

Straume, 7/4-2010

Kvinnherad Kommune  
Sektor Samfunnsutvikling  
v/Ingo Bewer  
Rosendalveien 10  
5470 Rosendal

## REGULERINGSPLAN SPA-HOTELL ROSENDAL KOMMENTAR TIL INNKOMNE MERKNADER I HØYRINGSRUNDEN

### 1. Fra Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernadv. Datert 25/5-2009

Det er knytt motsegn til fylkesmannens merknad. Merknadskriver ser at det kan vere ønskeleg å endre arealbruken i Vedavika frå industri til reiselivsføremål. Vilkåret er at planen legg klare føringar som tryggar kvalitet, estetikk og allmenn tilgjenge. Påstand om at planen er i konflikt med nasjonale interesser knytt til landskap og strandsone. Motsegnet omfattar og manglande utgreiing av ureining når det gjeld grunn/sediment, lukt og støy. Kommunen vert beden om å ta stilling til spørsmålet om konsekvensutgreiing i lys av landskapsverdiane knytt til Hardangerfjorden.

#### Forslagstillers kommentar:

Viser til vårt brev av 15/6-2009 der merknaden vart kommentert. Planmateriellet vart retta opp og vedlagt eit brev fra oss datert 26/1-2010, og kommunen sendte dette med vedlagt brev av dato 7/7-2009 til Fylkesmannens miljøvernadv. som kom med eit nytt brev datert 11/1-2010 der endringane vart vurdert positivt. Likevel vart kommunen oppmoda om å vurdere omfang av båthamn på nytt. Ei mindre justering av sjøområdet vart gjort, og nytt plankart datert 26/1-2010 vart sendt fylkesmannen. I brev av 19/2-2010 fra fylkesmannen vart motsegn trekt. Samla har desse endringane vore gjort i samband med høyringa:

#### A. Konsekvensutgreiing.

Kommunen har lagt til grunn KU knytt til kommuneplanprosessen og dei vurderingar av landskapet som vart gjort i den samanheng. Fylkesmannen tek dette til etterretning.

#### B. Tilpassing til landskap/estetisk utforming

Omsyn til landskap er skjerpja i Punkt 2.7 i føresegnene.

#### C. Tilgjenge for almenta

Breidda på friluftsområdet vert utvida frå ca. 7 meter til ca. 30 meter. Det vart knytt rekkjefølgekrav til opparbeiding av sti/strandpromenade.

#### D. Småbåthamn/bading

Ei eiga småbåthamn vil ein sjå på som naudsynt i samband med hotellet som turistmagnet. Det er mellom anna høve til båt-turer på den vakre Hardangerfjorden ein kan "lokke" turistane med. Det er også realistisk å tru at ei betydeleg prosent av gjestane til hotellets SPA-fasilitetar m.m. vil kome sjøvegen. Då er det naudsynt å kunne tilby ei hamn. Ei slik gjestehamn vil vere positiv for allmentas tilkomst til området. Omfang av småbåthamn er vurdert kritisk og noke redusert. Den får no tilkomst fra nord-aust og det resterande sjøareal vert no regulert til spesialområde friluftsområde i sjø. Dei to sjøområda vert no skilt med ein betong flytebrygge slik at båt-trafikk ikkje skal skje i området for friluft (Samlokalisering

ikkje lenger noko problem). Båthamna er naudsynt som gjestehamn for hotell- og fritidskonseptet. Tilkomst til ekisterende naustområde fra sjø vert ikkje hindra.

#### **E. Forureining**

Det er teke inn rekkjefølgekrav om støy- og luktreduserande tiltak samt utgreining av ureining av grunn.

#### **F. Støy**

Det er no laga ei ny revidert støy-rapport der ein har lagt bustader til grunn for støy-berekening

### **2. Fra Hordaland Fylkeskommune, Strategi- og næringsavdeling datert 4/5-2009**

Meiner at plankart og føresegner er for generelle til å legge gode føringar for landskapstilpassing og god terrenghandsaming av bygningskroppane. Viser til at fylkesplanen presiserer at ålmenne friluftsiinteresser skal prioriterast før utviklinga av private fritidseigedomar. Er positiv til at planen viser friluftsområde i sjø og på land og ønskjer at tilkomst og parkeringa til desse områda vert vist som offentlege. Sona for friluftsområde på land bør utvidast. Arkeologisk registrering vart utført 13/11-2008 utan at funn vart påvist. Gjer merksam på tiltakshavers plikt når det gjeld plikt til å visa aktsemd og melde fra dersom ein skulle støyte på automatisk freda kulturminne.

#### **Forslagstillers kommentar:**

Kravet til landskapstilpassing er skjerpa i Punkt 2.7 i føresegnene. Likevel må det vere eit minimum av rom for kreativitet når det gjeld arkitektonisk utforming. Illustrasjonane og illustrasjonsplanen syner ei mogleg løysing, men det er juridisk plankart og føresegner som gjev ramma for endeleg løysing i tiltaksmeldinga. Like sør for tomte ligg eit stort offentlig friområde med båthamn og badeplass. Friluftsføremålet er og teke vare på i denne planen, både på land, med utvida sone, og i sjø. Sjølv om tiltaket gjev rom for fritidsleiligheter, må ein sjå på tiltaket som eit tiltak innafor turistnæringa der ålmenta har tilgang til overnatting, restaurant. Konferanse, SPA og andre fasilitetar.

### **3. Fra Statens Vegvesen, Voss og Hardanger distrikt datert 22/4-2009**

- \* Plangrensa må endrast i aust til å følge eigedomsgrensa til rv48
- \* Regulert vegbreidd på rv 48 skal vera 7,5 meter
- \* Forskyve busslommer, slik at busslomme frå Rosendal vert rett overfor nytt kryss til hotellet.
- \* Vist gangfelt må takast ut av planen
- \* Veg/avkjørsle til eksisterande båthamn må dimensjonerast for lastebil.
- \* På plankart og i føresegnene må det visast ekstra byggegrensing for eventuell parkeringskonstruksjon mot rv 48. Avstand frå byggegrensing for dette til vegkant rv. 48 skal ikkje vere mindre enn 10 meter.

#### **Forslagstillers kommentar:**

Plangrensa er endra og vegbreidd er endra til 7,5 meter. Austre busslomme er flytta til rett overfor avkjørsle til hotellet og gangfeltet er tatt vekk. Avkjørsle til eksist. båthamn er no dimensjonert for lastebil. Det er laga ei eiga byggegrensing for parkeringskonstruksjon som ligg 10,5 meter fra senterline riksveg.

### **4. Fra Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) datert 2/6-2009**

Bekrefter at faren for naturrisiko er vurdert i tilstrekkeleg grad.

#### **Forslagstillers kommentar:**

Tar merknaden til etterretning

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

**5. Fra Kystverket Vest datert 6/4-2009**

I føresenene må det takast inn at tiltak i sjø som faller inn under havne- og farmannslovens føresegner skal godkjennast av havnestyremakter.

**Forslagstillers kommentar:**

Dette vart teken inn i føresegnene.

**6. Diverse merknader fra kommunale instanser:****A: Helse og rehabilitering datert 28/4-2009**

- Fokus på universell utforming i bygg og på uteareal.
- Ikkje hindre allmentas bruk av friluftsområdet
- Føringskantar for funksjonshemma
- Parkeringsplasser for funksjonshemma i nærleiken av hovudinngang

**B: Rådet for funksjonshemma.**

- Eigne doble rom for funksjonshemma lagt til 1. Etasje
- Handikapp-parkering

**C. Kvinnherad eldreråd:**

- Universell utforming

**Forslagstillers kommentar:**

Sjå punkt 2.5 i føresegnene. Der er det vist til Temaveiledningen "Bygg for alle".

**7. Fra Sigma Rosendal datert 29/4-2009**

Snuplass er vist inne på Gnr 81/200. Kan ikke godta snuplass på dette private området.

**Forslagstillers kommentar:**

Snuplassen er i nytt utkast totalt fjerna fra Gnr 81/200.

**8. Fra Kari Kvanndal og Rolf Revheim, eigar av Gnr 81/86, datert 1/5-2009**

Er redd for at eit hotellbygg på 7 høgder kan ta utsikt og ruve mykje i landskapet, særst då det ligg i innfallsporten til Rosendal. Føreslår at bygget vert utforma lågare, evt med høgaste punkt midt på bygget.

**Forslagstillers kommentar:**

Ei 3d-illustrasjon av byggest syner at bygget ikkje vert so ruvande som meknadskriver frykter. I så fall er det berre ei mindre sektor mot sør som vert råka av utsikten. Merknadskriver har framleis mykje sjøutsikt.

**9. Fra Atle Nygård datert 1/5-2009**

Kan ikkje sjå korleis adkomstrettigheitane til eigedomane i Vedavikja er ivareteke.

**Forslagstillers kommentar:**

Sjå vår kommentar til meknad nr 10

**10. Fra Liv Vevik Lunde og Ingrid Kirsten Telnes datert 13/4-2009**

Kan ikkje sjå at deira rettigheitar etter skyldskifte av 19/11-1960 er teikna inn eller namnt i tekst. I følge skyldskifte har Gnr 81, Bnr 65 vegrett frå riksvegen og rett til å grava brunn og føra fram vassleidning på Gnr 81, Bnr 188. Ser trong for klåre avtaler på korleis desse rettane skal ivaretakast. Dei føler at tomte vert inneklemt og vanskjeleg å utvikla vidare. I eit nytt

brev av 24/2-2010 vert dette presisert på nytt og kommunen vert varsla om at vedtaket vert påklaga dersom veg- og vassrettar ikkje vert teke omsyn til i planprosessen.

**Forslagstillers kommentar:**

Når det gjeld vassrettar er det ikkje noke problem at eigarane av naustetomter kan få ei stikkleidning med vass lagt fram til tomtegrensa i samband med tilrettelegging av vass for hotellet. Det vert teke inn eit punkt om dette i føresegnene.

Når det gjeld vegrettar kan det bekreftast at der ligg ei servitutt på Gnr 181, Bnr 6 som går ut på at eigar av Bnr 65 har ”rett til veg langs grenselina mot gnr 81, bnr 8 og vidare langs sjøkanten”. Der er imidlertid knytt fleire uklårheitene til dette.

- a. Det er ikkje spesifisert om det er køyreveg som er meint. Ser ein på topografien langs grensa mellom bruk 6 og 8 i området mellom riksveg og sjø vert det for bratt til å etablere køyreveg. Ei gangsti kan derimot etablerast. Vegrettar der vegstandard ikkje er spesifisert kan i dei fleste høve tolkast til rett til å gå over eigedomen.
- b. Det er uklårt om denne servitutt automatisk vert overført på bruk nr 188 skilt ut frå bruk nr 6, og ligg mellom riksvegen og bruk nr 65.

For å koma merknadskriver i møte har ein likevel teke inn eit ekstra punkt i føresegnene under 4.1 Friluftsområde på land (FO1):

*4.1.4 Gangsti/strandpromenade skal opparbeidast i ei standard som gjer det mogleg unntaksvis å køyre med bil fram til grensa mot Gnr 81, Bnr 65. Promenaden skal normalt vere stengt for køyretøy, men med unntak for køyring fram til Bnr 65, for eigarane av Bnr 65, for brøyting og for båtopptrekk.*

Med denne teksten, og med rekkefølgekravet i pkt 2.2.2.E der bruksløyve for hotellet ikkje kan gjevast før strandpromenaden er opparbeidd, meiner vi at vegrettane til Gnr 81, bnr 65 er ivareteken.

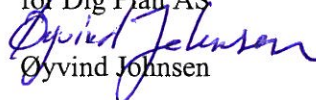
**11. Fra advokat Haldor Tveit på vegne av eigarane av Gnr 81/65 datert 19/3-2010**

Det vert vist til tidligare brev og oppmodingar i saken og ønskjer kontakt for ei løysing.

**Forslagstillers kommentar:**

Sjå vår kommentar til meknad nr 10

Vennlig hilsen  
for Dig Plan AS



Øyvind Johnsen