



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Gudrun Elisabet Stefansdottir, 55572385

Vår dato  
24.02.2015  
Dykkar dato  
07.01.2015

Vår referanse  
2014/11929 421.4  
Dykkar referanse

Odda kommune  
Opheimgata 31  
5750 Odda

### Odda kommune - Smelteverkstomta og delar av sentrum - oppstart av område-reguleringsplan

Vi viser til dykkar brev dagsett 10.12.14 med uttalefrist 15.02.15, seinare utvida uttalefrist til 01.03.15, til oppstart av områdereguleringsplan for smelteverkstomta og delar av sentrum.

Kommunen opplyser at områdereguleringsplanen skal gi generelle føresetnader for arealbruken i heile planområdet, men samstundes konkretisere enkelte/mindre delar for at det ikkje skal vere naudsynt med ytterlegare detaljregulering før byggesakshandsaming for deler av planområdet.

Med Riksantikvaren som oppdragsgjevar er det utarbeidd ein mogelegheitsstudie for smelteverks-tomta. Reguleringsplanen vil kunne legge viktige premiss for vidareutvikling av området, men som det går fram av mogelegheitsstudien, vil ikkje alt mogelegheitene kunne belyst og løysast gjennom reguleringsplanen.

Fleire offentlege og private prosessar er gjennomførte i tida etter at smelteverket vart lagt ned i 2003. Denne lange modningsfasen gjer at nokre rammer allereie er lagt.

#### Fylkesmannens tilråding

Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan samt pågåande prosess med ny kommuneplan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken.

Plan- og bygningslova med forskrifter legg rammene for korleis kommunen skal løysa oppgåvene sine når det gjeld utvikling og forvaltning av areala og ressursane i kommunen. Lova skal sikra god hand-saming og medverknad i plan- og byggjesaker.

Fylkesmannen gjer merksam på at fleire viktige lover og retningslinjer nylig er endra og/eller erstatta, mellom anna følgjande:

- nye Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging (26.09.2014)
- Regional plan for attraktive senter - senterstruktur, tenester og handel (vedteke i Fylkestinget 10.12.2014)
- Forskrift om konsekvensutgreiing (endra per 01.01.2015).

Hovudføremålet med planretningslinjene er å oppnå betre samordning av bustad-, areal- og transport-planlegginga og bidra til meir effektive planprosessar. Retningslinjene skal bidra til eit godt og pro-duktivt samspel mellom kommunar, stat og utbygger for å sikre god stads- og byutvikling.

Ved lokalisering av bustad- og næringsområde bør nærleik til kollektivaksar vektleggjast. Det heng tett saman med klimamålet om at utslepp frå vegtrafikk i Hordaland skal reduserast med 30 prosent innan 2030. Meir effektiv arealbruk er ein sentral strategi for å nå klimamålet.

### **Bustad**

Fylkesmannen skal retta særleg merksemd på bustadutbygging i gjennomgangen sin av kommunale planar. Lova har fått større rekkjevidde i tråd med samfunnsutviklinga, og er eit viktig verkemiddel for styresmaktene til å påverka bustadpolitikken og bustadmarknaden på mange felt. Det gjeld òg bustadtrongen for grupper som normalt har vanskeleg for å koma inn på den normale bustadmarknaden, som t.d. flyktningar. Vi viser til at Fylkesmannen i Hordaland har fått eit ekstra ansvar når det gjeld å følgje opp busetjing av flyktningar i Hordaland.

Plassering og utvikling av bustadområde har innverknad på klima, areal og transportbehov. Fylkesmannen si anbefaling generelt er difor å utvikla så fleirfunksjonelle sentrumsområde som mogeleg, der ein legg føresetnader for framtidig utvikling og lokalisering av til dømes bustadar, service og næringsverksemd.

### **Rekkjefølgjekrav**

Teknisk infrastruktur som veg, vatn og avlaup er heilt naudsynt ved utbygging av nye bustader og næringsareal og er kostnadskrevjande å etablere.

Fortau, gang- og sykkelveggar er med på å skapa trygge omgjevnader, særleg for barn og unge. Det er også avgjerande for at innbyggjarane skal kunne prioritere å gå eller sykle til daglege gjeremål. Det har òg med sosial infrastruktur å gjere, sosiale møteplassar og barn sine areal til leik og opphald. Andre forhold som er viktige for gode bumiljø er mellom anna enkel tilgang til samanhengande grønstruktur, tur-, rekreasjonsområde og trafikktryggleik.

Fylkesmannen tilrår difor at Odda kommune utformer rekkjefølgjekrav i planen og eventuelt nyttar utbyggingsavtalar for å kunne gjennomføre planen best og raskast mogeleg.

### **Folkehelse**

Fylkesmannen poengterer at alle planar etter plan- og bygningslova skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. plan- og bygningslova § 3-1. Planlegginga skal vere helsefremjande gjennom å fremje faktorar som styrkjer helsa og livskvaliteten, og som bidreg til å verne mot negative faktorar, jf. folkehelselova § 4. Eit sentralt element i folkehelsesatsinga er å sikre barn og unge gode oppveksttilhøve, jf. Regional plan for folkehelse 2014-2025. Alle planar krev god medverknad, og barn og unge skal høyrast og tas omsyn til i planprosessen.

### **ROS-analysar m.m.**

Fylkesmannen minner elles om krava til ROS-analyse, jf. plan- og bygningslova § 4-3. I den samanheng viser vi særleg til krav i byggtknisk forskrift (TEK 10) med omsyn til kva som er akseptkriteria for m.a. flaum- og skredhendingar. ROS-analysen må vidare sjå på risikotilhøve både innanfor og utanfor planområdet og som kan ha relevans for planområdet. Eventuelle endringar i risikobiletet som følgje av planlagde tiltak skal òg gå fram av ROS-analysen.

Fylkesmannen skal, når planen vert lagt ut til offentleg ettersyn, òg gi merknader til planen ut frå både miljøinteresser og ålmenta sine interesser. Når det gjeld arealdisponeringar, minner vi om krav i vassressurslova og naturmangfaldlova, samt plan- og bygningslova § 1-8.

For område langs vassdrag som har verknad for natur-, kulturmiljø- og friluftsiinteresser, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter plan- og bygningslova § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte gitte tiltak ikkje skal vere tillatne.

Vassressurslova §§ 7 og 8 seier at det ikkje kan setjast i verk tiltak som hindrar vatnet sitt frie løp, eller som påverkar almenne interesser utan godkjenning frå NVE. Det er òg eit lovkrav å sikre ei kantsone langs vassdrag, jf. vassressurslova § 11. Desse tema kan behandlast gjennom reguleringsplanlegging, vassressurslova § 20 d. NVE vil ivareta desse omsyna gjennom rolla si som høyringspart.

Planen grensar til elva Opo. Etter siste flaum i elva i slutten av oktober 2014 bør kommunen ha særskilt fokus på dette temaet i planen.

Odda kommune har vedtatt kommunedelplan for klima- og energi i 2010. Det er viktig at område-reguleringsplanen støtter opp under tiltaksdelen i klimaplanen.

### **Universell utforming**

Planlegginga skal bidra til å fremje universell utforming. Det er løfta fram som eit særleg omsyn i føremålsparagrafen til plan- og bygningslova. Regjeringa har som målsetting at Noreg skal vere universelt utforma innan 2025, jamfør stortingsmeldinga "*Norge universelt utformet 2025 - Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013*".

Kommunane har ei avgjerande rolle når det gjeld å setja i verk denne målsettinga. Mål og strategiar for å fremje universell utforming bør difor innarbeidast i planen.

I Hordaland har Regional plan for folkehelse 2014 - 2025 erstatta Fylkesdelplan for universell utforming (2006-2009), Deltaking for alle.

### **Føresegner**

Fylkesmannen tilrår at det i føresegnene til områdereguleringsplanen vert innarbeidd bestemmelsar om estetisk utforming og arkitektur, og at kommunen drøfter dessa aspekta ved planlegging av framtidig tettstadstruktur, nærings- og bustadutvikling. Samspelet mellom tidlegare industriområde og nybygg er særleg viktig for at området skal framstå som attraktivt og vellukka. Det gjeld t.d. høgder, siktlinjer, materialval, lengde på kvartal, struktur på bygningar med meir. Det kan gis føresegner til planen om estisk utforming.

### **Tilskot**

Fylkesmannen har spesielt fokus på by- og tettstadutvikling ved ei eiga nyoppretta stilling. Fylkesmannen kan difor vere til hjelp i drøftingar om tettstadutvikling. Vi vil i 2015 kunne gi skjønstilskot til by- og tettstadutvikling.

Vidare gir Husbanken kompetansetilskot til berekraftig bustad- og byggkvalitet og er ein pådrivar for utvikling og bruk av nye løysingar i bustad- og byggesektoren.

### **Eventuell dispensasjon**

Vi viser til synfaring og møte med Odda kommune 20. februar d.å. Der blei spørsmål om eventuell dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for oppføring av ein større butikk og næringsareal for Coop og Rema1000 drøfta. Eigedomen ligg innanfor planavgrensinga til områdereguleringsplanen.

Fylkesmannen vil uttale seg til ein eventuell søknad om dispensasjon når den ligg føre. Vi vil likevel no gi uttrykk for det betenkelege i å forskuttera ein stor og dominerande arealbruk innanfor arealet for områdereguleringa, utan at heile arealet blir vurdert i planmessig samanheng, herunder etter Statlege retningslinjer for samordna bustads-, areal- og transportplanlegging og i høve til dei momenta som vi i har nemnt ovanfor. Som kommunen er vel klar over gjeld det her utnytting av eit svært sentralt areal i Odda sentrum, som krev ei grundig heilskapstenking og –løysing, med stor grad av medverknad slik bestemmelsane i plan- og bygningslova legg opp til. Slik heilskapleg tenking og –løysing, samt medverknad er vanskeleg å få til dersom ein går vegen om dispensasjon.

Vi stiller oss derfor skeptiske til at kommunen eventuelt vil nytta dispensasjon i dette tilfellet.

### **Vidare planarbeid**

Fylkesmannen tilrår kommunen å nytte gode tankar frå vinnarutkastet til mogelegheitsstudiet som blei utarbeidd av det danske arkitektkontoret Gottlieb - Paludan for smelteverkstomta. Odda er nasjonalparkkommune med store areal både av Folgefonna og Hardangervidda nasjonalpark innanfor grensene sine. Områdereguleringsplanen bør drøfta temaet besøk og turisme og korleis tiltak retta mot næringsliv og turisme kan innarbeidast i planen.

Når planen på eit seinare tidspunkt ligg føre og er lagt ut til offentleg ettersyn, vil Fylkesmannen kome med nærmare tilbakemelding på dei einskilde områda.

Som ledd i arbeidet med å sikre god framdrift i prosessen med utarbeiding av områdereguleringsplanen deltar Fylkesmannen gjerne på møte saman med kommunen dersom det er ønskjeleg for å få avklara vesentlege regionale og nasjonale interesser tidleg i planarbeidet.

Vi ønskjer lykke til vidare med planarbeidet!

Med helsing

Rune Fjeld  
assisterande fylkesmann

Arve Meidell  
seksjonsleiar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*