



Områdereguleringsplan for Smelteverkstomta-sentrum i Odde by

Planskildring

Planid: 2015003
Vedteken plan

Oppdatert 17.10.2016 i tråd med OK-vedtak 070/16 av
28.09.16

Siste

Rev.	Dato:	Omtale	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
7	2016-10-06	Justeringar ihht vedtak Odda kommunestyre 28.09.2016	KAMYK		KJE
6	2016-07-25	Justeringar etter offentleg ettersyn. Sak for 2. gongs politisk handsaming, slutthandsaming.	KJE		OJJ
5	2016-03-02	Presiseringar om prosess etter pol. handsaming og bygg 103/104.	KJE		KJE
4	2016-03-02	Justeringar ROS-analyse	IVKAL	EISAN	
3	2016-01-12	Justeringar før offentleg ettersyn	IVKAL	EISAN	KJE
2	2015-11-19	Administrative endringar, før pol.handsaming	KJE		IGU
1	2015-11-16	Administrative endringar	KJE		KJE
0	2015-11-12	Planskildring	IVKAL	EISAN	EISAN

Innhold

1	Bakgrunn for planarbeidet	6
1.1	Innleiing	6
1.2	Intensjonen med planarbeidet	6
1.3	Lokalisering	7
1.4	Avgrensing av planarbeidet	8
1.5	Kommunikasjon (persontransport)	10
1.6	Historie	10
1.7	Planprosess	13
1.8	Utredningar	14
1.9	Planstatus	15
1.10	Overordna retningslinjer	18
1.11	Handel	20
1.12	KU-Vurdering	23
1.12.1	Vurdering i høve til forskrift om konsekvensutgreiingar:	23
2	Skildring av planområdet i dag	27
2.1	Eigedomstilhøve	27
2.2	Eksisterande bygg og infrastruktur i området	28
2.3	Freda bygg	31
2.4	Flaumen 2014	32
2.5	Friluftsliv, barn og unge mm	33
2.6	Landbruk, naturverdiar og biologisk mangfald	34
2.7	Kulturminne og fornminne	34
2.8	Støy	34
2.9	Miljøutfordringar (Forureina grunn)	35
3	Planforslaget	36
3.1	Endringar etter politisk handsaming	36
3.2	Endringar etter Offentleg ettersyn	37
3.3	Endringar etter endeleg vedtak	38
3.4	Reguleringsplankart	39
3.5	Føremåla i planen	40
3.6	Hovudgrep og ambisjonar i planen	42
3.7	Kort områdevis gjennomgang	43
3.7.1	Sone REGION	44
3.7.2	Sone BY	45
3.7.3	Sone FJELL	47
3.7.4	Sone FJORD	47
3.8	Samferdsle	49
3.8.1	Trafikksystemet	49
3.8.2	Ny tilkomstveg Smelteverket	50
3.8.3	Parkering	51
3.8.4	Gang- sykkelvegsløysingar	52
3.8.5	Ekspressveg sykkel	53
3.8.6	Elvestien	54
3.8.7	Vegsystemet i Nord	54
3.8.8	Ny busstasjon	54
3.9	Grøntstruktur og folkehelse	54
3.10	Belysning	56

3.11	Freda bygningsmasse	57
3.12	Byggeområde	57
3.12.1	Industri/Lager	57
3.12.2	Kombinert føremål gatetun/forretning/kontor/tenesteyting	57
3.12.3	Daglegvarehandel på smelteverket	58
3.12.4	Næringsareal/bustad	59
3.13	Omsynssoner i planen	61
3.14	Rekkefølgebestemmelsar	63
4	Konsekvensar av planforslaget	64
4.1	Samfunnsverknad	64
4.2	Økonomiske konsekvensar	64
4.3	Bygningsmiljø	65
4.4	Miljøkonsekvensar	66
4.4.1	Naturmangfaldlova	66
4.4.2	Strandsone/vassdrag	67
4.5	Eigedomsinngrep	67
4.6	Tekniske anlegg	68
4.7	Tilgjengelegheit og folkehelse	68
4.8	Vassforsyning og avlaup	68
4.9	Renovasjon	69
5	Risiko og sårbarheit	71
5.1	Generelt	71
5.1.1	Bakgrunn og formål	71
5.1.2	Forutsetningar, avgrensingar og forventningar	72
5.1.3	Definisjonar	72
5.1.4	Styrande dokument	73
5.1.5	Underlagsdokumentasjon	73
5.1.6	Øvrige referansar	74
5.2	Metode	74
5.2.1	Innleiing	74
5.2.2	Kategorisering av sannsyn og konsekvens	75
5.2.3	Vurdering av risiko	76
5.2.4	Risikoreducerande tiltak	76
5.3	Fareidentifikasjon og sårbarheitsvurdering	77
5.3.1	Skjematisk ROS-analyse	77
5.3.2	Risikomatriser Oppsummering	81
5.4	Oppsummering ROS-analyse	82
5.4.1	Moglege avbøtande tiltak	83
6	Innspel til planprosessen	86
6.1	Innkomne merknader til varsel om oppstart av planarbeid	86
6.2	Innkomne merknader til offentleg ettersyn	94
7	Vedlegg	95

Samandrag

Dei gjeldande reguleringsplanane for store delar av Odda sentrum samsvarar ikkje med fredingsvedtaket for Odda smelteverk eller gjeldande vedtak knytt til samferdsle. Planane gjev dermed ikkje tilfredsstillande rammer for den vidare utviklinga av Odda sentrum.

Målet med planarbeidet har vore å definere nye byggeområde og strukturar for ålment opphald. Dette skal kunne utvikle næringsaktivitet, bustadutvikling og reiseliv som samsvarar med dei fredingsverdiane som er der.

For dei verneverdige delane av Odda smelteverk baserer denne planen seg på mulighetsstudien som er utarbeidd for å vise moglege rammer innanfor verneverdiane. Det er likevel gjort nokre justeringar der dette har vore naudsynt med tanke på vegplanlegging, næringsutvikling ol.

Planen definerer i stor grad byggeområda til dei konkrete bygningskroppane, slik at planen i dei sentrale områda definerer kvar det skal vere offentlege uteareal og kvar dei framtidige næringsbygga skal ligge. Planen definerer vidare nytt kryss på Rv13 og eit vegsystem inne på smelteverksområdet som vert ei føresetnad for å nytte den sørlege delen av området. Langs elva viser planen ein ny grønstruktur, som saman med gatetuna og den store parken i sør, vil gje store moglegheiter for innbyggjarane i Odda og besøkande.

Trass ein lang historie med forureinande industri i området reknar ein ikkje med at det er særskild problematiske risiko- og sårbarheitstema i området. Forureining og tryggleik vert handtert i samband med føresegnene til planen. Det aller meste av området er også trygt for flaumar i hovudelva.

Planen opnar no for ryddige vegsystem, nye byggeareal og verdifulle grøntstrukturar som saman med dei store landskaps- og naturverdiane i kommunen kan leggje til rette for eit nytt og meir positivt renommé for Odda sentrum. Reguleringsplanen opnar for at eit sterkare Odda sentrum kan bli motoren i eit veksande reiseliv der bre, fjord og fjell, med trolltunga som særskild identitetsskapar, gjev grunnlag for positiv vekst i kommunen.

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 INNLEIING

Denne planskildringa er del av områdereguleringsplan for smelteverkstomta i Odda sentrum. Etter at Smelteverket vart nedlagt i 2003 har det pågått mange prosessar i området med omfattande planarbeid. Desse omfattar DIVE-analyse (kulturhistorisk stadanalyse) og ulike utgreingar som; handelsanalyse (2008) og veganalyse (2008), som er grunnlag for gjeldande reguleringsplan. Det har vore initiativ for oppstart av reguleringsplan for kjøpesenter i området og det har over lengre tid vore handsama ei fredningssak for området som har enda opp i eit definert fredningsvedtak. Etter fredningsvedtaket, er det utarbeidd ein mulighetsstudie for å vise mulighetene innanfor vernet, som gjev eit grunnlag for det reguleringsarbeidet ein skal gjennom no. Ut over dette har Constrada i 2008 utarbeidd ein ny veganalyse for gjennomgangstrafikk gjennom/forbi Odda.

Dette planarbeidet har som mål å finne gode utviklingsretningar for området som kan gi Odda sentrum ein ny giv gjennom å utvikle denne nye delen av sentrum på ein god måte. Dette skal gjerast basert på dei fagrapportane som er utarbeidd for Odda sentrum over mange år. Me meiner området er den viktigaste brikka i ein ny giv i sentrumsutviklinga i Odda med sine potensiale knytt til nye næringsområder – både detaljhandel og lettare industri, kulturaktivitetar, turistverksemder, grøntområde og som ein viktig del av framtidens Odda sine trafikklysingar.

1.2 INTENSJONEN MED PLANARBEIDET

Med så stor potensiale har området mange interesser, og gjennom det potensielle interessekonflikatar. Gjennom dei omfattande prosessane som har vore i området sidan konkurransen meiner ein desse interessene, mulighetene og rammene er godt belyst. Dette planarbeidet har som mål å setje eit punktum, der kommunestyret til slutt vedtek ein plan som vert rammene som gjer det mogleg å utvikle smelteverksområdet. Dette må skje gjennom å utløyse potensialet i nybygging samstundes som ein får ei utvikling av eksisterande bygningsmasse. Likevel er ein klar over at eit så stort og komplekst område må modnast over tid og at utviklinga også kan krevje endringar i planen på seinare tidspunkt, for å styre utviklinga i den retninga ein vil med dei moglegheiter som dukkar opp i framtida.

Planen er utarbeida av Odda kommune med Norconsult AS som utførande konsulent. Norconsult har gjennom tidlegare prosessar på Smelteverket skaffa seg god kompetanse og detaljkunnskap om smelteverksområdet. Administrasjonen i kommunen har hand om styringa av planarbeidet.

Den overordna intensjonen er at ein skal ende opp med ein plan som legg til rettes for ei utvikling der smelteverksområdet vert ein verdifull, integrert del av Odda sentrum med vekstmoglegheiter for turisme, reiseliv, næringsutvikling og eit levande sentrumsområde.

Siste

1.3 LOKALISERING

Området ligg i Odda sentrum i Odda kommune. Odda kommune har ca 7000 innbyggjarar og byen Odda (bystatus i 2004) har ca 5600 innbyggjarar. Odda kommune er som den største byen/tettstaden i området, og eit regionsenter i indre Hardanger.



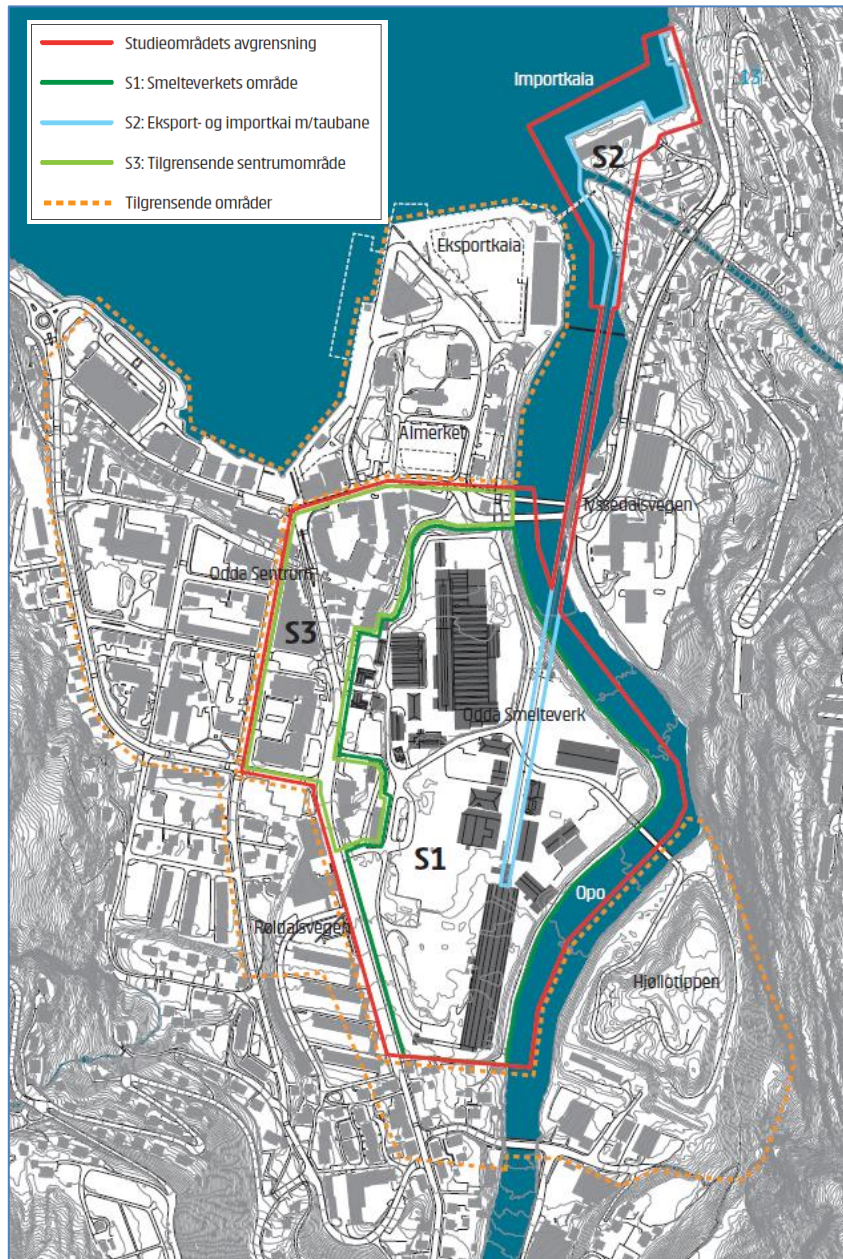
Figur 1: Hordaland og Nord-Rogaland er den naturlege regionen Odda kommune har nærast knytningar til både offisielt, knytt til utdanning og handelsmessig.

Odda kommune har framleis ein sterk posisjon med to store industribedrifter rett nord for Odda; Tizir i Tyssedal og Boliden Odda på Eitheim. I tillegg har Odda store vasskraftkressursar der Statkraft er den mest sentrale aktøren med store kraftverk rundt Tyssedal (Skjeggedal) og Røldal (del av Suldalsvassdraget). Det er vasskrafta som er grunnlaget for Odda sin 100 år gamle industrihistorie og som er grunnlaget for vernet av delar av Odda smelteverk i dag.

Siste

1.4 AVGRENSING AV PLANARBEIDET

Sjølve planarbeidet konsentrerer seg om store delar av det området som var Odda smelteverk. Unntaket er delar av det som var eksportkaien som inngår i planarbeidet for Almerket med fokus på hotelletablering, crucebåtkai mm I tillegg er tilgrensande område teke med, som er viktige for å sjå eksisterande, sentrale sentrum rundt gågata og Almerket, i samanheng med utviklinga på smelteverkstomta.

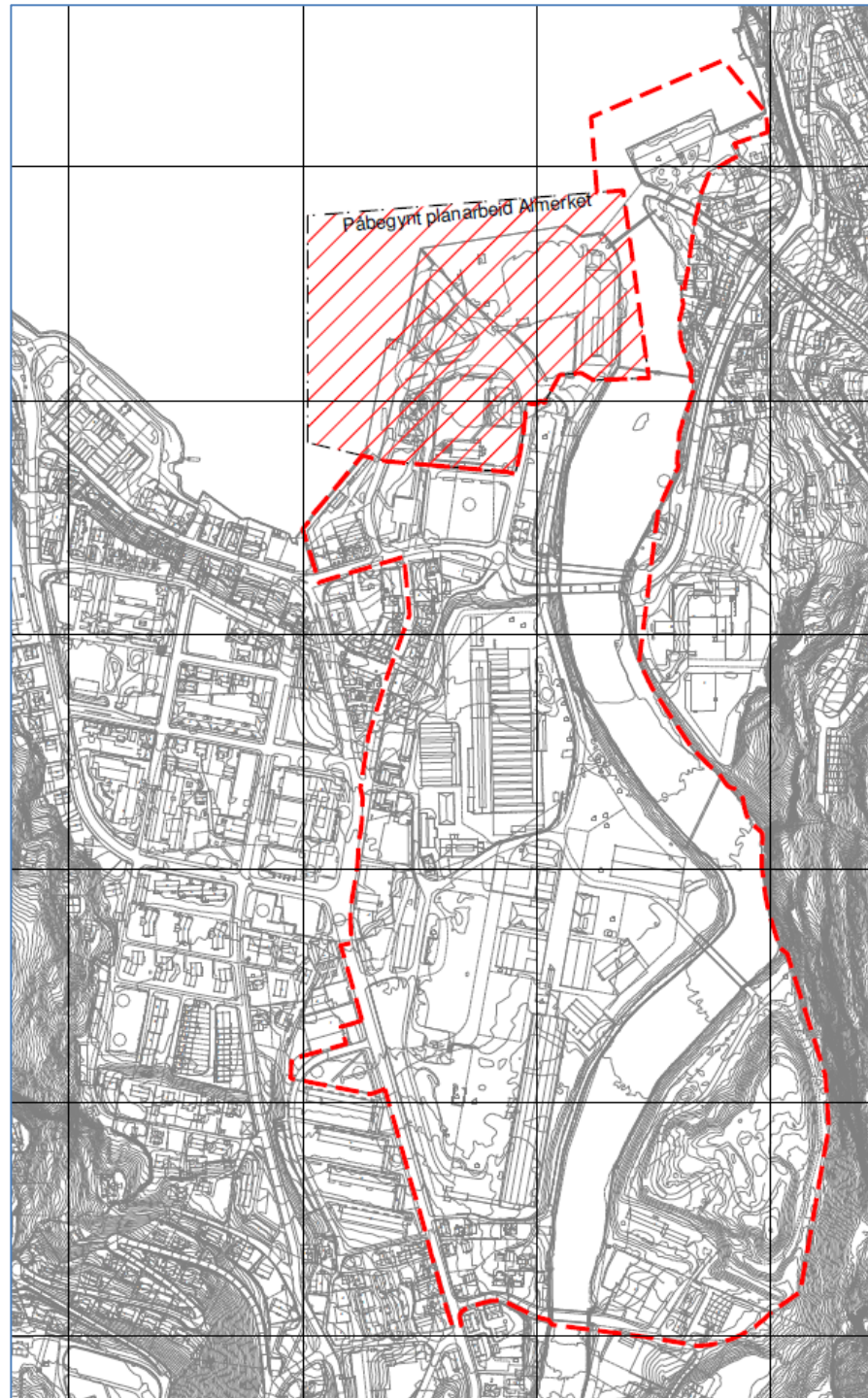


Figur 2: Ulike avgrensingar og influensområde frå moglegheitsstudien for Odda smelteverk. Dette er representativt for dei vurderingane ein har teke med seg ved fastsetjing av området for planarbeidet.

Basert på vurderingane i mulighetsstudien og naturlege problemstillingar ein ynskjer å ta tak i, fastsette ein oppstartområdet vidt for å halde ulike problemstillingar opne for planarbeidet. Dette framlegg til plan er dermed noko mindre enn oppstartområdet, då ein har funne dette tenleg for å

Siste

kunne fokusere på dei sentrale problemstillingane som skal løysast i planarbeidet og ikkje ta tak i utanforliggende, tunge problemstillingar som kan og bør handterast i egne planprosessar.



Figur 3: Oppstartområdet for Områdeplan Odda smelteverk. Det påbegynte planarbeidet for Almerket er også markert her.

Siste

1.5 KOMMUNIKASJON (PERSONTRANSPORT)

Kommunikasjon har tradisjonelt eit stort fokus i Odda. Tida for større mengder persontransport på sjøen over lengre avstandar i regionen er stort sett over. Med nye bru- eller tunnel-prosjekt vert også dei trafikkerte ferjestrekningane færre. Ferjestrekningane inngår i dag som del av ei bilreise, og står i liten grad for heilskaplege reiser i seg sjølv.

Med 2 timar til næraste flyplass, ved Haugesund, er transport på veg viktig for Odda. Bergen er ein viktig by for Odda knytt til formelle grenser og handel, men reise-/handels-messig er også Haugesund viktig, då dette er den byen som ligg nærast (2 timar). Knytt til utdanning er også Stavanger ein viktig by for Odda. Lang avstand til næraste flyplass gjer at direktekommunikasjon på veg mot Oslo/Austlandet også har fokus i kommunen.

For tida vert det arbeidd med framtidig trasé for E134 med arm til Bergen (Hordalandsdiagonalen). Denne er viktig for kortast mogleg reisetid til Haugesund/Stavanger mot vest, for vintersikker veg mot Osloområdet mot aust, i tillegg til at dette vert viktig for tilknytning mot E39 (Bergen-Stavanger) og ytre delar av fylket med Bergen.

Dei framtidige veglinjene for desse kommunikasjonsårene er viktig for Odda sentrum si utvikling. Lokalt har Odda kommune utfordringar knytt til trafikken gjennom sentrum. Dagens Rv13 og Fv 550 har funksjon både som gjennomfartsvegar på nasjonalt nivå (spesielt knytt til turisttrafikk i sommarhalvåret), som viktige regionale/lokale transportårer og som gatefunksjon for Odda sentrum. Dette gjer trafikkbildet i dag utfordrande for Odda sentrum si utvikling.

Som følgje av denne situasjonen er det utarbeidd overordna vegprosjekt (Constrada 2010) som viser framtidige veglinjer gjennom Odda. Desse baserer seg på tunnelløysingar som på sikt vil gje tunnelar frå nærleiken av smelteverksområdet både mot nord-vest (Fv550), mot nord (Rv13) og mot sør (Rv13/E134).

No vert det arbeidd med dei store veglinjene på nasjonalt og regionalt nivå i Norge. Dermed har det blitt starta opp store utgreiingar for nye vegstandardar og trasear for dei viktigaste vegane. Dette vil kunne påverke Odda, der nye løysingar for vegsamband Oslo-Bergen/Haugesund/Stavanger vil påverke Odda kommune. Dermed kan resultatet bli eit anna enn det som er bestemt i dag.

Veglinjene i dette planområdet inkluderer kun små delar av desse framtidige vegløyningane, men dette overordna blikket er eit viktig bakteppe for planarbeidet. Målet i dette planarbeidet vil vere å tilrettelegge for gode framtidiretta løysingar, og å ikkje velje løysingar som hindrar dei vedtekne løysingane for framtidig vegsystem. Det er også viktig at det vegsystemet planen viser har eit realiseringspotensiale på kort sikt.

1.6 HISTORIE

I år 1900 var Odda by eit spreiddbygd landbruksområde, som sidan 1850 hadde utvikla reiselivsverksemd basert på dei mektige landskapa, der reisa til Låtefoss i Oddadalen og turveg til Folgefonna var ein sentral del av næringsverksemda i området. I løpet av dei neste 100 åra skulle dette endre seg vesentleg.

Gjennom ny teknologi fekk ein rett etter århundrskiftet høve til å nytte vasstrengene sine fall ned til fjorden til stor kraftproduksjon. Grunnlaget for eit enormt, kraftkrevjande industrieventyr vart då lagt. Dei første utbyggingane i Odda var utbygging av skjeggedalsområdet til kraftproduksjon i Tysedal og transport av energien til Odda og store fabrikkområder her. I anleggstida vart det ein «invasjon» av folk til Odda som vart endra for alltid. Etter kvart som industrien vaks fram vaks «byane»

Siste

Tyssedal og Odda med dei. I dag er Odda framleis prega av dette gjennom dei store bustadområda rundt stadane som har ei lik utforming, etter ei stor utbygging over kort tid. Det var bedriftene sjølv som bygde opp det meste av denne bygningsmassen der tilreisande arbeidarar hadde heile sitt liv innanfor rammene til bedriftseigarane.

Som ein industristad er Odda heile århundret prega av store svingingar. Fleire typar fabrikkar blir bygd i Odda, Tyssedal og på Eitrheimsneset. Fabrikkar går til grunne i feilsatsingar og internasjonale kriser, ombyggingar og framvekst av nye fabrikkar med nye produkttypar kjem til. Dette har også forma ein omfattande leverandørindustri og eit utdanningstilbod i Odda som er eit produkt av industriverksemdene. Veksten enda med at folketalet i Odda kommune i 1965 var 10.000. I dag er folketalet 7.000.

Gjennom store miljøløft i industrien har Odda utvikla seg frå å vere svært prega av forureining både i luft og i sjø, til å meir bli ein del av Hardangerlandskapet med rein luft og ein reinare fjord.

Gjennom konkursen på Odda smelteverk i 2003 var ein av dei identitetskapande delane av Odda by borte som levande industriområde. Dei to områdene i Tyssedal og Eitrheimsneset har gjennom omstillingar og vanskelege tider i dag ein solid posisjon som delar av store internasjonale konsern knytt til utvinning, smelteverksaktivitet og vidareforedling. I ein internasjonalt marknad er ein også avhengig av konjunkturar i dei store marknadane, utan påverkningsmoglegheiter i Odda.

Det har vore mange stemmer som syns det har gått seint med utviklinga av smelteverksområdet etter konkursen, og som syns fredningsprosessen har vore ein hemske. Sett utanfrå må ein sei at det har skjedd svært 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 allereie teke i bruk – dei er pussa opp og oppgradert og framstår som positive for Odda.

Ein har gjennom ulike prosessar fått modne dei moglegheitene som ligg i dei freda bygga. I dag framstår areala til Odda smelteverk som «mogleghetenes land» og ei viktig brikke i å utvikle Odda som ein aktiv regionshovudstad knytt til handel, næring, kultur, historie og reiselivsverksemd.

Siste

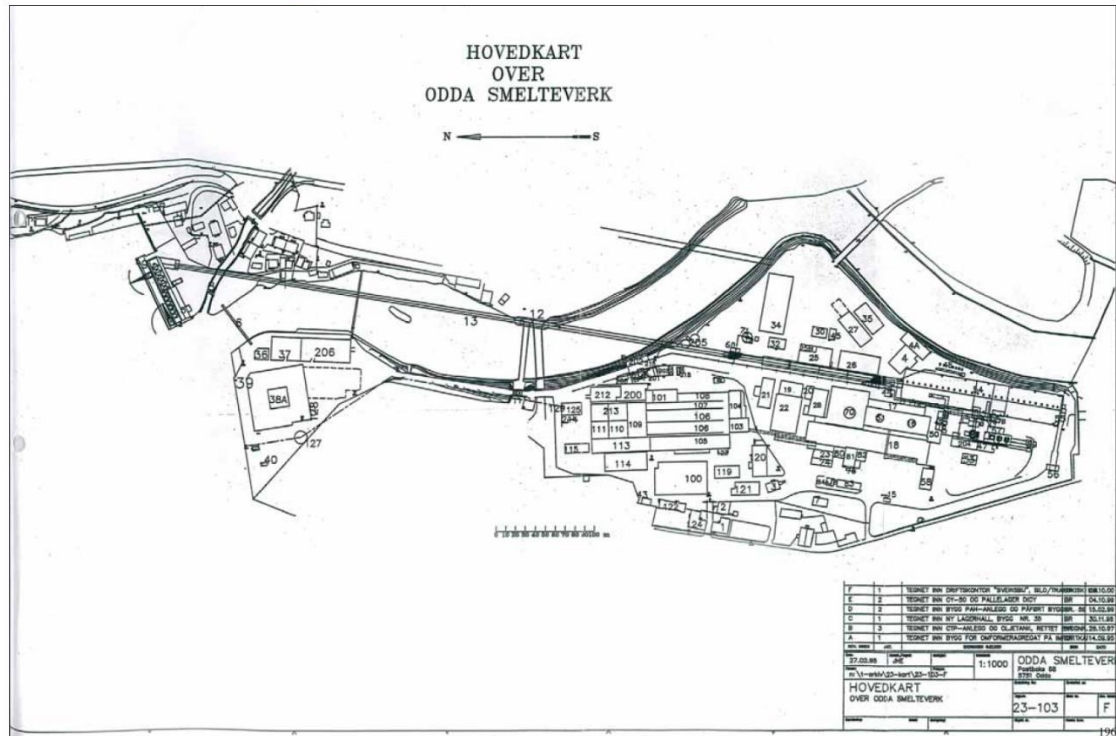
VI. Noen viktige årstall for Odda Smelteverk v/Elisabeth Bjørsvik og Halvor Johan Bådsvik *

- 1906: Anleggsarbeidet i gang. Bygging av kraftanlegg i Tysedal. Karbid- og cyanamidfabrikk i Odda
- 1908:
- o Kraftanlegget i Tysedal starter kraftleveranser
 - o Alby United Carbide Factories Ltd. startet produksjon av kalsiumkarbid i Odda. Plantlagt årlig produksjon var 32.000 tonn.
 - o North Western Cyanamide Company startet produksjon av kalsiumcyanamid på samme fabrikkområdet. Årlig produksjonskapasitet var 12.000 tonn.
- 1909: Karbidfabrikken jobber med full kapasitet. Alle tolv ovnene i virksomhet. Installert "re-smelting furnace for converting the dust, that necessarily results from grinding, into marketable carbide." I tillegg: "A most important mechanical method of dealing with the material when in the furnaces" har blitt utviklet i Odda
- 1910:
- o Fabrikk for å omdanne cyanamid fra Odda til sulphate of ammonia er bygget i Belgia
 - o Cyanamidanlegget kan nå produsere 16 000 tonn
- 1911:
- o Ny type oven i karbidproduksjonen prøvd ut i Odda: "Not only can the production of carbide per horse-power be increased by about 10 per cent, but an all-round saving in the cost of manufacture of about 10/- per ton should be effected."
- 1912-1914: Cyanamidfabrikken utvidet
- 1913: Utvidelse av produksjonskapasiteten ved karbidanlegget til 80 000 tonn ferdig. "The new type of furnace that has been installed is giving entire satisfaction, and will bring about a considerable reduction in the cost of manufacture, owing to the labour-saving appliances which it embodies, the conservation of heat, utilisation of waste gases, and smaller consumption of electrodes."
- 1915-16: Gode år for fabrikkene. Videre utvidelser av karbidanlegget.
- 1917-1919: Flere patenter for produksjon av granulert cyanamid og fremstilling av gjødningsstoff.
- 1919: Fall i eksport og produksjon
- 1921: Den internasjonale depresjonen i kjølvannet av første verdenskrig nådde Odda. Konkurs
- 1924:
- o Odda Smelteverk A/S dannet
 - o Hafslund, Meraker og Odda ble Europas ledende karbidgruppe
- 1922 utredet Hafslund mulighetene for å fremstille fosfat- og nitrogenholdig gjødningsstoff etter franske metoder. Med utgangspunkt i det nitrogenholdige cyanamidet kunne fosfor - produsert i Knarvik - blandet inn til produktet "Phosphazote"
- 1924-30: Gode år for fabrikkene
- o På det norske markedet finnes Kalkkvelstoff Odda og Trollmjø
- 1928: Norsk patentnr. 48644, prioritet fra 27. oktober 1928: pionerpatent for den prosessen som seinere har gått under navnet Odda-prosessen. Utviklet av sjefskjemiker ved Odda Smelteverk Erling B. Johnson
- o En revolusjonerende prosess for produksjon av fullgjødelse
- 1929: Fra Norsk Hydro, ved forskningssjef prof. dr. Halvorsen negativ vurdering av Odda-prosessen. Johnson selv fikk aldri se uttalelsen
- 1930-33: Den store Depresjonen. Internasjonal depresjon
- o En rekke land innfører importforbud for alle gjødningsstoffer, inkludert cyanamid
 - o Program utarbeidet for markedsføring av cyanamid i de ulike markedene
- 1932: Norsk Hydro satte i gang arbeid for å omgå Johnsons patent, og søkte om patent på egen prosessvariant - Hydroprosessen
- o Erling Johnson og Odd Smelteverk var ikke enige i at Hydroprosessen var uavhengig av deres patenter og saksøkte Norsk Hydro for patentinngrep. Saken ble ikke løst før krigen
- 1934:
- o Avtale med Bamag Meguin om utnyttelse av Odda-prosessen
 - o Modernisering og forbedring av cyanamidovnene
- 1937:
- o British Oxygen Company (BOC) kjøpte alle aksjene i Odda Smelteverk AS
 - o Trefase oven 1 ble startet
- 1938: Avtale med I.G. Farbenindustrie om utnyttelse av Odda-prosessen
- 1947:
- o Forsøksanlegg for produksjon av dicyandiamid kom i gang
 - o Forlik mellom Odda Smelteverk og Norsk Hydro
- 1951:
- o Dicy-fabrikken ble bygd.
 - o Norsk Hydro produserer etter Odda-prosessen
 - o BASF og Hoechst i Tyskland og Staatsmijnen i Holland hadde bygget fabrikker med Odda-lisens
- 1955: Modernisering av karbidfabrikken
- 1970: Karbidproduksjonen doblet
- 1978: Ny, moderne lukka karbidovn. En av de største i verden
- 1970 - 1980: Miljøetsatsing. Bedre arbeidsmiljø og utemiljø
- 1988: Dicy-fabrikken ble automatisert
- 1989: Karbidpakeriet ble automatisert
- 1993: Trykghets sertifikat ISO 9001
- 1995: Dicy-fabrikken utvidet
- 1998: Omsetningssvikt
- 1998: Amerikanske Philipp Brothers Chemicals Inc. kjøpte Odda Smelteverk AS
- 1999: Cy50-fabrikk ble bygd. Hydrogencyanamid
- 2001: Omsetningssvikt
- 2003: Konkurs
- o Odda-prosessen i bruk i fabrikker rundt om i verden som Agrolinz i Østerrike
- * Bygger på en tidligere årstallsliste utarbeidet av Gunleiv Hadland.

Figur 4: oversikt over Odda smelteverk knytt til årstall (Frå rapporten «Odda smelteverk, vurdering av verneverdier» som vart utarbeidd i samband med fredningssaka).

Siste

Hovedkart over Odda Smelteverk A/S 2000



Figur 5: Bygningsmasse på Odda smelteverk år 2000. (Frå rapporten «Odda smelteverk, vurdering av verneverdier» som vart utarbeidd i samband med fredningssaka).

1.7 PLANPROSESS

Før oppstarten av planarbeidet vart det avhalde møte med Hordaland fylkeskommune for å drøfte dei sterke verneinteressene som er inne i denne plansaka og fylkeskommunen sine interesser i planarbeidet elles.

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 ein at det er viktig at det kjem fram eit konkret framlegg til plan som alle interesserte og involverte kan ta stilling til.

Siste

Dette er også sett på som viktig for å, raskast mogleg, kunne ha eit juridisk bindande planvedtak å forhalde seg til når utviklinga i området skal skje i praksis gjennom mange typar byggetiltak.

I januar 2016 vart det halde møte i planforum om saka. Dette var etter at utviklingskomiteen hadde vedteke å legge planen ut på offentleg ettersyn med enkelte justeringar. Attendemeldingane frå Fylkesmannen og Hordaland fylkeskommune var gjennomgåande gode i planforum. Det vart peika på enkeltpunkt som framsto som noko problematiske. Dette var mellom anna utviklingskomiteen sitt vedtak om å opne for riving av bygg 103/104, trafikksikkerheit ved kryssingspunkt mellom gatetun og bilveg, samt kriteria nytta i ROS-analyse.

Attendemeldingane vart drøfta i utviklingskomiteen sitt påfølgjande møte som ei meldingssak. Komiteen fann ikkje grunnlag for å endre sitt vedtak om offentleg ettersyn. Justering av ROS-analysen sine formelle kriteria vart gjort administrativt før offentleg ettersyn, då dette ikkje endra realitetsinnhaldet i planen.

Offentleg ettersyn gav 18 merknadar med omfattande innhald. Hovudinnhald, kommunen si vurdering, samt endringane er skildra i vedlegg 17. Merknadane ligg som vedlegg 16. Innspela førte til fleire endringar i planforslaget, desse er vurdert til å vera av slikt omfang at planen ikkje treng leggast ut til nytt offentleg ettersyn.

Utviklingskomiteen handsama på ny planframlegget i sak 045/16 den 14.09.2016, innstillinga frå rådmannen vart samrøystes vedteke og tilrådd lagt fram for kommunestyret.

* kva innhald inntillinga frå rådmannen – endrignar i høve dokument lagt ut til off. ettersyn*?

Under Odda kommunestyre si handsaming i sak 070/16 den 28.09.2016, vart det fremja forslag om å ta ut den del av planområdet som ligg nord for Rv. 13 og vest for vegen v/Grillen. Reguleringsplan for Smelteverket vart vedteken med framlegget til endring.

1.8 UTREDNINGAR

Dei siste 10-15 åra har det vore utført svært mykje kartleggings- og analysearbeid i området som har relevans for planarbeidet. Desse utredningane ligg som eit naturleg bakteppe for arbeidet ein no gjer. Planarbeidet vil vere basert på desse fagrapportane og medverknadsprosessane som har vore i området knytt til tidlegare planarbeid, fredingssak og mulighetsstudie. Dette framlegget til plan er dermed kommunen sitt styringsdokument basert på dette grunnlaget:

- Odda smelteverk. Mulighetsstudie. 2014. Riksantikvaren (Gottlieb Palludan architects/Dansk bygningsarv/Norconsult).
- Brev 31.03.2011. Odda smelteverk/Smelteverkstomten gnr 60 bnr 12 m.fl., Odda kommune – vedtak om freding med heimel i lov om kulturminne §15, jf §22. (stadfesta av MD 2 okt 2012).
- Odda Smelteverk. Vurdering av verneverdier. 2006. Hordaland Fylkeskommune/NVIM.
- Samfunnsanalyse for Oddaregionen, 2015. Asplan-Viak.
- Handelsanalyse for Odda. 2008. Asplan viak.
- Stedsanalyse, med DIVE-analyse Odda smelteverk. 2008. Asplan viak.

Siste

1.9 PLANSTATUS

Odda kommune har ein samfunnsdel til kommuneplanen frå 2013, gjeldande 2013-2025. I den planen er det fokusert på ein del tema som er relevante for dette planarbeidet. I planen står det mellom anna at:

«Merksemd i perioden må rettast mot:

Odda kommune vil vere ein aktiv samfunnsaktør, til dømes i forhold til regional planlegging, og i diskusjon rundt struktur og oppgåvefordeling mellom kommunane og regionale og sentrale styresmakter.»

Dette bygger opp under at Odda kommune skal arbeide mot ei utvikling av Odda by, slik at denne står fram som det regionsenteret ein ynskjer det skal vere.

Dei underpunkta som kjem i direkte relevans til dette planarbeidet er:

- Sikra kommunen sin tilgang til økonomiske midlar for å investera i utvikling av Odda kommune til beste for regionen. (Økonomiske midlar til investering i dette planområdet vil ha ein direkte konsekvens for Odda kommune sin evne til å framstå som regionsenter).
- Sikra ein heilskapleg og miljøretta utbyggingsstrategi basert på effektiv arealutnytting, grønne verdiar og eit godt transporttilbod. (Arealutnytting og grønne verdiar vil ligge til grunn for dette framlegget til plan).
- Bygga opp eit nasjonalt senter for industrihistorie, knytta til verdensarvprosjektet. (Mulighetsstudien har teke med seg dette elementet og dette framlegget til plan bygge opp under dette).
- Utvikla senter for industriarkiv i Noreg. (Gjennom etablering av SINDARK er dette arbeidet påbegynt).
- Vidareutvikla vitensenteret for barn og unge for å vekke interessa for realfag. (Det gamle laboratoriet på smelteverket er i planområdet og er eit aktivt vitensenter i dag).
- Ha fokus på universell utforming og tilrettelegging for alle. (Dette vil vere viktig for utviklinga av dei «nye» sentrumsområda som denne planen inneheld).
- Sørge for eit variert næringsliv ved å vera ein aktiv tilretteleggjar. (Dette vil gjelde generelt i kommunen, men vil kunne vere særskild viktig i dette planområdet som kan bli eit sentralt utbyggingsområde for Odda framover med sitt potensiale gjennom identitet og arealressursar).
- Sikra planleggingskapasitet. (Dette planarbeidet er del av ei satsting i planlegging av utviklinga av Odda).

Desse punkta har svært ulik karakter, der nokre er meir strategiske og overordna, medan andre er svært konkrete. Nokre punkt er i stor grad gjennomført eller vert arbeidd med fortløpande, andre tiltak vert relevante i konkrete planarbeid eller ved byggetiltak og er viktig å ha med seg som eit bakteppe for innhaldet i denne planen og når planen skal realiserast.

Siste

I samfunnsdelen til kommuneplanen er det også definert fleire tema der kommune har sett seg mål for arbeidet framover. Potensialet i områdeplanen for Odda smelteverk vil kunne vere stort for å oppnå desse måla, enten direkte eller indirekte. Dette skuldast dei store areala som planen inneheld, kor sentrale dei vert for utviklinga av Odda sentrum og Odda som by og gjennom dei nye unike moglegheitene som ligg i området. Gjennom dette er planen ei viktig brikke for å kunne oppnå desse måla. Dei tema kommunen har sett mål til er:

- Kommunen som tenesteytar
- Regionsenterutvikling
- Byutvikling – Det estetiske Odda
- Odda –Byen i Hardanger og tettstadane Røldal, Skare og Tyssedal
- Industri og næringsutvikling
- Reiselivssatsing
- Energi, vassdrag og klima
- Barn og unge – Oppvekstmiljøet
- Folkehelse
- Kultur som hjørnestein
- Samferdsel
- Infrastruktur – veg, VAR, el og tele
- Samfunnssikkerhet og beredskap
- Kommuneplan - Arealdelen

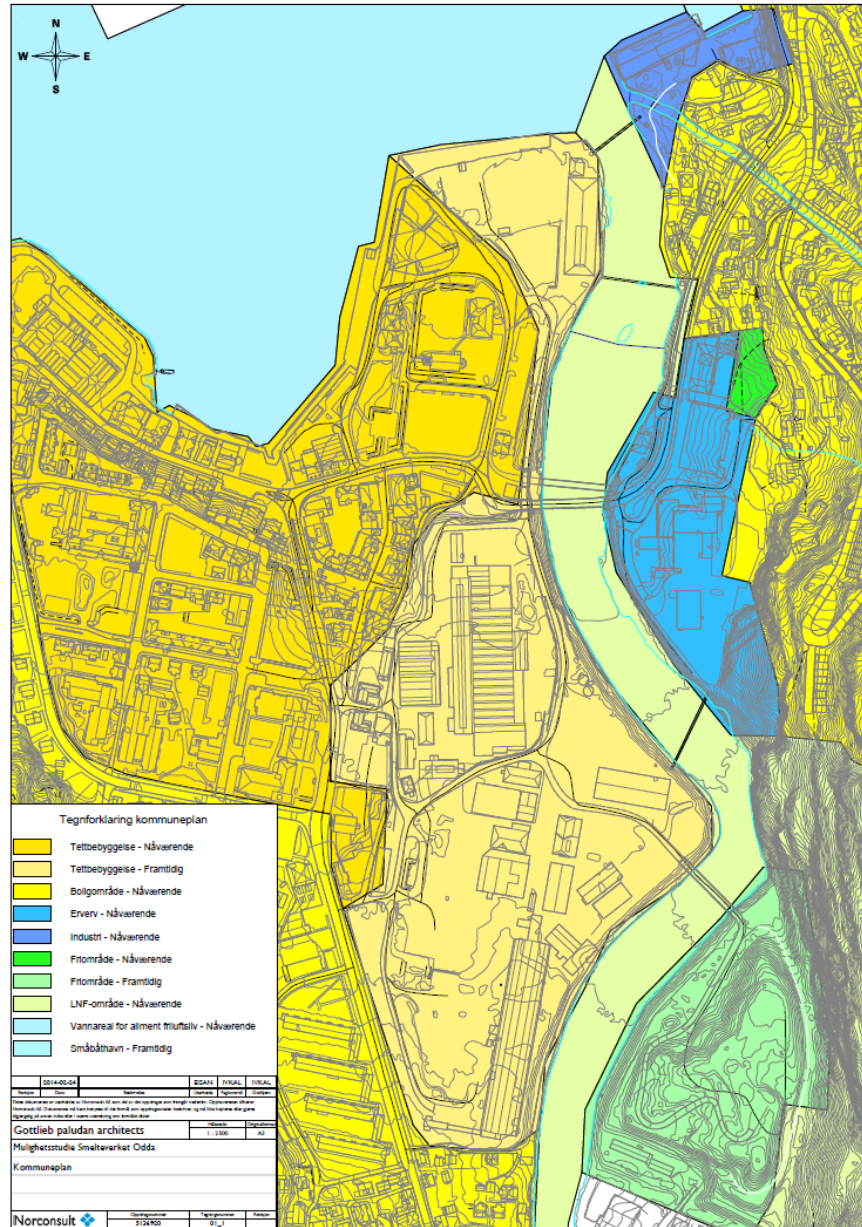
Odda kommune er i gang med utarbeiding av ny arealdel til kommuneplanen. 07.11.2014 vart planprogrammet fastsett der hovudtema for rulleringa er:

- Bustadareal og struktur
- Næringsareal
- Fritidsbustadar
- Friluftsområde

Her er det tema som er relevante for dette planarbeidet, men det er samstundes klarlagt i planprogrammet at det ikkje er eit mål for det arbeidet å vise utviklinga i Odda sentrum i detalj. Dette er forklart ut frå at Utviklinga i Odda sentrum treng eit meir detaljert nivå og at denne planen er under utarbeiding.

Siste

Den gjeldande arealdelen til kommuneplanen vert ikkje gjennomgått då den nye er kome langt når det gjeld målformulering og val for utviklinga i Odda. Det gjeldande kommuneplankartet har også det felles med den som kjem: Odda sentrum er ikkje særskild spesifisert.

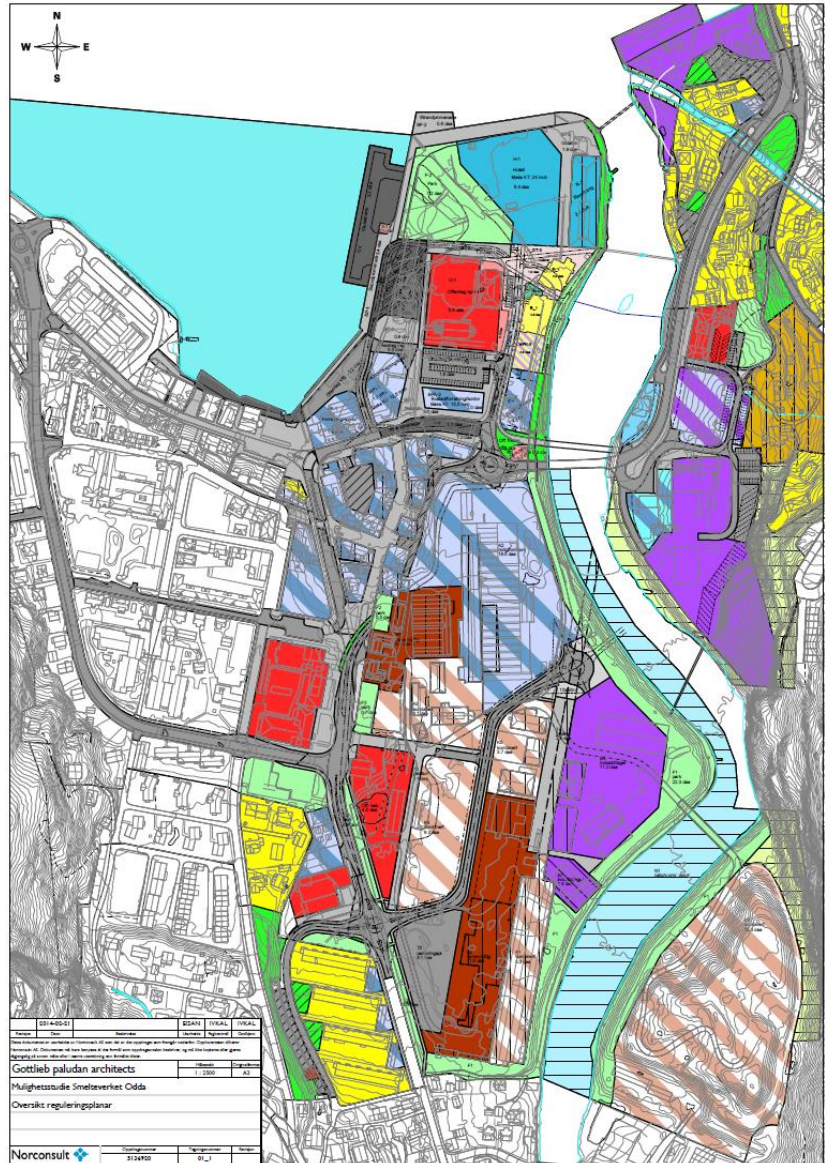


Figur 6: Ei generalisering av formål i gjeldande arealdel til kommuneplan. (Skisse utarbeidd i samband med mulighetsstudie for Odda smelteverk).

Det er fleire reguleringsplanar i Odda sentrum av ulik alder. Planane er generelt relativt lite detaljerte, med store formålsflater. I eksisterande reguleringsplanar er det fleire løysingar som baserer seg på ei utvikling av Odda sentrum som ikkje lenger er ynskjeleg utviklingsretning som følgje av nyare politiske vedtak og lovreguleringar:

Siste

- Eksisterande reguleringsplanar sperrar for gjennomgangstrafikk mellom Almerket og Odda sentrum/rådhuset/Fv550 (Utan at det er vedteke planar for omkøyringsveg).
- Delar av reguleringsplan for ny gjennomgangsveg mellom gågata og Odda smelteverk er framleis gjeldande (Veg som skulle gå frå brua på Rv13 over Opo, til rådhuset, aust for gågata).
- Rv13 er i ein anna reguleringsplan lagt gjennom smelteverksområdet med bru over Opo sør for HSD-bygget (Basert på trafikkrapport i samband med arbeid med gjeldande reguleringsplan).
- Bussterminalen ligg ved fjorden (Er no ynskja flytta til smelteverksområdet, utan at dette er vedteke. Vil bli bestemt i denne planprosessen).
- Freda bygg i planen samsvarar ikkje med bygga som vart freda i fredningsvedtaket.
- Rivne bygg er regulert i eksisterande reguleringsplan.



Figur 7 Formål frå gjeldande reguleringsplanar frå Odda sentrum. Det er utarbeidd mange planar over mange år, der nye planar har avløyst delar av eldre planar. I dag er det difor mange ulike reguleringsplanar som er gjeldande i ulike delar av sentrum,

1.10 OVERORDNA RETNINGSLINJER

Overordna retningslinjer er prinsipp som er heimla i lovverk, forskrifter, veileddarar, nasjonale retningslinjer, regionale planar mm, som er relevante for dette planarbeidet.

Siste

Dei rikspolitiske retningslinene for samordna areal- og transportplanlegging har som mål at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggest til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Dei rikspolitiske retningslinene for barn og planlegging har som mål og sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknadar. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov.

Dei rikspolitiske retningslinene for universell utforming er retningsliner som i særleg grad tar opp i seg dei spesielle utfordringane med ein aukande eldre befolkning. Den seier at: Alle menneske i heile landet skal ha like mogelegheiter til å utvikla sine evner og leva gode og meningsfylte liv. Det skal bli lagt til rette for at personar med nedsett funksjonsevne kan ivareta sine rettar og plikter som samfunnsborgarar. Personar som lever med funksjonshemmingar skal sikrast levekår og livskvalitet på line med den resten av befolkninga. Universell utforming er ein strategi for planlegging og utforming av produkt og omgivnader for å oppnå eit inkluderande samfunn med full likestilling og deltaking for alle.

Universell utforming vert definert som:

Universell utforming er utforming av produkt og omgivnader på ein slik måte at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekking som mogleg, utan behov for tilpassing og spesiell utforming.

Formålet med rikspolitiske retningsliner for universell utforming er å klargjera og sikra at omsynet til universell utforming blir ivaretatt i den kommunale og fylkeskommunale planlegginga etter plan- og bygningslova.

Det nasjonale mål for universell utforming føreset målretta arbeid innanfor fleire samfunnssektorar, blant anna samferdsel, helse, arbeid, utdanning, IKT og kultur. Retningslinene skal bidra til å skapa samanhengande tilgang i omgivnadane. Lokalisering av ulike tiltak og funksjonar i forhold til kvarandre, og i forhold til ulike transportsystem, verkar inn på den enkelte sin sjanse til å delta i samfunnet. Tilfredsstillande tilgjengelegheit for personar med nedsett funksjonsevne til alle delar av den daglege reisekjede, frå bustad til arbeidsplass, skule, privat og offentleg service osb. Dette bør vera eit berande prinsipp i planlegginga.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel

Planen sitt hovudmål er at: «Hordaland skal ha eit nettverk av attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal tilretteleggje for vekst i heile fylket.

Med hovudmålet som basis gjennomgår planen korleis ein planlegger for å bidra til å skape attraktive tettstader. Vidare vert det definert kva tenester som bør leggest til sentera i fylket. Planen definerer lokalisering og dimensjonering av nye handelstilbod, og deretter korleis sentrumsplanlegginga kan bidra til eit effektivt og berekraftig transportsystem.

Den direkte, juridiske verknaden av planen er at kapittel 4 - Handel og kjøpesenter, erstattar «Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre» frå 2008.

Planen peiker på at føresetnaden for attraktive sentrumsområde er ein god balanse mellom handel, private og offentlege tenester, kulturtilbod og bustader. Sentrumsområdet bør også vere så

Siste

kompakt som mogleg, inkluderande møteplasser, høg arkitektonisk kvalitet og vere tilrettelagt for fysisk aktivitet.

I planen er Odda definert som eit regionsenter for Odda og Ullensvang.

Vidare mål for planarbeidet er at tilboda i sentrumsområda skal vere tilpassa storleiken på tettstaden med næringsaktivitet, fritids- og kulturaktivitetar samt offentlege tenester.

Detaljvarehandel skal i hovudsak etablerast i sentrumsområda.

Senterplanen gjev føringar for kva dokumentasjon som skal føreligge ved gjennomføring av større planarbeid i regionsenter. Mellom anna skal det søkjast særskild til Hordaland fylkeskommune for planar som opnar for meir enn 3000m² handelsareal. Slik søknad vil bli sendt parallelt med offentleg ettersyn av denne reguleringsplanen.

Premiss: Kultur. Regional kulturplan for Hordland 2015-2025

Den regionale Kulturplanen gjev stor plass til utøvande kulturliv. På dette området er Odda kommune aktiv der musikkskule, bibliotek, filmtilbod og satsing på litteraturarrangement er bra. Det er viktig at planen gjev fysisk plass til moglegheiter for vidare utvikling av kulturlivet, men ut over dette vil ein fysisk plan som dette meir gje ramma for, enn vere ein direkte del av dette tilbodet. Området er også svært godt egna som rammer og inspirasjon for kunstformidling og kunstproduksjon.

Kulturminnevernet er eit meir sentralt tema planen omhandlar, som er direkte relevant for dette planarbeidet. Gjennom planområdet sin rike industrihistorie, fredingsvedtak for ein del sentrale bygg og ytterlegare vernereglar, vil planen gje gode rammer for oppfølging av den regionale planen.

Planen peikar på at nyskapande arkitektur saman med trygge, attraktive og stimulerande nærmiljø vil vere viktige innsatsområde. Eit anna innsatsområde er å skape interessante arenaer. Også formidling og deltaking er eit satsingsområde. Frivillig innsats knytt til kulturnæringar skal også kunne gi grunnlag for verdiskaping.

For kulturminnevern og museum er målet å styrke dokumentasjon for auka kulturminne og samanhengen dei er ein del av. Verdsarv er sett som eit sjølvstendig mål som knyt sama alle tema over.

Også arkiv er eit eige tema i planen, der SINDARK i området vil vere ein viktig del av det å ta vare på historia knytt til industrien i Odda. Også fysisk aktivitet gjennom idrett og friluftsliv har sin plass i planen. Dette tema vil vere overlappande med andre regionale planar.

1.11 HANDEL

I 2008 vart det utarbeidd ein handelsanalyse for Odda. I 2015 har Odda kommune i tillegg fått utarbeida ein ny rapport: Samfunnsanalyse for Oddaregionen. Denne oppdaterer ein del data knytt til handel i høve til handelsanalysen frå 2008. Samla gjev desse rapportane eit godt grunnlag for dagens situasjon, og konklusjonane er godt gyldige i dag.

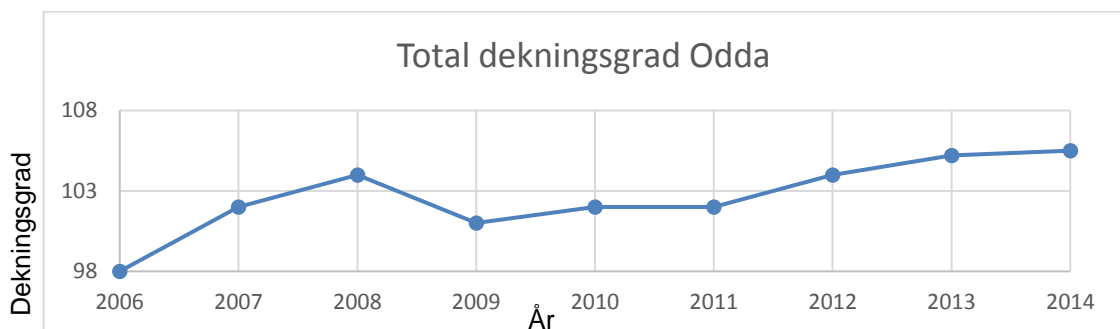
Då handelsanalysen vart laga i 2008 var det nettopp etablert kjøpesenter i Etne og det hadde vore ei kjøpesentersatsing på Husnes i Kvinnherad. Etter dette tidspunktet har det også skjedd ein del endringar i samferdslenettet i Hardanger, som også kan påverke handelsstatistikken.

Siste

Jondalstunnelen vart opna i 2012, og endra reisetida mellom Odda og Jondal frå 81 km, på svingete smale vegar, til 39 km med moderne vegstandard. Prosjektet har også korta inn avstanden mellom Odda og Bergen. Dette er nok det prosjektet som kan påverke dataene mest, men også utbetringar på vegsystemet mot Haugesund (Stordalen, Solheim mfl) samt Hardangerbrua kan i ei viss grad påverke tala. Ein av konsekvensane av dette er også at dei to rapportane bruker ulike handelsomland i dei to analysane. Medan Jondal kommune ikkje var med i handelsanalysen frå 2008, er den rekna med som ein del av handelsområdet til Odda sentrum i samfunnsanalysen frå 2015.

Befolkningsutviklinga i dei to rapportane er ganske ulike. I 2008 såg ein føre seg ein mykje raskare folkereduksjon i Hardanger enn det som har vore tilfellet. Dette betyr at folketalsframskrivinga i dag reknar med eit folketal i 2020 i Odda på kring 7000, medan analysen frå 2008 reknar med eit folketal på under 6400.

Oppdaterer ein tala som Hordaland fylkeskommune/SSB fortløpande produserer kan ein sjå at det er ein del utviklingstrekk som er relevante. Det er ein reell omsetningsveks i Odda, og sidan 2006 har Odda hatt ein positiv dekningsgrad¹. Samstundes går folketalet i Odda noko ned, sjølv om det verkar som om dette har stabilisert seg dei siste åra. Dette kan i seg sjølv føre til den auken i dekningsgrad som Odda har hatt dei siste åra om omsetninga er konstant eller aukande.



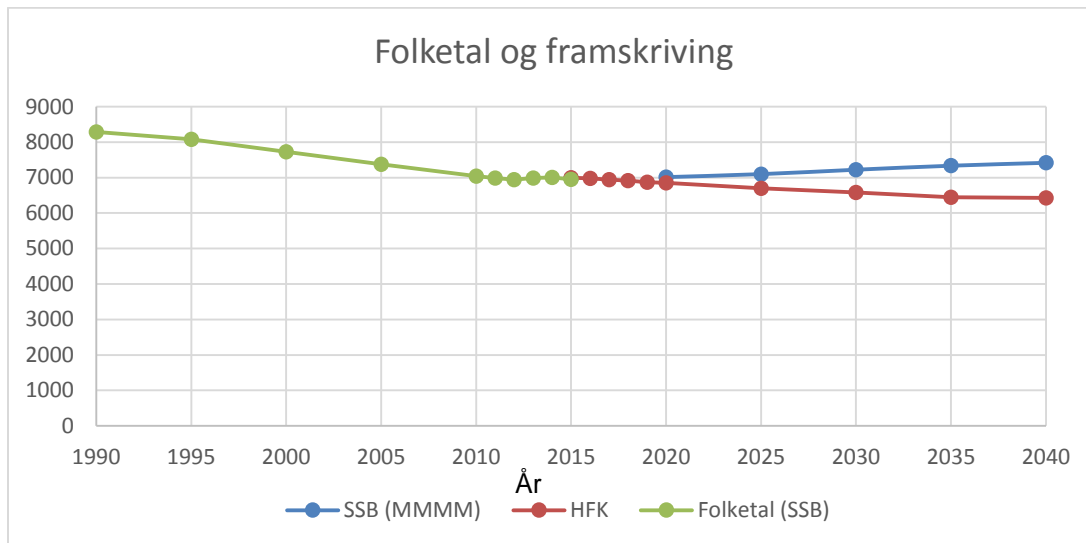
Figur 8: Dekningsgrad for handel i Odda kommune (SSB)

Ser ein på framskriving av folketalet i kommunen produserer Hordaland fylkeskommune si framskriving ein reduksjon i folketalet i Odda, medan SSB sitt middel-estimat for befolkningsvekst (MMMM) syner ei folkevekst i kommunen. Dette kan tyde på ei brytningstid der Odda må klare å auke omsetninga i sentrum, og der dei nye areala er ein moglegheit til å gjennomføre dette.

Folketal

¹ $Dekningsgrad = \frac{100\% * \text{forbruk pr person i handelsområdet}}{\text{omsetning pr person i Hordaland}}$

Siste



Figur 9: Folketalsdata og framskriving av folketal i Odda. Hordaland fylkeskommune sine data peikar på ein reduksjon i folketalet, medan SSB sitt middelsalternativ gjev ei forventa folkeauke. Det er vanskeleg for Odda kommune å fastsetje kva av desse scenaria som vert det reelle. Tidspunktet for datafangsten for framskrivinga vil vere viktig.

Handelsanalysen frå 2015 og 2008 nyttar ikkje like kategoriar for varer, noko som fører til at det er utfordrande å samanlikne dei to. Likevel synest det som om det er ei positiv utvikling på dekningsgraden i Odda på fleire områder. Daglegvarer har positiv dekningsgrad (over 100) som i tillegg til klede, i 2008 hadde negativ dekningsgrad. Det synest som om dei fleste næringsområda har ein betre dekningsgrad i 2015 enn i 2008, sjølv om den for nokre område framleis er negativ. Møbler/Elektro og motorrelaterte næringar er framleis negative. Dette skuldast delvis at det er lite tilbydarar av slike varer i Odda, og at dei store kjedene ikkje er her.

Medan det var ein liten del av turisttrafikken som stoppa i Odda fram til 2008, ser ein på utleigemarknaden at dette ikkje lenger er ei like god skildring av situasjonen. Det syner seg at satsinga rundt Skjeggedal og Trolltunga har skapt høge turisttal på kort tid. Gjennom Odda sin nye reiselivsstatus, utan eit smelteverk i drift i sentrum, er Odda også ein meir aktuell overnattingsstad for turistar. No er det for lite utleigeiningar i sommarsesongen, sjølv om kapasiteten sakte men sikkert vert bygd ut. Dette syner at potensialet er stort for ytterlegare vekst på dette området. Her er det også eit potensiale for at hytteområda på fjellet i større grad skal nytte Odda til opplevingar og handel enn det som er tilfelle til no.

Handelsanalysen frå 2008 konkluderer med at etablering av eit handlesenter i Odda kunne vere ein motor som vil hjelpe til å styrke dekningsgraden på dei vareområda der ein har eit handelsunderskot. Det vert peika på at Odda er einaste regionscenter utan handlesenter. I planen som ein no utarbeider er det ikkje opna for eit handlesenter. Her fokuserer ein mellom anna på at det skal vere eit godt utviklingspotensiale i å styrke daglegvarehandelen med nye lokale. Dette vonar ein skal utløyse potensiale for auka omsetning av andre varetypar i andre tilstøytande bygg. I staden for handlesenter ynskjer ein dermed å utvikle eit sentrumsområde med tiltalende butikkar og bygg i eit relativt konsentrert område mellom daglegvarebygga og Gågata. Klarering av areal for daglegvarehandel vil dermed frigi vesentleg med areal i sentrumsområdet mellom eksisterande handelsområde i Gågata/Almerket og det nye daglegvareområdet på Smelteverket. Dermed oppnår ein at administrasjonsområdet på Smelteverksområdet vert ein integrert og positiv del av Odda, som kan vere grunnlaget for meir omsetning knytt til turisme og liknande. Handelsanalysen frå 2008 peikar på dette som eit av dei største potensiale i området.

Siste

Dette samsvarer godt med undersøkingar gjort i samband med «regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel»; som viser til at dei fleste ynskjer å handle i eit tilrettelagt by-område framfor eit kjøpesenter.

1.12 KU-VURDERING

Tilhøvet til KU-regelverket er avklara i innleiande fase av planarbeidet. Tiltaket er ikkje av eit omfang som stiller automatisk krav om konsekvensutgreiing. Tiltaket er i samsvar med eksisterande plangrunnlag og det er ikkje forventa vesentlege negative verknader for viktige samfunnsverdiar. I tillegg har området vore gjenstand for omfattande utgreiingsarbeid i fleire planfasar tidlegare.

KU-spørsmålet har blitt teke opp med Hordaland fylkeskommune og med Fylkesmannen i Hordaland, gjennom skriftleg dialog og i møter. Hordaland fylkeskommune argumenterte innleiingsvis med at det burde utarbeidast KU. Etter vidare dialog med Fylkesmannen har Odda kommune konkludert med at tiltaket ikkje treng konsekvensutgreiast.

1.12.1 Vurdering i høve til forskrift om konsekvensutgreiingar:

Eventuelt krav om planprogram og konsekvensutgreiing er vurdert ut frå ambisjonane som ligg i planprosess, disponeringane i gjeldande reguleringsplan, samt mulighetsstudien for Smelteverkstomta.

Eit sentralt premiss for vurdering av KU-plikt er maksimumsgrensa for nytt, uregulert areal på 15000 m² BRA næringsareal eller investering over 500 mill. kroner. Planar som heimlar nye tiltak over desse grensene skal alltid konsekvensutgreiast. Gjeldande reguleringsplan for Smelteverkstomta regulerer heile tomte til byggeføremål. Ein reknar difor ikkje med å hamne i konflikt med denne premissen.

Under vert tiltaka vurdert mot aktuelle delar av forskrifta for å konkretisere kva føresegn som er gjeldande for planarbeidet:

§ 2. Planar og tiltak som *alltid skal handsamast* etter forskrifta.

- Tiltaket fell ikkje inn under § 2, bokstav a), b), c) då planen vert fremja som ein reguleringsplan.
- Tiltaket fell ikkje inn under § 2 bokstav d) då planen ikkje omfattar nye område for byggeføremål.
- Tiltaket fell ikkje inn under § 2 bokstav e), f), g) då planen ikkje vil innehalde tiltak nemnt i vedlegg I.
- Tiltaket fell ikkje inn under § 2 bokstav h) då planen ikkje omfattar større nasjonalparker eller verneområde.

§ 3. Planar og tiltak som skal *vurderast* etter forskrifta sin § 4.

- Tiltaket kan vurderast til å kunne felle inn under § 3 bokstav b) – reguleringsplanar som inneheld tiltak nemnt i vedlegg II – punkt 3. Dette omhandlar utvikling av by- og tettstadsområde

Med utgangspunkt i det overnemnde skal planen såleis vurderast etter kriteria i § 4.

Siste

§ 4. Kriteria for vurdering av vesentleg verknad for miljø og samfunn

Forslagstillar vurderer kriteria i § 4 til ikkje å vere gjeldande for planen sine tiltak og ambisjonar, med utgangspunkt i gjeldande reguleringsplan for området. Ei konkret vurdering av kvar enkelt bokstav i forskriftsteksten følgjer under.

Planer og tiltak etter § 3 skal handsamast etter forskrifta dersom dei:

Bokstav	Forskriftstekst	Kommentar
a	er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde,	Ei rekkje bygningar i området er freda etter lov om kulturminne. Riksantikvaren har fått utarbeida ein grundig mulighetsstudie som tek utgangspunkt i eksisterande bygningar og utviklingspotensial for området. Reguleringsplanen skal utarbeidast med utgangspunkt i denne dokumentasjonen og i nært samarbeid med vernemynda. Ein kan såleis ikkje sjå at ein vidare konsekvensutgreiing av planen vil bidra til å kaste meir lys over problemstillingane eller arealbruken.
b	er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjør en trussel mot truede naturtyper, truede arter eller deres leveområder, mot prioriterte arter eller deres funksjonsområder, mot utvalgte naturtyper, eller mot andre områder som er særlig viktige for naturens mangfold	Opo er eit verna vassdrag. Det er ikkje planar om inngrep i vassdraget eller randsona utover det som gjeldande planar opnar for.
c	er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv, herunder markaområder, eller i viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til utbyggingsformål eller i overordnede grønnstrukturer og viktige friområder i byer og tettsteder, og hvor planen eller tiltaket kommer i konflikt med friluftslivsinteresser,	Området omfattar viktig grøntstruktur som skal vidareførast langs Opo.
d	kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av lov 27. juni 2008 nr. 71,	Tiltaket vil ikkje leggje opp til tiltak som kjem i konflikt med nemnte føringar.

Siste

e	kan komme i konflikt med utøvelsen av samiske utmarksnæringer, eller er lokalisert i reindriftens særverdiområder eller minimumsbeiter og kan komme i konflikt med reindrifftsinteresser, eller på annen måte kan komme i konflikt med reindriftens arealbehov,	Ikkje aktuelt.
f	Innebærer større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet,	Ikkje aktuelt
g	gir vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller kan føre til vesentlig forurensning til jord, vann eller sedimenter, eller kan føre til vesentlig økning av utslipp av klimagasser, eller kan føre til vesentlig stråling,	Området kan innehalde forureining i grunnen som må handterast forskriftsmessig ved etablering av nye tiltak. Ingen akutt fare slik situasjonen er i dag.
h	medfører risiko for alvorlige ulykker, ras, skred og flom,	Flaumen i oktober gjorde store skadar sør for planområdet. Eventuelle nye tiltak vil plasserast i tråd med NVE sine anbefalingar.
i	kan få konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen,	Tilbodet vil gje positiv helseeffekt for dei som nyttar seg av aktivitetane i området.
j	kan få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester,	Ikkje aktuelt.
k	kan få vesentlige miljøvirkningar i en annen stat.	Ikkje aktuelt.

Konklusjon – vurdering planprogram og konsekvensutgreiing:

Planframstillar meiner at tiltaka ikkje kjem inn under krava som forskrifta syner til. Hovudpoenget er at ein regulerer eit område som tidlegare er regulert til eit byggeområde. Kulturminneverdiane i området er særst godt dokumentert og vil bli lagt til grunn for arbeidet. Som nemnt over vil ein i minst mogleg grad utfordre desse verdiane.

Med utgangspunkt i det omfattande dokumentasjonsarbeidet som ein har tilgjengeleg kan ein heller ikkje sjå at vidare utgreiing vil gje ny viktig informasjon. Såleis vil ein ikkje oppnå noko ved å utarbeide planen med planprogram og konsekvensutgreiing.

Denne overståande vurderinga er oversendt skriftleg til Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen bemerka i epost av 02.10.14 følgjande: «*Ut i frå den innsendte dokumentasjon kan vi ikkje sjå at det er nødvendig med KU-utgreiing. Alle relevante tilhøve skal sjølvstøtt utgreiast og belyst i planarbeidet.*»

Planavdelinga hjå fylkeskommunen har på si side muntleg antyda at dei vurderer planarbeidet til å løyse ut krav om konsekvensutgreiing.

Siste

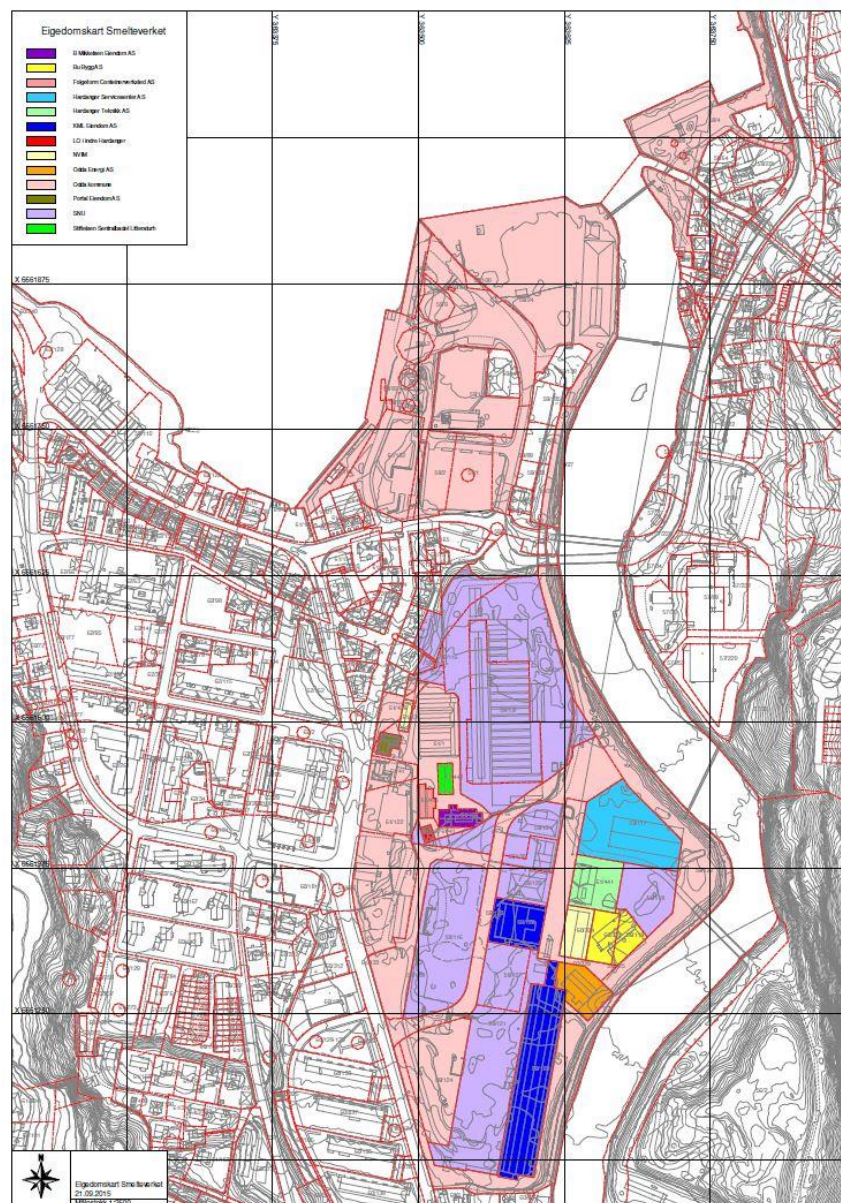
Odda kommune erkjenner at vurderinga av KU-plikt er vanskeleg og i stor grad skjønsmessig. Ein meiner samstundes at utbyttet av å lage planprogram og konsekvensutgreiing for denne planen vil vere svært lågt, då dokumentasjonen i området allereie er massiv. Med dette som utgangspunkt legg ein som planmynde opp til eit prosessløp utan planprogram og konsekvensutgreiing, men i tett samarbeid med Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland.

Siste

2 Skildring av planområdet i dag

2.1 EIGEDOMSTILHØVE

Planområdet er stort og har mange eigarar. Mange enkeltbygg i planområdet har private, og i stor grad lokale, eigarar. Odda kommune er den største eigaren i planområdet. Den andre store grunneigaren i området er Smelteverksområdet næringsutvikling AS (SNU)/KML Eigedom AS. KML Eigedom AS er eit eige selskap for dei nokre av dei fredda bygga i området.



Figur 10: Oversiktskart over eigarforhold på smelteverkstomta. Store delar av areala i planområdet er i Odda kommune sitt eige. Den største private eigaren er SNU som også er eigar av KML Eigedom AS.

Siste

SNU AS er delvis eigd av Coop Vest og Rema Eiendomsutvikling (gjennom Odda butikkutvikling AS), men ut over dette er det mange «lokale» eigarar inne, eller eigarar med tilknytning til Odda frå før. Dermed kan ein sei at utviklinga av eigedomane i sentrum har eit sterkt lokalt næringsengasjement.

Navn	Ant aksjer	Andel i %
Coop Haugaland Ba	2220	21.6%
Odda Butikkutvikling AS	1585	15.42%
Agi Eiendom AS	715	6.96%
Odda Sentrum AS	700	6.81%
Hjøllo Eiendom AS	650	6.32%
B Mikkelsen Eiendom AS	650	6.32%
Lars Laate Holding AS	500	4.86%
Måkestad Bil AS	455	4.43%
Tizir Titanium & Iron AS	380	3.7%
Aksjonærer Som Eier Mindre Enn 5%	2425	23.59%

Sist oppdatert 2013

Figur 11 Eigarsoversikt over Smelteverkstomta Næringsutvikling AS, fra proff.no.

Odda kommune har hatt eit utstrakt samarbeid og dialog med SNU AS når det gjeld å finne ei arealfordeling, slik at kommunen i dag eig dei areala som er viktige i eit allmennyttig og offentleg perspektiv. Grensene mellom Odda kommune og SNU AS er derfor i stor grad samsvarande med gjeldande reguleringsplan for området.

For dei delane av planområdet som ikkje er inne på smelteverksområdet, med delar av Almerket og Gågata, er det også stort kommunalt eigarskap, og dei enkelte næringsbygga er mykje eigd av lokale næringsdrivande eller eigedomsselskap.

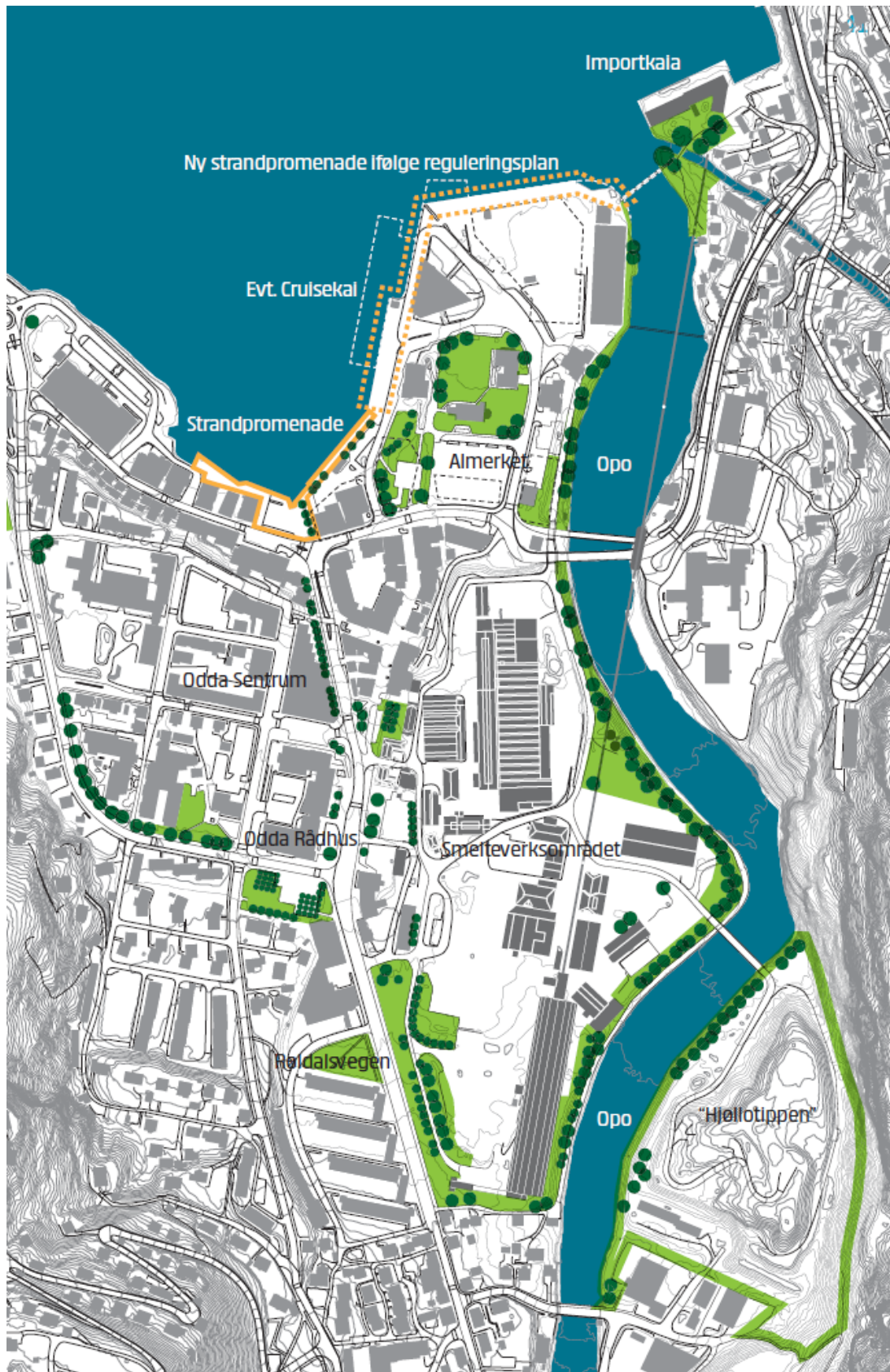
2.2 EKSISTERANDE BYGG OG INFRASTRUKTUR I OMRÅDET

Figur 12 syner ei oversikt over eksisterande bygningsmasse og namngjev dei ulike områda av Odda sentrum. I høve til tilstanden på konkurstidspunktet ved Odda smelteverk, framstår området i dag som ryddig og oversiktleg. Ved konkursen var området prega av støv og ytre forureining og bygga var prega av 100 år med røyk og sot frå produksjonen. Nokre bygg er rive, gjerdene rundt fabrikkene er fjerna og det har vore ei generell opprydning i området. Rivne bygg har somme stader etterlate seg unaturlege «hol» i bygningsmiljøet, og delar av bygningsmasse som er tenkt rive er falleferdig. Området framstår i dag med store opne flater mellom dei freda bygga og «bybebyggelsen» rundt. Dette er område som tidlegare var i aktiv bruk med ulike bygg eller fungerte som utelager.

Dei bygga som er teke i bruk er pussa opp og fasadane er rensa og framstår i dag som positive bygningsselement. Det er foreteke ein del sikringsarbeid også på freda bygg, men fleire av desse bygga framstår framleis meir eller mindre som dei var ved konkursen.

Ved importkaien heilt nord i planområdet er lite gjort etter konkursen. Både bygg og kai framstår i dag i dårleg stand. Her er starten på taubanen som frakta råvarene frå importkaien til råvarelageret heilt sør på smelteverkstomta. Taubanen heng framleis oppe, men vil på eit tidspunkt kunne utgjere eit fareelement der den mellom anna passerer over Rv13. Der taubanen kryssar Rv13 er det eit overbygg som sikrar mot nedfall frå taubanen.

Siste



Figur 12: Oversikt over eksisterende bygningsmasse og namngjeving av ulike delar av Odda sentrum (frå mulighetstudien).

Siste

Taubanen kryssar Rv13 og går heilt sør i området til råvare-lagrene (Skaltaket). Taket på skaltaket er renovert og under skaltaket er det delvis reine betongflater som har blitt nytta til konsertar og tilstellingar. Den sørlege delen er i dag nytta av ein entreprenør som lagerplass/oppstillingsplass for kjøretøy. Dette må ein rekne som ein midlertidig bruk av området.

Då smelteverket var i drift var ikkje elvebredden lett tilgjengeleg for ålmenta, særskild ikkje frå smelteverksida. No er gjerder rive og ein del forebyggningsarbeid er gjort. I samband med dette har ein etablert ein elvesti som i dag går gjennom det meste av planområdet. Ved kryssinga av Rv13 går stien på ei bru over vegen.

I området nord for skaltaket er det ei samling bygg rundt eit gateløp. Her er fleire av bygga teke i bruk og oppdatert. Bygget for fordelingsstasjon karbid (bygg 4) er i dag i bruk av SINDARK (Smelteverket industriarkiv), Smia (bygg 26) er i bruk for smedforeninga og er etablert som del av vidaregåande opplæring i Odda. Hovedlager og instrumentlager (bygg 25) er i privat eige av ei næringsbedrift i Odda og er delvis nytta i deira drift og er delvis utleigd som kontor/undervisning. Bygg 28 vert nytta av Aarekoll trafikkjenester AS.

Bygg 19 og 70 er ikkje teke i bruk av ein sluttbrukar og er dermed ikkje oppgradert. Det pågår oppgradering av bygg 34 for ny og utvida bruk



Figur 13: Utsnitt av kart frå mulighetsstudien: Oversikt over fredda bygg (raude) og bygg regulert til bevaring (gule).

Siste

Det store Cyanamidkomplekset består av mange bygningsdelar. Dei sentrale delane er verna etter kulturminnelova, medan ein del av påbygga ikkje er det. Fleire av bygga framstår i dårleg forfatning. Delar av sjølve Cyanamiden er det gjort tiltak på for å sikre takkonstruksjonane, samt at det er opprydding inne. Ved siloen i nord er det rive ein silo som stod tett inntil den gjenverande, freda siloen.

På vestsida av Cyanamiden framstår området fram til portvakten (bygg 2) som eit gate/tunområde. Her er dei fleste bygg oppgradert og halde i hevd og har funne ein bruk. Unntaka er sjølve portvaktbygget som er i dårleg stand i dag. Portvaktbygget vert nytta til øvingslokale. Det søndre portalbygget (bygg 1) er i bruk (vaksenopplæring) og er i Odda kommune si eige. Det nordre portalbygget er i privat eige og i bruk av servicebedrifter.

Området er prega av kultur og allmenntilgjæver aktivitet: Laboratoriet (bygg 122) som er teke i bruk som Vitensenter. Lindehuset (bygg 100) er teke i bruk til større arrangement som konsertar og teater. Sentralbadet (bygg 119) er eigd av ei stiftelse og er Odda Litteraturhus. Mantel- og containerverkstad (bygg 121) er i privat eige og er i dag «Smelt» kafé, frisør og kunstverkstad. Maskin- og elektriskverkstad (bygg 120) er i meir næringsretta bruk, med B Mikkelsen AS som eigar, som driv si elektriskverksemd frå dette bygget.

Sørvest for denne klynga ligg dei kommunale bygga rundt brannstasjonen. Brannstasjonen er eit særmerkt bygg med sin bua brannbilgarasje og det høge kontortårnet i enden. Her helt teknisk avdeling til. Det er også lagerbygg/garasjar i samband med drift av uteavdelinga i kommunen.

Den austre delen av eksisterande gågate er også med i planområdet. Dette er gjort for å sikre at planen kan ta opp i seg overgangen mellom gågata og smelteverksområdet på ein god måte. I dag framstår overgangsområdet som ei bakside av gågata.

Almerket er i dag dominert av Odda sentrum sin «hovudparkeringsplass» og parken saman med kyrkja. Dei opne areala gjer at kyrkjebygget vert eit tydeleg signalbygg. Kyrkjebygget er ikkje med i dette planområdet. På austsida av planområdet er det eit gatekjøkken og to nyoppførte leilighetsbygg. Det er godkjent eit bygg til for leilighetar/kontor.

Vest for parken på Almerket er det eit næringskvartal som i dag har dagligvareforretning, kiosk, klesbutikk, kontor mm.

Det er mykje infrastruktur i planområdet, men ut over belysning (lysmaster) er leidningar for det aller meste lagt i bakken. I planområdet er både vatn og avløp oppgradert fram til dei områda som er teke i bruk og straum er lagt i jordkablar.

Rv13 går gjennom området ved Almerket og er i dag ein barriere. Det er i mange omgangar lagt planar for omlegging. Dette planarbeidet tek utgangspunkt i den vegen som er der i dag. Framtidige løysingar vil etter alt monn gå i tunnelar utanfor bebyggelsen.

2.3 FREDA BYGG

Den historeførljande bygningsmassen er delt i to ulike typar. Nokre bygg er freda etter kulturminnelova, andre bygg er omfatta av omsynssone bevaring i eksisterande reguleringsplan. I Figur 13 syner bygga som har ulike vernekategoriar i dag. For dei bygga som er freda etter kulturminnelova vil fredningsvedtaket frå Riksantikvaren bestemme rammene for kva tiltak som er tillete. Dei områda som er regulert til bevaring i denne planen er ikkje freda, men markert for å syne at dei har bygningsmessige og industrihistoriske verdiar av ulik grad.

Siste

I samband med tiltak på freda bygg skal fylkeskonservatoren godkjenne saka. Ved tiltak på bygg omfatta av omsynssone bevaring skal fylkeskonservatoren få anledning til å uttale seg før byggetiltaka vert gjennomført.

I praksis vil planen ikkje kunne regulere særskilde typar bruk eller avgrensingar for dei bygga som er freda etter kulturminnelova. For dei bygga er det fredningsvedtaket som vil vere styrande for bruken av bygga. Til ei viss grad vil dette også gjelde for tiltak i nærområda til bygga. For dei bygga som er regulert til omsynssone bevaring etter denne planen vil det vere rammene i denne planen som vil vere styrande for bruken. Det er gjort nokre endringar i kva bygg som er regulert til bevaring i dette planframlegget, og det som låg inne i førre plan.

Utanom Lindehuset og Smia er ikkje dei freda bygga i bruk i dag. Det er dei freda bygga som kan vere mest utfordrande å finne bruksområder til, som er forenlege med fredinga. Dette tema har mulighetsstudien behandla grundig.

Av dei bygga som er regulert til bevaring er ikkje bygg 19, 101 og 120 teke i bruk. I dagens situasjon er det Ovn3 og Skaltaket som er dominerande på tomta i sør. Dette er høge og omfangsrrike bygg som i dag ligg ved opne flater. Då smelteverket var i drift var det fleire ovnar, siloar og store bygg/konstruksjonar rundt desse bygga.

Dei freda bygga er i varierende tilstand. For det meste er dei sikra, slik at dei ikkje utgjer ein tryggleiksrisiko, men det er framleis bygg som må haldast avstengd frå ålmenta.

2.4 FLAUMEN 2014

I 2015 og 2016 pågår det omfattande utbetring og førebygging langs Opo etter den store flaumen i vassdraget 28-29.oktober 2014. Flaumen er referert til som ein 200-års flaum, som også er det gjentaksintervallet ein skal legge til grunn i byggeområde, og som dermed vert relevant for dette planarbeidet. Det er likevel arbeid på gang med regelverket, som medfører at ein må ta høgde for enno større flaumar ved bygging og planlegging i framtida.

For planområdet gjorde flaumen svært liten skade. I mindre grad har det vore skade på noko av forebygginga langs elva i planområdet. Dette er under utbetring. Når arbeidet er ferdig bør områda kartleggast på nytt, slik at kartgrunnlaget er oppdatert på dette området. Dermed reknar ein med at ein vil sitte med oppdaterte grunnlagskart før det endelege plankartet i dette området skal vedtakast.

Flaumen viste at byggeområda i planområdet er trygge for dimensjonerande flaumnivå i Opo. I etterkant er i tillegg elvebreidda mot planområdet forsterka av NVE for å hindre framtidig erosjon i massane som ligg her.

NVE vil som følge av flaumen utarbeide flaumsonekart for Odda. Desse føreligg ikkje enno, men om dei vert fullført før sluttvedtaket for dette planarbeidet vil ein legge inn flaumsonene i plankartet. Ein vurderer dette likevel berre som ein formalitet då kommunen føler seg trygg på at området ligg trygt i høve til framtidige flaumsoner. Konkrete vurderingar vil likevel bli gjort i forbindelse med byggesaker opp mot krava i teknisk forskrift.

Siste

2.5 FRILUFTSLIV, BARN OG UNGE MM

Planområdet har tradisjonelt stått svakt som bruksområde for barn og unge og som eit friluftslivsmål. Med forureining og røyk i sentrum er det lang tradisjon i Odda for å nytte dei kringliggande fjellområda for rekreasjon og friluftsliv.

No er det allereie meir ferdslø enn nokon gong på smelteverkstomta med tilrettelegging av elvestien og dei store opne areala i sør som har utvikla seg til å bli ein møteplass for ungdom. Elvestien har eit potensiale og kan framleis utviklast til å bli ein meir gjennomgåande turveg rundt heile Odda sentrum.

Gjennom å vere avstengd har smelteverket vore eit «forbode» område for born i Odda. Det er framleis bygg i så dårleg stand at dei er ein tryggleiksrisiko for barn. Ved ferdigstilling av oppgradering/riving av bygningsstrukturen vil området i sin heilhet ha eit potensiale for aktivitetsområde for mange brukargrupper med sine store areal med lite trafikk.



Figur 14. Vitenparken

Vitensenteret i laboratoriebygget har gjort at området er teke i bruk av born og det er i samband med denne utvikla eit aktivitetsområde mellom laboratoriet og Gågata.

Parken ved Almerket er i dag eit område som vert brukt av born og vaksne. Statuen av Fjordingen i parken viser slitespor etter alle born som vil sitte på den.



Figur 15 Parken ved Almerket

Siste

2.6 LANDBRUK, NATURVERDIAR OG BIOLOGISK MANGFALD

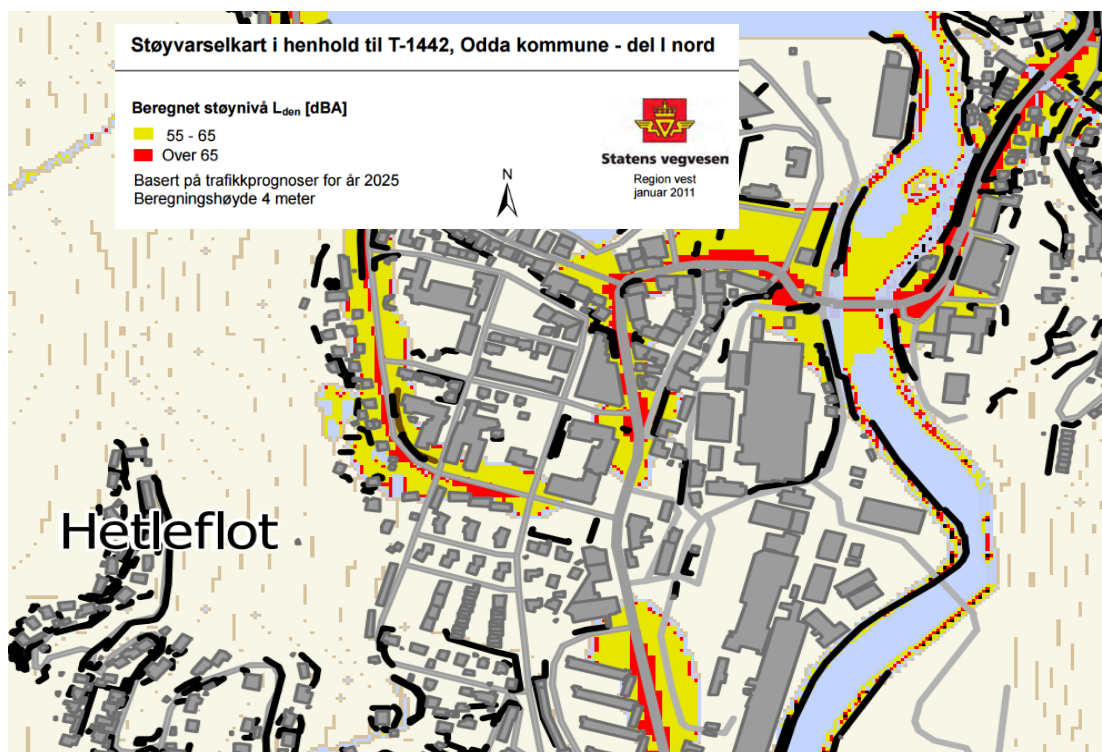
Heile planområdet har vore industri og sentrumsområder i mange år. Det betyr at det ikkje er landbruksareal eller særskilt viktige naturverdiar i området. Opo er sjølvstøtt eit viktig element som med sin laksestamme representerer ein høg naturverdi. Når det var drift på smelteverket var Opo ei «baksida» i Odda med dårleg tilkomst for ålmenta. Det har nok også vore store utsepp i elva frå gammalt av, men laksestammen har overlevd, sjølv om den er svak i dag. Med dagens tilrettelegging er verdien for Odda blitt tydelegare.

2.7 KULTURMINNE OG FORNMINNE

«Alt» terreng i området er endevendt etter 100 år med industri og byutvikling. Under fyllingar kan det framleis ligge spor etter automatisk freda kulturminner, men potensialet for dette må vere lite. På smelteverksområdet er det omfattande infrastruktur også nede i grunnen som gjer at mengda uberørte areal er neglisjerbart og tilseier eit lågt potensiale. Kulturminneverdiane knytt til fredning som industrianlegg er handsama i andre kapittel.

2.8 STØY

Med nedlegginga av smelteverket har støyen i sentrum endra fokus frå eit sentrum med industristøy, til at det no er trafikkstøy som er det dominerande. Det er ganske høge trafikkstal på det overordna vegsystemet (rv13). Statens vegvesen har analysert framtidig støysituasjon rundt riks- og fylkesvegen.



Figur 16 Støyvarselskart

Siste

2.9 MILJØUTFORDRINGAR (FORUREINA GRUNN)

I samband med ulike arbeid på smelteverket har det vore gjort undersøkingar i planområdet. Desse analysane viser ikkje faretruande høgt innhald av miljøskadelege stoff, i motsetning til kva ein ville forvente. Ein må likevel forvente at det kan vere lommer med svært høge nivå av tungmetall, PAH og andre skadelege stoff. Delar av planområdet er mellom anna gamle deponiområder for avfallsmassar frå produksjonen.

Så lenge tiltaka ikkje går ned i grunnen vil det ofte vere hensiktsmessig å lukke inne forureina massar med reine fyllmassar oppå. Skal ein gjere tiltak ned i grunnen må det gjerast meir omfattande undersøkingar og massar som skal fraktast bort må vurderast for å deponerast etter kor miljøskadelege dei vert karakterisert som.

Dette medfører at det er naturleg at planen stiller krav om miljøundersøkingar ved nye tiltak i planområdet.

3 Planforslaget

3.1 ENDRINGAR ETTER POLITISK HANDSAMING

Under 1. gongs handsaming i planutvalet 02.12.2015, vart det gjort nokre justeringar i planen i høve til administrasjonen sitt framlegg. Endringane er lagt inn/justert i føresegnene og plankartet i det som vert lagt ut til offentleg ettersyn, men kan føre til at nokre formuleringar i denne planomtalen kan avvike noko med det endelege framlegg til plan som vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Vedtaket er :

Planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn i minimum seks veker

I planløyisinga 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 sagnet på Cyanamiden

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

Vedtak i sak UTK 053/15, handsama av planutvalet 02.12.2015.

Framlegg til plan er på grunn av dette justert på følgande punkt:

Plankart:

1. Areal med kombinert føremål for forretning/kontor/tenesteyting (FKT_17/bygg 103/104), er endra til kombinert føremål forretning/kontor/tenesteyting og gatetun (KB).
2. Dette medfører at areal FKT_18 vert justert til nytt FKT_17.
3. På tidlegare FKT_17 (bygg 103/104) er også omsynssone H570: område for bevaring kulturmiljø fjerna. Området var nummerert H570_8. Tidlegare område H570_18, vart endra til ny H570_8 for å ha ei uavbroten talrekke på areala for bevaring kulturmiljø.

Føresegnene:

- Tabell med areal og formålsoversikt er oppdatert med nye areal.

Siste

- Det er lagt inn forsterkende formuleringa i føresegnene knytt til området sin verdi som oppvekstområde og egne buområde for barnefamiljar. I tillegg er det klarare regulert inn moglegheiter for etablering av leikeplassar i gatetuna.
- FKT_17 vert endra til nytt føremål KB i føresegnene. Det vert gjeve rekkefølgekrav og regulering av omfang av byggetiltak på arealet.
- Føresegnene for FKT_5 vert justert for å organisere og opne for dei moglegheitene som ligg i riving av dette bygget. Dette inneber rekkefølgekrav.

Følgande kapittel er justert i samsvar med vedtaket, slik at plankart, føresegner og planomtalen som vert lagt ut til ettersyn er i samsvar med vedtaket.

3.2 ENDRINGAR ETTER OFFENTLEG ETTERSYN

Det kom inn 18 merknader til offentlig ettersyn av planen. Ein har teke til følgje enkelte av innspela. Desse summert under. For utfyllande innhald og vurdering av merknadane, sjå vedlegg 16 og 17.

Endring som følgje av merknad frå:	Plankart	Føresegner	Planskildring
Odda Brannvesen	Ingen	Tillegg til § 2.2: <i>Naudsynte erstatningsgarasjar skal etablerast før riving av eksisterande garasjar for beredskapsmateriell på o_FKT_10.</i>	Ingen
Byantikvar, Odda kommune	Ingen	Tillegg til § 3.7.3: <i>Parkering til BFK_2 skal ikkje kome i vesentleg konflikt med snarveg til sentrum, grøntareal eller kaiområde.</i>	Ingen
Teknisk drift, Odda kommune	Areal for kommunalteknisk anlegg vert teke inn i plankart, jf. merknad.	Tillegg til § 2.3.1: <i>Ved byggesakshandsaming skal renovasjonsløyising synast i tråd med renovasjonsforskrift.</i> Tillegg til § 4.4: <i>I kryssingspunkt/shared space der o_KV1 kryssar o_GT3 skal det ved byggesakshandsaming sikrast trygg kryssing på dei gåande sine premiss. Fartsreduserande tiltak skal etablerast.</i>	Informasjon om vassforsyning og avlaup vert teke inn i planskildring, jf. merknad.
Fylkesmannen i Hordaland	Ingen	§ 2.2: <i>Setninga «I samband med byggetiltak.» vert erstatta med «I forkant av byggetiltak</i>	Ingen

Siste

		§2.3.2 om forureining: Vert formulert som eit rekkefølgekrav under føresegn § 2.2.	
B. Mikkelsen Eigedom AS	Kryss mellom o_KV2 og o_KV3 vert justert noko for å betre tilkomst til port på FKT_11.		
Hordaland fylkeskommune	Ingen	§2.3.1. «Arkitektoniske retningslinjer for smelteverkstomten i Odda, revidert 16.11.15, skal leggjast til grunn for utforming av nye tiltak.» Vert erstatta med «Arkitektoniske retningslinjer for smelteverkstomten i Odda, revidert 16.11.15, samt Mulighetstudien for Odda smelteverk skal leggjast til grunn for utforming av nye tiltak.» §2.3.4 (ny 2.3.3) FKT_5 vert teken ut av føresegna. Tillegg til §2.2 Ved riving av bygg for etablering av KB, skal det søkast dispensasjon frå kulturminnelova § 15a.	Ingen
Planfremjar - Samfunnsutvikling, Odda kommune	Veg o_KV3 vert justert noko for å sikre tilkomst til IL_1, jf. skisse frå Norconsult av 05.04.16. Kryss mellom o_KV2 og o_KV3 vert justert noko for å betre tilkomst til port på FKT_11.	Tillegg til §3.7.1: ... Områda kan nyttast til bustad/forretning/kontor/tenesteyting... Tillegg til § 3.7.3: Bygget kan nyttast til overnatting.	

3.3 ENDRINGAR ETTER ENDELEG VEDTAK

Under Odda kommunestyre si slutthandsaming av plan vart det sett fram forslag om å ta ut området nord for Rv.13 og vest for veg v/Grillen. Innstillinga frå rådmannen og utviklingskomiteèn vart vedteken med forslaget til endring.

Siste

3.5 FØREMÅLA I PLANEN

Tabell 1: Arealoversikt over dei ulike formål i planen:

Reguleringsformål	Formåls-kode	Areal (m ²)
Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5, pkt 1)		
Bustader	1113	1.417
Forretning	1150	2.081
Andre kommunaltekniske anlegg	1560	443
Andre særskilt angitte bygningar og anlegg	1590	17.156
Leikeplass	1610	149
Kombinert hotell/næring	1800	1.426
Kombinert formål: Bustad/forretning/kontor	1802	10.063
Kombinert formål: Forretning/kontor/tenesteyting	1813	12.204
Kombinert formål: Industri/lager	1826	9.742
Kombinert formål: Forretning/kontor/tenesteyting og Gatetun	1900	700
Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt 2)		
Veg	2010	4.586
Køyreveg	2011	5.703
Gatetun	2014	27.035
Gang/sykkelveg	2015	7.426
Sykkelveg	2017	1.617
Anna veggrunn – tekniske anlegg	2018	307
Kollektivhaldeplass	2073	1.705
Parkering	2080	9.253
Grønstruktur (Pbl § 12-5, pkt 3)		
Grønstruktur	3001	17.080
Friområde	3040	5.567
Park	3050	886

Siste

<u>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5, pkt 6)</u>		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	50.060
Småbåthamn	6230	3.466
<u>Omsynssonar (Pbl § 12-6)</u>		
Frisiktsone	140	421
Støysone – Raud sone	210	8.414
Støysone – Gul sone	220	29.524
Bevaring kulturmiljø	570	6.226
Bandlegging etter lov om kulturminne	730	17.140
<u>Føresegningsområde (Pbl § 12-7)</u>		
Krav om detaljregulering	11	13.620
Samla areal i planen:		190.078

Siste

3.6 HOVDGREP OG AMBISJONAR I PLANEN

Denne 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:

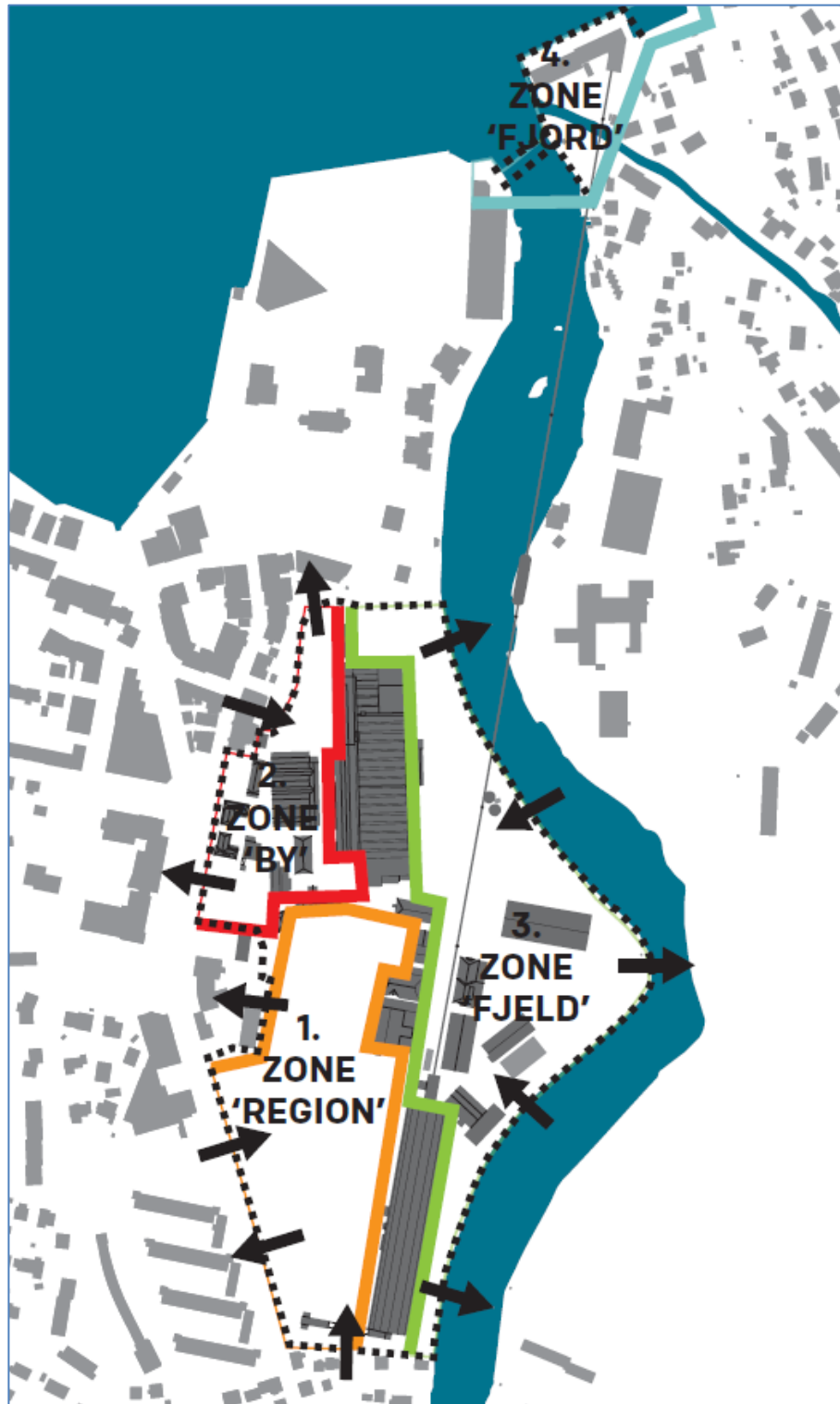
- **Knyte saman eksisterande sentrum og smelteverkstomta.**
Odda sentrum er i dag relativt velfungerande, særskilt er gågata/Røldalsvegen ei aktiv og velbrukt handlegate. Samstundes har ein på deler av Smelteverkstomta strukturar som har potensial til å vere (og til dels allereie er) svært attraktive 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.
- **Legge til rette for utvikling av kulturminna og framheve dei historieforteljande strukturane i området**
I området har ein strukturar frå smelteverkstomta som er vedtaksfreda etter kulturminnelova og bygningar som er regulert til vern gjennom gjeldande reguleringsplan (2008). 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 visningssenter «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».
- **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 skal vere ein områdereguleringsplan som handterer alle strategiske tilhøve i området. I tillegg skal nokre, konkrete byggeområde detaljerast slik at rammene er gode nok for byggesakshandsaming.

I den vidare skildringa av planen vil ein overordna gå gjennom dei ulike delområda i planen. Til sist vert det ein gjennomgang av dei ulike føremåla planen regulerer.

Siste

3.7 KORT OMRÅDEVIS GJENNOMGANG

For å forklare tilnærminga til planarbeidet områdevis tek ein utgangspunkt i mulighetsstudien sin oppdeling av soner på smelteverkstomta.



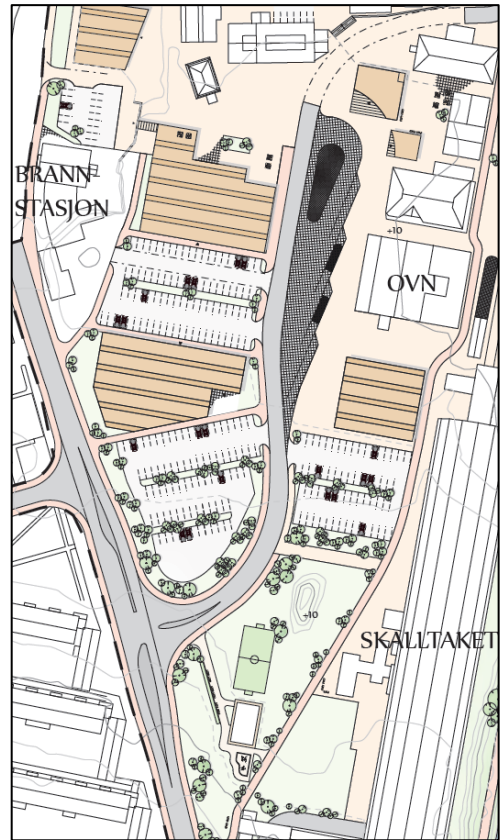
Figur 18 Soner på smelteverket

Siste

3.7.1 Sone REGION

Området har kvalitetar i form av to av dei mest markante delane av produksjonslinja, ovn 3 og skalltaket, som svært synlege rammer. Det er viktig at desse bygga er framtrekande òg i framtida. Området har store opne areal og ligg i direkte tilknytning til rv.13. Mulighetsstudien har peika på dette området som «region». Dette fordi ein her kan leggje til rette for nye tiltak/tenester som har eit breiare nedslagsfelt enn Oddabyen i seg sjølv.

Gjennom reguleringsplanarbeidet har ein vidareforedla arbeidet som vart gjort gjennom mulighetsstudien. Dialog mot Statens vegvesen resulterte i at ein måtte gå vekk frå løysinga med rundkjøring inn i området. Dette av omsyn til nye retningslinjer frå Vegdirektoratet iht. trafikkflyt på riksvegnettet. Konsekvensen vart eit t-kryss noko lengre sør på tomta. Ein måtte såleis sjå med nye auge på grøntarealet og busshaldeplassen ein ynskjer å få på plass. Grøntarealet 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.



Figur 19. Illustrasjon - der sone region og sone by møtast. Omn 3 i bakgrunnen. BFK_13 til høgre. «LO-huset» til venstre. (Illustrasjon: Karoline Førsund/Odda kommune).

Siste

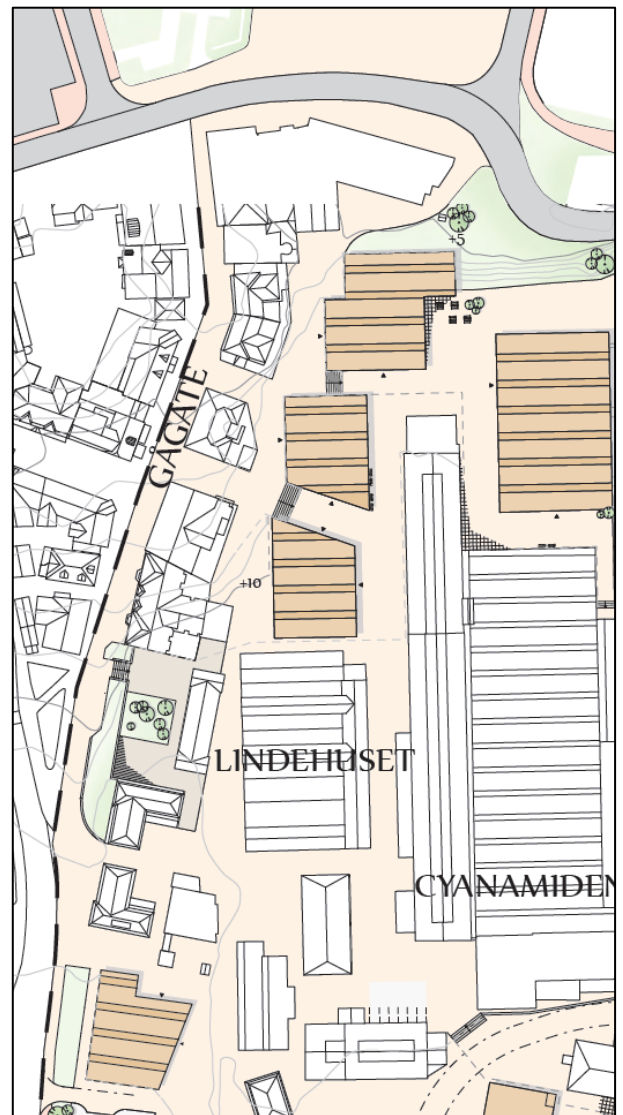
Framtidig visning- og museumsdrift av dei freda delane av produksjonslinja er viktig. Ein har såleis sett av eit attraktivt og sentralt areal for framtidig visningscenter. Visningscenteret vil ha ei eksponert plassering og liggje tett på ovn 3/skalltaket, samt framtidige parkeringsplassar.

Det er eit ynskje i planarbeidet at ein regulerer areal for større handels-/næringsetableringar. I denne delen av planområdet ynskjer kommunen ikkje å legge til rette for store etableringar av detaljhandel. Dette då ein ser at slike etableringar vil føre til sentrumsflytting vekk frå dagens veletablerte struktur. Ein har god tru på at etablering av tradisjonell daglegvarehandel vil fungere betre for dette området. Daglegvarehandel har andre krav til infrastruktur enn detaljhandel forøvrig, spesielt i høve til parkeringsdekning og nærleik til parkeringsplassar. Grepet i planforslaget er at ein opnar for større bygg for daglegvarehandel innan sone region. Her legg ein òg opp til større areal for parkering, både i dagen og under bygga. Tett opp mot desse bygga vil den bilfrie sentrumssona vere. Ein ynskjer såleis å leggje til rette for at innbyggjarane kan handle tunge daglegvarer, nytte parkeringsplassane her og vidare kunne gå inn i den bilfrie sentrumssona for servicefunksjonar og øvrig detaljhandel.

3.7.2 Sone BY

Den etablerte bysona i planområdet er til dels svært velfungerande og består mellom anna av gågata/Røldalsvegen. Mulighetsstudien peiker på at den tilgrensande delen av smelteverkstomta har eit stort urbant potensial. Her finn ein i dag tette strukturar, bygg med urbane volum og historieforteljande kvalitetar, samt ein del nyetableringar som er særns ynskjeleg i eit sentrumsområde. Etter smelteverket vart lagt ned har mellom anna café, frisør, litteraturhus og vitensenter etablert seg i området rundt Lindeplassen.

Planen føreset å byggje opp rundt denne trenden. Ein ynskjer å utvide den bilfrie sona i byen. Dette av omsyn til både sentrumsfunksjonen i området, samt profilering og oppleving av det spesielle kulturmiljøet som er freda og bevaringsverdig. I planen vert såleis byromma regulert til føremålet gatetun. Det vert opna for varelevering og tilkomst til private parkeringsplassar. Desse er det få av. Den bilfrie sentrumssona skal strekke seg frå gågata i vest og til hovudlageret i aust. Grepet er sentralt for å knytte saman eksisterande sentrum og smelteverkstomta. Opparbeiding av bygolva og møblering av desse er avgjerande, men vert ikkje detaljert styrt i planen.



Siste

Belysning er ein annan sentral problemstilling. Parallelt med reguleringsplanarbeidet vert det utarbeida ein overordna lysplan for området. Denne vil vere førande for å få gjennomført ein samanhengande lyssetting av desse området.

Den bilfrie sentrumssona vil krysse hovudtilkomstvegen inn i området. Her ynskjer ein å etablere ein form for «shared space» mellom billistar og gåande. Det er eit viktig moment i planen at hovudmengda av trafikkgenererande tiltak er lagt til sona «region». Trafikkmengda inn i «shared space» vil såleis vere noko avgrensa.

Bygningane i området er gjennomgåande regulert til forretning, kontor og tenesteyting.



Figur 20. Lindeplassen og areala mellom Lindehuset og Sentralbadet Litteraturhus Prøvelyssetting av fasadar i oktober 2015. (Fotograf: John Opdal)

Siste

3.7.3 Sone FJELL

Den austlege delen av smelteverkstomta er i mulighetsstudien omtalt som sone «fjell». Dette med utgangspunkt i at denne delen tomte i mindre grad naturleg henvender seg mot sentrum. Etableringar og oppgraderingar det siste året har likevel gjeve indikasjonar på at det er svært viktig å binde det såkalla «mursteinskvartalet», området mellom omn 3, skalltaket, og hovedlageret, saman med sentrum med ei urban tilnærming. Det er etablert undervisningsaktivitet i Smio, samt kontorarbeidsplassar og fjernundervisning i Hovudlageret. Dette gjer at ein treng offentlege byrom i området. «Mursteinskvartalet» har stort potensial som offentleg byrom på grunn av den typiske utforminga av bygga rundt.

Dei fleste av bygningane i dette området er enten vedtaksfreda eller underlagt omsynssone bevaring. Ein ynskjer å ha ein pragmatisk tilnærming til bruken av desse bygga innanfor føremåla forretning, kontor og tenesteyting.

Areal som ligg mellom elva og «mursteinskvartalet» er dominert av opne areal og to større nærings-/lagerbygg. Eitt av desse vert oppgradert hausten 2015. Ein har vurdert at det er gunstig å videreføre denne bruken. Areal her er såleis regulert for industri og lager.



Figur 21. Mursteinskvartalet, illustrert med planlagt belysning (Illustrasjon: Zenisk AS)

3.7.4 Sone FJORD

Området ved importkaia / Freimssanden er omtalt som sone «fjord». Arealet ligg attraktivt til, med relativt gode soltilhøve og kort avstand til både sjø og elv. Området er eit viktig bindeledd mellom byggefelta på Freim og sentrum for gåande. På grunn av øydelagt hengebru og dårleg vedlikehald er det likevel få menneske som oppheld seg, eller går gjennom, området i dag.

Siste

Mulighetsstudien har peika på at utviklinga her 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 det freda inventaret med store innebygde siloar.

Gjennom reguleringsplanen ynskjer ein å leggje til rette for følgjande:

- Området skal leggest til 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 dei offentlege gatetuna, samt for å ta i bruk den freda delen av bygget.

BFK_2 skal vere bygd saman med ABA_1. Nærleiken til kulturminnet set heilt klare krav ein medviten og respektfull arkitektur for nybygget. Ein ynskjer i planen ikkje å ta detaljert stilling til utforminga, då dette kan løysast på ulike måtar ved detaljprosjektering. Det som likevel er eit ufråvikeleg krav er at nybygget ikkje skal overskygge ABA_1 si brutalistiske og industrielle utforming. Ein opnar for at nybygget kan ha eit fotavtrykk og ei høgde som går noko ut over dagens situasjon. Det visuelle uttrykket av den freda delen skal likevel ikkje underminerast. For å sikre eit detaljprosjekt som er i tråd med desse forventningane skal eventuelle byggesaker for BFK_2 oversendast Fylkeskonservatoren som høyringspart.



Siste

3.8 SAMFERDSLE

Det er arbeidd ein del med samferdslesystema for å finne gode løysingar i planen. Planområdet står ovanfor store omveltingar der nye byggeområde og etableringar føreset ei god samferdsleløysing. Området består i dag av mykje opne areal, noko som opnar for gode og ryddige samferdslesystem. Det er utarbeidd notat som gjennomgår ulike tema i planen, og som gjev grunnlag for dei konklusjonane som er lagt i planforslaget:

- Parkeringsdekning Odda smelteverk, 2015-06-29.
- Framtidig kryssløysing smelteverkstomta, 2015-05-04.
- Trafikkgrunnlag Odda smelteverk, 2015-04-09.
- Konsept for sykkelveggar i Odda. Områdereguleringsplan Odda smelteverk, 2015-04-17.

3.8.1 Trafikksystemet

Det overordna grepet i vegsystemet er å tilrettelegge for at ein svært stor del av den trafikken som i dag går til parkeringsområda i sentrumsgatene og på Almerket; i framtida skal gå inn på Smelteverksområdet. Her vert det tilrettelagt for at dei største areala for dagligvarehandel skal ligge. Daglegvarehandele er det viktigaste målet for trafikantane å nå med bil, og dette vert såleis motoren i trafikkproduksjonen i sentrum. Deretter er planen tilrettelagt for at det er enkelt å bevege seg til fots inn mot eksisterande og framtidig næringsaktivitet i gågata og på Smelteverksområdet.

Både Asplan Viak og Constrada har utarbeidd planar for Odda kommune sitt hovudvegssystem for gjennomgangstrafikken gjennom Odda. Her er hovudretningane både trafikk nord-sør på Rv13 som er ein svært viktig turistveg og pendleveg lokalt. Også trafikk aust-vest er viktig der ein del av trafikken mellom strekninga mot Bergen og strekninga mot Oslo også går gjennom Odda. Asplan-Viak sin plan frå 2007 konkluderte med eit vegsystem der Rv13 vart lagt gjennom smelteverksområdet og med ny bru over Opo. Det er i dag klart at ei slik løysing vil stri med ein god bruk av smelteverksområdet og verneverdiane der. Constrada sine vegløysingar baserer seg på at knutepunktet for Rv13/Fv550 framleis skal ligge i Odda sentrum, men med vegtunnelar frå Odda sentrum og sørover på Rv13, Nordover på Rv13 og vestover på Fv550.

Også desse trafikkløysingane kan bli uaktuelle som følge av Statens Vegvesen sitt arbeid med hovudforbindelsar mellom aust og vest i Sør-Norge. Her vert E134 peikt på som ein hovudtrase, også mellom Oslo og Bergen, noko som vil medføre at områda rundt Odda sentrum kan bli påverka av dei endelege vegløysingane aust-vest. I tillegg har Samferdsledepartementet presisert at hovudveggar skal gå utanom sentrumsområder og at det ikkje skal tillast rundkøyeringar på slike veggar, med få unntak. Sluttresultatet av dette er at ein i Odda i dag ikkje har ein oppdatert, fastsett plan for det framtidige vegnettet.

Denne planen legg difor til grunn dei eksisterande krava, men også at vegsystemet for Rv13 og Fv550 vert som i dag på ubestemt tid.

Siste

3.8.2 Ny tilkomstveg Smelteverket

I tidlegare planarbeid, og i mulighetsstudien for området var det lagt opp til ein rundkøyning som løysing mellom Rv13, tilkomstvegen til smelteverket og Bygdarbøvegen. Dette er ei løysing som vil vere avhengig av fråvikshandsaming hjå Statens Vegvesen, og 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 tilfredsstillir 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 legge ned mykje av dei langsgåande parkeringsplassane som er på denne strekninga i dag.



Figur 22: Skisseløysing for T-kryss på Rv13 som hovudtilkomst til smelteverksområdet. Løysinga tilfredsstillir handbøkene sine krav til vegutforming. Bakgrunnen er ei av løysingsforslaga frå mulighetsstudien for Odda smelteverk.

Siste

3.8.3 Parkering

Det er ikkje etablert ein planbasert, permanent parkeringssituasjon på Smelteverket i dag. Det er likevel etablert ein del midlertidige parkeringsplassar. Dette har endra ein del på parkeringssituasjonen for sentrumsområda. Det er ikkje gjort målingar på korleis dette har påverka parkeringssituasjonen i praksis, men det er truleg at den større parkeringsplassen på smelteverkstomta har lausrive parkeringsplassar på Almerke-parkeringa.

Det er viktig at det er rom for ei tilfredsstillande parkeringsdekning i planområdet. Det er laga eit notat, av 2015-06-29, knytt til parkeringsdekning som syner kva talet på parkeringsplassar må vere med den type arealbruk som planen opnar for. Talet på parkeringsplassar i planen er basert på dette notatet.

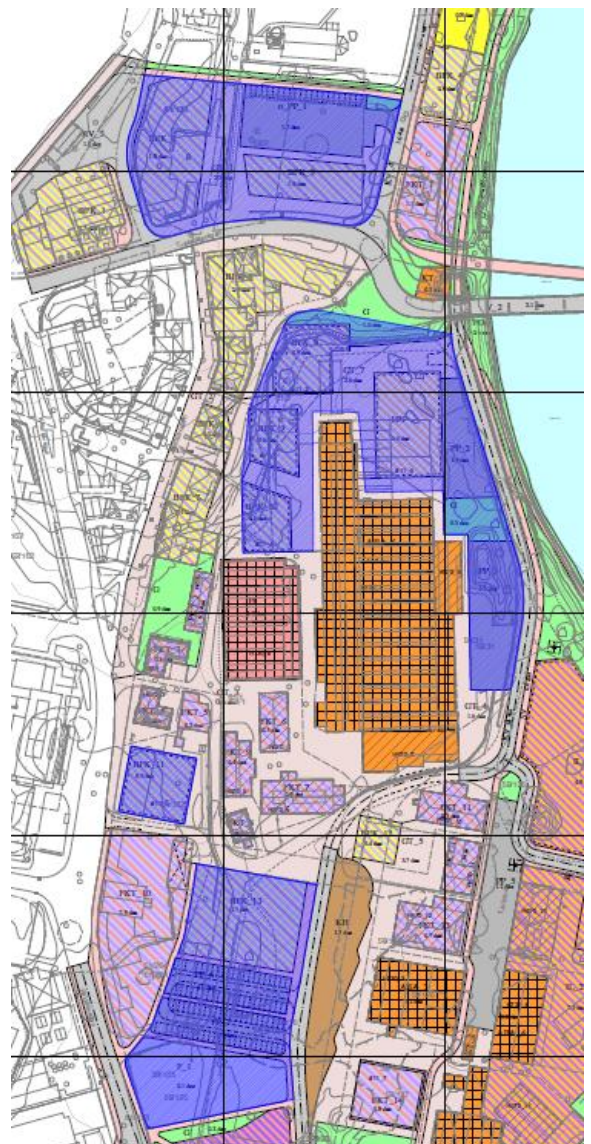
Notatet viser at det ved ei full utbygging av området vil vere trong for opp mot 900 pp. Dette er sjølvstøtt eit usikkert tal, men er basert på eit estimat av parkeringskravet som vil bli stilt til dei ulike typane byggeareal i planen. Notatet syner at det ikkje er realistisk at alle parkeringsplassane skal etablerast på terrenget, men at ein god del må etablerast under grunnen ved full utbygging av området.

Då planen opnar for variert bruk av mange av areala, vil også den reelle bruken, når byggeområda skal realiserast, påverke det talet på parkeringsplassar som er naudsynt. For eksempel vil areala krevje ulike tal på parkering om det vert bustadeiningar, lager eller butikklokale. Planen opnar for ein intensiv bruk av området, og i tillegg til parkeringsplassar på terrenget er det for mange byggeområde og gatetun opna for parkering under grunnen.

I tillegg til parkeringsdekninga for byggeområda må ein også rekne med at det er trong for offentlege parkeringsplassar i området i tilknytning til folkesamlingar i forbindelse med ulike arrangement. I reiselivssamanheng må ein også rekne med at ein del besøkande vil nytte seg av områda utan at dette er knytt til sjølve byggeområda.

Parkeringsplassar under grunnen er ein kostbar måte å realisere parkeringsplassar på. Det gjer at ein i størst mogleg grad vil ha tilstrekkeleg med parkeringsplassar på bakkeplan.

Notatet synta parkeringsløyisingar med 350 pp på bakkeplan, men etter nærare vurderingar har



Figur 23: Blå skravur syner potensielle område for parkering under bakkeplan frå notat av 2015-06-29. Plankartet i bakgrunnen er ikkje i samsvar med vedteken plan.

Siste

ein funne at det er trong for eit større tal parkeringsløyisingar på terrenget ved dei mest intensive nytta områda.

Framlegget til plan syner ei samla parkeringsdekning på bakkenivå på om lag 525 pp i tillegg til 60pp i gatetun. Vedteken plan har fått redusert talet frå 525 pp til 440 pp sidan PP_1 utgår. I planen er det lagt opp til at parkeringsplassane skal etablerast etter kvart som området vert bebygd i ulike byggeprosjekt. I tillegg vil planen opne for fleire hundre parkeringsplassar under bakkenivå.

Parkeringsplass	Tal oppstillingsplassar	Gatetun	Tal oppstillingsplassar
PP 2	45	GT 1	0
PP 3	75	GT 2	0
PP 4	30	GT 3	10
PP 5	90	GT 4	0
PP 6	120	GT 5	5
PP 7	80	GT 6	20 (eks pp)
		GT 7	5
		GT 8	20
Sum	440	Sum	60

Figur 24: Tabellane viser maksimale tal på parkeringsplassar i vedteken plan. *Beplanta parkeringsplassar vil gje noko lågare tal.*

Parkeringsplassane skal ikkje etablerast utan at etableringar i området krev dette. Det betyr at parkeringsplassane kan etablerast som midlertidige område til parkar eller aktivitetsområde fram til dei må nyttast som parkeringsareal. Dette er viktig for at dei ikkje skal framstå som «ubrukte» areal som vert tilgrodd og lite vedlikehalde. Med så store areal som er lagt ut til byggeområde i planen vil realiseringa av planen ta tid, noko som gjer at slike midlertidige tiltak kan ligge lenge og ha ein stor verdi for området.

3.8.4 Gang- sykkelvegsløyisingar

Langs dei største vegane i planen er det lagt fortau, som naturleg er i eit sentrumsområde, og i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker. Mykje av trafikken av gåande og syklende i eit sentrumsområde går føre seg i mellomromma mellom bygga. Her er det ikkje hensiktsmessig at reguleringsplanen definerer særskilde ferdslesystem på dette nivået. På grunn av dette har planen definert desse områda som gatetun. Her skal areala fungere godt for gåande og syklende, samstundes som areala skal kunne nyttast for varetransport, for noko parkering (som handikap-parkering, kortvarig butikkbesøk, bustadparkering og liknande) mm. Utforminga skal vere på dei mjuke trafikantane sine premisser og vil saman med fasadane til bygga vere den viktigaste premissleverandøren av korleis Odda sentrum sitt visuelle inntrykk skal vere.

Utforminga kan vidare vere grønne element (plenar, tre, parkelement ol), blå element (fontener, dammar, bekkedrag ol), steinparkar, brustein, leikeareal mm.

Siste

3.8.5 Ekspressveg sykkel

I dag er det fokus på at bruk av sykkel i størst mogleg grad skal vere eit effektivt alternativ til bilbruk i eit sentrumsområde. Dette har ein teke inn i planarbeidet gjennom å utarbeide eit notat for å sjå på moglege trasear for eksklusive sykkelveggar gjennom og forbi sentrum.

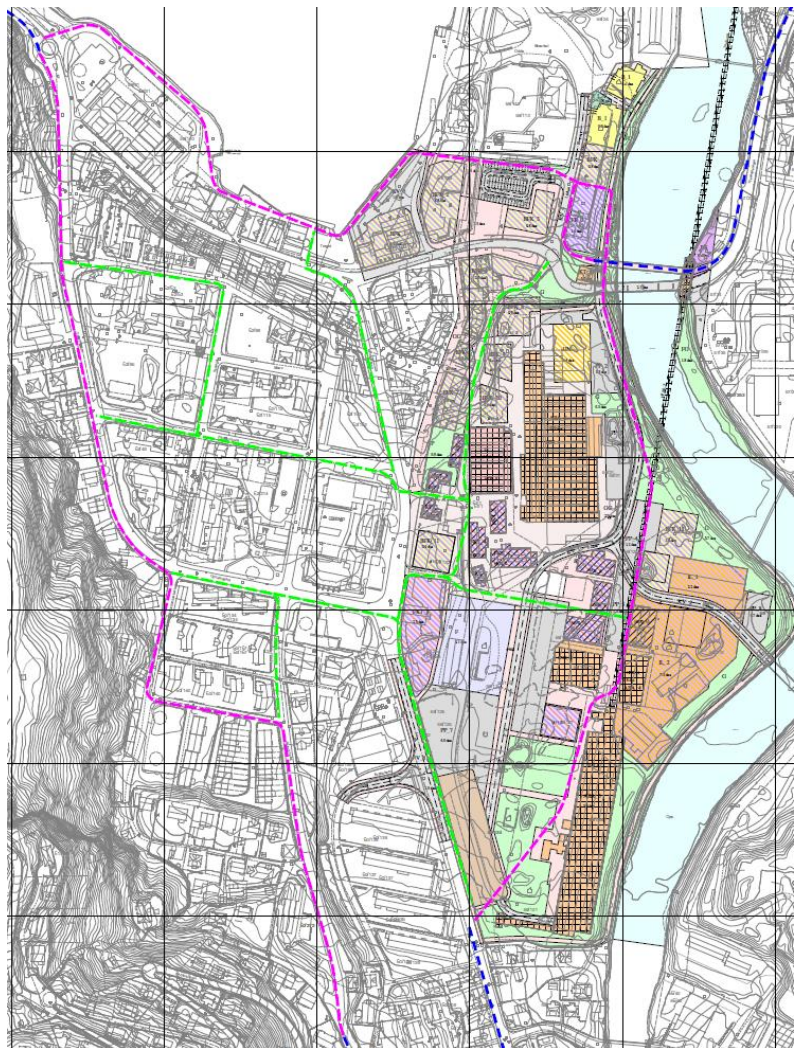
Det er eit viktig prinsipp at slike vegar må gå den kortaste traseen mellom bustad og arbeidsplassar og andre område som skapar aktivitet. I Odda tilseier dette at det er viktig med gode sykkelvegssystem inn mot sentrum. Likevel kan det vere eit meir omfattande arbeid å planlegge slike trasear i sentrumsgatene. Ein finn det difor rett at denne planen ikkje ser på detaljane i dette bildet, og at denne sida av problemstillinga bør finne stad på eit meir detaljert nivå etter at dei store rammene er lagt i dette planarbeidet. Dei aktuelle områda er regulert til gatetun, noko som også opnar for eksklusive sykkelveggar om det er nok ein då finn hensiktsmessig.

Notatet syner dei alternative vegane i sentrum og rundt sentrum for pendling mellom bustadområda og næringsområde som ligg utanom sentrum. Frå nordvest og nordaust er det berre ein trase syklistane kjem inn mot sentrum. Mot sør er det to trasear mot sentrum (lilla stipla linjer i Figur 25).

Medan dei grønne traseane i Figur 25 viser alternative trasear i sentrumsgatene, som ein ikkje har definert vidare i denne planprosessen viser dei rosa traseane vegar som går «utanom» sentrumsgatene og som i liten grad krysser større bilveggar. Desse vil vere egna for å frakte syklistar forbi sentrum på ein effektiv måte, utan at syklistane må inn i trafikkbildet i sentrumsgatene.

Av desse er det ein akse inne på smelteverksområdet som kan føre sykkeltrafikk på

Rv13 forbi sentrum. Dette vil kunne lette moglegheita for sykkeltrafikk mellom områda sør for Odda sentrum (Eidesdalen, Eide, Eidesåsen, Jordal mm) og Tyssedal og nord-austre delar av Odda, (aust for Opo). Gjennom å legge denne sykkelvegen inn i planen kan den realiserast som eit «prøveprosjekt» for å utvikle potensiale for sykkelbruk i samband med pendling heim-arbeid.



Figur 25: Alternative sykkelvegtrasear i Odda sentrum.

Siste

3.8.6 Elvestien

Langs heile planen er det også regulert inn ein elvesti. Denne er eksisterande på store delar av strekninga, men opnar for ein gjennomgåande elvesti frå fjorden og langs elva gjennom heile planområdet. I stor grad er denne ein del av eit grøntområde nærast elva.

Elvestien reknar ein med vil vere viktig i å utvikle sentrumsområdet til eit mål for friluftaktivitetar og som verdifulle opphalds og tur-områder både for fastbuande i sentrum og tilreisande turistar.

3.8.7 Vegsystemet i Nord

Vegsystemet nord i planområdet er planlagt som i dag.

3.8.8 Ny busstasjon

I denne reguleringsplanen er busstasjonen lagt til smelteverkstomta. Det medfører at eksisterande busstasjon på kaien kan bli flytta. Den noverande busstasjonen kjem rett utanføre det eksisterande planområdet, men vil bli teke stilling til i parallelt reguleringsarbeid.

Den nye busstasjonen vil ligge strategisk godt til nær Rv13. Med omgjevnader som Ovn 3 og Skaltaket vil reisande få eit sterkt inntrykk av Odda sin identitet. Det er viktig at busstasjonen si utforming og utforming av eit eventuelt driftsbygg bygger på dei mektige konstruksjonane som er i omgjevnadene. Det kan vere viktig at busstasjonen si utforming underordnar seg industribygga, men dei må også kunne bruke industrihistoria og industriarkitekturen i området i ein eigen form. Den opne plassen som busstasjonen dannar, saman med gatetun 5, vil kunne vere eit verdifullt opphaldsområde både for reisande og andre. Det er opna for eit mindre driftsbygg i samband med kollektivhaldeplassen. I høve til utforming og plassering skal fylkeskonservatoren høyrast.

3.9 GRØNTSTRUKTUR OG FOLKEHELSE

Forutan Almerkeparken og parken ved Vitensenteret, er det i dag lite areal med godt tilrettelagte grøntområde i planområdet. Området ber endå preg av å vere eit tidlegare industriområde, sjølv om ein ser utviklinga imot gode, verdifulle område for ålmenta gjennom ryddig og tilrettelegging ved ulike bygg- og tilretteleggingsprosjekt.

Planen har difor teke grep om den samla grøntstrukturen og dei romma som finns både mellom bygga og i randsonar mot elv og fjord. Det er viktig at ein gjennom utforminga av gatetuna, som er store areal i planen, tek inn grønne element som kan gje opphaldsverdiar og levande element i bybildet. Det som likevel kjem klarast fram i plankartet er den store parken sør i planområdet og det grønne beltet mot Opo.

Parken i sør er ein viktig nøkkel i det nye kryssområdet på Rv13, der det vil vere eit opent område som gjer dei identitetsskapande bygga sør på tomta godt synlege, og som kan gi grunnlag for at bilistar vert nysgjerrige og stoppar opp. Saman med skaltaket vil området vere godt eigna for store arrangement der mange folk kan samlast både ute i parken og under skaltaket.

Elveparken vil framstå grøn, og vil vere ein viktig buffer mellom dei gamle industriareala og den naturverdien Opo representerer. Her er det godt med areal både langs elva, og oppe på terrasseflaten, slik at områda vil vere veileigna for tilrettelegging for fysisk aktivitet også ut over reine tur-aktivitetar.

Siste

I mulighetsstudien er det peika på at Hardanger, som viktig fruktproduserande område, med fordel kan nytte frukttr  ved utforminga av dei grøne områda, særskild d  knytt til gatetuna. Dette utan at planen i seg sjølv styrer dette formelt på noko vis.

Samla sett legg planforslaget til rette for at Odda by skal vere ein attraktiv plass å ferdast, samt opphalde seg i. Ein meiner dette er noko av det viktigaste ein slik plan kan legge til rette for i eit folkehelseperspektiv.



*Figur 26 Regulerte grøntområde og gatetun i planframlegg.
I endeleg vedteken plan er grøntområdet ved Allmerket teke ut.*

Siste

3.10 BELYSNING

Smelteverkstomta er i dag eit relativt mørkt område når dagslyset er borte. Viktigheita av riktig belysning kan ikkje overvurderast, både i høve til funksjonell belysning, samt lyssetting av dei historieforteljande elementa i området. Belysning er ein føresetnad for å oppnå utviklinga som reguleringsplanen legg til rette for.



Figur 27. Smelteverkstomta i dag, nattestid

Odda kommune, med støtte i skjønnsmidlar frå Fylkesmannen i Hordaland, har parallelt med planarbeid utarbeidd belyningsplan for smelteverkstomta.

Dokumentet omhandlar funksjonsbelysning og spesifikke prinsipp for belysning av gater, torg, gangstiar, grøntområde, fasadar og landemerker. Prinsipp og anbefalingar for teknisk spesifisering som danner 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.



Figur 28. Illustrasjon av mogleg framtidig belysning (Zenisk AS).

Siste

3.11 FREDA BYGNINGSMASSE

Den freda bygningsmassen i området er dominerande i sin storleik og utforming. Dette gjeld både element som er freda etter kulturminnelova og bygg som er verna etter planen. Dette skal vere den historieberande delen av området som for all framtid skal vise kva Odda kjem av. Det er lagt inn lite formålsstyring på kva desse bygga skal nyttast til. Dette gjenspeglar at Odda kommune, som planeigar, ynskjer at ein opnar for mange ulike typar verksemder i bygga.

Fredingsvedtaket og verneverdiar elles, vil definere kva innhald bygga kan ha gjennom søknader om tiltak. Her kan mange typar bruk vere aktuelle, også typar bruk som er vanskelege å sjå føre seg som aktuelle i dag. At det er ei føremon at delar av bygga kan nyttast i samband med museumsverksemd, reiselivsaktivitetar, opplevinga og liknande ligg i botnen, men også andre typar rein næringsverksemd kan tillast så lenge verneverdiane er ivareteke.

Også utforminga av gatetuna og dei nye bygga, er viktige å sjå i samanheng med dei freda elementa. Her er likevel føremona at dei freda elementa er så store, sterke og identitetsskapande at dei vil vise historia sjølv med den nye planen realisert, med sine bygningskoppar og infrastruktur.

Mulighetsstudien har gjort grundige vurderingar av kva rom det er mogleg å etablere av bygningskroppar basert på det vernevedtaket som er gjort. Det er likevel gjennom denne planen desse tiltaka vil bli opna for juridisk.

I planarbeidet har ein ikkje sett grunn til å gå på tvers av konklusjonane i mulighetsstudien knytt til bygningskroppane. Det er likevel gjort nokre mindre justeringar knytt til vegtilkomsten til Smelteverkstomta. Dette skuldast krava i vegstandardane som gjorde at ein måtte justere på grunnlaget frå mulighetsstudien, og som ein følgje av dette er formålsgrensene i sør noko justert. Sjølv om det er gjort mindre justeringar vil prinsippa for utforming likevel vera dei same.

Gjennom krava til godkjenning eller uttale frå fylkeskonservatoren områda av planområdet som er omfatta av fredningsvedtak eller omsynssone bevaring meiner ein at verneinteressene i tilstrekkeleg grad vil vere sikra gjennom det planproduktet som føreligg.

3.12 BYGGEOMRÅDE

3.12.1 Industri/Lager

Lengst aust mot Opo har ein eit område der ein vil kunne utvikle næringsverksemder som er av ein annan type enn i sentrum. Dette harmonerer godt med at området er skilt frå sentrumsområda, medan det samstundes viser ei fortsetjing av den tradisjonelle næringsaktiviteten i området. Tyngre verksemder er ikkje tenkt etablert her; slike verksemder har sine hovudområde i Tyssedal og ved Eitrheimsneset. For større bygg er det krav om detaljregulering av områda.

3.12.2 Kombinert føremål gatetun/forretning/kontor/tenesteyting

Ved utlegging av planen for offentleg ettersyn gjorde Utviklingskomiteen vedtak om at bygg 103/104 ikkje skulle takast inn som bygg med omsynssone bevaring, slik rådmannen fremja forslag om. Komiteen var open for at bygget kunne takast i bruk slik som det står, men samstundes at det skal kunne rivast dersom ein ikkje finn god bruk bygget. Bakgrunnen var å sikre seg moglegheita for å betre tilkomsten mot Lindeplassen frå aust. Fylkeskonservatoren har frå si side vore klår på at det ikkje vert aktuelt å føre opp noko nytt bygg kloss i det freda Cyanamidkomplekset. Planframlegget er såleis endra og bygga har fått eit kombinert føremål KB. Bygga kan altså setjast

Siste

i stand og takast i bruk i sin noverande form. Eventuelt kan dei rivast, men då skal arealbruken ha form som gatetun.

3.12.3 **Daglegvarehandel på smelteverket**

Signalet frå daglegvareaktørane i Odda er at dei treng større, samanhengande og meir tidsrette areal. Daglegvarehandel er ein stor del av den totale handelen i ein tettstad som Odda. På grunn av dette er det utarbeidd planar for to byggeområde som er egna til slik bruk for større areal til daglegvarehandel, mellom brannstasjonen og Ovn3/Skaltaket. Byggeområda er namngitt F_1 og BFK_13 i plankartet. For område BFK_13 er det også opna for kontor/bustader i 2. etasje i tillegg til daglegvarehandelen i 1. etasje.

At bygga skal nyttast til daglegvarehandel betyr ikkje at mindre delar av areala ikkje kan nyttast til anna bruk, men hovuddelen av arealet skal vere daglegvarehandel, som er ei snevrare varegruppe enn detaljhandel generelt. Daglegvarehandel har hovudvekt på mat og hushaldningsartiklar. Dette betyr samstundes ikkje at daglegvarehandel ikkje kan etablerast i dei andre områda i planen, men her vil ein vere avgrensa av storleiken til byggeområda. Mellom anna vil også det nye byggeområdet FKT_1 og BFK_8-10 også vere egna for slik etablering. Desse vil likevel vere mindre samla areal enn BFK_13 og F_1.

Alle byggeområda i planen vil vere eigna for mindre lokale til daglegvarehandel. Då vil det ofte vere i ein samheng med andre varegrupper under det meir generelle begrepet *detaljhandel*, som dekkjer ein svært brei næringsaktivitet som gjeld alle varer til sluttbrukar.

I samband med BFK_13 og F_1 ligg større parkeringsareal, og målet er at mykje av biltrafikken inn på smelteverksområdet skal stoppe opp her, og ferdsla vidare mot sentrum skal skje til fots. Dette skal skape liv i gatene mellom smelteverksområdet og gågata.

Begge områda er rett over 2000 m² store og byggetiltak kan nytte 100% av areala innanfor føremålet. BFK_13 som ligg lengst nord, mellom brannstasjonen og Ovn 3 kan byggetiltaka ha ei høg inntil 21 moh, medan område F_1 kan vere inntil 17 moh. Høgdereguleringa er gjort i høve til moh for å fiksere topphøgda på tiltaka. F_1 ligg meir eksponert ut mot Rv13 og det er naturleg å trappe opp høgda nordover i området. BFK_13 kan i tillegg ha ein bustadetasje, kontor eller liknande, oppå handelsetasjen. Høgdene på bygga er fastsett ved å ta utgangspunkt i eksisterande bygningsmasse i området rundt tomtene.

Det er styrt i føresegnene at bygga må ha hovudinngangar både mot nord og sør. Dette er gjort for at ikkje bygga skal bli ein barriere med ei bruksmessig «baksida» i nord sør-aksen. Det er viktig at bygga vert best mogleg integrert i bymiljøet og interne bevegelseslinjer. Samstundes har begge områda krav om at grunnetasjen på bakkeplan skal ha aktive, taltalende fasadar som hjelper til å vitalisere områda mellom bygga.

Parkeringsplassane deler opp bygningsmassen slik at bygningskroppane vert handterbare i volum og at det vert sikra opne plassar i denne delen av området. Parkeringsplassane har også krav om å framstå med parkpreg.

Den estetiske forma på bygga er ikkje styrt i detalj i føresegnene. Det som er eintydig styrt er takformen, som er sett til at skal vere sagtak. Dette er for å dele opp bygga og gje dei eit industriltilnærma preg og reflektere den industrielle historia i området.

Når det gjeld overflater og styring av bygga elles er det peika på området sin industrihistorie. Overflater er ikkje spesifisert, då det er viktig at ein ved utforminga får rom til å gje bygga

Siste

spennande utformingar uansett om overflater er dekt med «bølgeblekkplater», fasadeplater, stål eller glas i kombinasjon. Det viktige for bygga er at fasadane er brotne opp og ikkje gjev store monotone flater, som vil vere eit framandelement i området.

Flater kan likevel for delar av områda vere aktuelle i eit «funksjonalistisk» perspektiv der ein klarer å gjere utforminga så anonym at dei eksisterande bygga vil stå klarare fram. Fasadane på F_1 mot Rv13 vil vere eit viktig visuelt førsteinntrykk av området og må vise området sitt spennande, industrihistoriske innhald. Nordsida av BFK_13 vil på same måte vere ein viktig «bakvegg» til portvaktområdet. Her må ein finne ein god balanse for å ivareta verdiane i den eksisterande bygningsmassen av teglstein.

3.12.4 Næringsareal/bustad

Byggeområda elles er regulert til BFK (Bustad/forretning/kontor) eller FKT (Forretning/kontor/tenesteyting). For ein del område der det er opna for bustad er det styrt at grunnetasjen på bygga skal vere «utadvendt» verksemd (forretning ol) som gjer at fasaden på bygga kommuniserer med gatetunet utanføre. Ein ynskjer ikkje reine bustadbygg der, som kan gje privatisering og ein visuell «avstand» mellom bygget og omgjevnadene. Aktiviteten i bygga skal medverke til at det vert liv i gatene store delar av døgnet, og at dette skal gjere Odda sentrum til ein spanande og interessant by å besøke og ikkje minst å bu i.



*Figur 29 Byggeområde med krav om forretning i grunnetasjen.
BFK_1 og BFK_3 lengst i nord vart under slutthandsaming teke ut av planen.*

For dei bygga som er freda, vil bruken vere styrt av dette vernet, men planen gjev ikkje ut over dette detaljerte styringar om kva dei ein-skilde bygga kan brukast til, ut over dei rammene føremålet gjev. Det er meir utforminga av bygget og nærområda som har fokus i planen.

Planen regulerer for ei stor grad bygget sin detaljerte utstrekning og plassering. Dette er gjort for at det i minst mogleg grad skal vere areal i ei gråson, der verken det offentlege eller næringsaktørane føler ansvar. Det er likevel viktig at dei offentlege gatetuna vert utforma parallelt med utbygginga av området i samverknad mellom næringsaktørar og det offentlege, slik at området framstår ferdig tilrettelagt som eit interessant og ryddig handelsområde.

Delar av bygga med føremål BFK vil også kunne nyttast til utleigeverksemd, noko ein ser trong for no når turisttrafikken til Odda har auka. Store delar av eksisterande sentrum har tradisjon for

Siste

bustadetasje over forretningane, sjølv om mindre og mindre av desse er i bruk. Dette skuldast i stor grad for lite oppgradering og dermed låg standard. Å opne for fleire typar bruk i bygga vonar ein difor vil føre til at sjansen for at desse vert oppgradert og revitalisert vert størst mogleg.

Det er nokre få bygg mellom Almerket og Opo som er regulert kun til bustad (med parkeringsetasje), sidan dette er ei vidareføring av gjeldande plan og bruk. Det kan likevel bli fleire reine bustadbygg i BFK-områda der det ikkje er krav om forretningsetasje på grunnplanet (BFK 2, 4, 11 og 12).

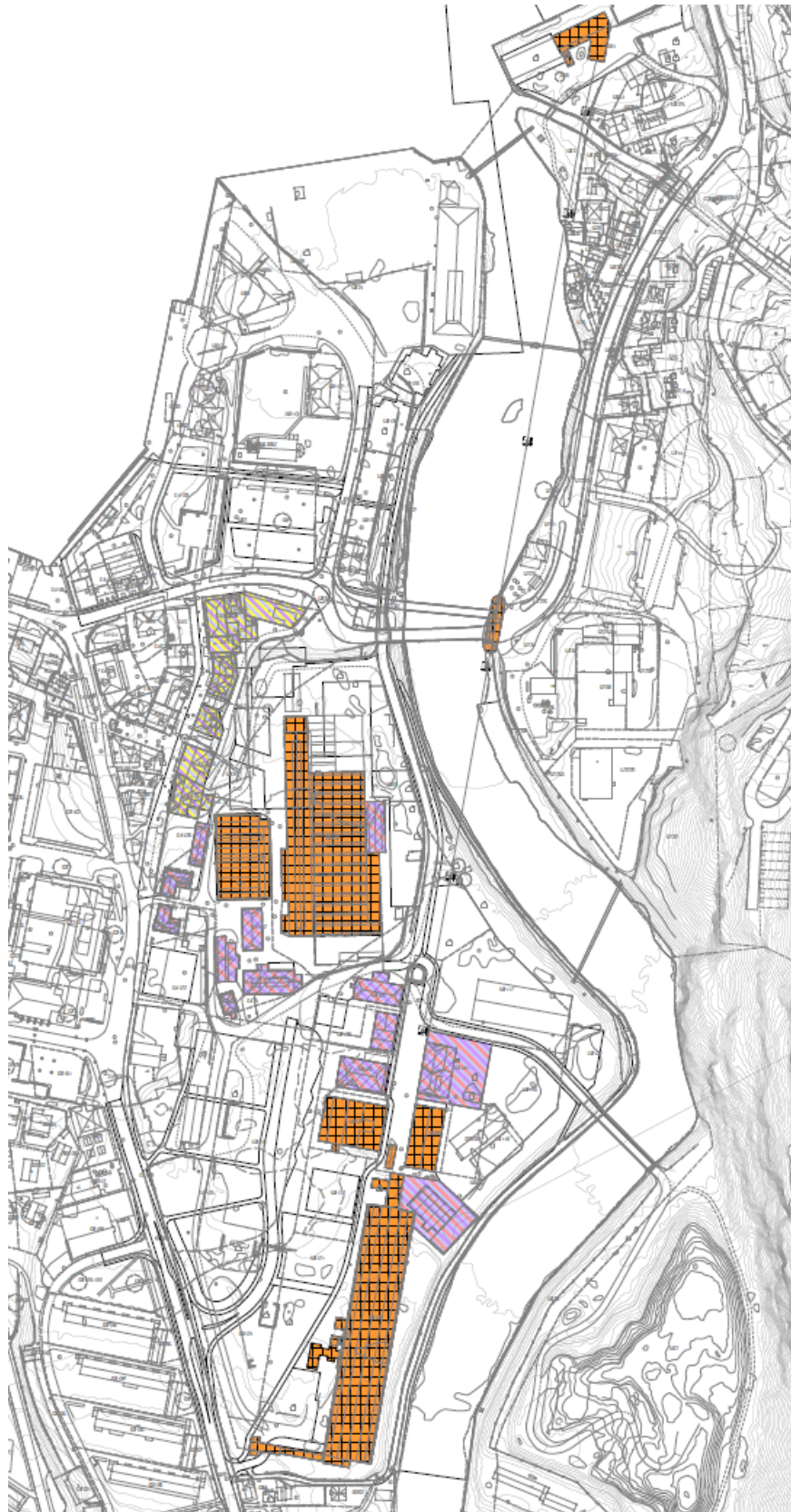
Både dei reine forretningsområda (FKT) og områda med opning for bustad (BFK) vil også kunne nyttast av offentlege verksemdar eller ålmennyttig bruk slik som SINDARK, Smedlinja på Odda vidaregåande skule, Litteraturhuset, Vitensenteret og Brannstasjonen er eksempel på i dag.

Bygg 103 og 104 var i førre plan regulert bort. I denne planen har dei fått eit eige føremål som opnar både for riving og at bygga kan utvilaast vidare. Vert bygga her rive ynskjer ein ikkje at arealet skal byggast på igjen, og at området skal vere uteområde (gatetun). Dette reflekterer at bygga kan ha historieforteljande kvalitetar, og at dei kan oppgraderast til eigna bruk, men at dei samstundes er i så dårleg tilstand at dette ikkje bør krevjast i planen.

3.13 OMSYNSSONER I PLANEN

Dei freda bygga og bygga regulert med omsynssone bevaring er vist med skravur i plankartet. Føresegner til omsynssonene må sjåast i samanheng med innhaldet i føremålet som bygga har. Dei bygga som er freda etter kulturminnelova har alle eit eige føremål som gjev opning for at det er fredingsstyresmaktene som må styre kva type bruk som kan vere i bygga.

Siste



Figur 30 Bygg som er vist som bevaring eller bandlegging i plankartet.

Siste

Støysonene knytt til Rv13 gjennom sentrum er også vist i plankartet og vil for bygg i disse sonene krevje at ein må sikre tilgjengelege uteareal under gjeldande krav til støy. I tillegg må bygg for varig opphald tilfredsstillende krav til støynivå inne.

Sikringssoner for friskt er lagt inn i samband med kryssa. Desse områda har krav til tiltak og høgd på vegetasjon for å sikre god sikt som ein naturleg del av eit trafikksikkert vegsystem.

I tillegg til omsynsonene i plane er det føresegningsområder for dei områda der ein stiller krav om detaljreguleringsplan før byggetiltak kan gjennomførast. Dette er område der ein meiner det er viktig å sjå på heilskapen gjennom ein planprosess for å styre omfanget av nye byggetiltak i høve til kva omgjevnadene toler. Dette gjeld området for Industri/Lager heilt aust i området og dei nye bygga nord for Cyanamiden og Lindehuset.

3.14 REKKEFØLGEBESTEMMELSAR

Det er fleire rekkefølgebepptelsar i planen. Krav om detaljreguleringsplan for somme av byggeområda er ein av desse, men det er også krav om opparbeiding av T-kryss på Rv13 før dei større tiltaka på smelteverket kan realiserast. Dette vil vere ein viktig premis for å setje i gang med satsingane i planen på Smelteverksområdet. Før realisering av krysset må Statens Vegvesen godkjenne byggeplanen.

I tillegg skal bygg BFK_13 realiserast før F_1. Dette skuldast at ein vil sikre at aktive næringsareal ligg mest mogleg sentralt i høve til det eksisterande sentrum. Ei realisering av F_1 aleine vil føre til eit vakuum mellom forretningsbygget og eksisterande sentrum, noko som vil stri med intensjonen i denne planen.

4 Konsekvensar av planforslaget

4.1 SAMFUNNSVERKNAD

Planarbeid har i seg sjølv ingen reelle verknader verken fysisk eller i det store bildet. Planen er likevel viktig som rammer for det som skal skje, og målet er at den skal vere premissgivande for ei utvikling av Odda sentrum i ein retning som viser ei positiv side av Odda.

Eit planarbeid som dette vil alltid vere avhengig av konjunkturar i samfunnet elles. Det samla innhaldet av tiltak i planen er store for ein liten kommune som Odda. Gjennomføringsevna er difor avhengig av at det, i tillegg til offentlege ressursar, er næringsaktørar som har gjennomføringsevne. Vert større prosjekt gjennomført vil dette kunne påverke realisering også av mindre prosjekt i planen.

I denne situasjon vil det parallelt vere viktig at både Odda kommune og andre offentlege instansar og bidragsytarar har moglegheit til å bidra for å realisere det potensiale som finne i området knytt til å forme eit godt sentrumsområde der kulturminneinteressene bidreg.

Gjennom dei fysiske perspektiva i planen er det eit stort potensiale for å gi Odda sentrum ein ny giv og ei vitalisering som gjer Odda enno meir interessant og nøkkelen til den nye turistsatsinga i området. Gjennom auka liv i sentrum gjennom lokalbefolkninga sin bruk av området vil identiteten til Odda sentrum kunne endrast i stor grad i positiv retning.

I rammene til denne planen kan ein sjå forvandlinga av Odda frå eit sentrum med støyande, støvande og forureinande industri, til eit område som med si unike historie kan bli ein positivt identitetsbærar, der sentrum kan nyttast av innbyggjarane både til næringsliv, ålmennyttig bruk og til større arrangement i eit positivt miljø, med ein klar industrihistorisk identitet.

4.2 ØKONOMISKE KONSEKVEN SAR

Planframlegget har store økonomiske rammer knytt til alle tiltaka som kan realiserast. Det gjev økonomiske utfordringar for grunneigarane, andre næringsdrivande og for Odda kommune. For å få ein effekt av planen er det viktig at alle krefter drar i same retning, slik at ein får det fulle potensialet både knytt til trivsel og verdiskaping i Odda.

Gjennom fredingsvedtaket kan ein få løyst ut midlar i samband med vedlikehald og oppgradering av dei freda bygga, men det er utfordrande å forutsjå kva summar ein til slutt vil kunne løyse ut til dette. I ei forlenging vil realisering av eit apparat for mottak og tenester til turisme på tomta, og reiselivet i Odda elles, vere av interesse. Dette vil krevje eigeninnsats lokalt, men vil også kunne utløyse midlar. Det er naturleg at NVIM, med sin kompetanse på slike spørsmål, kan stå i bresjen for dette tema i området. Om dette til slutt gjev trong for tilskot til drift, eller om ein klarer å få eit nivå på besøkstala som kan skape overskot som kan nyttast til vidareutvikling er alltid usikkert. Dei vil uansett kunne vere eit potensiale for auka omsetning for lokalt næringsliv som detaljhandel, overnattingsstader, kafear og andre reiselivsverksemdar.

Realisering av «hotellområdet» i planen (HN) vil vere avhengig av at ein har eit interessant kundegrunnlag som er tilstrekkeleg for at ein investor ser seg tent med å realisere dette.

Siste

Av næringslivet vil dei to daglegvareområda vere eit lokomotiv i området. Klarer desse å realisere sine planar vil dette kunne gje eit grunnlag også for realisering av mindre prosjekt i området.

Ein viktig effekt av byggeprosjekta vil vere at det vil skje ei stor verdiskaping i byggebransjen i området i byggefasane. Dette gjev inntekter og positive signal til andre investorar. Her kan ein oppnå effektar også på inntekter til Odda kommune gjennom skattar og avgifter.

På botnlinja må likevel Odda kommune vere førebudd på å setje av større midlar over lengre tid for å realisere området slik planen førespeglar. Sjølv om ein skulle få tilført midlar utanfrå, så vil ein i dei aller fleste høve måtte bidra med eigenandelar. Odda kommune må satse på at inntektene for Oddasamfunnet som heilhet, vil gå i pluss gjennom å få eit sentrumsområde å vere stolte av, som veks og som legg grunnlaget for Odda by som ein regionalt viktig tettstad. Den viktigaste faktoren er kanskje likevel intensjonen om at ei positiv utvikling av Odda sentrum kan vere med på å føre til at folketalet i kommunen aukar, noko som vil påverke inntektsgrunnlaget til kommunen positivt.

4.3 BYGNINGSMILJØ

Det å ta vare på produksjonsbygga på Smelteverket gjev heilt særskilde muligheiter og begrensningar. I tillegg har ein dei store areala som før var innanfor gjerdet til eit industriområde, men som no er ein meir integrert del av sentrum. Dei administrative delane av Smelteverket, rundt portvakta framstår med gamalt landsbypreg, med bygg av ulik alder, men med eit særtrekk i høve til Odda sentrum elles. Her går det ei både historisk, arkitektonisk og litterær link til murboligen og andre buområde som ligg nær Smelteverket, og som er ein del av Odda sentrum. Gågata består av bygg av ulik alder, men sjølv om ein kan lese fleire titals års arkitekturhistorie, så er det mange tiår sida det vart gjort vesentlege endringar gjennom nye bygg her.

Baksida av bebyggelsen mot Smelteverket var nedprioritert, sidan denne låg mot eit grått og trist industriområde. I dag er det dei opne areala mellom dei freda bygga og denne bebyggelsen som er interessant å bygge ut. Dette gjev ein god tilknytning til Gågata, men gjer også at bygga i Gågata bør oppgradere «baksida» for å gjere overgangane tiltalende. Planen opnar for ulik utforming av bygga. Dei må kunne tilpasse seg både den brutale arkitekturen på Smelteverket og Gågata. På same tid må ein sjå føre seg at dei skal reflektere ei ny tid, også arkitektonisk.

Ved ei full utbygging av planen vil kulturminna få konkurrerende bygningskroppar i bybildet. Likevel synest dette rett, då Odda sentrum har stort utviklingspotensiale i å nytte dei tilgjengelege areala. Det er også viktig å peike på at desse områda var bebygde då smelteverket var i drift.

Kulturminna har så store former at desse vil vere ein dominerande faktor sjølv med ei full utbygging av planen. Eit interessant perspektiv er at kulturminna i det opne «landskapet», som no er danna gjennom rivning og opprydding etter nedlegginga, faktisk kjempar om å vere dei dominerande landskapselementa dei kan vere. No må dei konkurrere med bratte fjellsider «opp mot himmelen» og eit fantastisk landskap. I eit slikt landskap vil sjølv store konstruksjonar miste noko av sin monumentale verknad.

Det er viktig at ein ser inn i dei gamle industriområda, men gjennom å gjere dei opne romma rundt bygga mindre, vil ein gå inn og observere dei på kortare avstand enn no. Dette vil gje eit anna inntrykk av kor store og massive desse bygga er. Gjennom å kunne bevege seg mellom dei nye bygga vil ein komme inn i byrom etter byrom som kan samanliknast med romkjensla ein opplever i kjende byrom frå store byar og monumentale bygg i heile verda. Målet er at dette vil gjere opplevinga av Odda og den industrihistoriske delen av området enno sterkare enn i dag.

Siste

For dei verneverdige bygga som ikkje er like store som Cyanamiden, siloen, Omn 3 og Skaltaket (FKT 2-9 og 11-13) vil ikkje intrykk av dimensjonane vere like viktig for verneverdien. Desse vil passe inn i eit bybilde omslutta av mange ulike byggtypar slik dei også tidlegare har vore. Bygningsstrukturen på området var mykje tettare enn i dag på grunn av bygg som er rivne og opprydding og fjerning av utelager. Alle areala på industriområda var i bruk den gong det var drift her. Dei nye bygningskroppane vil dermed gje dei verneverdige bygga meir «naturlege» rammer, der dei «alltid» har framstått som ein del av ein større bygningsstruktur. Her kan det vere eit poeng at ein visuelt kan sjå at dei nye bygga: F1, BFK 11-13 er frå eit anna tidsbilde enn dei verna/freda bygga rundt. Sluttproduktet vil dermed bli eit tettare bygningsmiljø med nye gater og byrom som gjev ein naturleg bystruktur for framtida.

Nord for Cyanamiden/Lindehuset er det ei viktigare oppgåve å utforme nye bygningskroppar slik at storleik og utforming harmonerer med at Cyanamidekomplekset framleis utgjer den viktige profilen mot nord.

4.4 MILJØKONSEKVENSA

Gjennom ROS-analyse er støytilhøve, forureiningssituasjonen i grunnen mm gjennomgått.

Forureininga i grunnen hadde ein ei frykt for då ein starta prøvetaking på smelteverksområdet. Det synest som om området ikkje har gjennomgåande høgt innhald av miljøskadelege stoff. I dei fleste tilfella vil deponering i området, og overfylling med reine massar fungere som prinsipp. Planen stiller likevel krav om dokumentering av tilfredstillande handtering av forureining i grunnen ved realisering av alle byggetiltak i området.

Sjølv om planen opnar for ulike typar næringsverksemd kan det ikkje etablerast verksemdar med utslepp som ikkje har tilstrekkeleg løyve etter forureiningslova.

Det er ikkje registret særskilde sårbare naturinteresser i området på land, men Opo representerer ein viktig naturverdi som lakseførande vassdrag. Planen sikrar gjennom føresegnene desse interessene, slik at planen ikkje gjev nokon negativ konsekvens for denne verdien.

4.4.1 Naturmangfaldlova

Tilhøva til naturmangfaldlova er gjennomgått for å syne grunnlaget for handsaming etter naturmangfaldlova:

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Kunnskapsgrunnlaget for området er godt. Dette skuldast i stor grad at hovuddelen er område med omfattande inngrep i dag. Det næraste ein har ein natursituasjon er beltet mot elva og sjølve Opo. Her er også kunnskapsgrunnlaget godt for å vurdere verdien.

I eit bymiljø er det også moglege naturinteresser. Slike interesser kan representerast av hekkeområde for fugl og dagopphaldsplassar for flaggermus i gamle bygg, samt lavvegetasjon på særskild gamle tre. Det er ikkje gamle tre i området og sikringstiltak på bygga vil påverke moglegheita for hekking. Det er likevel ikkje registrert raudelista fugleartar i området som er direkte knytt til området. Med den store bygningsmassen vil det alltid vere moglegheit for hekking og overnatting i området for artar som finn levemiljø i eit urbant miljø.

Konklusjonen må difor vere at det eit godt, generelt kunnskapsgrunnlag om slike verdiar i området.

Siste

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Sidan tiltaka skjer i eit urbant miljø skjer det ikkje tiltak i eit naturområde der ein kan gjere skade på naturmangfoldet. Dermed vert føre-var-prinsippet lite aktuelt her. Likevel vil ein med omsyn til utslepp og tiltak i elvenære område stille strenge krav for å sikre at det ikkje skjer skade på naturverdiane der gjennom uønskete tiltak.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Området tiltaka skal gjennomførast i er i dag byområde. Dette gjer at gjenbruk og fortetting i dette planområdet vil motverke inngrep i andre område, der det kan vere ein natursituasjon som vert bygd ned. Dette betyr at tiltaka i planen vil sørge for ei mindre samla belastning på økosystemet enn å ikkje nytte dette området til byggeområde i framtida.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

I dette tiltaket vurderer ein det som lite aktuelt med ekstrakostnader for å avbøte verknader på biologisk mangfald. Det er stilt krav om handtering av forureining og andre miljøtema som gjer at utbyggar må sørge for tilfredstillande miljøløysingar. I og med at dette skjer i starten av byggeprosjekta vil kostanden i mange tilfelle vere lav, då ein kan tilpasse prosjektet til desse tilhøva.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Det er viktig at ein i ein anleggsfase gjennomfører tiltaka slik at dei ikkje fører til utslepp eller utilsikta skade på biologisk mangfald. Dette vil vere sikra gjennom byggesøknader og søknader etter forureiningslova i samband med nye byggetiltak i området. Her vil det bli stilt krav om miljøforsvarlege løysingar som sikrar mot uheldige miljøkonsekvensar. Dermed vil tiltaka i planen samla sett ikkje gje noko negativt utslag knytt til miljøtemaet.

4.4.2 **Strandsone/vassdrag**

Dei delane av planen som ligg mot vassdraget Opo er regulert til grøntområde der lite inngrep skal skje. Områda vil bli tilbakeført til naturliknande utforming, eller parkliknande utforming og vil vere ein god buffer mellom byggeområde/veg og elvestrengen. Planen skal i så måte ta tilstrekkeleg omsyn til naturverdien i elva, slik at dette blir endå betre ivareteke enn tidlegare.

Det er kun strandsone mot sjø ved importkaien heilt nord i planen. Her er området noko forslumma med ei lite tiltalende utforming. Her er det ein del forsøpling, sjølv om det er utført noko oppryddingsarbeid. Planen opnar for at dette området, som med sine flotte plassering har så store, positive kvalitetar, skal kunne utviklast til eit interessant område både for næringsetablering og for ålment opphald. Som «endestasjon» på elvestien, med utsikt over fjellområda og fjorden rundt Odda kan dette bli ein interessant stad å opphalde seg.

Strandlinja vil vere fysiske konstruksjonar som kaiar og småbåtanlegg, men dette er tilsvarande som i dag.

4.5 **EIGEDOMSINNGREP**

Med to hovudeigarar i planområdet; Smelteverket næringsutvikling AS (SNU) (samt KML eigedom AS) og Odda kommune, er eigedomstilhøva rimeleg oversiktleg. Dei andre eigarane har areal som er avklara med verneinteresser og andre interesser tidlegare, og som dermed samsvarar med dette framlegget til plan.

Siste

Odda kommune og SNU hadde ein gjennomgang av eigartilhøva i området då den første reguleringsplanen vart godkjend. I og med at fredingsvedtaket gav andre rammer enn den reguleringsplanen føresette, fleire bygg er rivne og mulighetsstudien synte nye moglegheiter for utbygging i området er denne planen annleis utforma enn den førre.

Byggeområda i denne planen er mindre og i større grad knytt til eksisterande eller framtidig bygningskropp. Uteområda og mellomromma mellom bygga er i større grad sett av som offentlege areal som gatetun, trafikkareal eller grøntområde. Dermed vil planen gje annleis rammer for eigedomstilhøva mellom det offentlege og dei omsettelege byggeområda som ein må rekne med SNU vil ha fokus på. Som følgje av planen må desse grunneigarane gå gjennom situasjonen for å sikre ein ny eigarkabal som grunnlag for den vidare utviklinga.

4.6 TEKNISKE ANLEGG

Det er gjort store investeringar i nye VA-leidningar inn på området. Desse vil gi grunnlag for vidare utvikling. Det er viktig at Odda kommune, Odda energi AS og dei ulike næringsinteressene i området, sikrar at utbyggingstakten på naudsynte tilførslenett har kapasitet til den nye utbygginga som skjer. Vert tekniske anlegg hemskoen for utvikling vil det vere uheldig. Med denne planen vil ein ha eit godt grunnlag for å dimensjonere og planlegge tekniske anlegg som samsvarar med den planlagde utbyggingsstrukturen.

4.7 TILGJENGELEGHEIT OG FOLKEHELSE

Føresegnene til planen stadfestar at universell utforming skal ligge til grunn i heile området. Sjølv om ein i Odda sentrum dei siste åra har vore flinke til å tilrettelegga for ei god utforming vil ein framleis finne mange eksempel på dårlege detaljar og løysingar som hindrar god tilgjengelegheit for alle. Med det veldefinerte nettet av gatetun og eit relativt takknemleg terreng vil det vere eit oppnåeleg mål at dei aller fleste områda er tilgjengelege for alle. Det er viktig at planen vert fylgt opp og at alle tiltak vert planlagt med dette i mente.

Odda er ein typisk bilbasert by. Planen legg til rette for at det i framtida skal vere meir attraktivt å gå og sykle i, samt til og frå, sentrum. Planen legg òg til rette for større bruk av grøntområda mot vassdrag, samt regulering av nye grøntareal. Dette er positivt i eit folkehelseperspektiv. Det er sett krav til uteopphaldsareal og leikeareal ved oppføring av nye bustadeiningar som ein del av sentrumsbebyggelsen.

4.8 VASSFORSYNING OG AVLAUP

Planområdet forsynt frå det kommunale Odda vannverk.

Vanntrykk:

Planområdet forsynt frå rentvannsbassenget ved Åstød vannbehandlingsanlegg, som ved fullt basseng har vannspeil på kt 90. Dvs bebyggelsen i planområdet vil få et statisk vanntrykk på ca 7,4-9 bar. Alle bygg i området må derfor installere trykkreduksjonsventil på vanninntaket.

Brannvann:

Planområdet vest for Opo forsynt frå eksisterande kommunale vannledningar med dimensjoner \geq DN200 mm i duktilt støpejern eller PE, som har kapasitet for brannvann opp til 50 l/s. Tilgjengelig vanntrykk ved brannvannsuttak må virksamhetene avklare mot vannverket i hvert enkelt tilfelle.

Siste

I planområdet på Importkaia øst for Opo, er eksisterende vannledning ned mot området kun vannledning i mindre dimensjon, og har dermed ikke brannvannskapasitet. Ved utbygging av området må det legges ny kommunal vannledning fra nærmeste kommunale hovedledning ned til området. Ledningen legges enten over Freimselva fra hovedledning ved Straumen AP, eller fra hovedledning i Tyssedalsvegen. Det kan da leveres brannvann på 20 l/s.

Krav til ledningsmateriale mm pga forurenset grunn:

Det stilles krav om ekstra beskyttelse av vannledningene som legges i Smelteverks-området pga forurenset grunn. For hovedledningene i området skal det benyttes duktilt støpejern med utvendig beskyttelse av ZMU-belegg (innvendig beskyttelse HOZ-sement), med tette og diffusjonstette gummimansjetter rundt muffene.

Private stikkledninger utføres i helsveist rørmateriale PE100 SDR11 med aluminiumskappe under en PP kappe.

AVLAUP

Spillvann:

Byggeområdene i planområde vest for Opo kan som hovedregel tilkobles eksisterende kommunale spillvannsledninger ved selvfal.

Byggeområdet på Importkaien øst for Opo må tilkobles kommunalt avløp ved pumping. Utbygger må etablere en privat pumpestasjon som pumper avløpet inn på det kommunale ledningsnett. Plassering av en slik avløpspumpestasjon må bestemmes i den videre detaljprosjekteringen av området.

Overvann:

Overvann i planområdet skal samles opp og føres til eksisterende overvannsledninger. På Smelteverksområdet er det forurenset grunn og det er viktig med tette flater slik at overvannet hindres i å trenge ned i grunnen fra overflaten og vaske ut forurensning.

4.9 RENOVASJON

Ved byggeløype skal løsning for renovasjon vises.

Avfallet skal i prinsippet håndteres på 2 ulike måter:

Avfall fra boliger: Avfall fra boliger er omfattet av kommunens innsamlingsordning. For Oddas del innebærer dette at avfallet skal kunne leveres av beboerne selv til felles samlesteder for avfall, som er oppsamlingssteder for avfall med avfallsbeholdere for de ulike avfallstyper for mange boliger. Etablering av samlesteder i reguleringsområdet må derfor ses i sammenheng med renovasjonsløsningen og de etablerte samlestedene kommunen har. Det må vurderes behov for nye samlesteder i forhold til avstand fra boligene og kapasitet for oppsamlingen i forhold til det antall boliger som skal etableres. Kommunens renovasjonsforskrift kan leses på kommunens hjemmeside.

Avfall fra kontor, hotell og annen næring: Det er opp til gårdeier eller avfallsbesitter å velge løsning for oppsamling og håndtering av avfall, så lenge man følger lov- og regelverk. Uavhengig av løsning må det settes av tilstrekkelig areal for dette på den enkelte eiendom eller område.

Siste

For kombinerte formål der boliger er en del av formålene, må det settes av separat plass eller løsning for avfall fra boligene og avfall fra øvrige.

Det nevnes spesielt hensyn til tilgjengelighet for brukerne, brannfare, lukt og tømmeløsning som viktige kriterier for valg av plassering for samle plassene for avfall. Nærmere om tilrettelegging av renovasjonsløsninger er beskrevet i NS 9432.

5 Risiko og sårbarheit

5.1 GENERELT

Plan og bygningslova stiller krav om gjennomføring av risiko- og sårbarheitsanalysar ved all planlegging, jfr. § 4.3: *"Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarheitsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta en slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap."*

I forskrift om konsekvensutgreiingar vert det stilt krav om at vurdering av beredskap og ulykkesrisiko skal gjennomførast i henhold til PBL § 4.3.

Byggteknisk forskrift – TEK 10 gir sikkerheitskrav i forhold til naturfare (TEK 10 § 7-1,2,3 og 4) og det er gitt eit generelt krav om at byggverk skal utformast og lokalisert slik at det er tilfredsstillande sikkerheit mot framtidige naturkrefter. Som grunnlag for utarbeiding av ROS-analysar i samband med reguleringsplanar ligg også temaveileidar 12/2011 frå DSB; «Samfunnsikkerhet i Plan- og bygningsloven». Vidare stiller rundskriv T-5/97 "Arealplanlegging og utbygging i fareområde" krav om at det ikkje skal byggast ut i usikre område.

5.1.1 Bakgrunn og formål

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for utvikling og ivaretaking av verneverdiane i området som er og kan bli ein endå meir viktig og sentral del av Odda sentrum. Området som inkludert i områdeplanen vil vere viktige nærings og bustadområde for å utvikle tilboda i Odda sentrum.

Odda kommune er tiltakshavar for planarbeidet. Kommunen er også ein av dei største grunneigarane i området saman med SNU (Smelteverket næringsutvikling) som kjøpte opp eigedommen til Odda smelteverk etter konkursen. Norconsult er planfagleg konsulent for planarbeidet.

Målsetjinga med ROS-analysen er å gje ei overordna og representativ framstilling av risiko for skade på 3. person i prosjektet, knytt til liv og helse, ytre miljø og materielle verdiar.

Siste

5.1.2 Forutsetningar, avgrensingar og forventningar

ROS-analysen bygger på fylgjande føresetnader:

- ROS-analysen er overordna og kvalitativ.
- Den er avgrensa til temaet samfunnstryggleik slik dette er skildra av DSB.
- Grovanalysen omfattar farar for person, miljø og materielle verdiar.
- Vurderingane og forventningar i analysen er basert på føreliggande dokumentasjon om prosjektet.
- Tilsikta hendingar (sabotasje, terror etc.) er ikkje en del av vurderinga.
- Den omhandlar enkelthendingar og ikkje fleire uavhengige, samanfallande hendingar.

5.1.3 Definisjonar

Uttrykk	Beskriving
DSB	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Konsekvens	Mogleg følge av ei uønskt hending. Konsekvensar kan uttrykkast med ord eller som ein talverdi for omfanget av skadar på menneske, miljø eller materielle verdiar.
Risiko	Uttrykk for kombinasjonen av sannsyn for og konsekvensen av ei uønskt hending.
Risikoanalyse	Systematisk framgangsmåte for å beskrive og/eller berekne risiko. Risikoanalysen utføres ved kartlegging av uønskt hendingar, årsaker til og konsekvensar av desse.
Risikoreduserande tiltak	Tiltak som påverkar sannsynet for- eller konsekvensen av ei uønskt hending
Sårbarheit	Manglande evne hos eit analyseobjekt til å motstå verknader av ei uønskt hending og til å gjenopprette sin opphavlege tilstand eller funksjon etter hendelsen.
Sannsyn	I kva grad det er truleg at ei hending vil kunne inntreffe (kan uttrykkast med ord eller som ein talverdi).
NGU	Norges geologiske undersøkelse
NIVA	Norsk institutt for vannforskning
NVE	Norges vassdrags- og energidirektorat

Tabell 2- Definisjonar

Siste

5.1.4 Styrande dokument

Ref.	Tittel	Dato	Utgiver
1.4.1	NS 5814:2008 Krav til risikovurderinger	2008	Standard Norge
1.4.2	Byggteknisk forskrift – TEK 10. Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) FOR-2010-03-26-489	26.3.2010	Kommunal- og regionaldepartementet
1.4.3	Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)	2008	Miljøverndepartementet
1.4.4	Brann- og eksplosjonsvernloven	2002	Justis- og beredskapsdepartementet
1.4.5	Storulykkeforskriften	2005	Justis- og beredskapsdepartementet
1.4.6	Forskrift om strålevern og bruk av stråling	2010	Helse- og omsorgsdepartementet
1.4.7	Samfunnssikkerhet i arealplanlegging	Des 2011	DSB
1.4.8	Samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven	2011	DSB
1.4.9	NVEs retningslinjer nr. 2-2011: Flaum og skredfare i arealplaner	2011	Norges vassdrags- og energidirektorat
1.4.10	Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan og bygningsloven	Sept 2010	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
1.4.11	StrålevernInfo 14:2012 Radon i arealplanlegging	2012	Statens strålevern
1.4.12	Akseptkriterier for skred på veg.	2013 (under arbeid)	Statens Vegvesen

Tabell 3 - Styrande dokument

5.1.5 Underlagsdokumentasjon

Intern ref.	Namn	Dato	Utgjevar
1.6.1	Planomtale, føresegner og plankart for framlegg til reguleringsplan for Odda sentrum, Odda kommune.		

Tabell 4 - Underlagsdokumentasjon

Siste

5.1.6 Øvrige referansar

Intern ref.	Namn	Utgjeven av
1.7.1	SIGVe-veiledning	Fylkesmannen i Rogaland, Hordaland og Sogn og Fjordane, DSB og Statens kartverk
1.7.2	Offisielle kartdatabaser	NVE, MDir, DSB, NGU m.fl
1.7.3	Mal for ROS-analyse i reguleringsplan	Fylkesmannen i Rogaland

Tabell 5 - Øvrige referansar

5.2 METODE

5.2.1 Innleiing

Analysen av risiko for menneskes liv og helse, materielle verdiar og miljø vil fylgje hovudprinsippa i NS 5814:2008 Krav til risikovurderingar (ref. 1.5.1), der risiko vert definert som:

”Uttrykk for kombinasjonen av sannsynligheten for og konsekvensen av en uønsket hendelse.”

Risiko vert knytt til uønska hendingar, dvs. hendingar som i utgangspunktet ikkje skal inntreffe. Det er difor knytt usikkerheit til både om hendinga inntreff (sannsyn) og omfanget (konsekvens) av hendinga dersom den inntreff. Analysen fylgjer òg retningslinjene i DSBs vegleiar *”Samfunnssikkerhet i arealplanlegging”* (ref. 1.5.5).

Den vidare analysen er utført etter følgjande framgangsmåte:

- Farekartlegging
 - Gjennomgang av sjekklister. Aktuelle farar vert identifisert.
- Sårbarheitsvurdering
 - Vurdering av om tiltaket er sårbart for dei ulike farene som er identifisert.
 - Vurdering av om tiltaket medfører auka sårbarheit for omgjevnadane.
 - For dei farer som er vurdert med moderat eller høg sårbarheit, vert det definert relevante uønska hendingar som vert vurdert med omsyn på risiko.
- Risikovurdering av uønska hendingar
 - Risiko er eit uttrykk for tilhøvet mellom sannsynet for ei uønska hending og konsekvensen av denne.
 - Risiko knytt til definerte uønska hendingar vert vurdert ut frå risikoakseptkriteria.
 - Risiko vert vurdert for tap av liv eller helseskadar, miljøskadar og tap av materielle verdiar.
- Risikoreduserande tiltak vert anbefalt for hendingar som er vurdert å medføre uakseptabel risiko (raud sone). For hendingar med moderat risiko (gul sone) anbefaler ein risikoreduserande tiltak dersom ein kan oppnå redusert risiko utan urimelege kostnader eller andre konsekvensar.

Tiltaket som vert vurdert i ROS-analysen er fullt utbygd reguleringsplan.

Siste

5.2.2 Kategorisering av sannsyn og konsekvens

Kor ofte ei uynskja hending kan inntreffe, vert uttrykt ved hjelp av omgrepet sannsyn (hendelsesfrekvens). Sannsyn- og konsekvensvurdering av hendingar er bygd på erfaring (statistikk), trendar (f.eks. klima) og fagleg skjønn.

Konsekvensane er vurdert med omsyn til "Liv og helse", "Ytre miljø" og "Materiell verdi". For "Materiell verdi" inngår og samfunnsverdi – og seier dermed noko om konsekvens for brot i viktige samfunnssystem. Sjå tabellar nedanfor for sannsyn- og konsekvensklasser.

Sannsynskategori	Skildring (frekvens)
1. Særs lite sannsynlig	Sjeldnare enn ein gong kvart 5.000 år
2. Lite sannsynlig	Gjennomsnittleg kvart 1.000 – 5.000 år
3. Moderat sannsynlig	Gjennomsnittleg kvart 200 – 1.000 år
4. Sannsynlig	Gjennomsnittleg kvart 20 – 200 år
5. Svært sannsynlig	Oftare enn kvart 20 år

Tabell 6 - Sannsynskategoriar

Konsekvenskategori	Skildring
1. Svært liten konsekvens	Ingen personskade Ubetydelig miljøskade Materielle skader < 100 000 kr / ingen skade på eller tap av samfunnsverdiar
2. Liten konsekvens	Personskade Lokale* miljøskader Materielle skader 100 000 - 1 000 000 kr / ubetydelig skade på eller tap av samfunnsverdiar
3. Middels konsekvens	Alvorlig personskade Regional** miljøskade, restitusjonstid inntil 1 år Materielle skader 1 000 000 - 10 000 000 kr / kortvarig skade på eller tap av samfunnsverdiar
4. Stor konsekvens	Dødelig skade, ein person Regional miljøskade, restitusjonstid inntil 10 år Store materielle skader 10 000 000 - 100 000 000 kr/ skade på eller tap av samfunnsverdiar med noko varigheit
5. Meget stor konsekvens	Dødeleg skade, fleire personar Irreversibel miljøskade Svært store materielle skader > 100 000 000 kr / varige skader på eller tap av samfunnsverdiar

Tabell 7 - Konsekvenskategoriar

* Med lokale miljøkonsekvensar meiner ein konsekvensar på eller nær utsleppspunktet.

** Regionale konsekvensar omfattar konsekvensar for omgjevnaden til kommunen.

Siste

5.2.3 Vurdering av risiko

Dei uønskete hendingane vert vurdert i forhold til mulige årsaker, sannsyn og konsekvens. Risikoreduserande tiltak vil bli vurdert.

I ein grovanalyse vert uønskete hendingar plassert inn i ei risikomatrise gitt av hendingar sitt sannsyn og konsekvens. Risikomatrisa har 3 soner:

GRØNN	Akseptabel risiko - risikoreduserande tiltak er ikkje nødvendig.
GUL	Akseptabel risiko - risikoreduserande tiltak må vurderas.
RØD	Uakseptabel risiko - risikoreduserande tiltak er nødvendig

Akseptkriteria for risiko er gitt av dei farga sonene i risikomatrisa under.

Tabell 8 -Risikomatrise

SANNSYN	KONSEKVENNS				
	K1. Svært liten	K2. Liten	K3. Middels	K4. Stor	K5. Meget stor
S5. Svært sannsynleg					
S4. Sannsynleg					
S3. Moderat sannsynleg					
S2. Lite sannsynleg					
S1. Særs lite sannsynleg					

5.2.4 Risikoreduserande tiltak

Med risikoreduserande tiltak meiner me sannsynsreduserande (førebyggjande) eller konsekvensreduserande tiltak (beredskap) som bidreg til å redusera risiko, for eksempel frå raud sone og ned til akseptabel gul eller grøn sone i risikomatrisa. Dei risikoreduserande tiltaka medfører at klassifisering av risiko for ei hending vert forskyvd i matrisa.

Hendingar i matrisens raude område – risikoreduserande tiltak er nødvendig

Hendingar som ligger i det raude området i matrisa, er hendingar (med tilhøyrande sannsyn og konsekvens) me på grunnlag av kriteri ikkje kan akseptera. Dette er hendingar som må fylgast opp i form av tiltak. Fortrinnsvis omfattar dette tiltak som retter seg mot årsakene til hendelsen, og på den måten reduserar sannsynet for at hendelsen kan inntreffe.

Hendingar i matrisens gule område – tiltak bør vurderast

Hendingar som befinn seg i det gule området, er hendingar som ikkje direkte er ei overskridinga av krav eller akseptkriteriar, men som krev kontinuerlig fokus på risikostyring. I mange tilfelle er dette hendingar som ein ikkje kan forhindre, men kor tiltak bør iverksettjast så langt dette er kost/nyttmessig hensiktsmessig.

Siste

Hendingar i matrisens grøne område – akseptabel risiko

Hendingar i den grøne sonen i risikomatrissa inneber akseptabel risiko, dvs. at risikoreduserande tiltak ikkje er nødvendig. Dersom risikoen for disse hendingane kan reduserast ytterligere uten at dette krev betydelig ressursbruk, bør ein imidlertid òg vurdere å iverksetta tiltak også for disse hendingane.

5.3 FAREIDENTIFIKASJON OG SÅRBARHEITSVURDERING**5.3.1 Skjematisk ROS-analyse**

Med fare meiner ein tilhøve som kan medføre konkrete, stadfesta hendingar eller ei gruppe hendingar med store fellestrekk.

Nedanfor fylgjer ein systematisk gjennomgang av analyseobjektet i forhold til dei ulike farane, særskilte andre forhold knytt til denne utbygginga, samt kva tema som vurderas som relevante for den etterfylgjande analysen. Etterfylgjande tabell er basert på DSBs vegleiing «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen» (ref. 1.5.5) og SIGVe-vegleiinga (ref. 1.7.1) samt ulike sjekklister utarbeidd av Fylkesmannen i ulike fylke.

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Menneske	Miljø	Økonomi	
Ekstremvær www.met.no					
1	Sterk vind	K1 x S5		K1 x S5	Planområdet ligg djupt nede i ein dal. Dette gjer at området vil vere mindre utsett for storm og ekstreme vertypar som verkar på eit større område. Unntaket vil likevel vere sydlege og nordlege vindar som kan gå langs fjordretinga og som kan gi høge vinhastigheter. Lokale tilhøve kan òg føre til høge vindhastigheter: Ved visse vertilhøve vil kald luft falle ned frå fjella rundt og skape høge vindhastigheter. Desse kan ved enkelte tilhøve føre til skade på bygg men er ikkje særskild kjend i Odda.
2	Store nedbørsmengder			K2 x S4	Store nedbørsmengder kan førekomme, men vert ikkje sett på som ein særskild risiko for planområdet.
3	Store snømengder			K2 x S4	Bygg bør oppførast for å kunne tåle store snømengder.
4	Anna				
Flaumfare www.nve.no					
5	Flaum i elvar / bekkar				Det er ikkje bekkar og mindre elver i planområdet, og temaet er såleis ikkje aktuelt. Flaum i Opoelva vert omtala i punkt 6.
6	Flaum i vassdrag/ innsjøar			K2 x S4	Opoelva, som renn nordover frå Sandvinsvatnet er eit stort vassdrag som kan vere flaumutsett. Siste store flaum i 2014 (200-års flaum) øydela bruer og hus oppstrøms elva. Flaumen var ikkje i nærleiken av å truge eksisterande eller foreslått bebyggelse i planområdet. Det er forøvrig ikkje regulert nye bygg nærare elva enn 20 meter, men det ligg allereie eksisterande bygg tettare på elva.
7	Overvasshandtering				I området er det i seinare tid gjennomført omfattande oppgradering av VA-anlegget. Ein vurderer såleis at overvasshandtering ikkje vil vera problematisk i planen. Kort avstand til Opo

Siste

					gjer at dreneringsvegane for store delar området er kort.
8	Springflod / bølgeoppkylling	K3 x S1		K3 x S1	Odda ligg langt inne i fjorden og er lite påverka av stormflo og bølgeoppkylling. Temaet gjeld berre det nordlegaste området ved importkaien. Med dei høge fjellsidene rundt fjorden vil ein kunne få skred ned i fjorden, men det er ikkje kjend at desse har ført til flodbølgjer som kan påverke planområdet.
9	Anna				
Skredfare www.atlas.nve.no					
10	Kvikkleireskred	K3 x S1		K3 x S1	Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet. Området ligg likevel under marin grense, og det er såleis potensielle moglegheiter for funn av kvikkleire.
11	Lausmasseskred	K3 x S1		K3 x S1	Dei sentrale områda av planen ligg utanfor aktsomheitsområda for lausmasseskred. Området heilt i nord, på austsida av elva, er registrert som potensielt utsatt for jord- og flaumskred. I 1986 var det av NGI utarbeidd ein skredrapport over dette området, som syner at planområdet ikkje er utsatt for lausmasseskred.
12	Is – og snøskred				Området ligg utanfor NGI sine aktsemdsdområde for snø-og steinskred, ein vurderer såleis området til å vera utanfor fare for is- og snøskred.
13	Steinras, steinsprang				Området ligg utanfor NGI sine aktsemdskart for snø-og steinskred, ein vurderer såleis området til å vera utanfor fare for steinras, steinsprang.
14	Historiske hendingar				Det er ikkje registrert rashendingar i planområdet, men svært nær.
15	Anna				
Byggegrunn www.ngu.no					
16	Setningar			K2 x S4	Massane i planområdet er mektige elveavsetningar. Det vil også vere område der det er tilførte fyllingsmassar eller der det er gjort planeringsarbeid gjennom dei meir enn 100 åra det har vore byggeverksemd i området. Dersom grunnen ikkje skulle stette krava for byggegrunn må det påreknast å masseutskifte.
17	Utglidningar	K2 x S3		K3 x S3	Massane i planområdet består hovudsakleg av elveavsetningar, som i utgangspunktet er stabile massar. Det er truleg tilført ein del fyllingsmassar opp igjennom åra. Dersom grunnen ikkje skulle stette krava for byggegrunn må det påreknast å masseutskifte.
18	Radon	K2 x S5			Heile planområdet er i NGU sine aktsomhetskart vurdert til å ha høg aktsomheitsgrad. Nye bygg med rom for varig opphald skal oppførast med radonduk/membran jf. teknisk forskrift.
19	Anna				
Plante og dyreliv www.dirnat.no					
20	Planter				Ingen sårbare artar registrert i naturbase eller observert.
21	Dyr				Opoelva er lakseførande og har dermed høg naturverdi. Planen stiller krav til at tiltak i Opoelva

Siste

					må vere i tråd med omsynet til laksefisken i vassdraget.
22	Fuglar				Ingen sårbare artar registrert i naturbase eller observert.
23	Kulturminne				Fleire bygg i området er freda etter kulturminnelova og ein del bygg, som er regulert til bevaring i gjeldande reguleringsplan for området, er vidareført i denne planen. Dette syner at det er store verneverdiar i planområdet knytt til industrihistoria til Odda. I tillegg til det arbeidet som er gjort tidlegare både knytt til førre reguleringsplanprosess, til fredningssaken og til mulighetsstudien som gjennomgjekk handlingsrommet innanføre vernet, så er dette eit tema som er teke grundig stilling til for området. Ein ser det difor ikkje naudsynt å gå vidare med dette tema.

Verksemdbasert sårbarheit

	Ønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Menneske	Miljø	Økonomi	
Brann/eksplosjon					
24	Brannfare	K3 x S3		K3 x S3	Ingen kjent risiko. Eventuell kort avstand mellom bygg vil utløse krav til bygga knytt til brannsikkerheit.
25	Ekspljosjonsfare				Ingen kjent risiko.
26	Anna				
Energitransport					
27	Høgspenning				Høgspenninganlegg i området ligg i bakken eller i trafo-bygg. Ingen risiko for tredjeperson.
28	Lågspenning				Ikkje aktuelt.
29	Gass				Ikkje aktuelt.
30	Anna				
Forureina vatn					
31	Drikkevasskjelde				Ingen drikkevasskjelder i området.
32	Badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Ingen kjent risiko med dagens verksemdar i området.
33	Nedbørsfelt				Området ligg så nær havet at det ikkje påverkar andre delar av nedbørsfelt.
34	Grunnvassnivå				Grunnvatnet må vere uaktuelt å nytte som ressurs med den bruken som har vore i området. Ein må rekne med at grunnvatnet kan vere forureina i dag.
35	Anna				
Forureining – grunn http://www.sft.no					
36	Kjemikalieutslepp	K2 x S5			Etter nedlegginga av bedrifta forventast ein at det ville vere omfattande forureining på tomte. Gjennom fleire ulike prosjekt er området undersøkt og det er relativt lite funn av forureiningsnivå over myndighetene sine krav. Det er likevel gjort punktfunn av forureining, som betyr at det truleg vil kunne dukka opp enkeltpunkt i området som inneheld uønska nivå av ulike typar miljøfarlege stoff. Det er viktig å stille særskilde krav til dette ved framtidige tiltak. Dette er sikra etter forureiningslova sine krav og i

Siste

					byggesak der ein må handtere forureina massar på ein god måte. Føresegnene til planen presiserer dette.
37	Anna				
Forureining - luft					
38	Støv/partiklar/røyk				Ingen kjent risiko.
39	Støy				Ingen kjent risiko.
49	Lukt				Ingen kjent risiko.
41	Anna				
Friluftsliv og tilgjenge til sjø http://www.hordaland.no					
42	Fri ferdsel langs sjø				Vert sikra gjennom planen.
43	Friluftsliv				Sikra gjennom planen .
44	Anna				

Sårbarheit knytt til infrastruktur

	Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Menneske	Miljø	Økonomi	
Trafikkfare http://www.vegvesen.no					
45	Trafikkulykker på veg	K1 x S5			Trafikkmengda er relativt høg på dei strekningane av Rv13 som er med i planområdet. ÅDT >5000. Vegstandarden er skiftande, men relativt bra. Det er mange punkt med kryssingar av mjuke trafikantar og kryss/avkjørsler langs Rv13, utan at dette er godt tilrettelagt, noko som gjer trafikksystemet i Odda noko uryddig. Dette er gjenspegla i ulykksstatistikken i Odda der det er eit stort tal på mindre ulykker mellom kjøretøy, syklande og gåande i eller nær planområdet.
46	Ulykker der mjuke trafikantar ferdest langs og kryssar køyreveggar	K2 x S5			Dei siste åre er det gjort tiltak for å betre trafikksituasjonen for dei mjuke trafikantane i Odda sentrum. Dette, inkludert med at planen no legg opp til at trafikk til sentrum skal inn på smelteverkstomta, vil kunne føre til ein betre trafikktryggleik i sentrum. I tillegg vert det lagt opp til fleire bilfrie soner i området, samt eigen sykkelveg på austsida av smelteverkstomta.
47	Anna				
Forureining					
48	Støv/partiklar				Ingen kjent risiko.
49	Støy	K1 x S5			SVV har kartlagt støysoner langs riksvegen. Nokre bustadområde ligg innafor gul støysone. For eksisterande bygg bør det gjerast støyreducerande tiltak. Nye bygg skal fylgje dagens krav til støy.
50	Lukt				Ingen kjent risiko.
51	Utslepp/ kjemikaliar				Ingen kjent risiko.
52	Anna				
Ulukker på nærliggjande vegar/transportåre http://www.vegvesen.no					
53	Veg	K2 x S5			Ulykkesstatistikken viser at det er ein god del skadetilfelle i Odda sentrum. Altovervegande er dette lettare skadde, men også tilfelle av alvorleg skadde. Det er gjentekne tilfelle av skade på mjuke trafikantar.
54	Sjø				Ingen kjent risiko.

Siste

55	Luft				Ingen kjent risiko.
56	Anna				
VA-anlegg					
57	VA-anlegg				I seinare tid er det gjennomført omfattande oppgradering av VA-anlegget i området. Området er ein sentral del av anlegga for Odda sentrum og vil henge saman med dei planar og strategiar Odda kommune har lagt for kapasitetsvurderingar og beredskap.

5.3.2 Risikomatriser Oppsummering

Risikomatrise Liv og helse	KONSEKVENNS				
	1. Svært liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Meget stor
SANNSYN					
5. Svært sannsynleg	-Vind -Støy - Trafikkulykker på veg	- Radon -Kjemikalieutslepp - Ulykker mjuke trafikantar - Nærliggjande vegar			
4. Meget sannsynleg					
3. Sannsynleg		-Utgildingar	- Brannfare		
2. Moderat sannsynleg					
1. Lite sannsynleg			-Springflod -Kvikkleireskred -Lausmasseskred		

Risikomatrise Miljø	KONSEKVENNS				
	1. Svært liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Meget stor
SANNSYN					
5. Svært sannsynleg					
4. Meget sannsynleg					
3. Sannsynleg					
2. Moderat sannsynleg					
1. Lite sannsynleg					

Siste

Risikomatrikse Økonomi	KONSEKVENNS				
	1. Svært liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Meget stor
SANNSYNN					
5. Svært sannsynleg	- Vind				
4. Meget sannsynleg		-Snømengder - Flaum i vassdrag - Setningar -Store nedbørsmengder			
3. Sannsynleg			- Brannfare - Utglidingar		
2. Moderat sannsynleg					
1. Lite sannsynleg			-Springflod -Lausmasseskred -Kvikkleireskred		

5.4 OPPSUMMERING ROS-ANALYSE

Me reknar ikkje planområdet som særskild risikoutsett på noko tema, i høve til det som samfunnet aksepterer. Det er likevel slik at inndeling av gjentakintervall for sannsyn og konsekvensnivå for konsekvensklassane fører til at akseptabel risiko (også etter TEK 10) kjem ut med uakseptabel risiko i denne ROS-analysen.

Risikoreduserande tiltak må gjennomførast (Raud sone):

- Utglidingar
- Brannfare

Risikoreduserande tiltak må vurderast (Gul sone):

- Store nedbørsmengder
- Store snømengder
- Flaum i vassdrag
- Springflod
- Kvikkleireskred
- Lausmasseskred
- Setningar
- Radon
- Kjemikalieutslepp
- Ulykker mjuke trafikantar
- Ulykker nærliggande vegar

Risikoreduserande tiltak er ikkje nødvendig (Grøn sone):

- Vind
- Støy
- Trafikkulykker på veg

Siste

5.4.1 Moglege avbøtande tiltak

For dei tema som er havna i **raud** sone skal planen peike på motverkande tiltak mot at uønska hendingar skjer. Her vil me vise til dei tiltaka som er gjennomført for å sikre at risikoen for desse tema er tilstrekkeleg etter TEK10 og anna relevant regelverk, før tiltak kan realiserast etter denne reguleringsplanen.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserande tiltak	Gjennomføring i plan
Utglidningar	Grunnen er god i området. Likevel er det føremålstenleg at planen stiller krav om at byggegrunnen vert undersøkt i samband med byggesak. Dette kan i praksis gjerast samstundes som det vert teke prøvar med omsyn til forureining i grunnen.	Det er eit generelt punkt i planføresegnene som krev at grunntilhøva er undersøkt i samband med byggesøknad og at eventuelle naudsynte tiltak skal vere gjennomført i samband med byggeprosessen.
Brannfare	Det er i dag ikkje særskild brannfare i området, men ein del store eksisterande bygg som ligg tett vil gjere det naudsynt å ta omsyn til dette tema særskild ved aktuelle byggetiltak og bruk. Likevel ligg avbøtande tiltak meir i gjeldande regelverk knytt til brann for byggetiltak, enn i sjølve planen. I samband med byggesak vil det vere krav om å ivareta dei spesielle branntilhøva i planområdet på ein tilfredstillande måte. Dette vil vere ei utfordring i grensesnittet mot verna bygg som kan vere komplisert å avstemme på rett nivå i enkelte tilfelle.	Gjeldande regelverk etter PBL, knytt til brann, vil tilfredstille dei krava som vert stilt til tiltaka i planområdet. Det er difor ikkje utforma særskilde føresegner for verken eksisterande bygg eller nye byggeområde i planen.

For dei tema som er havna i gul sone vil me foreslå tiltak i planen for å motverke at uønska hendingar skjer.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserande tiltak	Gjennomføring i plan
Store nedbørmengder	Store nedbørmengder vil vere forekommande, og det kan vere ganske tilfeldig kvar dette oppstår. Slike hendingar vil vere like sannsynlege i planområdet som på store delar av Vestlandet. Skadene vil vere på lågtliggende bygningsdelar og lause gjenstandar som kan ta skade. Fokus må vere på gode løysingar som kan transportere bort store vassmengder hurtig. Planområdet ligg nær elva, noko som bør gjere dette lettare i området enn andre stader. Ein må hindre tiltak som gjev oppstuande effekt for vatnet.	I dei generelle føresegnene til planen (§ 2.3.1) ligg det ei formulering om at alle løysingar for bygg og uteområde skal vise god handtering av store mengder overvatn.

Siste

Fare	Sårbarhets- og risikoreducerande tiltak	Gjennomføring i plan
Store snømengder	Det er ein god beredskap for å takle store snømengder i området. Dette skuldast at ein er vande med å handtere dette også i fjellområda rundt. Når det gjeld bæring og konstruksjonar på eksisterande bygg vil krav til å takle store snømengder vere regulert etter PBL, og vil ikkje bli fokusert på særskild i føresegnene.	TEK10 heimlar krav til bæring som også inneber snølaster. Dette må sjåast på som tilfredsstillande og det er ikkje teke særskilde tiltak i planen for å stille strengare krav enn dette.
Flaum i vassdrag	Det er ikkje utarbeidd flaumsone, men denne vil bli utarbeidd av NVE. Ved å referere til flaumen frå 2014 som ein 200-års flaum vil den vere dimensjonerande for eit akseptabelt sannsynsintervall.	Planen regulerer eit eige punkt knytt til flaum; § 2.3.5 i føresegnene. Her legg ein inn eit regelverk der NVE skal godkjenne alle tiltak mindre enn 20m frå vasstrengen fram til flaumsonekartet er utarbeidd.
Springflod	Den nordlege delen av planområdet ligg nær fjorden, med til dels låg høgd over havnivå. Gjennom å stille krav til dette i føresegnene vil ein hindre uønska hendingar knytt til dette tema.	I planen har ein stilt krav om at alle tiltak som kan ta skade av flaum må førast opp over 2,5 moh.
Kvikkeireskred	Det er lite sannsyn for slike skred i området ut får dei eksisterande lausmassane. Likevele vil krav i planen til byggegrunnen også fange opp i seg at ein sikrar for slike masseforekomstar.	Gjennom planen er det stilt eit krav i § 2.3.1 om krav til grunntilhøva. Dette vil hindre uønska hendingar som følgje av utglidingar.
Lausmasseskred	Området er godt klarert med omsyn til ulike skredtypar. Planområdet vil ligge innanfor dei krav TEK 10 stiller til gjentaksintervall og konsekvens.	Ingen tiltak i planen.
Setningar	Kap 28 i PBL stiller krav til at grunnen er tilstrekkeleg sikker, men det er eit tydelegare tegn at ein i føresegnene peiker på dette punktet for å sikre at det vert følgt opp.	Gjennom planen er det stilt eit krav i § 2.3.1 om krav til grunntilhøva. Dette vil hindre uønska hendingar som følgje av utglidingar.
Radon	Det er viktig at ein i nye bygg motverkar at radon trengjer inn i bygget og hopar seg opp der. I eksisterande bygg er det viktig å dokumentere kva tilhøve det er i bygget knytt til radon. Det er vanskeleg å måle dette på ein god måte, og byggetiltak i bygget som lukkar igjen og hindrar utlufting vil kunne endre på radontilhøva i bygget. Bruken til bygget vil vere viktige. Bygg brukt til bustad vil ha særskild høge krav til avbøtande tiltak.	I nye bygg er det stilt krav om radonduk i føresegnene. Ved bruk av eksisterande, gamle bygg til varig opphald er det også eit krav at ein dokumenterer eksisterande radonnivå i bygget og vurderer tiltak for å motverke for høge nivå av radon i bygget. Dette vil tilfredstillast etter PBL, gjennom krava i TEK 10, men er også styrka gjennom at føresegnene til planen i § 2.3.3 stiller

Siste

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserande tiltak	Gjennomføring i plan
		særskilde krav til ved realisering av tiltak i planområdet.
Kjemikalieutslepp	Tiltak vil i praksis seie å dekke til/lukke inne problematiske massar eller transportere dei bort til eit godkjent deponi for slikt avfall.	I planen er det presisert i generelle føresegrer at forureining i grunnen skal vere handtert før ein kan realisere byggetiltak. Dette vil motverke at kjemikalieutslepp kan skje i planområdet.
Ulykker mjuke trafikantar	Det er viktig for trafikktryggleiken i området at utforminga av trafikkområda og overgangane mellom veg og areal for mjuke trafikantar vert godt gjennomtenkt. Farten på biltrafikken må vere lågast mogleg og områda må vere oversiktlege. Ein forventar at sjølve vegsystemet i planen er ryddig og gjev eit godt grunnlag for eit trygt vegsystem også for mjuke trafikantar, likevel ligg nøkkelen i gjennomføringsfasen. Det er viktig at det vert nytta tilstrekkeleg med ressursar på uteområda i byggeprosjekta, som vil utgjere ei stor betydning for trafikktryggleiken.	Det er stilt krav om at statens vegvesen skal godkjenne byggeplanar for vegtiltak langs riksvegen. I tillegg er det stilt eit generelt krav i føresegnene til samferdsleanlegg i planen (§4.1); at det skal leggest særleg vekt på trafikk sikre løysingar. Det er også formuleringar i § 2.3.1 som er relevante for å heimle dette i samband med byggetiltak i området.
Trafikkulykker på nærliggjande vegar	I trafikksystemet som er tilkomsten til planområdet er det ein del ulykker, men lite alvorlege ulykker. Dette kan skuldast låg fart. Det er eit viktig tiltak at planen stiller krav til trafikk sikre løysingar og at tilhøva for ungar skal vere trygge.	Dette er heimla i planen som i punktet over.

6 Innspel til planprosessen

6.1 INNKOMNE MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Ved varsel om oppstart av planarbeid kom det inn 7 merknader. I tillegg er det kome inn ein førebels uttale til planframlegget. Desse er attgjeve under.

Nr	Avsendar		Dato
1	Fylkesmannen i Hordaland	Epost	24.02.2015
2	Hordaland fylkeskommune, regional avd., planseksjonen	Epost	26.02.2015
3	Kystverket	Epost	07.01.2015
4	NVE	Epost	05.02.2015
5	Statens vegvesen	Brev	09.02.2015
6	Odda By	Brev	08.01.2015
7	Norsk vasskraft- og industristadmuseum	Brev	09.02.2015
8	Smelteverkstomta næringsutvikling AS – SNU - Førebels uttale til planframlegget	Brev	11.11.2015

1. Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen gjer merksam på at fleire viktige lover og retningsliner nylig er endra og/eller erstatta, og nemner spesielt nye *Statlege planretningsliner for samordna bustad-, areal og transportplanlegging*, *Regional plan for attraktive senter - senterstruktur, tenester og handel*, samt *Forskrift om konsekvensutgreiing*.

Fylkesmannen anbefaler å utvikla så fleirfunksjonelle sentrumsområde som mogeleg, der ein legg føresetnader for framtidig utvikling og lokalisering av til dømes bustadar, service og næringsverksemd. Bustadtrongen for grupper som normalt har vanskeleg for å koma inn på den normale bustadmarknaden, vert peika på i samband med Fylkesmannen i Hordaland sitt ekstra ansvar når det gjeld å følgje opp busetjing av flyktningar i Hordaland.

Det vert tilrådd at Odda kommune utformer rekkjefølgjekrav i planen og eventuelt nyttar utbyggingsavtalar for å kunne gjennomføre planen best og raskast mogeleg. I samband med dette vert det peika på tilrettelegging av teknisk infrastruktur, fortau, gang- og sykkelvegar, samanhengande grønstruktur, tur-, rekreasjonsområde og trafikktryggleik.

Vidare vert det poengtert at alle planar etter plan- og bygningslova skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, og at alle planar krev god medverknad, og barn og unge skal høyrast og takast omsyn til i planprosessen. Mål og strategiar for å fremje universell utforming bør innarbeidast i planen.

I lys av flaumen i slutten av oktober 2014 i elva Opo, peikar Fylkesmannen på at kommunen bør ha særskilt fokus på tema kring flaum, og minner om krav til ROS-analyse der risikotilhøve både innanfor og utanfor planområdet og påverknad av planlagde tiltak må vurderast.

Siste

Fylkesmannen tilrår at det i føresegnene til områdereguleringsplanen vert innarbeidd føresegner om estetisk utforming og arkitektur. Temaet besøk og turisme, og korleis tiltak retta mot næringsliv og turisme kan innarbeidast i planen, bør drøftast.

Planleggjar sitt svar:

Dei punkta fylkesmannen peikar på samsvarar godt med Odda kommune sitt eige fokus på planarbeidet. Planområdet skal vere Odda sentrum sitt utviklingsområde i åra framover der ein skal fresiste å få til ein blanding av bustader og næringsaktivitet knytt mot handel, turisme og dei verneverdiane som er i området for å skape eit aktivt brukt område med særskilde verdiar og kvalitetar. Tryggleik i gode trafikksystem med godt tilrettelagte område for mjuke trafikantar og aktiv bruk av utområda ligg som bakgrunn for det planframlegget ein har utforma. Dette betyr at dei momenta Fylkesmannen peikar på er ein integrert del av planframlegget og vil bli tatt omsyn til det vidare arbeidet med utviklinga av området etter den godkjende planen.

Tilhøvet til regelverk for konsekvensutgreiing er drøfta i oppfølgande møter mellom Odda kommune og Fylkesmannen i Hordaland. Med bakgrunn i den eksisterande reguleringsplanen medfører ikkje denne planen endringar som gjer at krav om KU vil bli utløyst.

Gjennom dei møta som er avholdt etter oppstartvarselet har ein drøfta ulike problemstillingar og innhald i planen, slik at Fylkesmannen har fått god innsikt i planarbeidet og kommunen sine intensjonar med planen.

2. Hordaland fylkeskommune, regionalavd., planseksjonen

Hordaland fylkeskommune (HFK) peikar på at det dreier seg om eit stort og viktig planområde med stor kompleksitet og understreker at det undervegs i det vidare planarbeidet er naudsynt med dialog og drøfting. Dei har sett nærare på kulturminneinteressene og dei overordna byutviklingsgrepa, og kommentert desse i tråd med lovverk og regionale interesser og plantema.

HFK 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. 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. Det vert oppmoda om at planen vert drøfta i regionalt planforum.

HFK støttar Odda kommune sine val av satsingsområder referert til mulighetsstudien, og viser elles spesielt til *Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel* (senterplanen) med retningslinjer for arealplanar i sentrumsområde, og føresegner og retningslinjer for handel. 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. HFK føreset at det vert lagt til grunn handelsanalyse for utbygging og utvikling av nytt handelsareal i planen.

HFK peikar på at det er viktig å ha med samanhengen mellom smelteverkstomta og resten av sentrumsområdet og er soleis skeptiske til å innskrenke planområdet. Minsking av planområdet kan svekke potensialet for å oppnå ei samla forvalting av nasjonale og regionale kulturminneinteresser. HFK meiner ut i frå dette at eit større område rundt gågata bør vere med i planområdet.

Siste

Rekkjefølgje for tiltak og gradvis utvikling vert nøkkelord, og HFK føreset at planen gir føringar for kva delar det skal krevjast detaljert planlegging for. Vidare understreker HFK at regulering av fleksibel arealbruk i byggeområda må skje innanfor tydelege rammer og med planformål og føresegner som sikrar at grunnleggjande strukturar og funksjonar kjem på plass og vert lagt til grunn for framtidig ønskt utvikling.

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 retningsliner for området på ein utfyllande måte, jf. Plan- og bygningslova § 4-3.

Vedrørande samferdsel peikar HFK på at Skyss ved fleire høve har påpekt eit behov for å flytta buss-stasjonen frå dagens plassering på kaia til meir sentrumsnære strøk, slik som t.d. smelteverkstomta. Det er derfor å anbefale at HFK/Skyss vert teke med inn i planlegginga tidleg i denne prosessen.

Innanfor området 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. Vedrørande handtering av kulturminne vert det punktvis lista opp konkrete råd og merknadar som bør takast med i det vidare planarbeidet.

Planleggjar sitt svar:

Etter innsending av innspel til oppstart har det vore fleire dialogmøte mellom Hordaland fylkeskommune og Odda kommune. Gjennom desse møtene har ein hatt drøftingar av prinsipp og skisser til plankart for området. Odda kommune har lagt opp til omfattande dialog med dei sentrale regionale aktørane som er involverte i området gjennom dialog med Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens Vegvesen. Når det gjeld medverknad med innbyggjarane er det ikkje lagt til eit opplegg for dette ut over normale prosedyrar og lovkrava. Det skuldast at ein vurderer at det har vore ei omfattande medverknad for området gjennom gjentekne prosessar knytt til utviklinga i området; til UNESCO-avstemming, til førre reguleringsplanvedtak for området, for arbeid med etablering av kjøpesenter i området, i samband med verneprosessen etter kulturminnelova, til prosessen for mulighetsstudien etc.

Gjennom dei medverknadsprosessane som har vore er det formidla eit klart signal om at innbyggjarane i Odda er utolmodige når det gjeld Smelteverkområdet. At fabrikkjen gjekk konkurs var eit sjokk i lokalsamfunnet og det er viktig for lokalsamfunnet å sjå at ein får ein vekst og eit innhald på området som er positivt. Dermed er konklusjonen frå medverknaden at det er viktig å prioritere å få dette planvedtaket på plass, slik at ein kan starte gjennomføring av satsingar i området. No er fokus å formalisere det arbeidet som er gjort og, saman med regionale organ, legge rammene for den utviklinga som skal skje i området.

Mulighetsstudien for Odda smelteverk er grunnlaget for planarbeidet, men der ein vidareutviklar denne med aktuelle prosjekt og kommunen sine ytterlegare planar for området. Idègrunnlaget kommunen har knytt til planarbeidet samsvarar godt med Regional plan for attraktive senter i Hordaland og kommunen ser på denne planen som ein nøkkel til at ein kan nytte dei verdiane knytt til identitet og historie og dei areala som er tilgjengelege på «Odda smelteverk» til å utvikle Odda sentrum til å vere ein god og interessant stad å bu, til å vere eit aktuelt etableringsområde for næringslivet og som ein identitetsbygger som bygger opp om den turistsatsinga som er i Odda-området.

Siste

Handelsanalysen for Odda frå 2008 er også ein del av grunnlaget for næringsareal og parkeringsdekning.

Avgrensinga av planområdet er gjort slik at ein meiner at ein kan handtere dei problemstillingane som er knytt til areala på Odda smelteverk og tilknyttinga til det eksisterande Odda sentrum. Dette er eit så krevjande arbeid, og tidsfaktoren er så viktig, at ein ikkje ynskjer å ta med heile Odda sentrum. Dette ville medføre at ein må inkludere ytterlegare problemstillingar knytt til sentrum, og at ein misster noko av det fokus som må vere på dei nye areala som skal vere med på å utvikle Odda sentrum vidare.

Framlegget til plan legg føringar for kva område som kan byggast ut direkte etter denne planen og kva område som må finne sine rammer i samband med detaljerte reguleringsplanar.

Planen legg opp til at buss-stasjonen vert flytta inn i planområdet, og Skyss har fått oversendt skisser tidlegare i planprosessen.

Verdiane som er knytt til kulturminna i området er ein av dei sentrale tema i planarbeidet og er ein sentral del av både planskildringa og oppbygginga av føresegnene. Målet med planproduktet er at desse skal ivareta dei kulturminneinteressene som er der i eit samspel med at ein utviklar nye, moderne bygningsstrukturar som utvillar Odda sentrum til eit ettertrakta område for bustader, opphald, handel og kulturaktivitetar.

3. Kystverket

Kystverket tar oppstartvarselet til etterretning og avventer planforslaget til uttalelse når det føreligg, men minnar om at tiltak i sjø, som brygger, utlegg av ledningar, utfyllingar med meir krev særskilt løyve frå havnemyndigheten etter havne- og farvannsloven § 27, og som det bør informerast om i dei skildringar og føresegner som inngår i planen.

Planleggjar sitt svar:

Det ligg i havne- og farvatnlova kva tiltak som er søknadspliktige. Dette gjeld uavhengig av planvedtak etter plan og bygningslova. Det er teke med ei formulering i føresegnene om at relevante tiltak skal klarerast etter havne- og farvatnlova.

4. NVE

NVE kjem med konkrete retningslinjer til utforming av plan. Dei viser til byggtknisk forskrift (TEK10) som krev at blant anna bygg med personopphald skal sikrast mot ein 200 års flaum. NVE rår til at klimaframskrivningar blir lagt til grunn når ein skal sikre mot flaum. Eventuelt flaumutsett areal må leggjast inn som ei omsynssone i plankartet (jf. PBL § 12-6) og ha tilhøyrande føresegner som sikrar akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad. Avstanden frå byggverk 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.

Planleggjar sitt svar:

Innspeila frå NVE er blitt tatt omsyn til i utarbeidinga av planforslaget. Det er pr no ikkje planlagt bygg nærma elva enn avstanden som eksisterande bygg har. Smelteverkstomta ligg ca 4-5 meter

Siste

over vasstrengen i Opo-elva, og området vart ikkje påverka av flaumen i oktober 2014, som vert referert til som ein 200-års flaum. Ein vil såleis påstå at elveskråninga er lite erosjonsutsett, og at området er godt sikra mot 200-års flaum som er det relevante flaumintervallet for dei fleste byggeområda i planen. NVE har lova utarbeiding av flaumsonekart for området, men det er ikkje sikkert kva tid dette vil foreligge. Det er på grunn av dette ikkje hensiktsmessig at det vert utarbeida eigne flaumsonekart i dette planarbeidet, sidan dette vil foreligge seinare for heile elva, samt at området er beviseleg trygt. Flaumsonar vil difor ikkje bli lagt inn i plankartet i denne omgang. Føresegnene til planen har eit prinsipp om at framtidig flaumsonekart vil vere styrande for arealbruken i området og at tiltak nærare elva enn 20 meter må godkjennast av NVE med omsyn til flaumproblematikk.

5. Statens vegvesen

Statens vegvesen (SVV) peikar på at dei har starta opp planarbeid for området Kviturtunnellen til Hjøllo-tippen som delvis overlappar det no varsla planarbeidet. Dei ber om at kommunen samkøyrer plan for smelteverkstomta med deira plan.

Vidare peikar SVV på at Rv.13 er ein del av stamvegnettet og at det vert sett strenge krav til trafikale løysingar, byggegrensar og avkøyringar som må leggjast til grunn for planarbeidet. SVV krev at setninga «*For tiltak i og langs riksvegen skal Statens vegvesen, før byggjast, ha detaljerte byggeplanar til godkjenning.*» vert teke inn i føresegnene til planen.

Planleggjar sitt svar:

Området på Hjøllo-tippen vart teke med i oppstartområdet, slik at ein hadde høve til å inkludere dette i dette planarbeidet, om det viste seg at det ville vere føremålstenleg, så lenge planprosessen for Kviturtunnelen-Hjøllo-tippen enno ikkje var ferdigstilt. I framlegg til plan er no ikkje Hjøllo-tippen teke med vidare.

Det er lagt inn føresegnene i planen at Statens Vegvesen skal godkjenne detaljerte byggeplanar for alle tiltak på, og langs, riksvegen i planområdet.

6. Odda By

Odda By meiner at Almerkeparken har moglegheiter til å verta ein attraktiv og aktiv møteplass. Dei meiner at byen treng ein møteplass som er sentralt plassert, funksjonell og tilrettelagt for bruk. Ein møteplass som vert helde ved like og som er rein, fin og ryddig.

Planleggjar sitt svar:

Eit av måla med planframlegget vil vera å få tilrettelagt god parkeringsdekning for å lette bruken i området, bilfrie område som gatetun, turvegar og parkar og eit samanhengande gangvegssystem. Dette vil samsvare med Odda by sine ynskje. Planarbeidet vil etablere fleire potensielle attraktive møteplassar. Framlegg til plan fastheld Almerkeparken som parkområde i tillegg til at den vil etablere/styrke Ovnshusplassen, Lindeplassen og importkaian som framtidig attraktive møteplasser og aktivitetssområde. I tillegg vil det bli oppretta ein park framfor skalltaket som vil bli eit viktig grøntområde og aktivitetssområde i Odda, der ein kan knyte aktiviteten ute også til aktivitet under Skalltaket.

7. Norsk vasskraft- og industristadmuseum

Norsk vasskraft- og industristadmuseum (NVIM) er opptekne av å beskrive og synleggjere kva framtidige moglegheiter enkelte av de freda bygga/installasjonane på Smelteverkstomta kan ha.

NVIM skildrar historia om Ovn 3 og moglegheiter kring denne. Som eksempel syner NVIM til Wien der Museumskvartalet er tilrettelagt for aktivitet og attraktivitet på mange ulike nivå, og til Ruhr/Zollverein der det er etablert museum og visningssenter med mange besøkjande kvart år. I Smia – Bygg 026 har NVIM lagt til rette for at det kan investerast for etablering av ei nasjonal smedlinje for vidaregåande skule. I samband med dette ber NVIM om at det vert lagt til rette for at det skal kunne opprettast eit kokslager i praktisk nærheit til Bygg 026.

NVIM ber kommunen om å behalde dei viktige siktlinjene frå gjennomfartsåra gjennom Odda Sentrum til eit komande Nasjonalt Smelteverksmuseum i Ovn 3, og at dei interesser som museet allereie har i området vert ivaretatt og vert gitt rom for vidareutvikling.

Planleggjar sitt svar:

NVIM peikar på viktig punkt i denne prosessen. Desse er tillagt vekt i det planframlegget som forelegg. Sjølve planen legg ikkje meir føringar eller utviklar vidare moglegheiter for bruk av dei verneverdige bygga i området. Planen er open, slik at det er opna for mange ulike typar bruk, men det er ikkje i planen tiltaka kjem. Planen gjev dei fysiske rammene for tiltak. Det er næringsinteresser, offentlege konkrete tiltak eller almenntilgjengelege interessentar som må utarbeide idear og realisere tiltak som gjev bygga i området det innhaldet som er naudsynt for å realisere planområdet som eit mangfaldig og skape eit spennande område for folk å bruke.

Planforslaget vil sikre innsyn mot eit besøkssenter ved Ovn3 og vil samstundes opne for kokslager ved bygg 026, der smedlinja er.

8. Smelteverkstomta Næringsutvikling AS – SNU

- Førebels uttale til reguleringsplanen

SNU har i samband med oppstarten av planarbeidet uttalt seg generelt til planarbeidet. Undervegs i utforminga av planen har det også vore framvist skisser til SNU, som ein sentral aktør i området. Basert på planskissene har SNU kome med innspel til det vidare planarbeidet og dei løysingane som er lagt fram i planframlegget:

1. SNU påpeikar innleiingsvis at dei meiner planarbeidet i området har teke for lang tid og at dette er negativt for viljen i næringslivet til å investere i området.

Planleggjar sitt svar: Det er forståeleg at både innbyggjarar og næringsaktørar i Odda sentrum syns det har teke for lang tid å realisere nye prosjekt på smelteverkstomta. Med så store verneinteresser som er i området, og så viktige val som skal gjerast for Odda sentrum si framtid, synest det i ettertid viktig at ting har teke litt tid. Smelteverkstomta er eit svært stort areal sett i høve til resten av sentrum, med store moglegheiter.

Ein kan i ettertid sei at den førre planprosessen ikkje førde til ei byggemodning og avklaring av området. Det skuldast at det sidan denne vart vedteken har vore eit midlertidig fredingsvedtak i området. Når no fredingsvedtaket har blitt gjort, og alle aktørane har fått tenkt gjennom bruken

Siste

av området ser ein det store potensiale for utvikling av Odda sentrum, som ligg inne i området. Dette meiner me har enda i eit framlegg til plan som no opnar for å nytte det potensialet som er der. Her er det opna for store nye byggeareal som vil vere eit utviklingspotensiale for Odda sentrum ikkje berre dei neste 5 åra, men i tiår framover. Det meiner me er bra.

At det har skjedd for lite konkrete prosjekt inne på smelteverksområdet sidan konkursen er me også ganske uenige i. Det er titals nærings- og kultur-prosjekt som har funne sin bruk i bygga på smelteverket i den tida som har gått. Dette har vore i ein takt som har vore naturleg for å gi ei organisk utvikling. Etter vedtak av denne planen vil ein i tillegg ha rammene for å realisere større, nye prosjekt i området, som kan bidra til ei modernisering og positiv utforming av Odda sentrum. At næringsaktørar som SNU er utolmodige er eit bra teikn, men om nokre år, så er vona at det sluttresultatet som planlegginga over mange år har bidratt med, vil framstå som eit nytt og hyggeleg Odda med vekst i næringsliv og reiselivsverksemd.

2. SNU hadde forventningar om at reguleringsplanarbeidet skulle avklare alle aktuelle byggetiltak i høve til fredingsvedtaket. Dei stiller også spørsmål med kvifor ein har «verna» meir av området enn det som kjem fram av fredingsvedtaket.

Planleggjar sitt svar: Det er naturleg at ein forventar at planen skal definere, klart og tydeleg, kva som kan byggast i dei ulike byggeområda. Dette er likevel ikkje mogleg å gjennomføre reint juridisk. For dei freda områda er det innhaldet i fredinga som vil styre kva byggetiltak som kan realiserast. Dermed er det ikkje hensiktsmessig at planen utbroderer føresegnene her, sidan godkjenninga må gjerast hos Fylkeskonservatoren.

Det er også klart at sjølv eit bygningsvern vil gjere at omgjevnadene til bygga må vurderast opp mot vernet. Det er likevel klart at områda som er markert med omsynssone bevaring i planen, og ein del nærliggande byggeområde, skal på uttale til fylkeskonservatoren. Her er det Odda kommune som, i samband med byggesaka, gjer vedtaket, men Fylkeskonservatoren må få uttale seg for å komme med faglege innspel. Dette er eit forsøk på å integrere vurderingane av verneverdi i dei byggesaks-prosessane slike tiltak likevel må gjennom.

Innanføre desse rammene har planen klart definert kva konkrete areal som kan bebyggast, til kva bruk og i kva omfang, eller der dei siste punkta blir fastsett i ein reguleringsplan. Dermed meiner ein at det er gode rammer for utviklinga av området og at investorar vil kunne sjå på heilt konkrete byggeprosjekt innanfor fastsette rammer.

3. SNU peikar på at parkeringsløyisingar i området som baserer seg på at ein må etablere parkeringsplassar under terrenget vil fordyre byggeprosjekta og gjere det vanskelegare å realisere framtidige prosjekt. SNU meiner difor dette bør tonast ned i planen.

Planleggjar sitt svar: Dette er ei problemstilling ein har arbeidd mykje med ved utarbeidinga av planframlegget. Det gjeld å finne ein god balanse. Samstundes som ein ikkje kan tillate for mykje parkering oppå bakken, då dette verkar svært negativt på by-landskapet, kan ein heller ikkje stille for strenge krav som kostar for mykje. I det utkastet som no er laga meiner ein at ein har funne ein god balanse mellom parkering på terreng og under bygg. Planen betyr i praksis at dei fleste prosjekt vil kunne realisere parkering på terreng, men at dette vil verte verre å realisere når området nærmar seg fullt utbygd.

Siste

4. SNU meiner busstasjonen må plasserast lenger sør, tilsvarande som i mulighetsstudien, for å få plassert meir parkeringsplassar inn i området mellom brannstasjonen og Ovn3. Dette skuldast at dei meiner dette er det første, og på kort sikt viktigaste, området som kan realiserast i planområdet.

Planleggjar sitt svar: Som nevnt over meiner ein at eksisterande framlegg til plan gjev ein god balanse på parkeringsplassar på terrenget. For å få gode løysingar for parkanlegg, gatetun, byggeområde for handel og gode vegløysingar meiner ein at den viste løysinga er god. Denne fører busstrafikken sentralt inn i Smelteverksområdet og lettar tilkomsten mot sentrum. Å ta meir parkering inn i dette gatebildet synest lite ynskjeleg.

5. SNU vurderer ikkje kommunikasjonsløysingane ved Lindeplassen/Cyanamiden som tilfredsstillande, sjølv om det er vanskeleg å oppfatte kva dette i praksis inneber. Dette heng truleg saman med at SNU ynskjer at bygg 103 og 104 skal rivast, slik at Lindeplassen/Cyanamiden kan få betre tilkomst frå sør. SNU peikar vidare på at dei syns tilkomsten til næringsområda i området vert dårlege i området på eit generelt grunnlag.

Planleggjar sitt svar: Ein vurderer bygg 103 og 104 til også å ha ein historieforteljande verdi for området, men ser poenget med at die er i så dårleg stand at dei kan vere «verdilause». Ein har difor i planen valgt å opne for at die kan nyttast, men å også opne for riving. Det er også lagt inn eit rekkefølgekrav som gjer at området ved riving skal skifte formål til gatetun, og dermed skal fungere som uteområde.

For å halde moglegheita for framtidig bruk open ynskjer ein ikkje å regulere bygga som «bygg som skal rivast». Dersom ein ikkje finn moglegheiter for å bruke/oppgradere bygga kan ein likevel vurdere riving.

Vegsystemet i området vurderer me som ryddig. Det har nok vore viktigare i prosjektet å gi gode trafikksikre løysingar for mjuke trafikkantar, framfor å gi kortast tilkomst til næringsområda. Planløysinga hindrar ikkje at det kan etablerast ein veg inn mot Lindeplassen mot sør, over gatetun. Likevel er det hensiktsmessig at biltrafikken vert halde i ytterkanten for å gi gode løysingar for gåande. Her gjeld det å utforme gode sentrumsområde, med minst mogleg biltrafikk, i staden for bilvegar som splittar opp området.

6. SNU meiner det vil vere vanskeleg å realisere BFK 8-10 ved etablering av klatrevegg på siloen (bygg 113), og at byggeområda ikkje må vanskeleggjere klatrevegg-prosjektet.

Planleggjar sitt svar: Etablering av klatrevegg og eit høgt aktivitetsnivå vil kunne vere ein god grunn for næringsaktørar til å etablere seg på BFK 8-10. Byggeområda må gjennom ein detaljreguleringsplan før dei kan realiserast og denne prosessen vil borge for at alle slike interesser kan ivaretakast ved val av løysingar og utforming. Byggetomten som ligg inne i denne områdeplanen skal vurderast som rettleiande.

7. SNU meiner at etablering av BFK 11 bør medføre at ein riv eksisterande garderobebygg/portbygg. Dette meiner SNU vil gi ein luftigare plass på Lindeplassen og at portalbygga vert betre framheva.

Planleggjar sitt svar: Garderobebygget er eit opent tema i vernesamanheng. Det er ikkje sett eit særskild vernekategori på bygget, men det er regulert inn som byggeområde. Utan dette bygget vil ein tidsepoke i smelteverket sin historie vere borte, då dette er eit nyare bygg enn dei fleste andre bygga i området. Likevel er det rett som SNU påpeikar at det vil opne

Siste

Lindeplassen og kanskje gjere den enno meir anvendeleg ved ulike arrangement. Også framheving av portalbygga er eit argument å vurdere i denne heilskapen.

Avveginga mellom desse interessene må Odda kommune sitt sluttvedtak i saka ta stilling til. Ein kan òg i framtida ta stilling til dette ved detaljregulering av BFK11.

6.2 **INNKOMNE MERKNADER TIL OFFENTLEG ETTERSYN**

Det kom inn 18 merknader til offentleg ettersyn av planen. Innhaldet i merknadane er for omfattande til at det kan vere ein del av denne planskildringa. Hovudinnhald, kommunen si vurdering, samt endringane er skildra i vedlegg 17. Merknadane ligg som vedlegg 16.

Sjølv om innspela førte til fleire endringar i planforslaget er desse vurdert til å vere så lite omfangsrike at planen ikkje bør leggast ut på nytt offentleg ettersyn.

Siste

7 Vedlegg

Vedlegg 01-09 omfattar arbeid som er utført som ein del av dette planframlegget (2015-2016). Plankart og føresegner er juridisk bindande dokument når dei er vedtekne av kommunestyret.

I tillegg føreligg det eit massivt analysearbeid som følgje av tidlegare utgreiingar. Utgreiingane er relevante og ligg i botn for vurderingane som er gjort. Dette omfattar vedlegg 10-15.

Vurdering av merknader som kom inn til offentleg ettersyn ligg som vedlegg 17, sjølve merknadane er vedlegg 16.

Ut over dette bør det nemnast at «Odda Smelteverk – vurdering av verneverdiar, HFK/NVIM 2006» er eit stort og omfattande dokument som skildrar bygg og funksjonar i området. Dette dokumentet er ikkje lagt ved som eit vedlegg.

- 01 - Plankart, Norconsult AS
- 02 - Føresegner, Odda kommune
- 03 - Notat – Trafikkgrunnlag, Norconsult AS
- 04 - Notat – Sykkelveg, Norconsult AS
- 05 - Notat – Parkeringsdekning, Norconsult AS
- 06 – Belysningsplan, Zenisk AS
- 07 - Illustrasjonsplan, Omega
- 08 - Illustrasjon, Odda kommune
- 09 - Arkitektoniske retningslinjer, Odda kommune
- 10 – Merknader ved oppstart av planarbeidet.
- 11 - Stadanalyse 2008, Asplan Viak
- 12 - Handelsanalyse 2008, Asplan Viak
- 13 - Samfunnsanalyse, Asplan Viak
- 14 - Fredningsvedtak
- 15 - Mulighetsstudie, Gottlieb Paludan Architects
- 16 – Merknader ved offentleg ettersyn av planen
- 17 - Vurdering av merknader, offentleg ettersyn