



## 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 rammes 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 utbyggar 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.*



Odda kommune  
Opheimsgata 31  
5750 ODDA

Dato: 26.02.2015  
Vår ref.: 2014/24671-5  
Saksbehandlar: livsund  
Dykkar ref.: 14/1297-3

## **Oppstart av områderegulering - Smelteverkstomta i Odda kommune - fråsegn**

Vi viser til brev datert 10.12.2014 om oppstart av arbeid med områderegulering for Smelteverkstomta, Odda sentrum. Hovudføremålet med reguleringa er å gje generelle føringar for arealbruken, men samstundes konkretisere enkelte delar. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan og hovuddelen av planområdet er tidlegare regulert. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer saka ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar. I denne saka vil eit breidt spekter av plantema vere relevante: senterutvikling, kulturminne, samferdsel mm. Det vil føre for langt no i oppstartfasen å kommentere dei mange forslaga til framtidig arealbruk som kjem fram i mulegheitsstudien. Vi har sett nærare på kulturminneinteressene og dei overordna byutviklingsgrepa og kommentert desse i tråd med lovverk og regionale interesser og plantema. Det dreier seg om eit stort og viktig planområde med stor kompleksitet og vi understreker at i det vidare planarbeidet er det naudsynt med dialog og drøfting undervegs.

### **Vurdering og innspel**

Det er gjort faglege utgreiingar både tidlegare og i den seinare tid. Moglegheitsstudien frå 2014 som no vert lagt til grunn for planarbeidet tar for seg både byutviklingsperspektivet, utvikling/bruk av freda bygningar og den tekniske tilstanden til fredingsobjekta. Den vil såleis vere eit godt grunnlag for vidare planar og utvikling av Odda sentrum. Med den store og sentralt plasserte smelteverkstomta har Odda moglegheiter til å utvikle eit sentrumsområde som vil vere unikt både i nasjonal og internasjonal samanheng, og som vil bygge opp om Odda som regionsenter.

### **Planavgrensing**

Smelteverksområdet omfattar ein stor, men likevel avgrensa del av Odda sentrum. Det er viktig at planområdet vert sett i samanheng med tilgrensande planar og planarbeid. I oppstartmeldinga er det sagt at det generelt er tatt med mykje randareal rundt «kjerneområdet» og at det kan bli aktuelt å innskrenke planområdet «ettersom dei konkrete problemstillingane i arbeidet vert avdekka og løyst». Vi er skeptisk til dette. Det er viktig å sjå samanhengen mellom smelteverkstomta og resten av sentrumsområdet for å sikre heilskapen. Vi ser at kvartalet aust for gågata ikkje er med og meiner dette burde vore innlemma i planområdet.

### **Føremål med planarbeidet**

Det er opplyst at hovudstrukturen i reguleringsplanen skal ta utgangspunkt i scenario 3 frå Mulegheitsstudien. Vi kjem med kommentarar til dette under seinare punkt om Senterutvikling.

Vidare er det hovudmålsettingar som seier noko om varierende detaljering, fleksibel arealbruk og overordna vegsystem. Vi føreset at planen gir føringar for kva delar det skal krevjast detaljert planlegging for.

Når det gjeld fleksibel arealbruk i byggeområda vil vi understreke at dette må skje innanfor tydelege rammer og med planformål og føresegnar som sikrar at grunnleggjande strukturar og funksjonar kjem på plass og vert lagt til grunn for framtidig ønskt utvikling.

Vi har forståing for at kommunen ønskjer fortgang i planarbeidet for Smelteverkstomta etter ei lang og konfliktfylt forhistorie. Dette er eit stort, spesielt og komplekst planområde som vil få stor innverknad på korleis regionsentret Odda skal framstå og fungere på lang sikt. Det vert viktig å finne ein god balanse mellom kva som kan gjerast på kort sikt og kva som treng ein modningsprosess. Rekkjefølgje for tiltak og gradvis utvikling vert nøkkelord i så måte, og hastverksarbeid kan vise seg å vere lite tenleg på lengre sikt.

### **Konsekvensutgreiing – planprosess**

Det kan stillast spørsmål ved konklusjonen om at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing. Grunngevinga er at området tidlegare er regulert og at det er gjort eit omfattande dokumentasjonsarbeid tidlegare. Vi er samde i at det ligg eit omfattande utgreiingsarbeid i botn og at mykje taler for at eksisterande kunnskap vil vere eit tilstrekkeleg grunnlag for planarbeidet, særleg når det gjeld det kulturminnefaglege.

Som ein følgje av dette er det ikkje utarbeidd planprogram i samband med oppstarten. I eit planprogram skal i det i tillegg til å fastslå eventuelt behov for faglege utgreiingar også fastleggjast korleis planprosessen skal gå føre seg. Det er invitert til samarbeid og medverknad og sagt at arbeidet skal vere i tett samarbeid med Hordaland fylkeskommune. Hordaland fylkeskommune er positiv til dialog og samarbeid, men saknar eit fastare og meir forpliktande program for prosess og medverknad. Det lyt leggjast inn milepelar og kome klårt fram kven som skal delta i prosessen.

I tillegg er det ønskjeleg at det ikkje berre vert vist til det store dokumentasjonstilfanget, men at det også kjem tydelegare fram kva tilhøve som *ikkje* har vore gjenstand for grundig dokumentasjon og korleis desse eventuelt er tenkt løfta inn i det vidare planarbeidet. Det kjem t.d. ikkje klårt fram av oppstartmeldinga kva utgreiingar/analyser som er gjort om handel.

Når det ikkje vert utarbeidd konsekvensutgreiing i samband med planen, vert det tilsvarande viktig at planskildringa fangar opp og omtaler verknader og tilhøve til gjeldande rammer og retningslinjer for området på ein utfyllande måte, jmf. Plan- og bygningslova § 4-3. .

### **Senterutvikling - overordna grep**

Mulegheitsstudien omfattar «Visjon og stedsbundne potensialer», «Tema A: Byutviklingsperspektivet», «Tema B: Utvikling og bruk av studieområdets fredete bygningar og konstruksjoner», «Tema C: Fredningsobjektenes tekniske tilstand» og til slutt konklusjon med rådgjevargruppa si tilråding. Dette utgjer eit grundig og omfattande materiale. Forslaga til funksjonsklynger, fyrtårn, byggesoner, infrastruktur og byggemodning er særst verdifulle utgangspunkt for planlegging og utvikling av sentrumsområdet.

### Funksjonsklynger og kjerneområde

I studien er skissert nye overordna samanhenger der det er fokus på korleis ein skal «sy» byen og smelteverksområdet saman. I studien er Odda sentrum delt inn i tre funksjonsklynger: 1) Klynge for urbanitet, 2) klynge for kulturarv og viten og 3) klynge for rekreasjon. Dette er gode grep. Vidare er det seks overordna kjerneområde: 1) eit urbant, rekreativt forløp langs Sørfjorden, 2) eit landskapleg, rekreativt forløp langs elva Opo, 3) eit meir konsentrert sentrum med handel og kontor, der handlegata og Smelteverket utgjer ein heilskap, 4) eit område med kulturelle- og opplevingstilbod, 5) eit område med moglegheit for større arrangement og 6) eit område prega av nye sentrumsnære bustad- og næringsfunksjonar. Eit resultat vert at bysentret vert trekt meir mot aust.

## Scenarier

Mulegheitsstudien omtaler fire scenarier, 0, 1, 2 og 3. Av oppstartmeldinga framgår at kommunestyret har vedteke at reguleringsplanen skal ta utgangspunkt i scenario 3 frå mulegheitsstudien. Dette scenariet er i studien omtalt som ei «bygningmessig konkretisering av scenario 0».

Scenario 0 viser hovudgrepet og korleis nokre tiltak kan skape grunnleggjande kvalitetar i området og gjere det interessant både for innbyggjarar, besøkande og investorar. Scenariet omfattar både midlertidige og varige tiltak og gir rom for modningsprosess og gradvis utvikling. Konkrete grep er å skape nye samband og byrom, enkel og karaktergjevande innreiing av byrom, utpeiking av «fyrstårn», skånsam bygningsrenovering av freda og øvrige bygningar, opprydding og sikring, samt belysning. Studien omtaler innleiingsvis scenario 0 til å vere den aller viktigaste tilrådinga til utvikling av området. Vi støtter denne tilrådinga og understrekar at det er viktig å få på plass grunnleggjande struktur og byrom. Dette lyt få høg prioritet. Som det òg er peikt på i studien er det nokre tiltak som kan etablerast tidleg. Vi meiner det er tenleg å legge opp til ei gradvis utvikling med nokre synlege strakstiltak, og at ting får «gå seg til». Midlertidige tiltak, slik som omtalt i studien, kan vere gunstig.

## Byggesoner og handelsareal

I scenario 0 i mulegheitsstudien er det vist byggesoner både i sør, midtre og nordre del. I scenario 3 inneber konkretiseringa i hovudsak bygg for detaljhandel/kontor på 3200 m<sup>2</sup> ved brannstasjonen samt tre mindre soner for detaljhandel nord i området på til saman over 2000 m<sup>2</sup>.

I tillegg er det vist soner for hotell i nordre del og kontor/bustad i austre/midre del. Odda har stort behov for overnattingsstader – gjerne av ulik type og standard. Tilstrøyinga til Trolltunga og besøkspotensialet elles til Odda sine attraksjonar peiker mot eit styrking av overnattingskapasiteten. Dette vil også styrke Odda sin senterfunksjon regionalt.

Dei ulike scenariene 1, 2 og 3 omhandlar i store trekk ulike måtar å lokalisere handelsareal på. Scenario 1 legg opp til 9000 m<sup>2</sup> til detaljhandel nord for og ved cyanamiden. Scenario 2 legg opp til ca. 10.000 m<sup>2</sup> til detaljhandel lenger sør i området sør for cyanamidkomplekset og nær Odda brannstasjon, medan scenario 3 – som er vedtatt som utgangspunkt som planarbeidet - omtaler smelteverket utan eit konsentrert handlesenter, men med detaljhandel innarbeidd både i eit nordleg areal samt på eit større areal nær brannstasjonen – til saman ca 5200 m<sup>2</sup>. Flytting av «ankerbutikkane» (Rema 1000 og Coop) frå sin noverande plass i sentrum over til smelteverkstomta med overføring av ledig areal til næring- eller bustadføremål er omtalt som ei mulegheit, noko som kan vere tenleg.

I studien er peikt på at dersom gågata framleis skal vere ei aktiv handlegate er det essensielt at gata inngår i ein ny detaljhandel-rundtur der kulturelle målpunkt og offentlege rom er inkludert. Studien tilrår å utvikle planområdet som eit heilt område og ikkje med detaljhandelsfokus åleine. Vi støtter dette fullt ut. Nytt handelsareal på smelteverkstomta må spele på lag med eksisterande gågate, og dette må vere eit avgjerande moment ved dimensjonering av nytt handelsareal. Tilrettelegging for rundtur er eit godt grep.

Vi viser elles til neste punkt «Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel» som gir føringar for utforming, struktur og funksjonar i sentrumsområde.

## Regional plan for attraktive senter, senterstruktur og tenester («senterplanen»)

### *Retningslinjer for arealplanar i sentrumsområde*

Senterplanen gir retningslinjer for planprosess, bl.a. at det bør gjennomførast stadanalyse/mulegheitsstudie. Dette er gjennomført for smelteverkstomta. Senterplanen seier vidare at det må sikrast brei medverknad med særleg vekt på deltaking frå representantar for næringsliv/sentrumsforeiningar, barn/unge og menneske med nedsett funksjonsevne. Vi føreset at dette vert teke hand om i planprosessen, jmf. kommentarar om konsekvensutgreiing og planprosess i det føregåande.

Senterplanen sine retningslinjer for arealbruk seier òg noko om struktur og utforming av byggeområde. Stikkord er:

- funksjonsblanding
- områdetilpassa kvartalsstruktur
- tett utbygging
- aktive, opne fasadar i første etasje mot handlegater og sentrale byrom
- universelt utforma offentlege fellesområde
- berekraftig energiforsyning og handtering av vatn, avløp og avfall

Dette lyt leggjast til grunn for reguleringsplanen for smelteverkstomta og sikrast gjennom føresegner.

#### *Regionale føresegner og retningslinjer for handel*

Regionale føresegner og retningslinjer for handel i regional plan for attraktive senter, senterstruktur og tenester gir føringar for handelsareal. Føresegna seier bl.a. at nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innanfor sentrumsutstrekninga definert i kommunal plan. Nytt handelsareal på smelteverkstomta ligg såleis innanfor rammene for dette.

Føresegnene seier også at dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve overstig 3000 m<sup>2</sup> vert det kravd samtykke frå fylkeskommunen. Det er unntak for visse typar plasskrevjande varer.

Ifølgje retningslinjene til senterplanen skal det gjennomførast handelsanalyse som del av ny reguleringsplan. Dersom kommunen har utarbeidd overordna handelsanalyse som er tilstrekkeleg grunnlag for regional vurdering av det nye handelsarealet fell kravet vekk. Relevante vurderingspunkt vil bl.a. vere handelsbalansen i området og vurdering av trong for auka handelsareal, definering av handelsomland, bruksareal i høve til samla bruksareal for handel innanfor sentrumsområdet, effekt av gjestearbeidarar, turistar mm. For regionsentera er naturleg at dei har ei overdekning av handel sidan dei tilbyr varer ein ikkje finn på alle mindre stader.

Det går ikkje fram av oppstartmeldinga eller mulegheitsstudien om det er utført eller planlagt utført handelsanalyse. Vi føreset at det vert lagt til grunn handelsanalyse for utbygging og utvikling av nytt handelsareal i planen.

#### Grønstruktur

Mulegheitsstudien legg stor vekt på grøntareal og grønstruktur. Dette vil vere viktige element i planen. Hjølloppen er innlemma i planområdet og er i mulegheitsstudien føreslått som bynært aktivitetsområde. Dette grip inn i pågåande reguleringsarbeid for Rv 13 der det er føreslått rundkøyring på Hjølloppen. Vi kommenterer derfor ikkje eventuelt endra føremål her, men vil legge til at aktivitetsområde her kunne vere eit positivt innslag.

#### Samferdsel

Skyss har ved fleire høve påpekt eit behov for å flytta busstasjonen frå dagens plassering på kaia til meir sentrumsnære strøk, slik som t.d. smelteverkstomta. Ei ny plassering ved smelteverkstomta vil vere betre med tanke på dagens val av trasé og rutestruktur. Vidare vil fordelane med ein busstasjon på smelteverkstomta forsterka seg når ny vegtrasé på Rv 13 frå nord vert ferdigstilt.

Arealet som skal nyttast må regulerast med oppstillingsplassar for minimum 4 bussar, helst 5. Dette bør vere utforma som sakseoppstilling eller lamelloppstilling. Detaljane kan ein kome tilbake til når ein ser størrelse og utforming av tiltenkt areal. Det er derfor å anbefale at Hordaland fylkeskommune/Skyss vert teke med inn i planlegginga tidleg i denne prosessen.



### Andre regionale interesser og plantema

Forutan Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel vil vi peike på følgjande relevante regionale planer:

- Klimaplan for Hordaland
- Regional plan for folkehelse
- Regional transportplan
- Regional kulturplan

Vi minner om at folkehelse skal inngå som tema i all planlegging, og omsynet til barn og unges interesser og universell utforming skal ivaretakast.

### Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre [www.hordaland.no/plan/startpakke](http://www.hordaland.no/plan/startpakke).

### **Kulturminne**

Vi ser positivt på at Odda kommune følgjer opp *Mulighetsstudien* med ein områdereguleringsplan for store deler av smelteverkstomta, og ynskjer tilrettelegginga for ny bruk av området velkomen. Vi er samde med Odda kommune i at ein områdeplan kan være ein god reiskap for å styre utviklinga.

Odda kommune har valt å dele opp det heilskapelege arealet som tidligare var dekkja av Odda Smelteverk, og handsame det i to arealplanar. I utgangspunktet er ikkje det optimalt for forvaltninga av nasjonale kulturminneinteresser, men når Odda kommune vil vurdere dei to planane i samanheng harmonerer framgangsmåten betre med arealomfanget til *Mulighetsstudien* for Odda Smelteverk, og nasjonale kulturminneinteresser. Vi er einige i at det er viktig å få framgang i prosessane knytt til smelteverkstomta, og har tidligare gjeve tilslutning til prosessen med to planar.

Oppstartsmeldinga opnar for å vurdere innskrenking av planområdet etter som arbeidet skrid fram. Vil vil rå i frå dette. Minsking av planområdet kan svekke potensialet for å oppnå ei samla forvaltning av nasjonale og regionale kulturminneinteresser.

Det er eit mål at områdeplanen skal legge til rette for at tiltak i eitt eller fleire delområde skal kunne handsamast som byggesak, for å få fortgang i transformasjonsprosessen. Dette skal i hovudsak gjelde der det er få problemstillingar. Vi er samde i at det er eit hastemoment i transformasjonsprosessen, men samstundes er det mange kulturminne av nasjonal verdi som utgjer ein heilskap i planområdet. Det bør difor være eit hovudpremiss for ein vellukka prosess å tidlig avklare kor i planområdet ein kan leggje til rette for hurtig handsaming av byggesaker, i samråd med kulturminnemyndet. Det kan også være viktig å knyte reguleringsføresegner til planen eller deler av planen som er meir detaljerte enn vanleg for områdeplanar.

Vurderingane nedanfor har forvaltning av heile det tidligare Odda Smelteverk for auge, og har som mål bevaring og ny bruk av så mykje som mogeleg av smelteverket – eit kulturminne av nasjonal verdi, og ei kjelde til byrkskap, identitet og ny bruk med svært høge arkitektoniske kvalitetar. Målsetninga til områdeplanen bør spegle dette.

Alternativ 3 i *Mulighetsstudien* er tenkt lagt til grunn for planarbeidet. Det vil gje eit godt grunnlag for vern og nye bruk av kulturminna i planområdet, og vi meiner Odda kommune har gjort eit godt val her. Vi gjev her innspel i høve til det framlagte Alternativ 3.

- Koplinga av smelteverkområdet og Røldalsvegen er eit godt grep, og vi ser det som viktig at fotavtrykket til nye strukturar ikkje stengjer denne koplinga. Ein kan vurdere om det er tenleg å ta trehusmiljøet fram til Kremarvegen med i planområdet.

- Frittliggjande hotell ved Råcyanamidsilo kan kome i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser. Ein kan vurdere om transformasjon av dagens bygningstruktur aust for råcyanamidsiloen er ei jamgod løysing.
- Formgjeving av nye bygningar og strukturar i planområdet bør ta omsyn til strøkskarakteren utanfor planområdet der dei vender seg mot andre historiske byrom i Odda.
- Beplanting og anna møblering av utomhusområdet bør differensierast.
- Gangbrua til importkaia bør setjast i stand og være ein del av grønstrukturen langs vatnet.
- Hjøllotippen kan gje ei god oppleving av Odda og smelteverket ved heil eller dels tilrettelegging slik *Mulighetsstudien* viser.

Omsynet til mål om bevaring og hurtig utvikling set krav til formalisert samarbeid mellom planmyndet og kulturminnemyndet i form av plankart og føresegner som skildrar handsaminga av tiltak i planområdet. Ein kan gå fram ved å regulere store deler av planområdet til ei omsynssone bevaring jf. pbl § 11-8, c med føresegner, jf pbl § 12-7. Omsynet til området sin karakter og integritet kan ivarekast gjennom krav til byggehøgde og fotavtrykk, krav til utforming i tråd med *Mulighetsstudien* og evt. skilteføresegner. Ved ei slik løysing må det inn føresegn om at alle tiltak i bevaringsområdet skal leggjast fram til godkjenning av regionalt kulturminnemynde.

Ei anna løysing kan være å differensiere planområdet og føresegnene, men også ved ei slik løysing må alle tiltak leggjast fram for regionalt kulturminnemynde.

Uavhengig av framgangsmåte har vi nokre råd og merknader som bør takast med i det vidare planarbeidet:

- Vedtaksfreda kulturminne etter kulturminnelova § 15 skal merkast i kartet, og gjevast føresegner som speglar føremål og omfang i fredingsvedtaket. Det må skildrast korleis plan- og byggesaker for vedtaksfreda bygningar skal handsamast. Riksantikvaren si nettside [www.Askeladden.no](http://www.Askeladden.no) gjev oversikt over desse kulturminna.
- Kulturminne som tidligare er regulert til Spesialområde bevaring bygg og anlegg etter Plan- og bygningslova § 25-1, i *Reguleringsplan for smelteverkstomta Sør* og anna gjeldande planverk, bør regulerast til omsynssone bevaring c) etter pbl § 11 – 8, med føresegner jf. pbl § 12-7.
- Fleire bygningar og strukturar i planområdet har nasjonale kulturminneinteresser utan å være gjeve formelt vern. Vi rår til at dei vert bevart i så stor utstrekning som mogeleg. Dei bør regulerast til omsynssone bevaring. Då vi har vanskar med å finne gjeldande overordna planer og plankart for Odda sentrum på Odda kommune sine nettsider, kan kulturminnemyndet klargjere kva bygningar dette gjeld gjennom dialog med kommunen i det vidare planarbeidet.
- Planføresegnene i omsynssone bevaring kan i høve til spelerom for transformasjon spegle det *Mulighetsstudien, alternativ 3*, peiker på: «*De bygningene som ikke er fredet, kan med fordel utvikles tidlig i transformasjonen av området og ha karakter av katalysatorer for resten av området.*»(s.105) Bygningar med høg kulturminneverdi har særleg gode eigenskaper for å spele ei slik rolle. Planføresegnene bør samstundes spegle bevaringsmål og prosess mot kulturminnemynde for dei nasjonale og regionale kulturminneverdiane det gjeld for dei einskilde bygningane.
- Andre bygningar og delområde kan ha planføresegner som legg opp til ein hurtig prosess, på vilkår om at nasjonale og internasjonale kulturminneinteresser ikkje må skiplast. Nærleiken til freda bygningar og nærleik til kyrkja, gjer det naudsynt å setje krav om at sakene må leggjast fram for kulturminnemyndet.

- Transformasjon og evt. riving av bygningar som står inntil bygningar og anlegg som er freda, krev dispensasjon etter kulturminnelova § 15a.

Det kan være positivt for arbeidet vidare med tett og kontinuerleg kontakt med regionalt kulturminnemynde. Vi ser målsettinga til planen som utfordrande, men oppnåeleg, og vil gje samarbeid om desse spørsmåla høg prioritet i tida framover om Odda kommune ynskjer det.

Dersom dei nasjonale og regionale kulturminneverdiane som er nemnt ovafor vert vesentleg svekka, kan Hordaland fylkeskommune vurdere å fremje motsegn når saka vert lagt fram til høyring.

### Oppsummering

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på å få på plass grunnleggjande urbane strukturar med gode og attraktive byrom og sosiale møteplassar, og at omsynet til kulturminneinteressene vert lagt til grunn. Med tanke på kompleksiteten i planområdet vert det viktig å legge til rette for ei gradvis utvikling med tenleg rekkefølge på tiltaka. Planprosessen med medverknad og tidsbruk lyt fastsetjast og setjast i system, og Hordaland fylkeskommune ønskjer tett dialog i planarbeidet. Vi vil oppmoda om at planen vert drøfta i regionalt planforum – dette kan med fordel gjerast i oppstartfase, og seinast når det er utarbeidd planutkast før politisk handsaming. Vi viser elles til råd og innspel under kvart underpunkt i det føregåande og ønskjer lukke til med det vidare arbeidet.

Marit Rødseth  
plansjef

Per Morten Ekerhovd  
fylkeskonservator

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

Sakshandsamarar:

Liv Sundheim, planseksjonen, regionalavdelinga

Ole Vegard Skauge, seksjon for kulturminnevern og museum, kultur- og idrettsavdelinga

Gunhild Raddum, samferdselsavdelinga

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Statens vegvesen - Region Vest



**KYSTVERKET**  
VEST

Odda kommune

[post@odda.kommune.no](mailto:post@odda.kommune.no)

Deres ref.:  
Kristian Jensen

Vår ref.:  
2014/5899-2

Arkiv nr.:  
413.2

Saksbehandler:  
John Raknes

Dato:  
07.01.2015

### **Uttalelse - varsel om oppstart reguleringsplan for smelteverkstomta - Odda sentrum - Hordaland**

Det vises til brev fra dere, med vedlegg, datert 10.12.2014.

Kystverket tar oppstartvarselet til etterretning og avventer planforslaget til uttalelse når det foreligger.

Plangrensen omfatter sjøområde om enn uklart foreløpig om det vil få betydning i form av tiltak der, så vidt vi forstår. Uansett synes plangrensen å ligge i en viss betryggende avstand til farledsområdet, utenfor (hovedled).

Generelt er det viktig å ikke avsette større areal i sjø til enkeltinteresser enn det som er nødvendig og at det ikke planlegges tiltak i sjøen som kan hindre ferdselen.

Vi minner ellers om at tiltak i sjø, så som brygger, utlegg av ledninger, utfyllinger med mer krever uansett særskilt tillatelse fra havnemyndigheten etter havne- og farvannsloven § 27, og som det bør informeres om i de beskrivelser og bestemmelser som inngår i planen.

Med hilsen

Knut Stenevik  
avdelingssjef

John Raknes  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

#### Vest - Plan- og kystforvaltningen

Sentral postadresse: Kystverket  
Postboks 1502  
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847  
Telefaks: +47 70 23 10 08  
Bankgiro: 7694 05 06766

Internett: [www.kystverket.no](http://www.kystverket.no)  
E-post: [post@kystverket.no](mailto:post@kystverket.no)  
Org.nr.: NO 874 783 242

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Odda kommune  
Opheimsgata 31  
5750 ODDA

Vår dato: 05.02.2015  
Vår ref.: 201406986-2  
Arkiv: 323  
Dykkar dato: 10.12.2014  
Dykkar ref.: 14/1297-3

Sakshandsamar:  
Terje Systad

## Innspel til oppstart av planarbeid - Reguleringsplan for Smelteverkstomta - Sentrum - Odda kommune

Vi syner til Dykkar brev dagsett 10.12.2015. Saka gjeld oppstart av reguleringsplan for smelteverkstomta i Odda by. Føremålet med reguleringsplanen er å lage ein moglegheitsstudie for smelteverkstomta.

Planområdet ligg i tilknytning til elva Opo og kan vere utsett for flaum eller erosjon, noko som må vurderast i det vidare planarbeidet. Etter byggtknisk forskrift (TEK10) skal blant anna bygg med personopphald sikrast mot ein 200 års flaum. Framtidige klimaendringar kan medføre meir nedbør og større flaumar. NVE rapport 5/2011 «*Hydrological projections for floods in Norway under a future climate*» har estimert at storleiken på framtidige flaumar på Vestlandet vil auke med 20-40 %. NVE rår til at klimaframskrivingar blir lagt til grunn når ein skal sikre mot flaum. Eventuelt flaumutsett areal må leggest inn som ei omsynssone i plankartet jf. PBL § 12-6) og ha tilhøyrande føresegner som sikrar akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad.

Byggverk skal plasserast eller sikrast slik det ikkje oppstår skade ved erosjon. Avstanden til erosjonsutsett elveskråning skal ikkje vere under 20 meter med mindre ein sikrar mot erosjon. Dersom elvekanten består av lett eroderbare massar bør ein vurdere større avstand til elveskråninga.

Med helsing

Bright Samdal  
regionsjef

Terje Systad  
overingeniør

*Dokumentet vert sendt utan underskrift. Det er godkjent etter interne rutinar.*





## Statens vegvesen

Odda kommune  
Oppheimsgata 1  
5750 ODDA

ODDA KOMMUNE Journalenhet Fellesarkivet	
Saksnr. 2014001297	Dok.nr. 9
12 FEB 2015	
Ark.kode Plan 0-050	
Avdeling	Saksbeh. KRIJENS
Jnr. 15/2395	Gradering

Behandlande eining:  
Region vest

Sakshandsamar/innvalsnr:  
Terje Vidar Hoel - 53650120

Vår referanse:  
2014/155275-002

Dykkar referanse:  
14/1297-3

Vår dato:  
09.02.2015

### Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Smelteverkstomta - Sentrum i Odda kommune - Vår uttale

Viser til oversending frå dykk.

Statens vegvesen sine interesser i alle plan- og forvaltningssaker omfattar primært etaten sitt ansvar for planlegging, bygging, drift og vedlikehald av riks- og fylkesvegnettet. I dette tilfellet er det spesielt forholda til Rv. 13 som er avgjerande for oss. Vår hovudmålsetting er å leggja til rette for trygg og god trafikkavvikling, eit godt miljø og i tillegg ta omsyn til naboar og samfunnsinteresser elles.

Odda kommune og Statens vegvesen starta i 2010 opp eit arbeide med nye vegløyningar for Rv. 13 nord og sør for Odda, samt ein sentrumsløyning med samanknytning av Fv. 550. Arbeidet fekk namnet Oddapakken 1, 2 og 3.

Oddapakken 1 omfattar rassikring av Rv. 13 på strekninga Byrkjenes – Kviturtunnelen. Her er det starta opp ein reguleringsplan med planområdet frå Kviturtunnelen til Hjøllo-tippen. Deler av planområdet overlapper reguleringsplan for Smelteverkstomta.

Statens vegvesen ber om at Odda kommune samkjører plan for Smelteverkstomta med vår plan «Reguleringsplan for Rv 13 Odda sentrum – Kviturtunnelen».

Rv. 13 går gjennom planområdet, og Statens vegvesen er oppteken av gode løysingar for riksvegen så lenge den vert gåande i eksisterande trasé. Vegen er ein del av stamvegnettet, og det vert sett strenge krav til trafikale løysingar, jamfør våre handbøker.

I vår Rammeplan for 2013-2016 vert det mellom anna sett krav til byggegrenser og avkjørslar. Statens vegvesen ber om at våre krav vert lagt til grunn i planarbeidet, og at det vert tatt inn eit punkt i føresegna: «For tiltak i og langs riksvegen skal Statens vegvesen, før byggestart, ha detaljerte byggeplanar til godkjenning.»

Statens vegvesen har elles ingen fleire merknader til oppstart av planarbeidet, men me tek atterhald om å koma med merknader under det offentlege ettersynet.

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region vest  
Askedalen 4  
6863 Leikanger

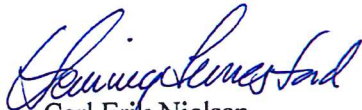
Telefon: 02030  
Telefaks: 57 65 59 86  
firmapost-vest@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Eitrheimsvegen 160  
5750 ODDA

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Landsdekkende regnskap

9815 Vadsø  
Telefon:  
Telefaks:

Plan og forvaltning, Voss og Hardanger  
Med helsing

*for*  
  
Carl Erik Nielsen  
Seksjonsleiar

  
Terje Vidar Hoel



Odda kommune

v/ Teknisk avdeling

att: Jostein Eitrheim

8. Januar 2015

### **Innspill til reguleringsplan av Almerkeparken.**

Styret i Odda By har følgende innspill til nåværende reguleringsplan av Almerkeparken:

Odda By ønsker å utvikle Almerkeparken til å bli en attraktiv og aktiv møteplass. Byen trenger en møteplass som er sentralt plassert, en møteplass som er funksjonell og enkel å bruke, som er tilrettelagt for bruk, en møteplass som holdes vedlike som er ren og pen og ryddig.

Odda By mener at Almerkeparken har muligheter til å ta denne rollen i Odda sentrum.

Vennlig hilsen

Odda By

Prosjektleder Kristine Drake

[www.oddaby.no](http://www.oddaby.no)

[post@oddaby.no](mailto:post@oddaby.no)

mobil 413 00 097

Tyssedal, 09.02.15



## Innspill til planprosess for Smelteverkstomta-Sentrum

Norsk Vasskraft- og Industristadmuseum viser til melding fra Odda Kommune av 10.12.14 om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Smelteverkstomta-Sentrum i Odda by, og ønsker med dette å komme med våre innspill til den påfølgende planprosessen.

### Hovedintensjonen med dette innspill-notatet er:

1. Å beskrive og synliggjøre hvilke fremtidige muligheter enkelte av de fredede byggene/installasjonene på Smelteverkstomta kan ha, med det som mål at reguleringsplanen tar inn over seg og legger til rette for bevaring og formidling av den viktige kulturhistorien ved Odda Smelteverk.
2. Å beskrive og synliggjøre hvilke muligheter denne fremtidige bevaringen, formidlingen og bruken av kulturminnene kan ha for Odda knyttet til både bolyst, næringsutbygging og sentrumsutvikling.
3. Å beskrive hvilke behov NVIM, som aktør i Smelteverket, har for å ivareta videreutvikling et allerede eksisterende tilbud.

### Innledning

Smelteverksområdet i Odda sentrum har store nasjonale og internasjonale kulturminneverdi og en historie knyttet til seg som mye mer enn mange andre historier bør tas vare på, formidles og kapitaliseres.

I dag ligger området rund Skalltaket og Ovn 3, som står som inngangsporten til det store smelteverksområdet for publikum, som en forfallen mur som ikke innbyr til bruk.

For å skape et mer tiltrekkende område for lokalbefolkningen og for å tiltrekke nye tilreisere vil ny bruk av Ovn 3 og utearealet knyttet til dette området være essensielt. Norsk Vasskraft og Industristadmuseum har allerede utarbeidet skisser til et besøkssenter i Ovn 3 – et særpreget og identitetsskapende fyrtårn for Odda Sentrum, og et tiltak som kan skape både arbeidsplasser og fungere som et samlingssted for barn, ungdom og voksne gjennom hele å:

Det vil også være viktig for NVIM å sørge for en naturlig videreutvikling av tilbudet knytte til Smia, ved at det legges til rette for en infrastruktur som er nødvendig for god drift.

### NVIM på Smelteverket i dag

NVIM har allerede i dag en sterk tilstedeværelse på Smelteverket, både i form av Senter for Industriarkiv (SINDARK), som har som siktemål i fremtiden å være et nasjonalt senter for privatarkiv, Vitensenteret, som har et godt tilbud til skoleklasser gjennom hele året, og gjennom Bygg 026 – Smia.

I Smia etableres det i løpet av 2015 en nasjonal smed-linje i et samarbeid mellom museet, den lokale smedforeningen, Hordaland Fylkeskommune og Odda Videregående Skole.

Denne sterke tilstedeværelsen er det viktig for museet å fortsatt ivareta, og bygge ut. Ikke minst fordi vi på denne måten er med på å skape arbeidsplasser og verdiskaping i de gamle industribyggene.

### **Historisk beskrivelse**

Ovn 3 ved Odda Smelteverk ble startet kontinuerlig karbidproduksjon i 1982, og er fremdeles verdens største karbidovn. Ovn 3 viser utviklingen av ovnsteknologi ved Smelteverket til den høyteknologiske og moderne ovnen som ble startet i 1982. Ovnen er fremdeles intakt og komplett, etter at den ble vernet før rivingen startet, og det finnes et omfattende arkiv knyttet til ovnen – i NVIM og Odda Kommunes eie.

Odda Smelteverk var en del av den store industribyggingen i Norge på starten av 1900-tallet, og står sammen med kraftanleggene i Tyssedal som symboler både på pionerarbeid og vekst i det ferske kongeriket Norge. Den store industrisatsingen som Odda/Tyssedal er kroneksempler på, står som startskuddet for utviklingen av velferdsstaten Norge, og er viktig for å forstå hele vår moderne historie.

### **Mulighetene**

Det er gjennomført en rekke ulike vurderinger av mulighetene knyttet til Ovn 3 som opplevelsessenter/informasjonscenter. Hovedtrekkene ved alle disse mulighetsstudiene er at Ovn 3 har et stort potensiale i forhold til å både presentere historien til Smelteverket i Odda, smelteverkhistorie, teknologiutvikling, informasjon om industribyggingen i Odda/Tyssedal (både historisk og dagens industri) og oppstarten av velferdsstaten Norge.

NVIM har som mål å igangsette et forprosjekt der alle disse studiene skal sammenfattes i ett konsept, knyttet til nettopp etableringen av et nytt Nasjonalt Smelteverksmuseum i Ovn 3. I denne skissen, vil også uteområdet være vesentlig.

Området rundt Ovn 3 vil kunne fungere som et tilrettelagt park/fritidsområde for Oddas innbyggere, med mulige serveringstilbud (SMELT cafe ligger allerede i umiddelbar nærhet), utendørs konserter, markeder osv. Det vil kunne etableres en lysplan, grønne arealer, sittegrupper, skateområder og så videre, som sørger for at området innbyr til bruk – og bruk for alle generasjoner i fellesskap. Slik vil området skape et naturlig utgangspunkt for mer bruk av sentrumsområdet, noe som vil komme også øvrig handels- og servicenæring til gode.

### **Eksempelet Wien**

Uteområdet rundt Ovn 3 vil, med denne bruken, bevisst utnyttes for å skape tilholdssted for flere aldersgrupper – både barn, ungdom, voksne og eldre. Slik er det også gjort rundt de store museene i Wien – Musemskvartalet (<http://www.mqw.at/besuch/>). Området står som en åpen plass, med museer på flere kanter av plassen. I tillegg har området fått både cafeer, restauranter, butikker, møteplasser, sittegrupper og sakte-arealer tilknyttet seg. Dette skaper aktivitet og attraktivitet på mange ulike nivåer og til alle døgnets tider.



*Museumsquartieret i Wien er en populær møteplass for alle generasjoner, samtidig som området er et senter for kulturnæringer i Wien. (Foto:SN/APA)*

I den vedlagte beskrivelsen av betydningen et område som Museumkvartalet har for byutvikling, påpekes det at kvartalet representerer «den perfekte syntese av det tradisjonelle og det moderne, og er et prosjekt som beriker Wiens klassiske kulturelle landskap med et nytt og «trendy» element» ([www.hkip.org.hk/ci/paper/Wolfgang%20Waldner.pdf](http://www.hkip.org.hk/ci/paper/Wolfgang%20Waldner.pdf)).

Den samme beskrivelsen peker på at Museumskvartalet har hatt avgjørende betydning for oppblomstringen av butikker og service-næringer i området rundt kvartalet, og at livskvaliteten i Wien har økt som følge av etableringen av området.

Erfaringene fra Wien kan overføres til Odda og Ovn 3-området, slik NVIM ser det. Med en tilrettelegging av et uteareal som tiltrekker seg både kulturelle events, markeder og som samtidig innbyr til bruk som møteplass, skapes større kvalitet over bymiljøet i Odda. Dette vil igjen føre til mer bruk av uteområdet i sentrum, noe som gir større grunnlag for handel og service-næringen.

### **Nasjonalt Smelteverksmuseum**

Et Nasjonalt Smelteverksmuseum i Ovn 3, vil sørge for at både historien til Odda Smelteverk, den viktige nasjons- og velferdsbyggende funksjonen industrien har hatt og fortellingene om menneskene på og rundt smelteverket blir både ivaretatt, fokusert på og benyttet til det beste for Odda og hele Hordaland. Et slikt museum i Ovn 3 vil, for det første, føre til store investeringer i området – midler som i all hovedsak er nødt til å hentes utenfor Odda Kommune.

Dette vil skape kortsiktige ringvirkninger i næringslivet i kommunen. Videre vil et slikt museum i seg selv skape arbeidsplasser, knyttet til drift og formidling. Det vil også potensielt skape arbeidsplasser i form av å være et kompetansesenter for industri- og teknologihistorie. Dette kan dreie seg om nye arbeidsplasser knyttet til teknologiutvikling, forskningsinstitusjoner eller bygningsvern-tjenester.

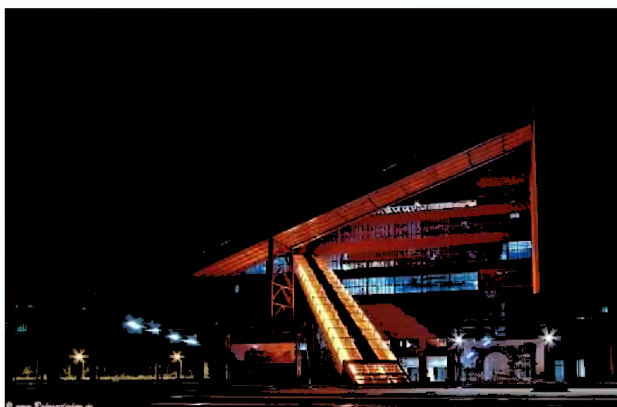
Samtidig vil et museum i Ovn 3 i seg selv bli et spektakulært reisemål, både på grunn av den historien som formidles, men også som et arkitektonisk besøkmål i seg selv. Museet vil gi alle som reiser langs E134 en tungtveiende grunn til å stoppe i sentrum av Odde.



### Eksempelet Ruhr/Zollverein

Med unntak av store kraftstasjoner fra tidlig 1900-tall, er det ikke vanlig å bruke industriens kulturminner til å utvikle museer i Norge. Eksempler på dette, finner vi imidlertid i stort monn i det øvrige Europa.

I Ruhr-området har Ruhr-museet etablert seg i det historiske koksverket Zollverein, som også har plass på UNESCOs Verdensarv-liste. Ruhr-museet har brukt de enorme produksjonslokalene til å etablere et visningssenter, med både museum, butikk, cafe, auditorium, informasjonssenter og kontorlokaler. Hvert år besøker 1,5 millioner mennesker verdensarvområdet Zollverein, og legger igjen over 550 millioner kroner.



*RUHR-museet i Zollverein har gjennomgått en transformasjon både utvendig og innvendig, og besøkes av flere hundre tusen besøkende hvert år.*

Ruhr-museet har, gjennom å benytte seg av de gamle industribyggene, fått til ny bruk i et fredet område, godkjent av UNESCO og nasjonale vernemyndigheter. Tilsvarende vil ny bruk

i Ovn 3 også kunne generere store verdier til Odda-samfunnet, og sørge for ringvirkninger i store deler av næringslivet lokalt.

### **Smia – Bygg 026**

For å ivareta behovene knyttet til drift og bruk av smia i Bygg 026 på smelteverket, har NVIM lagt til rette for at det kan gjøres investeringer i bygget ved etablering av en nasjonal smedlinje for videregående skole. Ved bruk av smia er man avhengig av tilgang til koks, og et lager for dette er nødvendig for å fortsette utviklingen av smia som både arbeids- og opplæringsplass, samt et levende kulturminne. NVIM ber om at den kommende reguleringsplanen legger til rette for at det skal kunne opprettes et kokslager i praktisk nærhet til Bygg 026.

### **Konklusjon**

NVIM ber Odda Kommune ivareta de visjonene NVIM har fremvist i dette notatet, og bruke en kommende reguleringsplan til å ivareta Ovn 3 som et område for museal og kulturhistorisk drift, samtidig som uteområdet som i dag er parkeringsplass reguleres til friluftsområde, med mulighet til å etablere lave bygg i randsonene som ikke fjerner de viktige siktlinjene fra gjennomfartsåren gjennom Odda Sentrum til et kommende Nasjonalt Smelteverksmuseum i Ovn 3.

NVIM ber også om at de interesser museet allerede har i området blir ivaretatt, og gis rom for å videreutvikle seg.

Med vennlig hilsen

Jan-Anders Dam-Nielsen  
Direktør

## **FORLØPIG UTTALE TIL REGULERINGSPLAN SMELTEVERKET**

Gjeldende reguleringsplan ble påbegynt etter konkursen ved Odda Smelteverk i mars 2003 og ble egengodkjent i kommunestyret i oktober 2008. Deretter har fredningssaken stoppet det meste av utvikling etter denne planen hovedsakelig grunnet manglende avklaringer rundt de fredede objektene.

Mulighetsstudien var ment å være en avklaring på bl.a. disse problemstillingene og ble levert i juli 2014 og scenario 3 er nå av kommunestyret lagt til grunn for forslaget til reguleringsplan.

Det forventes at reguleringsplanen blir godkjent våren/forsommeren 2016, dvs at planarbeidet for denne delen av sentrum har pågått i snart 13 år.

Odda kommune ønsker å fremstå som en næringsvennlig kommune, men denne fremdriften kan neppe forsvare betegnelsen og potensielle investorer har allerede mistet sin interesse. Spørsmålet blir om dette forslaget til regulering gjør at disse eller andre kommer tilbake.

### Forslaget til reguleringsbestemmelser/ -plan.

Det som i stor grad styrer er forslaget til reguleringsplan er den vernesone som er definert. Hvem har definert denne og hva er begrunnelse for denne ? Dette er noe undrende siden vernesonen er betydelig basert på at fredningen er et objektvern og ikke et områdevern, ref. vedtaket fra dept.

Det fremgår i bestemmelsene § 2.3.4. at det meste av mulig utbygging skal godkjennes av Fylkeskonservator og den ligger derfor utenfor demokratisk kontroll.

En reguleringsplan trodde SNU skulle avklare konflikter, men i stedet er dette i realiteten en utsettelse av enkelte problemstillinger. SNU minner om at RA tidligere har avslått fredning av byggene 103/4 fordi de ikke hadde antikvarisk verdier som kunne forsvare en slik fredning i motsetning til anbefalingen fra Fylkeskonservator.

I følge premissene for reguleringsplanarbeidet i sak 14/15 ble det lagt til grunn at *planen særlig skulle unngå framtidig inngripen og omkamper med vernemyndighetene og fylkeskommunen om næringsinitiativ*

SNU kan vanskelig se at denne utfordringen er løst med en så omfattende vernesone og så fremt ikke Odda kommune som deleier på bygg 104 også ønsker å overta vårt bygg 103 og bruke tilstrekkelig midler for å sette disse i stand til fornuftige formål.

Generelt synes reguleringsplanen til å legge opp til en urealistisk utvikling av området ved at det foreslås mulige forretningsbygg, boliger mm som skulle tilsi 20 – 30.000 innbyggere - en byutvikling for Odda som de færreste tror er realistisk. Imidlertid gis dette muligheter for alternative valg og dette er i seg selv viktig.

En konsekvens av dette er imidlertid at det gir knapphet på parkeringsplasser og planen tvinger investorene til å bygge disse inn i sine prosjekter f.eks i underetasjen. SNU har forståelse for denne utfordringen, men minner om at kostnaden med slike parkeringsplasser er minst 5 ganger så dyrt og dette vil begrense interessene fra investorer. Det burde ikke

være nødvendig å henvise til avkastningen innenfor handelsnæringen lokalt og den konkurransen de opplever nå og trolig i fremtiden. Likeledes når det gjelder bygging av leiligheter hvor kravene og utbyggingskostnadene er de samme her som i sentrale byområder og som gir et prisområde som er vanskelig akseptabelt her.

Spørsmålet blir derfor om ikke dette kravet bør betydelig tones ned i første omgang slik at vi kan få gjennomført noen nødvendige investeringer i nye forretnings- og leilighetsbygg i sentrum. På kort sikt er det tilstrekkelig med parkeringsarealet på plan i det som kan forventes som realistisk utbygging. Konflikten synes åpenbar mellom den ideelle fordring og realistisk investeringsnivå på kort sikt.

SNU har prioritert utnyttelse av forretningsområde mellom Ovn 3 og brannstasjonen - felt K4 - og det har vært møter knyttet til mulige prosesser for raskere utvikling av dette området. Videre kommunisert mulige løsninger for realisering av et eller flere forretningsbygg med dagligvare som basis for videre utviklingen.

Den foreslåtte løsningen kan neppe karakteriseres som optimal, men gir likevel et grunnlag for nærmere vurdering og Coop/Rema som mulige investorer vil vurdere å gi separat uttale til denne delen av saken.

Når det gjelder busstasjonen som er plassert foran Ovn 3, ønskes denne flyttet lenger syd på tomten. SNU ber om at scenariene fra mulighetsstudien som alle legger opp til gatetun og parkering her blir videreført i det vi viser til det som er bemerket over mht parkeringsplasser mm.

I mulighetsstudien var hovedlinjene i planen fokusert som en vesentlig del med intern kommunikasjon innen området. Spesielt var linjen mellom eksisterende gågate – nytt forretningsområde og næringsarealene – Hovedlageret/Smia m.fl. – prioritert.

Dette er ikke løst på en tilfredsstillende måte i planen - spesielt er siste del – fra Lindeplassen/Cyanamiden – er utelatt.

SNU har hele tiden anbefalt at byggene 103 og 104 ble revet for nettopp å gi bedre kommunikasjon mellom områdene og ikke minst inn til de næringsbygg som ligger rundt Lindeplassen/Cyanamiden hvor eksisterende og forslått løsning er uakseptabel.

Planens målsetting om god kommunikasjon og ikke minst de trafikale løsninger for forretningsbyggene og mot næringsarealene for øvrig, blir snarere dårligere enn bedre med foreslåtte løsning.

Når det gjelder forretnings-/boligbyggene som er plassert mellom gågata og silo 113, så er dette viktig at de ikke forhindrer de planene som eksisterer for mulig klatreanlegg. Dersom dette skal etableres, vil disse byggene bli vanskelig realiserbare.

SNU tillater seg videre å bemerke at dersom bolig- og forretningsbygget i 3 etasjer med parkeringsplasser i underetasjen skal etableres - BFK 11, bør eksisterende garderobebygg fjernes. Det vil gi luftigere Lindeplass som samlingssted og ikke minst fremheve portalbyggene på bedre måte.

SNU forbeholder seg å komme tilbake til reguleringsplanen når det formelt blir utlagt til offentlig ettersyn.

Mvh  
11.11.15KB