

Områdereregulering for Rosendal tettstad



KVINNHERAD
KOMMUNE

SENTRALE PLANGREP

TOM/
SIV

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 sykkelvegnett 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

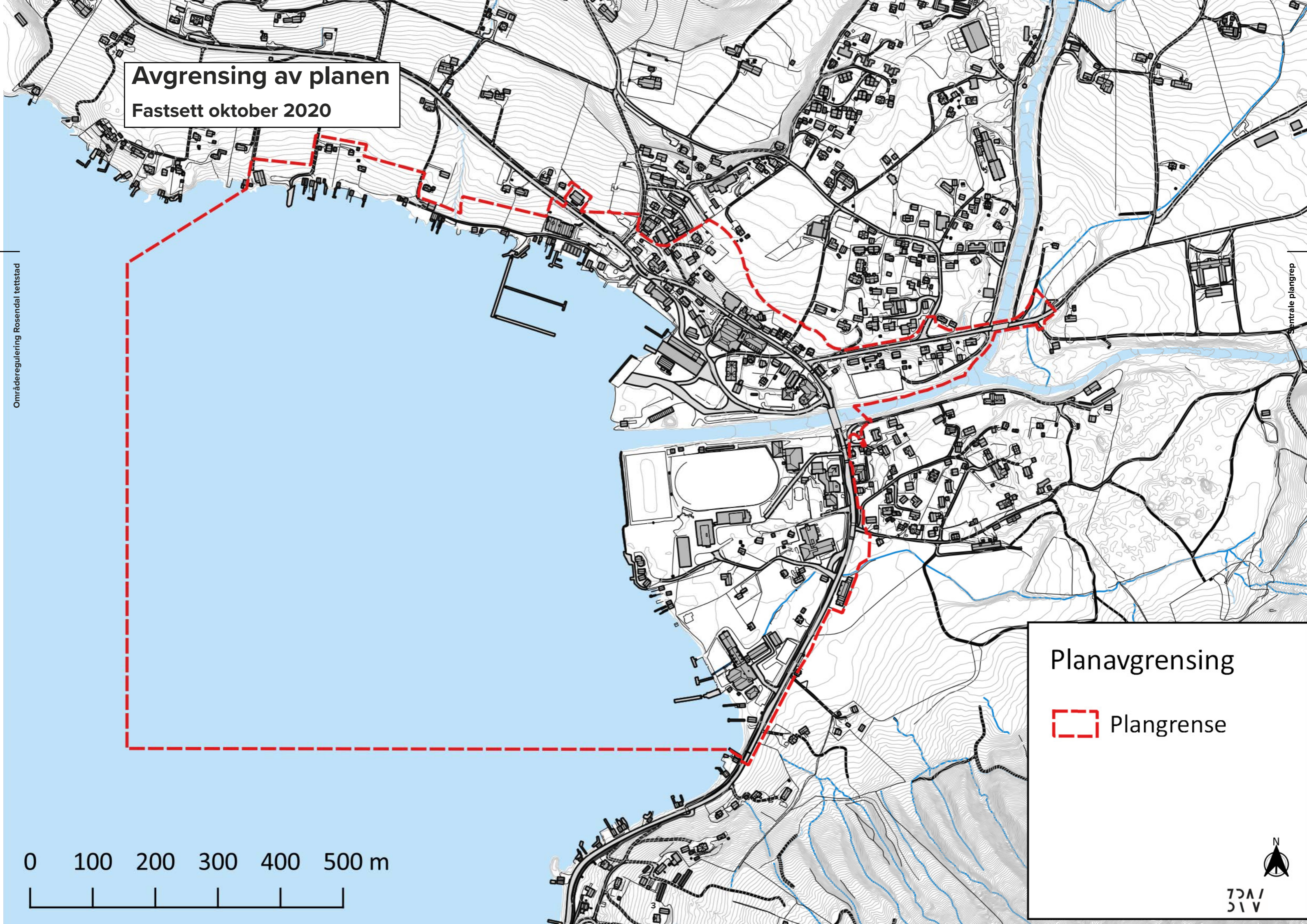
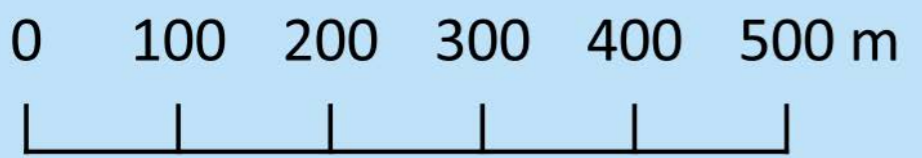
Sentrale plangrep

Planavgrensning

 Plangrense



TCA /
SIV



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 planforslag juni - juli 2021

Eigengodkjenning av plan: oktober 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 først, 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.

Element

- Idrettshall
- Strandpromenade
- Vegsystem
- Badeområde
- Hamn
- Bubilparkering



Rosendal i "gamle dager" ca. 1960.

Lokalisering av idrettshall

Å finne areal til ny idrettshall i Rosendal er eit av fleire 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. Arealet må følgjeleg detaljerast for idrettshall med tilhøyrande infrastruktur.

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 for vidare vurdering. 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. Dagens vegtrase bør utvidast og kurvatur rettast opp. Tilkomstvegen til idrettshallen bør dimensjonert for semitrailer og ha ei utforming som prioriterer gåande og syklande og betrar trafikktryggleik opp mot skulane.

Dimensjonering av vegen bør ta utgangspunkt i handbok N100 og «øvrige lokalveger, L2» kombinert med krav til gang- og sykkelveg eller bredt fortau. Det vil si veg/gate med ÅDT på maks 300 som er kortare enn tre kilometer. Dette for å sikre at større køyretøy (lastebil/ buss) har god tilkomst til hallen samstundes som det fungerer som ei trygg skuleveg.

For å sikre universell utforming bør maksimal stigning ikkje overstige 5 % noko som vert mogleggjort av at området er relativt flatt. Sjølve vegbanen bør byggast med ei breidde på mellom 3.5 til 4.5 meter, i tillegg til opphøgde fortau på minimum 2,75 meter, noko som mogleggjer snørydding med dei ordinære kommunale køyretøya. Vegen 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

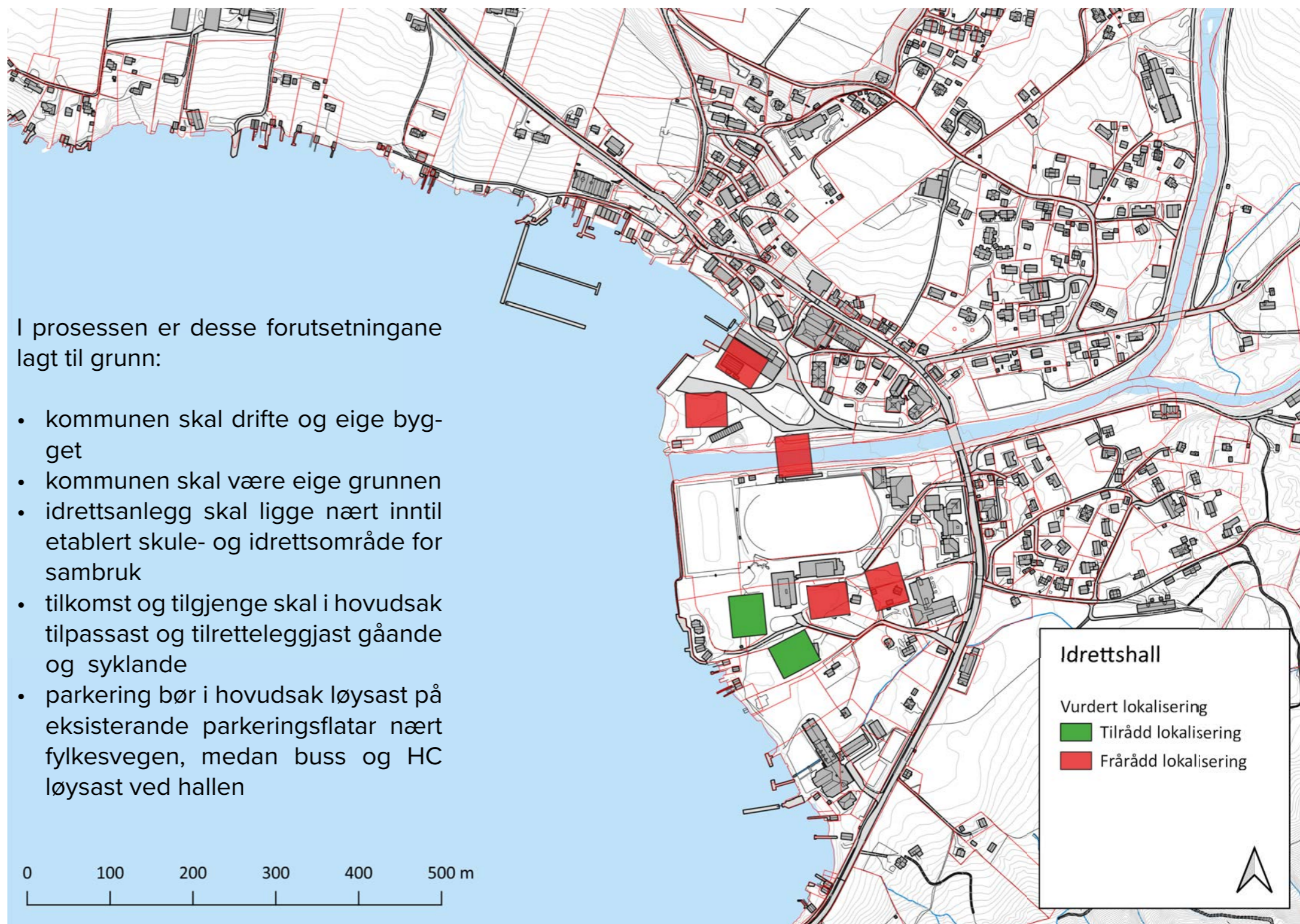
Oversikt over alternativ som er vurdert i prosessen.

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"

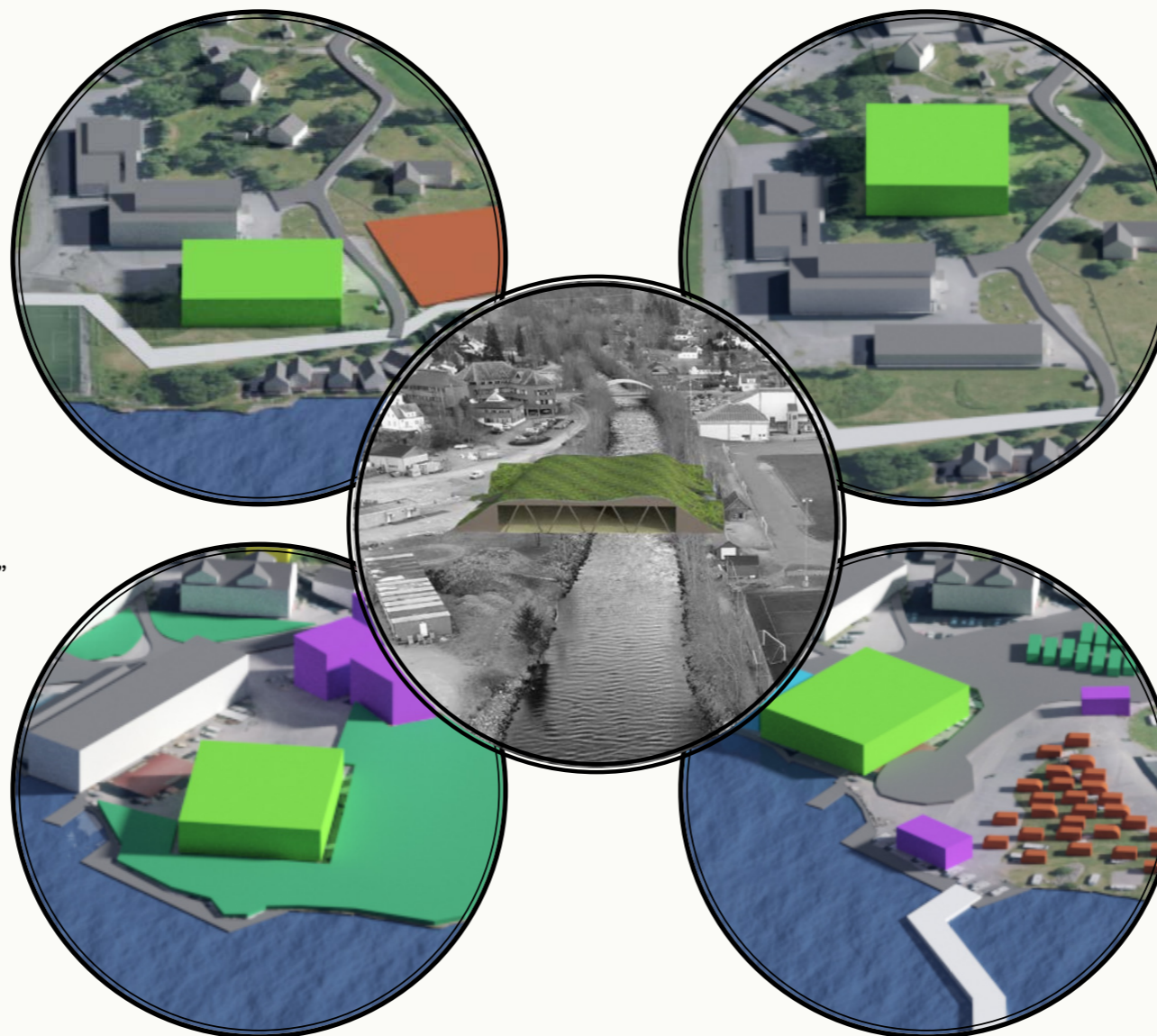
"Idrettshallen og tilhøyrande uteområde må vere inkluderande for andre brukarar og vere ein uformell møteplass på tvers av generasjonar"

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

Strandpromenade

Strandpromenade var eit av dei 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 og eigna som badeplasser for barnefamiljar er også universelltilkomstfrå fylkesvegen. Strandpromenaden bør då fortsette mot idrettsanlegga framfor Fjordhotellet. Området i rørevågen vil vere ein eigna badeplass for ungdom med tilrettelegging for servicefunksjonar, strandpromenaden bør koplust til dette.

Kunstgrasbana ligg lågt og skal rehabiliterast og hevast. I samband med dette kan det vere høve for tilrettelegging for strandpromenade. Det er truleg for trangt til å legge traseen mellom kunstgrasbana og den nyrestaurerte friidrettsbana, så traseen bør siktes inn mot utsida av kunstgrasbana.

Elvekryssing bør skje i området kor bru allereie er regulert inn. Denne plasseringa gir både tilstrekkeleg areal rundt brua og best kopling mellom dei ulike funksjonane på både sider av elva. På nordsida av elva vert bru framfor skipshallen vurdert som for lite realistisk og strandpromenaden bør leggjast bak (aust for) skipsbyggerhallen, men den bør koplust med turveg langs nordsida av elva og ned til fjorden ved elvemunningen.

I dette området bør det regulerast inn eit friluftsområde langs sjøen. Traseen framfor og rundt Folgefonnsenteret er etablert og fungerer bra, strandpromenaden koplust seg på denne.

Strandpromenaden startar i sør ved Malmangerviko.



Strandpromenade

I området forbi Klette brygge blir det i første omgang lagt opp til å legge traseen framfor bygga med brygger og naust. Planlagt slipp/båtopptrekk må i så fall leggest over strandpromenaden, alternativt må det etablerast bru over denne. Strandpromenaden må i så fall etablerast på konstruksjon på dette strekket, anten i form av fylling/muring eller på pålar/bru/flytebrygge. Alternativet er å legge traseen bak bygga. Dette bryt med prinsippet om å ligge tett på fjorden og hindrar ei tydeleg kopling frå kollektivterminalen til Monsafjæro og småbåthamna.

I området rundt kulturminnet i Skipadalen må ein anten legge seg i dagens trase, eventuelt framfor eller bak kulturminneområdet. Om ein vel å leggje seg framfor må ein framfor nausta og nærmast ut i fjorden. Om ein vel å gå bak må ein langt opp i bakkane og traseen vil verte liggande på matjord. Fylkeskommunen har gitt signal om at det er vanskeleg å legge veg

på dagens sti over kulturminnet. Eit alternativ kan likevel vere 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. Om ikkje dette går vurderas ein enkelt tilrettelagt trase framfor eksisterande naust.

Vidare frå Skipadalen til Gurinefjæro bør traseen leggjast over dei tre fritidseigedomane (81/29, 81/39, 82/34) for å sikre kortaste trase med minst mogleg stigning og opp-og-ned frå fjorden. Traseen bør då leggjast rett i bakkant av nausta. Det kan vurderas å regulere inn ein leskjerm eller hekk på oppsida av strandpromenaden for å ta vekk utfordring med innsyn.

Fin detalj langs trase for strandpromenade. Enkel, vakker og funksjonell benk.



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

Områdereguleringa skal handsame vegstrukturen innanfor planområdet. 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 15) vert den sentrale forsyninga til området. Denne vegen må difor planleggast for semitrailer, med 7 meter vegbredde, 2,75 m fortau og 1 m anna veggrunn for nødvendige grøfter, m.m. Det må leggjast til rette for at store bilar kan snu i Skålafjæro og nytte same veg ut igjen av området. Snusløyfe her vil også vere tenleg for turistbussar knytt til cruiseanløp.

Frå nord vert tilkomst frå kollektivterminalen (nr. 2) og vidare forbi Folgefonnsenteret. Eksisterande tverrsnitt ved Folgefonnsenteret vert vidareført sørover der vegen rettast opp for å kunne danne aksene i ein gatestruktur.

Vangsgata mellom Skålagato og Skålafjæro (nr. 3) bør verte einvegskøyrd oppover (frå vest mot aust). Dette vil ivareta trong for varelevering samtidig som trafikktryggleik og oversikt vert betra. Der det er mogleg skal det regulerast noko breiddeutviding.

Trangt men godt gatetverrsnitt over potensielt område for nytt torg.



Vegsystem – med fokus på Skålafjæro

Det skal etablerast eit område med moglegheiter (nr. 7) for torgfunksjonar i Skålafjæro mellom Folgefonnsenteret og Skipsbyggerhallen. Ved etablering av torg skal det vurderast «shared-space» med eit flytande dekke der vegen kryssar torget. Ulike funksjonar må signaliserast i dekket. HC-parkering og taxi må regulerast inn i området.

Strekket mellom turisthotellet og avkøyring frå Skålagato (nr. 6) nordvest for Sparbutikken skal regulerast for breiddeutviding. Strekket er smalt og breiddeutviding vil hjelpe på oversikt og flyt. Området har mange verdiar knytt til eldre bygg og vegetasjon. Så langt som mogleg skal breiddeutviding tilpasse seg dette.

Avkøyringa frå Skålagato nordvest for Sparbutikken bør stengjast for å betre trafikktryggleik og -flyt i Skålagato. Tilkomst til parkeringskjeller under butikkbygget vert da frå Skålafjæro.

Parkering leggst til tilrettelagte p-plasser, spesielt gjelder dette parkeringsplasser for tilsette i sentrum. 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. Vidare bør det leggjast til grunn at 0,5 meter anna veggrunn på kvar side vert innført som minimumsstandard til alle veger der dette er mogleg og tenleg.

Vegstrekke føreslått einvegskøyrd oppover mot aust.

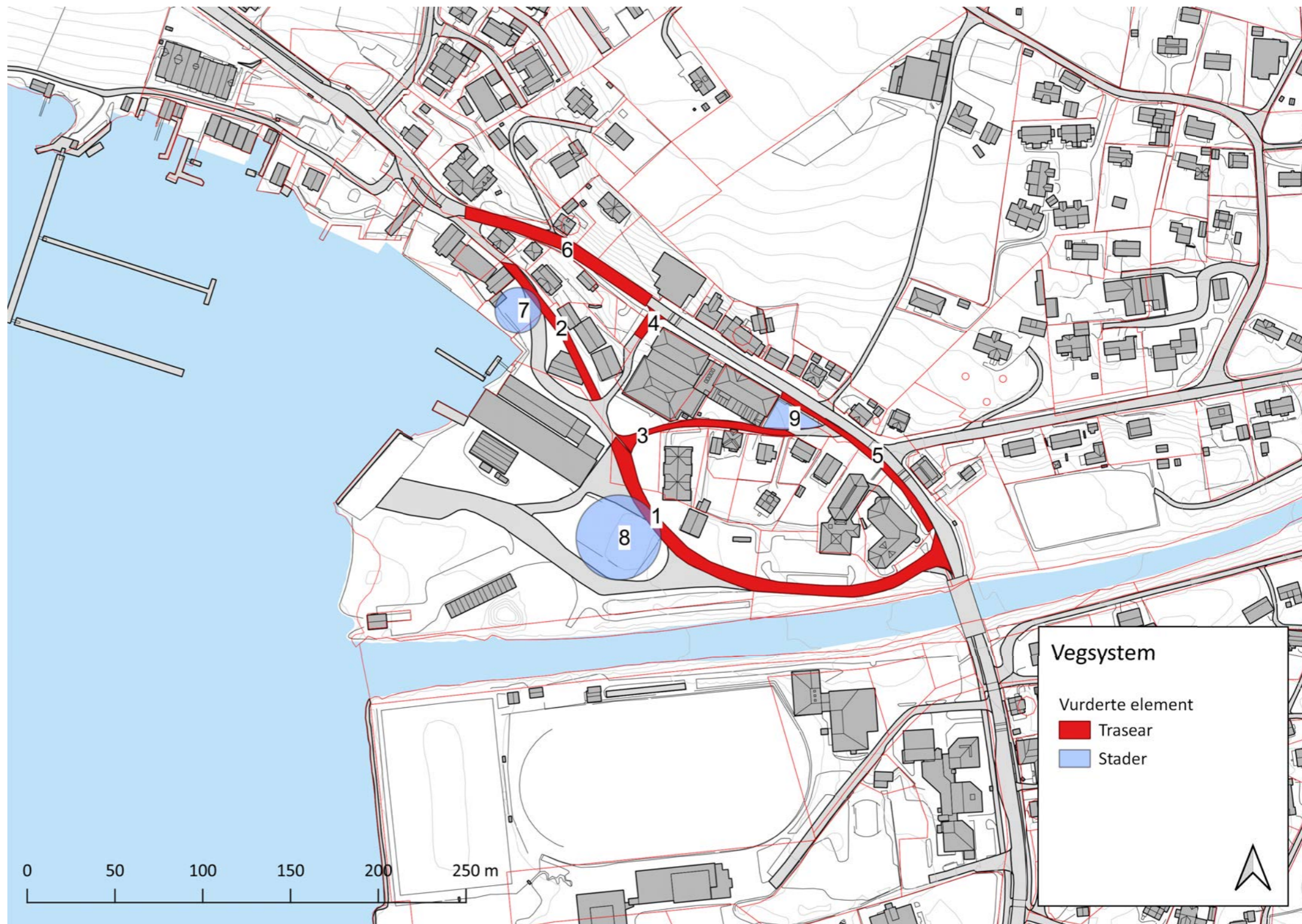


Vegsystem – med fokus på Skålafjæro

Nummereringa refererar til punkta på dei to foregåande sidene.

Det er lagt til grunn at 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 kan verte nytt område for utviding av servering



Offentlege badeområde

Planen skal opne for ønsket tilrettelegging av badeområda, men ikkje i seg sjølv gå inn i nokon detaljering av 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 i Rosendal sentrum. Desse ligg relativt spreidd langs bukta over ein distanse på ein dryg kilometer. Frå sør til nord er det Malmangerviko/ Prestabryggo, Rørevågen, Skålafjæro og Monsafjæro. Med unntak av Skålafjæro ligg alle direkte tilknytt planlagt trase for strandpromenade. Dette er eit viktig poeng og vil vere med på å bygge opp rundt strandpromenaden, samtidig som strandpromenaden vil vere med på å generere liv og gi enklare tilkomst til badeområda. Strandpromenaden er tiltenkt ein utstikkar mot det moglege badeområdet i Skålafjæro. Alle dei fire områda bør settast av som bade/friluftsområde for framtida.

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

Det er tenleg å differensiere grad tilrettelegging, aktivitetar og målgrupper mellom dei fire badeområda. Ofte kan det vere formålstenleg å skilje mellom område for familiar og mindre barn og område for ungdom og unge vaksne. Ulike brukargrupper har ulike ønskjer og ulik trog for tilrettelegging t.d. i form av stupetårn, badstue, kajakklandingsplass, baderampe, etc. Tilrettelegging for universell tilkomst må vidare 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

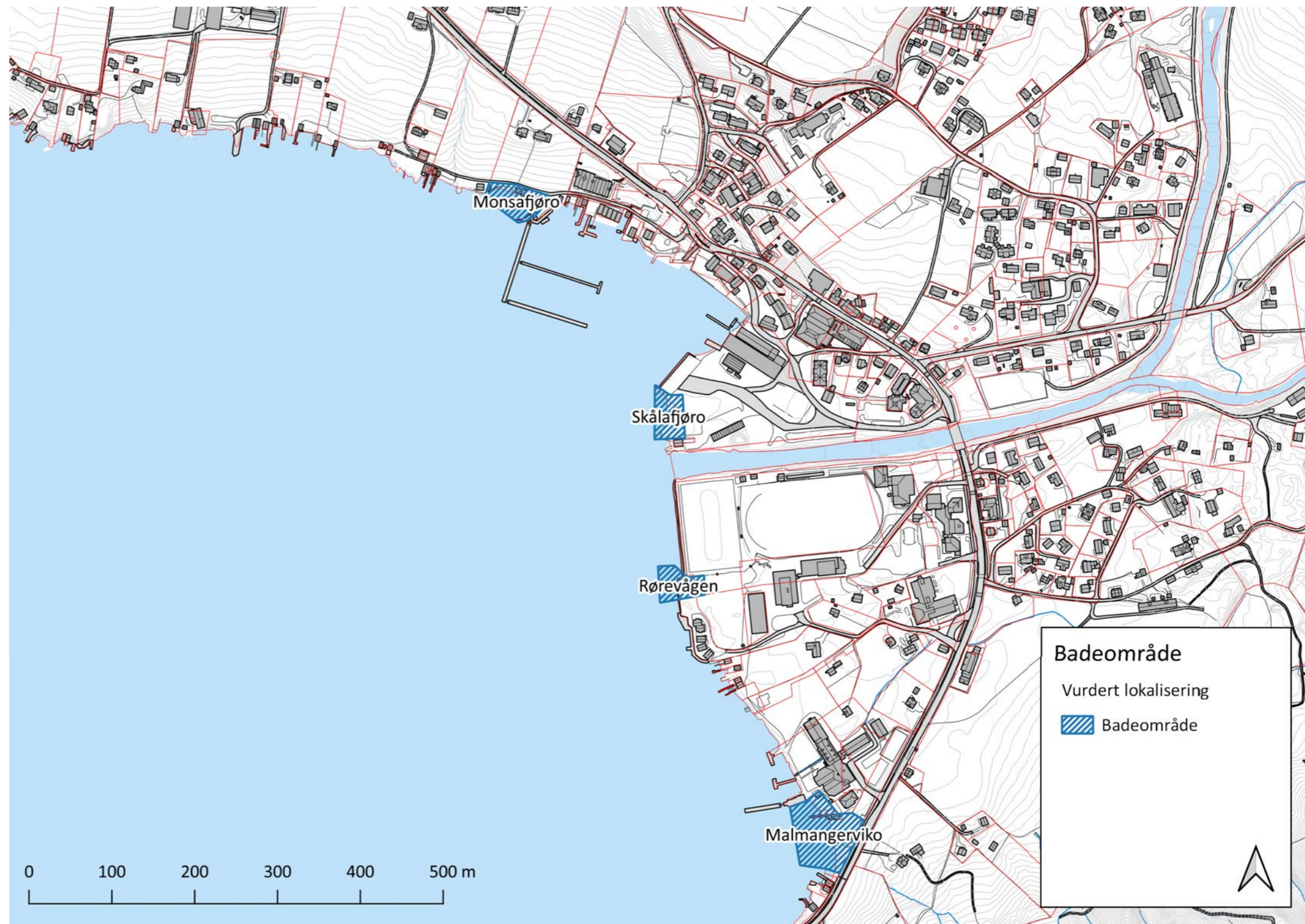
Området bør sikrast som offentlig badeområde, men det bør ikkje etablerast faste installasjonar eller bygg på arealet. Plassen eignar seg slik som den er for barn, familiar og delvis for ungdom ut mot småbåthamna, og bør haldast som eit «naturleg område». Trong for serviceanlegg bør sjåast i samanheng 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 her ligge så langt nordvest som mogleg, blant anna 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 sin tilrettelegging for cruisetrafikk tar utgangspunkt i tilrådingar frå den nyleg vedtekne reiselivsstrategien. Her vert det lagt opp til tilrettelegging for mottak av cruisepassasjerar opp til 1000 passasjerar. Infrastruktur og andre tiltak skal då 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 og liknande. Det betyr eksempelvis at ein ikkje kan utvide både småbåthamna

Utgangspunktet for ny tenderkai.

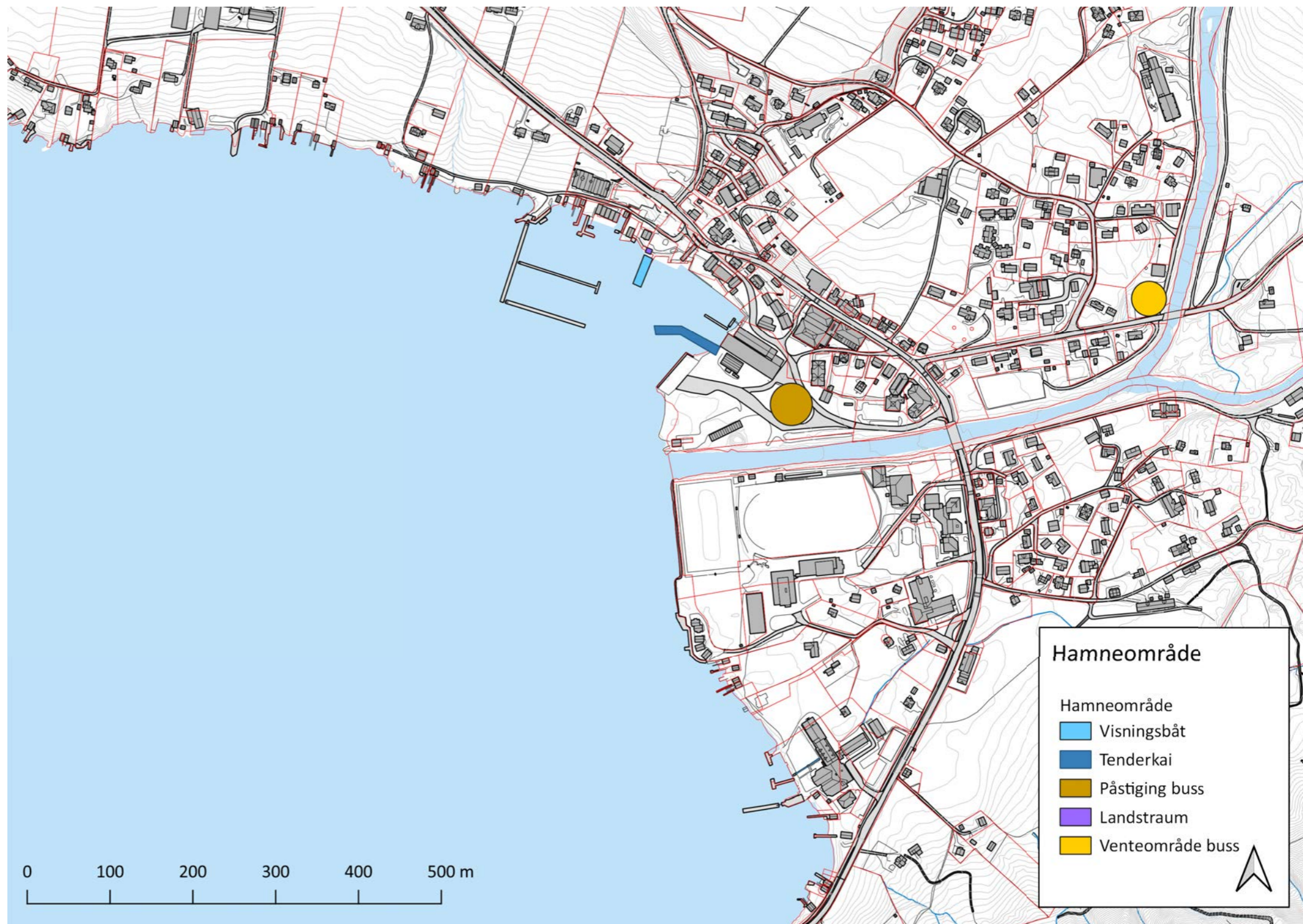


Hamneområde

austover samtidig som ein legg kai frå skipsbyggerhallen og vestover.

Planlagt vegsystem i Skålafjæro er tenkt tilrettelagt for snuareal for semitrailerar søraustforskiparhallen. 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.

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 leggest 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.

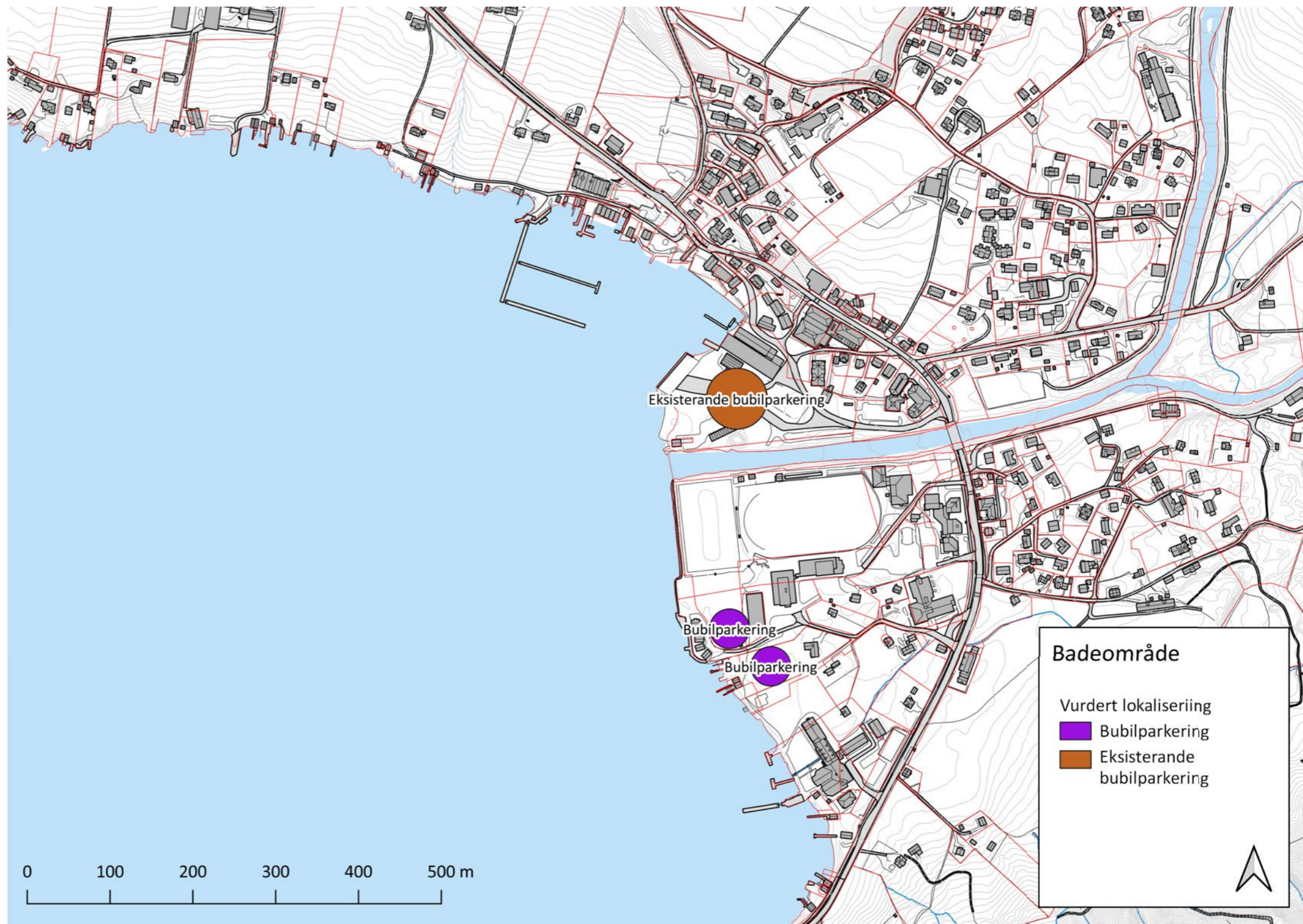
Eitt av alternativa for ny bubilparkering.



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

Dei 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.

