

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe **Saksbehandlar**

2007/4661 Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2010/52	Forvaltningskomiteen	21.04.2010
2010/49	Formannskapet	06.05.2010
2010/39	Kommunestyret	27.05.2010

Godkjenning av reguleringsplan - 81/188 - SPA-hotell - Rosendal - SPA hotell Bjørn N. Barstad

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad kommunestyre godkjenner med heimel i plan- og bygningslova §27-2 *at forslag til reguleringsplan for 81/188 – Rosendal SPA-hotell, sist revidert den 07.04.10 blir godkjent slik han ligg føre.*

Grunnlaget for kommunal eigengodkjenning er til stades

Saksutgreiing:

FAKTAOPPLYSNINGAR

Planforslag frå

Tiltakshavar: Bjørn N. Barstad

Konsulent: Dig.-Plan AS

Motatt den: 07.04.10

Om planforslaget

- Føremål med planen: Føremålet med planen er tilrettelegging for utbygging av hotell/seksjonerte fritidsbustader.
- Tilhøvet til andre planar: Gjeldande reg. plan for området "Neslia industriområde" frå 1982 visar føremålet lager/industri. Kommunedelplanen for Rosendalområdet (godkjent den 20.02.03) stadfestar industriførmålet for området. Framlagde planforslag visar ingen arealutviding, tvert imot blir store deler av den påviste fyllinga (i gjeldande reguleringsplanen)tatt ut av planforslaget og tilbakeført. Formålane er elles ikkje heilt i trå med overordna plan.
- Planinnhald og konsekvensar: Området vert føreslått regulert til byggeområde/kombinerte føremål (hotell og seksjonerte fritidsbustader),

offentlege trafikkområde (veg, gang- og sykkelveg, anna vegareal), off. friområde, fareområde (høgspente), spesialområde (frisikt, friluftsområde på land/ i sjøen, priv. småbåtanlegg i sjø) og fellesområde (avkjørsle, felles gangveg, anna areal).

- Reguleringsføresegnene: Reg.føresegner er i tråd med reguleringsplankart og teiknforklaring.
- Forholdet til kulturminne: Ein arkeologisk synfaring har blitt gjennomført den 13.11.08.
- Allmenta har tilgang til området.
- Universell utforming: Prinsippa av universell utforming er lagt til grunn av planarbeidet og dette er stadfestar gjennom føresegner.

Tidlegare handsamingar

Oppstart av planarbeidet vart kunngjort i lokalavisa samt at det vart sendt varsel til alle berørte partar og instansar.

Det vart det halde oppstartsmøte mellom tiltakshavar, konsulent og sakshandsamar.

Utlekking til offentlig ettersyn av planforslaget vart vedteke av Kvinnherad forvaltningskomiteen 25.02.09; utvalssak 09/30 : Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedteken.

Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 25.02.2009

Kvinnherad forvaltningskomiteen vedtek med heimel i PBL §27 –1 nr.2 at privat forslag til reguleringsplan for gnr.81, bnr 112 og 188 – SPA-hotell – Rosendal, sist revidert den 04.02.09 vert i samsvar med lova lagt ut til offentlig ettersyn.

Utlekkinga av planforslaget vert kunngjort i lokalpressa og berørte partar og instansar skal varslast

Planen vart utlagt til offentlig ettersyn i 7 veker fram til den 02.05.09.

Innspel og merknader

Til oppstarten mottok konsulenten både innspel frå offentlege instansar og private. Planforslaget vart tilpassa innspela før offentlig utlegging.

Etter den siste offentlege utlegginga er det kome inn 13 merknader frå offentlege instansar og frå privatpersonar. Fylkesmannen mijøvernavinga har komet med motsegn til planforslaget men har trukket det etter revisjon av planen.

Mange naboar har komet med merknader og innspel, som ein har prøvd å ta omsyn til! Dei fleste merknader er privatrettsleg og kan ikkje bli behandla i ein reguleringsplanprosess.

Vidare handsaming.

Forvaltningskomiteen skal vurdera merknadane til planen og kan vedta eventuelle endringar. Dersom det vert gjort vesentlege endringar til planforslaget, medfører dette at planen må sendast ut på ny høyring. Mindre vesentlege endringar kan gjerast utan at ny høyring er nødvendig. Dersom forvaltningskomiteen tilrår å godkjenna planforslaget slik det ligg føre, eller tilrår med mindre vesentlege endringar, går det vidare til formannskapet og kommunestyret for godkjenning. Forvaltningskomiteen kan leggja fram fleire alternativ for kommunestyret. Dersom det er motsegner til planen, kan kommunestyret ikkje eigengodkjenna planen, og departementet får planen til endeleg avgjerd. Dersom

kommunestyret vedtek vesentlege endringar, vert planen sendt attende til forvaltningskomiteen for ny utlegging.

Administrasjonen sin vurdering følgjer etter kvar enkelt merknad. Nedanfor er innkomne merknader gjennomgått og vurdert. I utbyggingsfasen skal ein ta mest mogleg omsyn til vegetasjon og estetisk heilheitsbilde etc. (Kvinnherad formannskap godkjende den 10.06.99 bl.a. at Kvinnherad Kommune skal som ei prøveordning ha eit estetisk forum. Forum skal oppdaterast og haldast fagleg ajour innan kvaliteten estetikk etc. I.h.t. dette vert utbyggjarar oppfordra til å kontakte kommunen i rett tid.)

VURDERING

Merknadsbehandling m/kommentarar

Oppsummering av – og kommentar til merknadane framgår av merknadshandsaming med kommentarar (vedlegg 4).

Drøfting og tilråding

Endringane som er gjort er etter administrasjonen sitt syn mindre endringa og auka kvaliteten til reguleringsplanen. I samsvar med opplysningane og vurderingane ovanfor, vil administrasjonen tilrå at kommunestyret godkjenner den framlagte planen slik han ligg føre.

Vedlegg.

1. Oversiktskart
2. Plankart
3. Reguleringsføresegner
4. Merknadssamandrag

Vedlegg som er ikkje følgjer med (kan ein få tilsendt frå sakshandsamar)

1. Fylkesmannen i Hordaland; miljøvernavdelinga frå den 25.05.09, 11.01.10 og 19.02.10
2. Statens vegvesen frå den 22.04.09
3. Hordaland Fylkeskommune; strategi og næring frå den 04.05.09
4. Kvinnherad kommune; miljøretta helsevern frå den 28.04.09
5. Kvinnherad kommune; Eldrerådet frå den 10.05.09
6. Kvinnherad kommune; Rådet for funksjonshemma frå den 10.05.09
7. Kystverket vest frå den 06.04.09
8. NVE frå den 02.06.09
9. Sigma Rosendal frå den 29.04.09
10. Kari Kvanndal og Rolf Revheim (81/86) frå den 01.05.09
11. Atle Nygård 01.05.09
12. Liv Vevik Lunde og Ingrid Kirsten Telnes frå den 13.04.09
13. Advokat Haldor Tveit frå den 19.03.10
14. Planomtale

15. Illustrasjonsplan

16. Rasvurdering

17. Støyvurdering

Kopi til: Dig.Plan AS; Gjertrudsvegen 11d; 5353 Straume

Tekniske tenester v/Jarle Fossheim

Behandling i Forvaltningskomiteen den 21.04.2010

Før møtet var det synfaring på staden.

Forvaltningskomiteen la fram innstilling til nytt punkt:

Kvinnherad kommunestyre forventar at private rettar som tilkomstveg og vassforsyning vert innarbeidde i dei tekniske planane for området. Rådmannen skal ettersjå dette og eventuelt fremja saka på nytt for forvaltningskomiteen.

Røysting:

Rådmannen si innstilling og forvaltningskomiteen sitt tilleggspunkt vart samrøystes vedteke.

Innstilling frå Forvaltningskomiteen den 21.04.2010

Kvinnherad kommunestyre godkjenner med heimel i plan- og bygningslova §27-2 at forslag til reguleringsplan for 81/188 – Rosendal SPA-hotell, sist revidert den 07.04.10 blir godkjent slik han ligg føre.

Grunnlaget for kommunal eigengodkjenning er til stades.

Kvinnherad kommunestyre forventar at private rettar som tilkomstveg og vassforsyning vert innarbeidde i dei tekniske planane for området. Rådmannen skal ettersjå dette og eventuelt fremja saka på nytt for forvaltningskomiteen.

Behandling i Formannskapet den 06.05.2010

FRAMSETT FORSLASG FRÅ:

Øyvind Hardeland (Ap) – endring reguleringsføresegnene pkt. 4.1.4:

”Gangsti/strandpromenade skal opparbeidast i ein standard som gjer det mogeleg unntaksvis å køyre med bil fram til grensa mot gnr. 81 bnr. 65. Promenaden skal normalt vera stengt for køyretøy, men med unntak for køyring fram til bnr. 65 for eigarane av bnr. 65, samt for brøyting og båtopptrekk for bnr. 112, og bnr. 188.”

Bjarne Berge (TS) – rådmannen si innstilling

RØYSTING (8 repr. tilstades under avrøystinga)

- Innstillinga / Hardeland sitt forslag fekk 7 røyster, 1 røysta for Berge sitt forslag.
- Deretter vart Hardeland sitt forslag vedteke med 6 røyster, 2 røysta for innstillinga.

Innstilling frå Formannskapet den 06.05.2010

Kvinnherad kommunestyre godkjenner med heimel i plan- og bygningslova §27-2 at forslag til reguleringsplan for 81/188 – Rosendal SPA-hotell, sist revidert den 07.04.10 blir godkjent slik han ligg føre.

Grunnlaget for kommunal eigengodkjenning er til stades.

Kvinnherad kommunestyre forventar at private rettar som tilkomstveg og vassforsyning vert innarbeidde i dei tekniske planane for området. Rådmannen skal ettersjå dette og eventuelt fremja saka på nytt for forvaltningskomiteen.

Endring av reguleringsføresegnene pkt. 4.1.4:

”Gangsti/strandpromenade skal opparbeidast i ein standard som gjer det mogleg unntaksvi å køyre med bil fram til grensa mot gnr. 81 bnr. 65. Promenaden skal normalt vera stengt for køyretøy, men med unntak for køyring fram til bnr. 65 for eigarane av bnr. 65, samt for brøyting og båtopptrekk for bnr. 112,og bnr. 188.”

Behandling i Kommunestyret den 27.05.2010

- Innstillinga samrøystes vedteken.

Vedtak frå Kommunestyret den 27.05.2010

Kvinnherad kommunestyre godkjenner med heimel i plan- og bygningslova §27-2 at forslag til reguleringsplan for 81/188 – Rosendal SPA-hotell, sist revidert den 07.04.10 blir godkjent slik han ligg føre.

Grunnlaget for kommunal eigengodkjenning er til stades.

Kvinnherad kommunestyre forventar at private rettar som tilkomstveg og vassforsyning vert innarbeidde i dei tekniske planane for området. Rådmannen skal ettersjå dette og eventuelt fremja saka på nytt for forvaltningskomiteen.

Endring av reguleringsføresegnene pkt. 4.1.4:

”Gangsti/strandpromenade skal opparbeidast i ein standard som gjer det mogleg unntaksvi å køyre med bil fram til grensa mot gnr. 81 bnr. 65. Promenaden skal normalt vera stengt for køyretøy, men med unntak for køyring fram til bnr. 65 for eigarane av bnr. 65, samt for brøyting og båtopptrekk for bnr. 112,og bnr. 188.”