

Deres ref.	Arkivsakid-doknr:	2014001297 - 16	Saksbeh:	Kristian Eide Jensen	Arkivkode:	Dato:
	Journalpostid:	2015019785	Telefon:	53 65 46 79	Plan - O-050	11.12.2015

1.gongs handsaming av framlegg til reguleringsplan og vedtak om offentlig ettersyn Reguleringsplan for Smelteverkstomt-sentrum

Vedlagt følger vedtak.

Vedtaket er et prosessvedtak og kan ikke påklages.

Vennlig hilsen
For Teknisk forvaltning



Kristian Eide Jensen
Plansjef



ODDA KOMMUNE

Arkiv:

Arkivsak ID:

Journalpost ID:

Saksh.:

Dato:

Plan - O-050

14/1297 - 13

15/17432

Kristian Eide Jensen

19.11.2015

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saksnr
Utviklingskomite	02.12.2015	053/15

1.gongs handsaming av framlegg til reguleringsplan og vedtak om offentlig ettersyn
Reguleringsplan for Smelteverkstomt-sentrum

Dokumentnr	Tittel
280429	Områdeplan Smelteverkstomta-sentrum - Planskildring 19-11-15
280266	Vedlegg 01-Plankart 11-11-15
280267	Vedlegg 02-Føresegner 16-11-15
280268	Vedlegg 03-Notat Trafikkgrunnlag smeltverket 09-04-15
280269	Vedlegg 04-Notat Konsept sykkelveggar 17-04-15
280270	Vedlegg 05-Notat Parkeringsdekning smeltverket 26-06-15
280271	Vedlegg 06-Foreløpig Lysplan 15-10-15
280272	Vedlegg 07-Illustrasjonsplan 13-11-15
280273	Vedlegg 08-Illustrasjon 17-11-15
280274	Vedlegg 09-Arkitektoniske retningslinjer
280275	Vedlegg 10-Merknader

280276	Vedlegg 11a-del 1 stedsanalyse odda 25-05-08
280277	Vedlegg 11b-del 2 stedsanalyse odda 25-05-08
280278	Vedlegg 11c-del 3 stedsanalyse odda 25-05-08
280279	Vedlegg 12-Handelsanalyse odda 22-05-08
280280	Vedlegg 13-Rapport samfunnsanalyse Oddaregionen 11-05-15
280281	Vedlegg 14-Fredningsvedtak RA mars 2011
280282	Vedlegg 15-Mulighetsstudie hovudrapport juni 2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Planframlegget vert lagt ut på offentlig ettersyn i minimum seks veker.

Rådmannen i Odda, 19.11.15

02.12.2015 Utviklingskomite

Behandling:

Plansjef Jensen orienterte til saka / Arealplanar har tre element **Plankartet, Bestemmelsane og Planskildringa.**

To typar reguleringsplan: Områdeplan og detaljplan. I den framlagde planen er det ulik detaljeringsgrad av areal alt etter kor aktuelt det er for utbygging.

Planmynde i kommunen har kommunestyret.

Instansar med høyringsrett og motsegningsrett (fylke og statlege instansar). Ved motsegn er det krav om mekling. Om det ikkje det fører fram går saka til departementet.

Historikk og metodikk. Planforslaget er nært lagt opp til : Mulighetsstudiet er eit viktig dokument som Riksantikvaren står bak og er knytt til.

Debatt til planen: **Bygg 103 og 104** med i planhøyringa eller ikkje.

Potvaktbygget vert tilrådd å stå - definerer plassen, viser tida si og kan brukast til ulike føremål. Ulike synspunkt framsett.

Importkai : Her er det to interessentar idag. Områdeutvikling og tilkomst over Opo (

gangbrua).

Tokheim (V): Sonene mot larshølen og fylkeskonservatoren sin inngrepsrett? Jensen : Til no har fylket bidrege med mange gode innspel.

Tokheim (V) føreslo:

Bygg 103 og 104. Det vert opna for riving for å betra tilkomst og tilgjengelegheit rundt cyanamidområdet. Dette vil også gje betre innsyn til sagtaket på Cyanamiden.

Kollbotn (R) føreslo: Tilleggsforslag til planframlegget.

1. Vegløyising for Rv 13 frå nord skal sikrast med bru over Opo frå Ragde (ved Shell) sørvestover til Smelteverkstomta.

2. Alle bygg skal basere seg på vassboren varme og energieffektive løysingar. Fjernvarmenett skal innarbeidast i planen

3. I planløyisinga skal det leggjast stor vekt på attraktive bumiljø for småbarnsfamiliar.

Vidare føreslo Kollbotn (R): Tilleggsforslag til planprosessen: :

a. Utviklingskomiteen inviterer til eit ope høyringsmøte om planframlegget tidleg i høyringsperioden. Alle grunneigarar på Smelteverkstomta skal inviterast særskilt.

b. Utviklingskomiteen inviterer aktuelle interessentar på Importkaia til neste møte i UTK for å presentere planane sine.

Solvi (A): Dei freda objekta er det lite snakk om. Kven tek seg av dei i tida som kjem?

Vangen (A) føreslo: Det vert opna for riving av Portvaktbygget for å betra tilkomst og tilgjengelegheit rundt Cyanamiden og Lindeplassen

UTK-053/15 Vedtak:

Kollbotn sitt tilleggsforslag

Pkt 1 fekk 1 røyst (Kollbotn) og fall

Pkt 2 fekk 1 røyst og fall

Pkt 3 vart samr. vedteke

Kollbotn sine forslag til planprosessen

Pkt 1 og 2 vedtekne samr ved punktvis votering.

Tokheim sitt forslag vart samr vedteke

Vangen sitt forslag vart vedteke med 11 mot 3 (Rasmussen og Vivelid (A) og Kollbotn (R)) røyste

Rådmannen sitt forslag vart samr. vedteke med dei tillegg som alt er vedtekne.

Vedtaket er :

Planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn i minimum seks veker

I planløysinga skal det leggjast stor vekt på attraktive bumijø for småbarnsfamiliar.

Utviklingskomiteen inviter til eit ope høyringsmøte om planframlegget tidleg i høyringsperioden . Alle grunneigarar på Smelteverkstomta skal inviterast særskilt .

Utviklingskomiteen inviterer aktuelle interessentar på Importkaien til neste møte for å presnetere nærare planane.

Vedtaket er :

Planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn i minimum seks veker

I planløysinga skal det leggjast stor vekt på attraktive bumijø for småbarnsfamiliar.

Utviklingskomiteen inviter til eit ope høyringsmøte om planframlegget tidleg i høyringsperioden . Alle grunneigarar på Smelteverkstomta skal inviterast særskilt.

Utviklingskomiteen inviterer aktuelle interessentar på Importkaien til neste møte for å presentere nærare planane.

Bygg 103 og 104. Det vert opna for riving for å betra tilkomst og tilgjengelegheit rundt cyanamidområdet. Dette vil også gje betre innsyn til sagtalet på Cyanamiden

Det vert opna for riving av Portvaktbygget for å betra tilkomst og tilgjengelegheit rundt Cyanamiden og Lindeplassen.

Litt historie og saka til no

Gjennom konkursen på Odda smelteverk i 2003 var ein av dei identitetskapande delane av Odda by borte som levande industriområde. Det har vore mange stemmer som syns det har gått seint med utviklinga av smelteverksområdet etter konkursen, og som syns fredningsprosessen har vore ein hemsko. Samstundes har det vert mykje utvikling på smelteverket, og delar av området framstår i dag som ein viktig del av Odda sentrum og kulturtilboda der. Mange av bygga på smelteverket er tekne i bruk – dei er pussa opp og oppgradert og framstår som positive for Odda.

I dag framstår areala til Odda smelteverk som «mulighetenes land» og ei viktig brikke i å utvikle Odda som ein aktiv regionshovudstad knytt til handel, næring, kultur, historie, reisleivsverksemd og som buplass.

Gjeldande reguleringsplan for smelteverkstomt sør skriv seg frå 2008. Planen legg opp til ein ny gjennomgangsveg for Rv.13 gjennom tomta. Ut over dette legg den opp til ein kombinasjon mellom offentleg tenesteyting og næringstomter, saman med handelsverksemd. Fredningsvedtaket gjorde fleire av desse løysingane uaktuelle. Som ein følgje av dette bestilte Riksantikvaren ein «mulighetsstudie» for å belyse utviklingspotensialet til området i lys av fredninga. Denne vart utarbeidd med inngåande medverknad frå ulike parter i oddasamfunnet. Rapporten vart levert somaren 2014 og omhandlar tre ulike utviklingsscenario, samt eit 0-scenario. Sistnemnte peiker på tiltak som kan gjerast midlertidig for å auke attraktiviteten på området i påvente av dei verkeleg store investeringane.

Odda kommunestyre vedtok 24.11.14 oppstart av arbeidet med følgjande punkt:

1. Odda kommunestyre vedtek oppstart av reguleringsplan for Smelteverkstomta-Sentrum.
2. Hovudstrukturen i reguleringsplanen skal ta utgangspunkt i scenario 3 frå Mulighetsstudien.
3. Planarbeidet skal ha følgjande hovudmålsettingar:
 - Detaljeringsnivået i reguleringsplanen skal vere tilstrekkeleg til at deler av området kan byggast ut direkte etter byggesak. I byggeområde som er mindre klårt definert skal ein krevje meir detaljert planlegging før realisering av byggeprosjekt.
 - Planen skal i størst mulig grad legge opp til fleksibel arealbruk i byggeområda til kontor, forretning, anna næring eller bustad for å gje gode moglegheiter for bruk av dei tilgjengelege areala.
 - Planen skal vise eit overordna gangvegsystem rundt og gjennom sentrum som gjer at Smelteverket og Røldalsvegen kan utvikle seg saman som eit samla sentrumsområde. Gjennomgåande strandpromenade og elvesti må koplust mot dette gangvegsystemet.
 - Planen skal etablere eit godt vegsystem inne i smelteverksområdet som gjev god tilkomst og fungerer saman med mjuke trafikantar.
 - Reguleringsplanen skal prioriterast slik at tidsplanen held. Planen skal ferdigstillast utan unødig opphald.

Om saksutgreiinga og innstillinga

Planarbeidet er svært omfattande og angår ei rekkje tilhøve og problemstillingar.

Planskildringa (vedlegg) gjev ein grundig gjennomgang av intensjonane og konsekvensane av planframlegget som no føreligg til politisk 1. gongs handsaming. Saksutgreiinga peikar på dei mest generelle grepa i planen, samt enkelte meir konkrete problemstillingar og val. «Om

planframlegget», som følgjer under, må lesast med dette som bakteppe. Når saka no skal handsamast skal utviklingskomiteen ta stilling til om saka skal leggjast ut på offentleg ettersyn/høyring.

Om planframlegget

Hovudgrep

Reguleringsplanen omfattar ei heil rekkje problemstillingar knytt til byutvikling, samt tilrettelegging for utvikling av freda kulturminne. Dersom ein ser på hovudgrepa kan desse oppsummerast som følgjer:

Planen skal vere ein differensiert utbyggingsplan

Ein del av areala mellom bygningane skal regulerast til byggetomter. Mulighetsstudien har synt potensial og avgrensingar i høve til desse vurderingane. Nokre av områda er klare for utbygging, andre områder ligg lengre fram i tid i høve til konkrete byggetiltak.

Reguleringsplanen er ein områdereguleringsplan som handterer alle strategiske tilhøve i området. I tillegg vert nokre, konkrete byggeområde detaljerast slik at rammene er gode nok for byggesakshandsaming.

Planen opner for større handelsetableringar, næring, lettare industri, tenesteyting og bustadar i form av leiligheiter. Desse ulike føremåla er differensiert geografisk i høve til kva område som er best eigna til dette. Det vert synt til planskildringa for detaljar rundt dette.

Knyte saman eksisterande sentrum og smelteverkstomta.

Odda sentrum er i dag relativt velfungerande, særskilt er gågata/Røldalsvegen ei aktiv og velbrukt handlegate. Samstundes har ein på deler av Smelteverkstomta strukturar som har potensial til å vere (og til dels allereie er) svært attraktive byrom. Planen skal leggje til rette for ei større, samanhengande bilfri sone i sentrum på tvers av dagens sentrum og smelteverkstomta. Ambisjonen er at det skal vere interessant å gå mellom kulturminna, bygningar som er i bruk i dag, samt nye byggeområde. Veksten i området med Smia, Hovedlageret mm. har synt eit stort behov for å knytte dette området tett mot sentrum.

Legge til rette for utvikling av kulturminna og framheve dei historieforteljande strukturane

I området har ein strukturar frå smelteverkstomta som er vedtaksfreda etter kulturminnelova og bygningar som er regulert til vern gjennom gjeldande (2008) reguleringsplan. I tillegg har ein nokre bygg som ikkje er underlagt nokon form for vern, men som likevel er viktige i høve til historieforteljinga til Odda Smelteverk. Gjennom planen ynskjer ein å leggje til rette for at historia skal vere tilgjengeleg. Dette vert gjort gjennom overnemnte bilfrie soner, samt regulering av tomt for visningscenter «midt i smørauget».

Legge til rette for byggemodning

På deler av smelteverkstomta er det store areal mellom dei eksisterande bygningane. Mulighetsstudien peikar på at utviklinga av området vil ta lang tid og at det såleis er viktig å «byggemodne» areal midlertidig. Planen skal vere open for slike midlertidige tiltak.

Regulere ein tenleg biltrafikk inn i området

Smelteverkstomta har i dag ingen god tilkomstløyning. Planforslaget regulerer slik tilkomst frå Rv.13. I kort avstand frå tilkomstområdet vil ein etablere ein stor del av parkeringsplassane som området treng. Parkeringsplassane skal tilpassast parkområdet i sør. Ein ynskjer at dei tunge etableringane som generere mykje biltrafikk skal liggje tett på riksvegen. Vidare inn i området vil tilkomstvegen utformast med ei tilpassing mot «shared space».

Utvalde tema og areal innanfor planen

Planen omfattar eit stort areal og det har i prosessen fram til no vore behov for svært mange avklaringar. For detaljert gjennomgang av desse vert det synt til planskildringa. Under følgjer eit utval av tema og areal som rådmanen meiner bør omtalast som del av saksutgreiinga.

Tilkomstområde mot riksveg 13

I tidlegare planarbeid, og i mulighetsstudien for området, var det lagt opp til ein rundkøyring som løysing mellom Rv13, tilkomstvegen til smelteverket og Bygdarbøvegen. Dette er ei løysing som vil vere i strid med nye retningslinjer frå Vegdirektoratet iht. trafikkflyt på riksvegnettet. Ein har difor i dette planarbeidet sett på andre løysingar. I eit skisseprosjekt har ein funne ei T-kryssløysing som løyser tilkomsten til smelteverket på ein god måte og som tilfredsstillar handbøkene sine krav til vegen.

T-krysset har venstresvingfelt som skal vera dimensjonert for trafikken frå Rv13 inn/ut på Smelteverket. I samband med realisering av dette krysset må ein fjerne mykje av dei langsgåande parkeringsplassane som er på denne strekninga i dag.

Kryssløysinga vil vere naudsynt for å få starta dei største byggeprosjekta i planområdet. Tiltaket vil vere eit stort økonomisk løft, uavhengig av korleis ein finansierer dette.

Bussterminal

Som ein følgje av nye kryssløysing vert det mindre opent areal forann skalltaket. Grøntareal skal fungere saman med bruken av skalltaket og er difor prioritert. Oppstillingsplassar for buss er flytta noko lengre inn i området. Ein meiner dette er ei god løysing då ein får framtidige kollektivavgangar tettare på sentrum og i eit område som vil ha stor aktivitet i framtida. Bussterminalen vil òg ha god eksponering frå riksvegen og ligge tett på framtidig visningscenter.

Ein del av byen der det er attraktivt å vere

Odda by er ein typisk bilbasert by og regionscenter. Det vil Odda òg vere i framtida. Planframlegget har ein tydeleg strategi i høve til å samle hovudtyngda av parkering rundt ei sentrumssone som i liten grad skal vere prega av privatbiltrafikk. Mellom SINDARK og gågata er det ei større, samanhengande sone regulert til gatetun. I denne sona er det ikkje lagt til rette for biltrafikk utover tilkomst til private plassar og varelevering. Byroma og golva skal på sikt opparbeidast slik at det tydeleg går fram at dette er areal for opphald for menneska og ikkje bilar. Parkeringsplassane ligg tett på denne sona og skal kunne betjene byen effektivt. Tilhøva på smelteverkstomta ligg særskilt godt til rette for at ein slik framtidsstrategi kan gjennomførast. Det vil vere ein kvalitet som ein ikkje finn i mange tilsvarende byar i Skandinavia. Det vil på egne bein vere ein grunn til å opphalde seg i sentrum. Der folk vil vere ynskjer òg næringslivet å etablere seg. Det vil òg legge betre til rette for at den freda produksjonslinja til Odda Smelteverk i framtida kan opplevast og tiltrekke seg besøkande.

Parkering

Det er utarbeidd eit eige notat tidleg i planprosessen for å dimensjonere høveleg mengde parkeringsplassar. Notatet tek utgangspunkt i full utbygging av området. I sona mellom brannstasjonen og omn 3 er det gjennom dialog mot potensielle utbyggjarar i prosessen lagt inn betydeleg meir areal for parkering i dagen. Parkeringsplassar på dagnivå er på mange måtar eit naudsynt «onde». Næringslivet er heilt avhengig av parkeringsplassar i kort avstand (varierande etter bransje).

Bygg for daglegvarehandel mm.

Mellom Røldalsvegen og omn 3/skalltaket har ein i dag dei areala som kan nyttast til større nybygg. Areal ligg godt til rette for kopling mot riksvegen, samstundes som tilknytninga mot Lindplassen og sentrum for øvrig er kort. Den nordaustlegaste delen av dette området ligg noko nedsenka og er eigna for store volum utan at det vil konkurrere med dei massive freda

objekta. Daglegvarehandel er lokomotivet på ein handelsstad som Odda og fleire av dei etablerte aktørane er på jakt etter større og betre eigna lokaler med tilfredsstillande parkeringsdekning kloss på.

Reguleringsplanen legg til rette for etablering av to større bygg, begge med eit grunnareal på om lag 2000 m². Det nordlegaste bygget (BFK_13) ligg minst eksponert til og her er det opna for to etasjar, der andre etasje kan ha ein blanda bruk (bustad, kontor ol.) Denne etasjen vil kunne knyte seg direkte til same høgdenivå som Røldalsvegen ved inngangen til rådhuset og brannstasjonen.

Det sørlegaste bygget (F_1) vil i større grad vere eksponert. Eit høgt bygg her vil blokere viktige siktlinjer inn mot omn 3, samt oppfattast som ein avstenging av rommet inn i området. Her er det såleis berre opna for ein etasje.

Begge desse bygga vil liggje sentralt, men likevel noko i utkanten av det etablerte handelssentrumet. Det er såleis ikkje ynskjeleg å opne for store mengder ordinær detaljhandel. Dette vil kunne flytte det reelle sentrum vekk frå området gågata-torget. Planen har føresegner som regulerer dette.

All den tid begge bygga er store av volum og ligg i eit viktig kulturhistorisk område er det knytt klåre føresegner til utforming. Dette omhandlar takform, fasadar, retningar for inngongsparti mm. Det er òg sett krav om at ein del av parkeringsplassane skal etablerast i bygga. Ut over dette er det lagt til rette for relativt store parkeringsplassar på grunnen. Dei sørlegaste parkeringsplassane skal opparbeidast med parkmessig beplanting. Dette for å skapa ein overgang mot grøntareala ved skalltaket. Området er det mest synlege frå riksvegen og det er såleis viktig at areala er tiltalende og inviterande.

Belysning

Odda kommune, med støtte frå Fylkesmannen, har parallelt med planarbeidet utarbeidd belysningsplan for smelteverkstomta.

Dokumentet omhandlar funksjonsbelysning og spesifikke prinsipp for belysning av gater, torg, gangstiar, grøntområde, fasadar og landemerker. Prinsipp og anbefalingar for teknisk spesifikasjon som dannar grunnlag for detaljprosjektering inngår i planen. Det er i føresengene til reguleringsplanen sett krav om at prinsippa i lysplanen skal følgjast for å sikre ein gjennomført og god lyssituasjon for området i framtida.

Konseptet i lysplanen kan er kalla «glød» og kan oppsummerast slik:

- Forsterke akse frå sentrum fram til Smia ved å framheve byromma i ein varm tone på vertikale fasadar. Det skal opplevast som om det gløder innefra tomta. Murseinsfasadar vert fremheva som materialitet med ein ekstra varm oransje lysfarge (amber).
- Valg av utstyr som forsterkar det varme uttrykket i gjennomført stil med industrielt preg. Armatur brukt i område skal gå i samme stil: Røft, tøft og varmt.
- Omn 3 er den det mest dominerende bevarte bygget frå smelteproduksjonen. Omnen skal vere eit glødande senterpunkt òg i framtida. Gløden vert spreidd frå Omn 3 utover området rundt. Fasaden skal aktiverast med lys gjennom dei mjølkekвите lysåpningane i fasaden slik at omnen vert opplevd som aktiv og glødande utanfrå.

Importkaien

Mulighetsstudien har peika på at utviklinga av importkaiområdet er utfordrande, mellom anna på grunn av eit betydeleg forfall utomhus. Samstundes er den freda delen av importkaien vanskeleg å ta i bruk på grunn av inventaret med store innebygde siloar.

Gjennom reguleringsplanen ynskjer ein å leggje til rette for følgjande:

- Området skal leggst til rette som eit attraktivt offentleg område med moglegheiter for småbåthamn og nærleik til sjø for alle.
- Det skal vere attraktivt å gå gjennom området.
- Det freda kulturminnet skal kunne opplevast i eit verdig miljø.
- Delen av importkaien som ikkje er freda skal kunne utviklast til tenesteyting, handel, overnatting og/eller bustadar.

For å oppnå dette er uteareala i all hovudsak regulert til offentlege gatetun. Den freda delen av bygget er regulert slik at fredningsvedtaket styrer bruk og nye tiltak. Delen av bygget som ikkje er freda er regulert til kombinert føremål bustad, forretning og kontor (BFK_2). Heile bygget kan utviklast til eitt av føremåla. Ein ser at ei optimal løysing vil vere å ha publikumsretta verksemder i første etasje, men ein vel ikkje å setje krav om dette. Ein vurderer realiseringa av byggetiltaket som heilt avgjerande for å få opparbeidd områda rundt, samt for å ta i bruk den freda delen av bygget.

I prosessen har kommunen blitt kontakta av to ulike intressentar angående dette området. Steinkaien Utvikling har ein heilskapeleg tanke for området og ynskjer mellom anna å byggje leiligheiter i delen av bygget som ikkje er freda. Konseptet omhandlar òg dei offentlege areala samt båthamna. Eigarane av Trolltunga Studios er òg interessert i areala knytt til deira konsept, men har i liten grad konkretisert bruken og nye tiltak. Ein ynskjer at planen skal opne for at begge (og andre) interessentar skal kunne vere aktuelle som utviklarar av området så snart reguleringsplanen er vedtatt.

Bygg 103 og 104 (karbidmøllehus/grovknuseri og karbidsilohus)

Bygg 103 og 104 var i førre plan regulert bort, men vert no regulert inn att. SNU har i sin merknad gjeve attendemelding om at dei ynskjer desse bygga bort. Dette har samband med betre tilkomst inn mot Lindeplassen, og spesielt mot BMI sitt næringsbygg.

Rådmannen er samd med SNU i at fjerning av bygga vil gje betre tilkomstilhøve i dette området. Området har i alle høve tilkomst frå fleire kantar, sjølv om dette ikkje er optimalt. Ein vurderer samstundes bygg 103 og 104 til å ha ein historieforteljande verdi, som første ledd i cyanamidproduksjonen. Bygga har fått same føremål og omsynssone som dei øvrige eldre bygga på tomta som ikkje er freda. Dette skal ikkje nødvendigvis oppfattast som eit nytt permanent «vern». Alternativet er å regulere bygga som «bygg som skal rivast». Dette ynskjer ein ikkje då bygga kan få ny bruk dei neste åra, slik mange av bygga på tomta har.

Dersom ein ikkje finn moglegheiter for å bruke/oppgradere bygga slik dei er kan likevel dette bli vurdert ved neste planrullering. Omsynssonene følgjer plan- og bygningslova og her er Odda kommunestyre planmyndigheit.

Portvakten

Vurderinga av portvakten/garderobebygg følgjer same tankesett som bygg 103/104. Rådmannen meiner bygget har ein historieforteljande verdi og kan, ved oppussing, kome i bruk i sin noverande form. Ved å regulere bygget bort kan ein ikkje tillate oppussing/ny bruk. Ved detaljregulering av BFK_11 kan ein ta stilling til dette på nytt. Då vil ein moglegvis sjå større nytte av å fjerne bygget og erstattet deler av tomrommet med nye strukturar i retning Røldalsvegen/brannstasjonen.

Medverknad og innspel til planprosessen

Oppstart av reguleringsarbeidet vart annonsert i Hardanger Folkeblad, 22.12.2014. Grunneigarar og offentlege instansar vart varsla med brev av 10.12.2014. Det vart gjeve ein frist til 15.02.2015 til å kome med innspel til planarbeidet. Desse innspela er gjennomgått og kommentert i kap. 6 i dette dokumentet.

Innanfor tidsrommet for innspel til oppstart har det vore halde møte med Fylkesmannen i Hordaland. På ei synfaring vart idear og uformell dialog delt om utviklinga i området. I det vidare har det vore fleire møter mot Hordaland fylkeskommune, fylkeskonservatoren, for å drøfte skisser til plankart og forslag til føresegner for området.

I oktober 2015 la Odda kommune ut utkast til plankart og føresegner på kommunen si heimeside, saman med informasjon om prosessen. Større grunneigarar vart direkte tilskrevet for å få attendemeldingar. I oppfølginga vart det heldt open kontordag for diskusjon av utkasta og prosessen vidare.

Medverknad vil i prosessen vidare skje gjennom den formelle høyringa. Med den modninga som har vore, også blant innbyggjarane, i dei prosessane som har vore, meiner rådmannen det er viktig at det kjem fram eit konkret framlegg til plan som alle interesserte og involverte kan ta stilling til.

Konsekvensar

Generelt

Konsekvensar av planframlegget er skildra i planskildringa.

Økonomiske konsekvensar for kommunen:

Arealplanen legg opp til ein omfattande justering av eigedomstilhøva på Smelteverkstomta. Kommunen vil på sikt måtte kjøpe areal av SNU for park, vegar og offentlege gangareal. Samstundes kan nokre areal selgast som byggetomter.

Dei nye tiltaka mellom omn 3 og brannstasjonen føreset ei utbetra kryssløysing inn frå riksveg 13. Dette vil krevje ei betydeleg investering. Dette kan løysast gjennom ein utbyggingsavtale med investorar. Eventuelt kan kommunen søke samarbeid mot Statens vegvesen for å finansiere krysset. Dette kan vurderast som ei god investering i nærings- og byutvikling.

Rådmannen si vurdering

Det er Odda kommune som fremjar planframlegget som føreligg. Administrasjonen har hatt leiinga og teke vala som ligg i dokumenta og har gjennom konsulentar fått utarbeida deler av dokumentasjonen som føreligg.

Rådmannen meiner planframlegget er eit godt strategisk styringsverktøy for dei lange linjen i høve til arealbruk for området. Samstundes tek ein konkret tak i areal og tiltak som kan realiserast på kortare sikt. For desse områda skal planen gje god nok styring til at utbyggjarar kan søke byggeløyver.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at planen vert lagt ut på offentlig ettersyn i minimum seks veker.

I mellomtida vil administrasjonen jobbe vidare med detaljar innanfor planen sine hovudrammer. Dette gjeld i hovudsak justering av veg mot Hjøllo ved Ivarshølen, samt detaljprosjektering/kostnadsberekning av kryss mot riksveg 13.

Saka skal ekspederast av: Sakshandsamar
Særutskrift skal sendast til: Ingen
Arkiv