***

***Detaljreguleringsplan endring av deler av Rosendal sentrum - 82/89, 30, PlanID 20110008***

***Rosendal sentrum, PlanID 20070003***

1. ***Det er eit mål å skaffa varierte bustadar for ulike aldersgrupper, funksjonsnivå og familiesituasjonar.  
Bustadar for utleige, både til fastbuande og turistar, skal vera ein del av dette.***
2. ***Tilrettelegging og logistikk for Cruiseturisme på sjø og land vert eit tema i planen.  
Omfanget av Cruiseturismen vert avklart i eigen reiselivsstrategi.***
3. ***Alt areal som er dyrkamark må erstattast med å dyrka opp dobbelt så mykje ein annan plass i bygda. Dette gjeld sjølv om arealet har status som byggeformål i KPA.***

## *Eigna stader for dyrking vert avklart i Kvinnherad 2050 under tema massehandtering.*

**Forslag til planprogram datert 11.12.2019 vert å sende på høyring og leggje ut på offentleg ettersyn i samsvar med reglane i pbl § 12-9, jf. også § 4-1.  
Frist for å gjere uttale skal vere minst seks veker.**

### **Saksutgreiing:**

#### **Bakgrunn**

Utarbeiding av områderegulering for Rosendal har vore del av planoppgåvene i kommunen sin planstrategi for valperioden 2015-2019, vedteken 26.5.2016. Kommunestyret gjorde 20.12.2018 også vedtak om å øymerke midlar av Havbruksfondet til mellom anna områderegulering for Rosendal, samstundes som dei bad om gjennomføring av planarbeidet i 2019.

Ny arealdel til kommuneplanen (KPA) er under utarbeiding og ein må samkøyre arbeidet med denne områdereguleringa og KPA. Dei raude trådane i det nye kommuneplanarbeidet er «Attraktiv, grøn og frisk» og dette bør ein òg ta med seg i arbeidet med områdereguleringa for Rosendal. Gjennom arbeidet med kommuneplanen skal mellom anna Kvinnherad sin senterstruktur fastsetast, og arbeidet med denne områdereguleringa forskotterer noko av dette ved å leggje til grunn at Rosendal er kommunesenter.

Planarbeidet er vidare planlagt å byggje på føringar i planstrategien, mellom anna om kollektivaksar, trafikkisikring med gang- og sykkelveg, ladestasjonar og tidleg medverknad. Gjeldande arealdel for Kvinnherad kommune vart vedteken av kommunestyret 22.03.2018. I gjeldande kommuneplan er areala i «sentrum» av Rosendal avsett til sentrumsføremål. Områda på austsida av vegen er delvis avsett til bustadføremål og delvis avsett til næringsverksemd.

Ei områderegulering skal generelt leggje til rette for vidare planlegging, utvikling og bygging, ved å bestemme dei overordna rammene, t.d. når det gjeld vegar, grønstruktur, friluftsområde, offentlege tenester og anna. Hovudmålet med planen for Rosendal, er vurdert til å vere vidareutvikling av eit attraktivt kommunesenter, med fokus på næring, kulturkvalitetar, turisme med nærleik til sjø, fjell og fonn, og med alle dei særkvalitetar som Rosendal har. Det skal definerast areal til idrettshall og framtidig offentlege tenester. Uterom og offentleg rom er planlagt å ha høg kvalitet.

Det fins ei rekkje reguleringsplanar innanfor planområdet. Nokre planar treng kommunen å oppheve for å få handlingsrom til å gjere dei endringar som er nødvendig. Område innanfor gamle regulerte planar som ein likevel ynskjer å behalde - der ein ikkje vil gjere endringar – kan ein legge inn i ny plan identisk med eksisterande og noverande planar. Slik kan ein å få handlingsrom til å gjere nødvendige endringar utan at ein nødvendigvis treng å regulere alt på nytt.

Kommunen har knytt til seg konsulent 3RW Arkitekter for å hjelpe med planarbeidet og prosessane. Dei har mellom anna gjort eit moglegeheitsstudium for Rosendal tettstad, og laga ulike scenario for korleis me kan tenkje oss Rosendal utvikla i framtida.

#### **Om medverknad**

Forslag til planprogram legg opp til ein open, brei og tilgjengeleg medverknadsprosess, og det skal nyttast digital medverknad, men også folkemøte og referansegruppe.

Mellom utarbeida moglegheitsstudium/scenario i vedlegg 5, og ferdig framlegg til planprogram, har det vore medverknadsprosessar i form av ope folkemøte i Rosendal. Prosjektgruppa med konsulent og ein politikar har også vore i møte i regionalt planforum. Folkemøtet har vore supplert med direktemøte med utvalde grupper. Grunna at planen vil ta for seg areal til skule, leik og idrett, har det vore særst viktig å inkludere barn og unge.

Planprogrammet inneheld informasjon om medverknad, og innspela som er kome inn er detaljert oppsummert i vedlegg nr. 3.

Kommunen har fått innspel til planarbeidet og klare føringar frå Hordaland fylkeskommune, Kystverket og Statens vegvesen. Referat frå planforum ligg som vedlegg nr. 4.

Fylkeskommunen er opptatt av planavgrensinga og viser til Regional plan for attraktive senter av 2014. Denne seier at sentrumsområdet må avgrensast i høve til lokale forhold, og retningslinjer seier at eit kommunesentrum har inntil 600 meter som retningsgjevande utstrekning frå ytterkant til ytterkant. Fylkeskonservator ynskjer at ein i planarbeidet lagar ei analyse som inkluderer heile Rosendal, og som tek inn det store landskapsbiletet og sikrar kulturmiljøet.

Fylkeskonservator minner om at sidan områdeplan krev full arkeologisk registrering også for dyrka mark, og dermed er kostbart, så stiller dei spørsmålet om kommunen heller bør setje av meir spreidde byggeområde i kommunedelplan framfor å regulere i områdeplan. Fylkeskonservatoren meiner også at den unike skipshallen i Rosendal bør behaldast med den drifta som er der, og at historiske bygg er viktig for turismen.

Fylkespolitikar Håland frå KIRU i fylkeskommunen, rår politikarane til å drøfte problemstillinga om buplikt slik at det ikkje berre er rike byfolk som brukar Rosendal, og påpeikar at buplikt er eit verkemiddel på Sørlandet.

Kystverket utfordrar kommunen på å vurdere andre lokalitetar for cruisehamn, gjerne mot Dimmelsvik, dersom ein tenkjer ei skikkeleg hamn for Hardanger. Det bør vere 50-60 anløp for at cruisehamn skal vere lønnsamt. Fallvindar er eit problem i Rosendal og store skip med propellane på vil vere i konflikt med båthamna i Rosendal. Fylkeskommunen påpeikar at Kvinnherad er unikt og rår kommunen til å vurder kva volum med turistar Rosendal tåler. Plansjef i fylkeskommunen understreker at Rosendal har nasjonal verdi som landskap, og er blant det ypparste i Hordaland.

Tema som er viktig for referansegruppe og folk i og kring Rosendal er mange. Om ein skal søkje å oppsummere, så er det tema som; møteplassar og aktivitet, infrastruktur og mjuke trafikantar, nok eigna bustadar og buplikt, næringsliv og turisme, idrettshall, strandpromenade, estetikk og planavgrensinga i seg sjølv.

Folk er opptatt av ulike former for næring i sentrum knytt til turisme, småskala handel/næring og større einingar. Det er ei klar forventning om at planen skal handsame spørsmål knytt til cruiseanløp og bubilturisme. Tema om å dele opp gardsbruk og legge til rette for bustadbygging på landbruksmark har vore eit aktuelt tema, og mange vil ha ei noko vidare plangrense enn det som her er føreslege.

Referansegruppe som har fått særskilt invitasjon til å delta i arbeidet, er Rosendal Bygdelag, Omvikkdalen bondelag, Rosendal Hamn, Rosendal Turnlag, Rosendal Utvikling, Rosendalstiftinga, Stiftinga Folgefonnsenteret og Helselaga. Ein har til no hatt møte med Rosendal Bygdelag og Rosendal Utvikling, der innspela er å finne i vedlegg med oppsummering.

Eit viktig konkret spørsmål frå Bygdelaget i Rosendal er stilt, om sårbarheit i høve til kapasitet på legedekning og naudetatar ved storstilt turisme. Dette til dømes ved cruiseanløp i utfartshelgar der innbyggjartalet mangedoblast.

Rosendal turnlag har føreslege ny Idrettshall lokalisert over elva, og Rosendal Utvikling ynskjer mellom anna utvida plangrense.

### Om planavgrensing og tilhøve til andre planar

Det er i forslag til planprogram føreslege eit planområde som omfattar den mest sentrale delen av Rosendal. Planområdet dekkjer bukta mellom Skeishagen og Rosendalstunet for å kunne romme ein eventuell strandpromenade. Vidare strekkje planen seg austover over brua mot Baroniet, for at ein skal kunne vurdere utbetring av vegen særleg knytt til mjuke trafikantar.



For å kome trygt i mål med områdereguleringa for Rosendal tettstad, har ein hatt fokus på at planen ikkje skal verte for omfattande og utfordrande når det gjeld omfang og tema. Dette for å kome i hamn med planarbeidet innanfor det handlingsrommet som kommunen faktisk har, og utan å utfordre statlege og regionale retningslinjer i ei slik grad at planarbeidet står i fare for omfattande motbør.

Dette gjeld til dømes spørsmål om å dele opp gardsbruka våre og å byggje på dyrka mark, som me veit er sær utfordrande opp imot statlege og regionale styresmakter. Planprogrammet føreslår å løfte dette spørsmålet opp på kommuneplannivå, og tema bør drøftast i samfunnsdelen.

Det gjeld vidare den generelle storleiken på planen i høve til storleiken på bygda og dei som naturleg soknar til tettstaden. Ein har søkt å avgrense planen i høve til lokale forhold, og i samsvar med retningslinjer i Regional plan for attraktive senter. Der er sentrum definert som «Den mest sentrale delen av tettstaden», og er eit konsentrert og avgrensa område med ein gangbar kjerne. Prosjektgruppa si faglege og klare tilråding ilag med konsulenten, og som dannar grunnlag for forslag til planprogram, er at ein bør lage ei god områderegulering som legg til rette for å fortette i sentrumsområda i Rosendal.

Planprogrammet legg opp til at bustader i sentrum kan gje auka folkeliv gjennom døgeret, og kan bidra til å skape eit betre økonomisk grunnlag for butikkar og tenester. Erfaring viser at bustader er noko av det viktigaste når det gjeld tryggleik i eit sentrum, og det er generelt stor grunn til også å utnytte fortettingspotensialet i sentrum for å minske transportbehovet.

Reguleringsplanar som vert føreslege å oppheve i sin heilskap er:

Rosendal sentrum, PlanID 19850002

Malmanger, Rosendal, PlanID 19920010

Detaljreguleringsplan endring av deler av Rosendal sentrum - 82/89, 30, PlanID 20110008

Rosendal sentrum, PlanID 20070003

Oppheving av planar må kunngjerast samstundes med at me kunngjer arbeidet med ny plan, og vidare følgje prosessane i Plan- og bygningslova kapittel 12.

### **Om planprogrammet og utgreiingstema**

Forslag til planprogrammet utdjuar bakgrunn, organisering og føremålet med planarbeidet. Det inneheld oversyn av føringar som gjeld for planarbeidet, skildrar planområdet og utfordringar med meir. Planprogrammet inneheld også informasjon om medverknad, med vedlegg som detaljert oppsummerer innspela.

Forslag til planprogram viser ei plangrense som definerer eit sentrumsområdet som er avgrensa i høve til lokale forhold. Dette er i samsvar med regionale planar og føringar som kommunen har fått i møte med fylkeskommunen.

Heradstun/Vangshaugande og området mellom Baronivegen og elva, er allereie pågåande planprosessar. Planprogrammet legg opp til å koordinere desse planarbeida.

Kva strategi kommunen vil velje i spørsmålet om å dele opp gardsbruk i mindre einingar slik at unge familiar kan etablere seg, vil klart kunne føre til presedens for fleire bygder i kommunen. Samstundes er det eit klart lovverk og klare statlege føringar for tema om å ta vare på matjorda. Temaet bør vurderast meir overordna i samfunnsdelen og arealdelen til kommuneplanen, og større LNFR-område er difor ikkje teke med i denne planavgrensinga. Dette også på grunn av kostnadsaspektet ved full arkeologisk registrering på dyrka mark.

Prosjektgruppa rår vidare til at eventuell fortetting utanfor sentrumskjernen vert løyst gjennom kommuneplan eller ved eigne detaljreguleringar.

Når det gjelder cruiseturisme, så arbeider ein i Kvinnherad med ein cruisestrategi parallelt med arbeidet med denne områdereguleringa. Denne cruisestrategi vil verte retningsgjevande for korleis områdereguleringa for Rosendal vil handsame dette spørsmålet. Planprogrammet legg opp til at planarbeidet avventar cruise-strategien før dette spørsmålet vert teke endeleg stilling til.

Tema som bør behandlast i planen er skildra i forslag til planprogram og gjeld mellom anna; sentrumsqualitetar med møteplassar og aktivitet, strandpromenade, idrettshall, ny bru over Rosendalselva, estetikk og byggjehøgder. Planen bør vurdere kva type bustader det er trong for og som eignar seg i sentrum, og vidare areal til ulike former for næring. Planen bør behandle spørsmål knytt til cruiseanløp og bubilturisme. Like eins bør planen ivareta infrastruktur og eit tenleg vegsystem tilrettelagt for både køyrande og mjuke trafikkantar, og særleg bør vegsystemet gjennom Skålafjæro vurderast.

Barn og unge sine interesser er eit viktig moment i planarbeidet.

Å leggje til rette for mellombelse tiltak i påvente av ny bruk av areal bør vere eit tema.

Planprogrammet legg opp til å detaljere delar av planen, medan det for andre delområde må lagast detaljregulering i etterkant. Ein kan tenkje seg at infrastruktur, område for idrettshall med tilhøyrande teknisk anlegg, samt strandpromenade, kan detaljerast allereie no i områdereguleringa.

Planen må konsekvensutgreiast i samsvar med forskrift for konsekvensutgreiingar, og metodikk for konsekvensutgreiingane vil i hovudsak bygge på Statens vegvesen si handbok V712.

Som del av planarbeidet vil det verte gjennomført ein risiko- og sårbaranalyse (ROS). Utover risikoelement som flaum, trafikkulykke, havnivåstigning og forureina grunn, er det m.a. peika på sårbarheit i høve til kapasitet på legedekning og naudetatar ved storstilt turisme som til dømes cruiseanløp. Tema som er mindre relevant for det gjeldande området blir enklare vurdert.

Det er elles føreslått fem tema som skal gjennom full konsekvensutgreiing. Desse er; Naturverdiar, Landskap, Nærmiljø og friluftsliv, Kulturminne og kulturmiljø, Næringsutvikling og reiseliv.

### **Framdriftsplan og vidare planarbeid**

Ved høyring og offentleg ettersyn av planprogrammet vert det høve for alle til å sende inn innspel og merknader til planarbeidet. På dette tidspunktet er det først og fremst føresetnader for planarbeidet, medverknad, tematisk og geografisk avgrensing av planen med utgreiingar, som skal vurderast.

Etter planprogrammet er fastsett og under prosessen med sjølve planframlegget, vert det på nytt lagt opp til medverknad og folkemøte. I denne fasen vert det lagt opp til diskusjonar og innspel på konkrete forslag til arealbruk. Det blir lagt til rette for digital medverknad, og referansegruppe vil igjen bli særskilt invitert til å delta i arbeidet. Det vert også nytt møte i regionalt planforum. Ved høyring og offentleg ettersyn av det utarbeida planframlegget, vert det høve for alle å komme med merknader til planen.

Framdrifta er førebels føreslege slik:



- Oppstartsmøte og synfaring: veke 19 (2019)
- Ferdig moglegheitsstudie med 3-4 scenario: ferdig veke 27
- Medverknadsmøter/planforum: veke 35 - 45
- Ferdig forslag til høringsutkast planprogram: veke 51
- Politisk handsaming truleg veke 3 (2020) og 6 veker høyring
- Oppstart av utgreiingar: veke 2 (2020)
- Planprogram oppdatert og klart til vedtak: veke 10 (2020)
- Oppstart av arbeid med planmaterialet: veke 10
- Medverknadsmøter/planforum: veke 15 - 20
- Førsteutkast plan: veke 25
- Plan til 1. gongs politisk handsaming: veke 37
- Politisk handsaming og 6 veker høyring
- Høyring gjennomført og innspel klar til handsaming: veke 45
- Plan justert og innlevert frå konsulent til 2. gangs handsaming: veke 50
- Politisk handsaming og vedtak vår 21

### Økonomisk konsekvens:

Estimert honorarbudsjet for heile oppdraget er sett til kr. 1,5 mill. og midlar er sett av frå havbruksfondet. Timeprisar er vidare i samsvar med rammeavtale. Kommunen bidreg også med eige personell i planarbeidet.

### Miljøkonsekvens:

Planarbeidet skal byggje opp under nasjonale mål om klimavenleg og berekraftig utvikling. Folkehelse vil verte fremja ved tilrettelegging av strandpromenade og betre løysingar for mjuke trafikantar.

Betre tilbod til mjuke trafikantar vil også kunne fremje klima og miljø, og like eins vil fortetting i sentrum kunne fremje klima og miljø.

### Konklusjon:

Forslag til planprogram er i samsvar med kommunen sin planstrategi og kommunen sin kommuneplan. Planprogrammet tek omsyn til statlege og regionale føringar, og legg klare rammer for det vidare arbeidet. Dei viktigaste utfordringane er påpeikar og planprogrammet gjer greie for kva tema som må utdjupast. Forslaget vert lagt fram for Formannskapet og for Plan-, teknikk- og miljøutval, i samsvar med delegeringsreglement.

Planprogrammet skal etter vedtak sendast på 6 vekers høyring og offentleg ettersyn. Samstundes vert innbyggjarane og offentlege instansar invitert til å kome med innspel til sjølve planarbeidet. Målet vil vere at framlegg til områderegulering kan verte ferdig til vedtak våren 2021.

### Vedlegg:

- 1 Forslag til planprogram 11.12.19 - Rosendal tettstad
- 2 Forslag til plangrense 26.11.19
- 3 Oppsummering av medverknad i planprogramfase - Områderegulering Rosendal 25.11.19
- 4 Referat frå Planforum 27.08.2019 - Rosendal tettstad
- 5 Ulike utviklingsscenario for Rosendal

