

► **Detaljreguleringsplan for del av smelteverkstomta, Odda**



**Oppdragsgiver:** A Utvik AS  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Asle Skjærstad

**2024 - Endring av plan**

**Rådgiver:** Vinkel Arkitekter AS, Eikeskogvegen 22,5570 Aksdal  
**Oppdragsleder:** Eli Hovland  
**Fagansvarlig:** Oddny J. Baustad

**2021 – Vedtatt plan**

**Rådgiver:** Norconsult AS, Apotekergaten 14, NO-3187 Horten  
**Oppdragsleder:** Astrid Rongen  
**Fagansvarlig:** Astrid Rongen  
**Andre nøkkelpersoner:** Katrine Myklatun, Cecilie Hammerseng, Kevin H. Medby, Emma Engelsen Spratt, Eirin Sandstå Kvale

## Innhald

<b>1</b>	<b>Samandrag</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Nøkkelopplysingar</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>8</b>
	Medverknadsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram	11
<b>4</b>	<b>Planstatus og rammer</b>	<b>12</b>
4.1	Kommuneplanens arealdel	12
4.2	Gjeldande områderegeringsplan	12
4.3	Regionale retningsliner og rammer	12
4.4	Senter- og tettstadsutvikling	12
4.5	Statlege planretningsliner og rammer	13
<b>5</b>	<b>Omtale av planområdet, eksisterande tilhøve og overordna føringar.</b>	<b>14</b>
5.1	Lokalisering	14
5.2	Bakgrunn	14
5.3	Planområdet	15
5.4	Historisk identitet, arkitektur og landskap	17
5.5	Utbyggingspotensialet i området	18
5.6	Gatetun (pkt 4.4.)	18
5.7	Barn og unges interesser	18
5.8	Leikeareal og uteopphaldsareal for bustadar (pkt 2.3.5)	18
5.9	Skule og barnehage	18
5.10	Grøntstruktur ( pkt5.1)	19
5.11	Overordna rammer tilkomst og parkering	20
5.12	Retningsliner for parkering	21
5.13	Støy	21
5.14	Radon	22
5.15	Flaum	22
5.16	Solforhold og klima	22
5.17	Eigedomsforhold i gategrunn	22
5.18	Forureining i grunnen	22
5.19	Vatn og avlaup og overvasshandsaming	22
5.20	Annan teknisk infrastruktur	23
5.21	Andre føringar	23
5.22	Fjellgenerert flodbølge	23
5.24	Skredfare	24
<b>6</b>	<b>Omtale av planframlegget</b>	<b>24</b>
6.1	Innleiing	24
6.2	Reguleringsføremaal	25
6.3	Bustadar og parkering	26
6.4	Bustadar og uteopphaldsareal	27

6.5	Bustadføremål	28
6.6	Tilkomst	29
6.7	Arkitektur, estetikk og byggjehøgder	29
6.8	Gatetun, uteopphaldsareal og leikeplass	31
6.9	Barn og unges interesse	31
6.10	Friluftsliv	32
6.11	Folkehelse	32
6.12	Grunnforhold	32
6.13	Radon	34
6.14	Omsynssone støy	34
6.15	Vatn og avlaup og overvasshandsaming	34
6.16	Renovasjon	34
6.17	Klima og energi	35
6.18	Naturmangfald	35
6.19	Universell utforming	35
6.20	Rekkjefølgje krav	35
6.21	Flodbølge etter fjellskred	35
6.22	Rekkjefølgje krav	35
<b>7</b>	<b>Verknadar av planframlegget.</b>	<b>36</b>
<b>8</b>	<b>Innkomne innspel ved melding oppstart</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>Innkomne merknadar etter offentleg ettersyn</b>	<b>42</b>
<b>9.1</b>	<b>Innkomne merknadar etter varsling om endring</b>	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>Oppsummering av forslag til endringar etter offentleg høyring</b>	<b>47</b>
<b>11</b>	<b>VEDLEGG</b>	<b>48</b>

# 1 Samandrag

Planforslaget er ein privat detaljreguleringsplan for del av Smelteverkstomta i Odda der dei ynskjer å leggja til rette for bygging av tre lågblokker med til saman 32 nye bustadar. Parkering er lagt til underetasjen som tek opp terrengfallet mellom dei to nivåa i planområdet. Planforslaget legg til rette for at underetasjen i ei av lågblokkene skal kunna nyttast til næring/ forretning. I så fall skal parkering løysast annan stad utanom planområdet. Området skal kunna byggjast ut i tre byggetrinn. Området er på 7,2 daa. Forslagsstillar er A.Utvik AS. Plan er utarbeida av Norconsult as. [Endring av plan i 2024 er utarbeida av Vinkel Arkitekter AS](#)

Rammene for planarbeidet er gitt i gjeldande områdereguleringsplan frå 2016 der det m.a. vert stilt krav om detaljreguleringsplan for området for å fastsetja byggjehøgder og volum. Planen skal også visa tilkomst, parkering, leikeareal og uteopphaldsareal i gatetun. Føresegnene i gjeldande plan skal vidareførast i nytt planframlegg.

Kommunen har opna for at det kan søkjast om dispensasjon frå plankravet for trinn 1, Bb1, i dette planforslaget. Om trinn 2 og 3 skal gjennomførast, krev kommunen at detaljreguleringsplan skal utarbeidast.

Uteopphaldsarealet er foreslått som gatetun der bilar skal køyra sakte og på fotgengarane sine premissar. Gatetun skal også kunna nyttast til leik og opphald. Trasear for tilkomst for bil er vist i plankart og illustrasjonar, er målsett og vist med stigning. Tilkomstraseane skal vera fri for fysiske hindringar.

Tilkomsten til området er foreslått via enden på vegen Smelteverket som går langs Opo. Innkøyring til parkeringskjellarane i nybygga, varelevering til næringsdelen i Bb2/N og tilkomst for renovasjonsbil skal skje via gatetunet og bakgata til Gågata (del av Tyssedalsvegen). Denne bakgata skal stengjast for inn- og utkøyring mot hovudvegen RV 13. Trase for varelevering til Lindehuset er vist med 3,5 m breidde.

Føresegnene foreslår ein parkeringsplass pr husvære, noko som er lågare enn kommunen sine retningslinjer, men er akseptert fleire stadar i sentrum. Krav til leike- og uteopphaldsareal er imøtekome i eige areal regulert til leikeplass, i gatetun, på takterrassar og balkongar.

Føresegnene har krav om at ein skal ivareta område sin historisk identitet. Nybygg skal givast ei tidstypisk og god arkitektonisk utforming, men tilpassa kringliggjande kulturminne knytt til det tidlegare smelteverket.

Grunnen i området har høgt radoninnhald og er forureina frå smelteverkstida. Føresegnene stiller krav om kartlegging av forureina massar og handsaming av desse. Det skal vidare gjerast greie for plassering av overskotsmassar.

Planen har krav til plan for teknisk infrastruktur som vatn, avlaup og overvasshandsaming, el-installasjonar, kablar og fiber-trasear

For nybygga er det foreslått nedgraven renovasjonsløyising, R1. I tillegg er det avsett eit område, R2, for avfallskontainarar for tilgrensande bygningar ved ny snuhammar, lengst nord i området.

Universell utforming skal leggjast til grunn for planlegging av nybygg og gatetun. Universell tilgjenge mellom øvre og nedre plan i gatetunet er sikra via rampar mellom dei to særlegaste bygga, Bb1 og Bb2/N .

Det er knytt rekkefølgjekrav til utarbeiding av situasjonsplan før søknad om tiltak. Før det vert gitt midlertidig bruksløyve skal fylgjande vera ferdig opparbeidd: tilkomstveg, fysisk stenging av ut og innkøyring frå RV 13 heile eller deler av gatetun, leikeareal, parkering og renovasjonsløyising. Avhending av forureina massar og overskotsmassar skal vera handsama.

Ein vurderer at planforslaget som foreslår fleire bustadar i sentrum og opprusting av området med gatetun vil medverka til eit meir attraktivt Odda sentrum.

Etter offentlig høyring er det gjort mindre justeringar av plankart, illustrasjonskart, føresegner, planomtale og ROS-analyse dette er nærare omtala i kap 9 og 10.

Dei viktigaste endringane etter at planen var ute til offentleg ettersyn er fysisk stenging av inn- og utkøyring til RV 13, og regulering av snuhammar for renovasjonsbil og meir teneleg plassering av nedkastløysing og oppstillingsplass for avfallskontainarar.

I 2022 vart det avdekt at området er utsett for flodbølgje som følgje av skred frå Træstane og Deildo. Innanfor område som er utsett for skred og/eller flodbølgje, kan kommunen, der det ligg føre vedteken plan vurdere å legge til rette for vidare utbygging. Planendringa har til formål å avklare om det kan leggest til rette for planlagt utbygging, samt tilpasse plan til godkjent utbygging.

## 2 Nøkkelopplysingar

Område	Del av smelteverkstomta i Odda
Gnr. Bnr	Gnr 61 bnr 2 m fl Gnr 59 bnr 31 mfl
Gjeldande kommuneplan	Kommuneplan for Odda vedtatt 18.12.2007,
Gjeldande områdereguleringsplan	Reguleringsplan for Smelteverkstomta – Sentrum, Plan ID 2015003, datert 28.09.2016
Forslagsstillar	A. Utvik as
Grunneigarar (sentrale)	Odda kommune, <a href="#">A-Utvik AS</a>
Plankonsulent	Norconsult AS, <a href="#">revidert Vinkel Arkitekter AS 2024</a>
Hovudføre mål i ny plan	Bustadføre mål, gatetun
Storleiken på planområdet i daa	7,2 daa
Tal på nye bustadar	32
Parkeringsplassar	1 plass pr bustad
Aktuelle problemstillingar (støy, byggjehøgder og liknande)	Byggjehøgder, estetikk og parkering
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	n
Konsekvensutgreiingspliktig (j/n)	n

### 3 Bakgrunn

Føremålet med reguleringa og endringa i 2024 er å leggja til rette for bygging av tre lågblokker med til saman 32 nye bustadar. Området skal kunna byggjast ut i tre byggetrinn.

Rammene for planarbeidet er gitt i gjeldande områdereguleringsplan der det m.a. vert stilt krav om detaljreguleringsplan for området for å fastsetja byggjehøgder og volum. Planen skal også visa tilkomst, parkering og uteopphaldsareal i gatetun. Føresegnene i gjeldande plan skal vidareførast i nytt planframlegg.

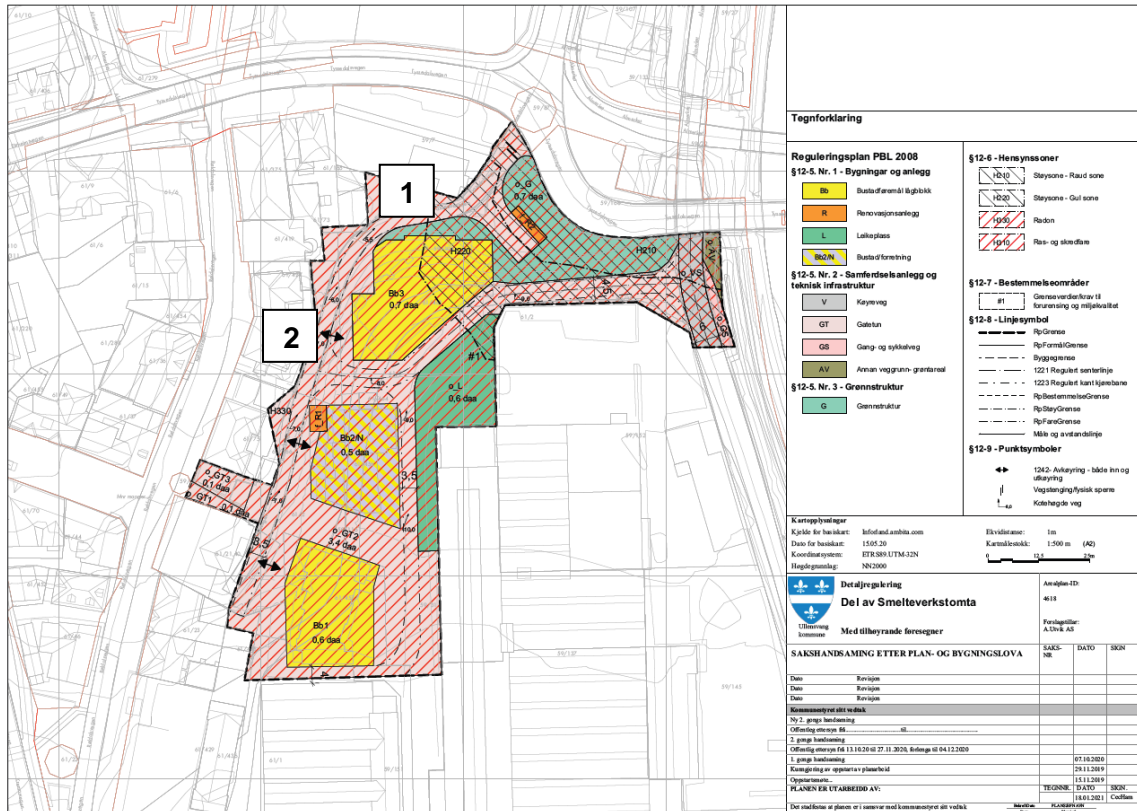
Kommunen har opna for at det kan søkjast om dispensasjon frå plankravet for trinn 1, vist som, BFK 10, i gjeldande plan, men om trinn 2 og 3 skal gjennomførast, må detaljreguleringsplan utarbeidast.

I 2022 vart det avdekt at området er utsett for flodbølgje som følgje av skred frå Træstane og Deildo. Innanfor område som er utsett for skred og/eller flodbølgje, kan kommunen gjennom forenkla planending, jf. § 12-14 i plan- og bygningslova legge til rette for utbygging.

Vilkåra for å gjere unntak i regulerte område følgjer av TEK17 § 7-4 andre leidd bokstav a – e. Det følgjer som vedlegg 2 eiga vurdering etter TEK17 § 7-4.

Unntaksføresegna i TEK17 dekkjer dei tilfella der konsekvensane av manglande utbygging vil vere at lokalsamfunnet går glipp av utvikling og gjer det vanskeleg å oppretthalde næring og befolkning, som følgjer av at det ikkje ligg føre alternative utviklingsareal. Føresegna opna for bygging dersom det er etablert eit forsvarleg system for overvaking, varsling, beredskap og evakuering. Planending har også til formål å tilpasse plan til godkjent utbygging.

Både plankartet og føresegnene er justert. På kartet og i tabellen følgjer oversikt over justeringane i plankartet og føresegnene.



Figur 1: Kart som syner endring (2024) i endring av detaljreguleringsplan for del av smelteverkstomta (Plan ID 4618\_12282015007). Dei foreslåtte endringane er markert med 1-2.



Tabell 1 :Oversikt over endringer i plankartet og planføresegnene samanlikna med *detaljreguleringsplan del av smelteverkstomta(Plan-ID 1228 2019002), vedteken i 2021. Blå skrift viser tilførte endringer. Sort skrift er eksisterande tekst i vedteken plan. Over strekt tekst skal fjernast.*

<b>Endring på plankartet og i føresegnene</b>	
<b>1</b>	<p><b><u>Plankartet</u></b> Omsynssone – faresone H310 som dekker heile planområdet.</p> <p><b><u>Planføresegnene:</u></b></p> <p><b><u>Punkt 2.15 Flodbølge etter fjellskred</u></b> Fareområde for oppskyljing etter fjellskred frå partia Træstane og Deildo er markert på plankartet med omsynssone H310. I områda med flodbølgjefare er det ein føresetnad for bygging og bruk av bygningar og anlegg at det til ei kvar tid ligg føre ein tilfredsstillande og øvd beredskap for periodisk/sanntids overvaking, varsling og evakuering. Effektkrava til varsling og evakuering går fram av beredskapsplan, høvesvis 72 og 12 timar. Beredskap knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna beredskapsplan i regi av ansvarlege styresmakter. Som del av søknad om tiltak, herunder òg endra bruk, skal det dokumenterast at plan for evakuering er innarbeidd i driftar/sameige/verksemda sine vedtekter/driftsrutine. Verksemdar, institusjonar, bustadsameige og anlegg skal stenge/evakuerast dersom vilkåra om beredskap ikkje er oppfylt, samt når ansvarleg mynde (styresmakt) har sett i verk varsling og evakuering.</p> <p><b><u>Punkt 8.4 Fareområde flodbølgje etter fjellskred</u></b> Omsynssone H310 er omfatta av fare for fjellskredgenerert flodbølgje frå Træstane og Deildo med største nominelle årlege sannsyn 1/5000.</p> <p><b><u>Dokument som er grunnlag for faresone:</u></b> [1] Norges Geotekniske institutt (2022); «Dokumentasjon av føreløpig aktsomhetssone». NGI Teknisk notat 20220095-01-TN.</p>
<b>2</b>	<p><b><u>Plankartet:</u></b> Pil for avkjørsel endret plassering</p> <p><b><u>Planføresegnene:</u></b> Ingen</p>
<b>3</b>	<p><b><u>Plankartet:</u></b> Ingen</p> <p><b><u>Planføresegnene:</u></b> Punkt 2.8 Byggjegranser Nybygg kan oppførast i føremålsgrensa. Mindre bygningsdelar kan krage inntil 1,1m utanfor føremålsgrensa. Fri høgde til terreng må være minst 2,4m.</p>

4

Plankartet:

Ingen

Planføresegnene:

Punkt 5.1.3 Byggehøgd:

Bb3 kan oppførast i 3-4 etg over parkeringsetasje ~~kjellar~~.

Maks gesimshøgd for Bb3 er 13 m over planert terreng mot vest. ~~og maks 13 m gesimshøgd over planert terreng mot aust.~~

Det er tillat med element i fasade på inn til 0,3 m over fastsett gesimshøgd.

I Bb3 kan 50% av bebygd areal oppførast i 4 etasjer ~~det oppførast mindre tilbaketrekt takoppbygg for heishus~~ på inn til 3,5 m over fastsett gesimshøgd.

5

Plankartet:

Ingen

Planføresegnene:

Punkt 5.1.4 Balkongar og takterrasse:

Bygningane kan ha privat uteopphaldsareal på balkongar. Takterrasse kan nyttast til privat og felles uteopphaldsareal. Der avstanden til terreng er meir enn 10 m skal takterrasse sikrast med 120 cm høgt transparent gjerde tilbaketrekt min 0.5 m frå gesimskant. Der avstanden er mindre enn 10 m er kravet til høgd på transparent gjerde 100 cm. ~~Tilbaketrekt takoppbygg for heishus og~~ Tilkomst til takterrasse kan tillast på 10% av takflata. ~~Maks byggehøgd 3m over golv på takterrasse~~. Avgrensa deler av takterrassen kan plantast til med busker og tre, men føreset tilstrekkeleg jorddekke på min. 80 cm.

### 3.1.1.1 Planprosessen

Medverknadsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

Dato		
15.11.2019	Oppstartsmøte	
29.11.2019	Varsling oppstart i avis	Høyringsfrist 06.01.2020
27.11.2019	Varsling naboar og høyringspartar	Høyringsfrist 06.01.2020
07.10.2020	1.gbh	
Okt. 2020	Offentleg ettersyn	13.10.-27.11.2020, forlenga frist 04.12.2020
16.04.2024	Varsla Planendring	Frist 08.05.2024

Tabell 1. Oversikt prosess

**OPPSTART PLANARBEID**

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 varslar Norconsult AS på vegne av A. Utvik AS oppstart av arbeid med **Detaljreguleringsplan for del av Smelteverkstomta – Sentrum gnr/bnr 61/2 m fl og 59/31 m.fl.** I kommuneplanen er området avsett til «tettbebyggelse». I gjeldande områdereuleringsplan for Smelteverkstomta, datert 28.09.2016, er hovudføremålet bustad/ forretning/ kontor og gatetun. Planen stiller krav om detaljregulering. Føremålet med reguleringa er å fastsetja bygningsvolum, tilkomst, parkering og uteoppholdsareal. Planområdet er avgrensa som vist på kartet nedanfor:



Varslingsbrev med vedlegg er tilgjengeleg i Odda kommune, på kommunen si nettside og på [www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer](http://www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer). Grunneigarar og naboar vert varsia direkte. Vi ber om at innspel til planarbeidet vert sendt innan 06.01.2020 til Norconsult AS, Skulegata 11A, 5700 Voss. E-post: [astrid.rongen@norconsult.com](mailto:astrid.rongen@norconsult.com) Tlf: 932 93 190

**Norconsult** 

Figur 1 Melding oppstart vart annonsert i Hardanger folkeblad 29.11.2019

## 4 Planstatus og rammer

### 4.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen sin arealdel vedtatt 18.12.2007, er området avsett til «tettbebyggelse».

### 4.2 Gjeldande områdereguleringsplan

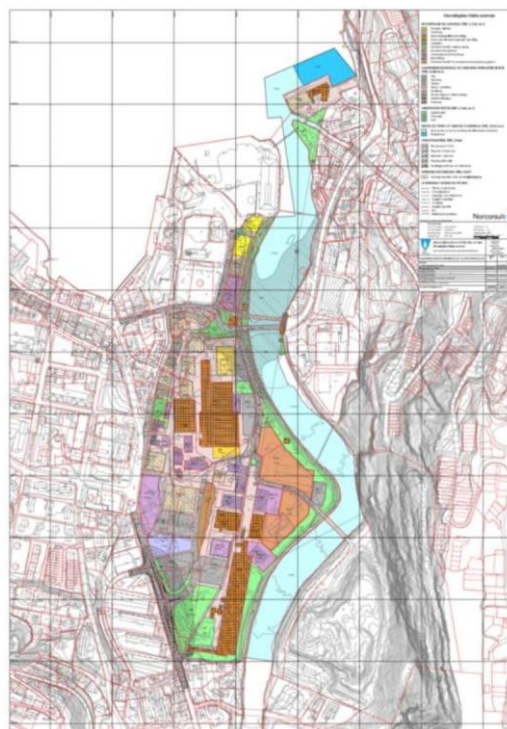
Gjeldande områdereguleringsplan for Smelteverkstomta, datert 28.09.2016, plan-ID 2015003 er vist til høyre. Planen vart utarbeidd etter at smelteverket vart nedlagt i 2003 og hadde som mål å leggja til rette for ei utvikling med ny giv for Odda sentrum.

Planen stiller krav om detaljregulering der utforming og utnytting av nye bygg og tiltak på uteområda skal fastleggjast.

Føresegnene i gjeldande plan skal vidareførast i denne detaljreguleringsplanen.

Viktige føringar som kan nemnast er :

- Området skal utviklast som eit attraktivt område for barn og unge og ha gode estetiske kvalitetar
- Det skal:
  - ▶ stillast eigne krav til uteopphaldsareal og leik
  - ▶ sikrast tilkomst, parkering og tilrettelegging for bruk av sykkel
  - ▶ takast omsyn til kulturminne
  - ▶ takast omsyn til støy



Figur 2 Gjeldande områdereguleringsplan

### 4.3 Regionale retningslinjer og rammer

- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028, vedteken 14.06.2017
- Regional transportplan Hordaland 2018-2029, vedteken juni 2017
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel (2015-2026)
- Regional plan for folkehelse 2014 - 2025
- Regional kulturplan 2015 - 2025
- Regional næringsplan for Hordaland 2013-2017
- Regional plan for klima og energi (2014-2030)

### 4.4 Senter- og tettstadsutvikling

Odda er definert som regionsenter og er eit knutepunkt og motor for utvikling i regionen. Utvikling av smelteverkstomta i sentrum med variert tilbod av bustadar, handel, tenester og kultur er viktig for byen sin attraktivitet og konkurransekraft.

Fortetting i sentrum er i tråd med statlege retningslinjer for samordna areal, bustad og transportplanlegging.

Bustadar i sentrum kan gi auka folkeliv gjennom døgnet og kan medverka til å skapa betre økonomisk grunnlag for butikkar, tenester og opplevingstilbod. Husvære i sentrum er etterspurt av mange eldre som ynskjer å bu sentralt i lettstelte bustadar. Samstundes er det eit mål å leggja til rette for fleire unge og barnefamiljar i sentrum.

Frå «Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel (2015-2026) trekkjer vi fram fylgjande retningsliner:

- Sentrumsutvikling skal byggje på staden sin historie, særpreg og landskapstrekk
- Sentrum skal ha høg arkitektonisk kvalitet
- Sentrum skal ha funksjonsblanding med høg bustaddel
- Bygningar i sentrum skal ha aktive, opne fasadar i fyrste etasje mot handlegater og sentrale byrom
- Det skal takast omsyn til kulturhistoriske verdifulle bygningar og bygningsmiljø

#### **4.5 Statlege planretningsliner og rammer**

- Statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging i kommunane
- Rikspolitiske retningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningsliner for å styrke barn og unges interesser i planlegginga
- Rikspolitiske retningsliner for universell utforming
- Regjeringa sin miljøpolitikk og riket sin miljøtilstand

## 5 Omtale av planområdet, eksisterande tilhøve og overordna føringar.

### 5.1 Lokalisering

Planområdet ligg i Odda sentrum, som ligg inst i Sørfjorden, mellom høge fjell ved utlaupet til elva Opo. Planområdet er ein del av eksisterande områdereguleringsplan for smelteverksområdet og ligg mellom gågata mot vest og det verna smelteverksområdet mot aust og sør.

### 5.2 Bakgrunn

Bakgrunnen for planarbeidet er ynskje frå Utbyggjar A.Utvik AS om å utvikla tomtene BFK\_8, BFK\_9 og BFK\_10 i gjeldande områdereguleringsplan til bustadføre mål, med ca 32 nye bustadar.

Kommunen har opna for at det kan givast dispensasjon frå plankravet for trinn 1 på område BFK 10, men om trinn 2 og 3 skal gjennomførast, må regulering gjennomførast. Trinn 1 har 10 bustadeiningar og 10 parkeringsplassar i underetasjen.

Føremålet med reguleringa er å leggja til rette for nybygg. Planen skal fastsetja m.a. bygningsvolum, tilkomst, parkering og uteoppfallsareal.

Bakgrunnen for endring av vedteken plan:

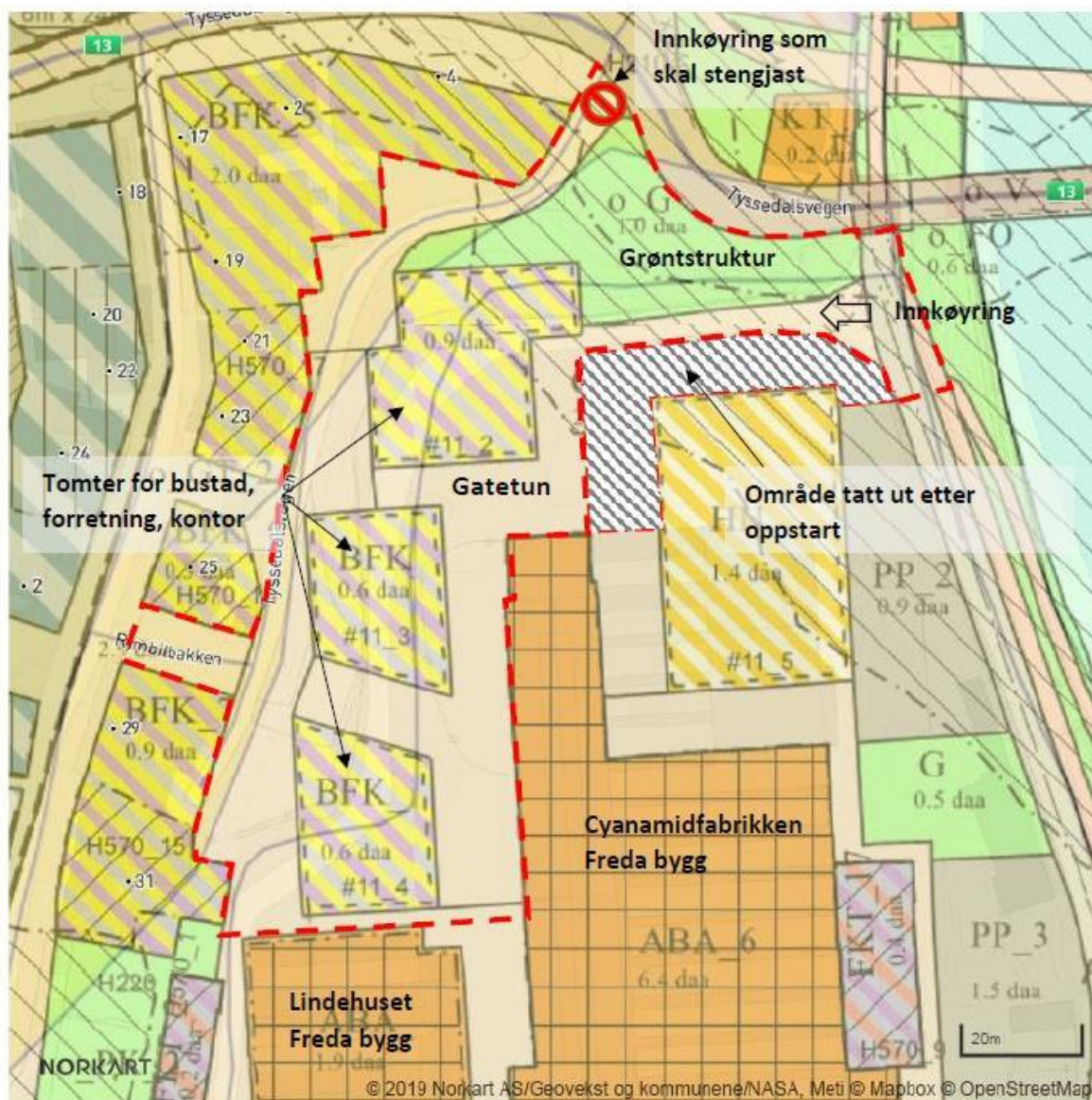
I 2022 vart det avdekt at området er utsett for flodbølge som følgje av skred frå Træstane og Deildo. Innanfor område som er utsett for skred og/eller flodbølge, kan kommunen gjennom forenkla planendring, jf. § 12-14 i plan- og bygningslova legge til rette for utbygging.

Vilkåra for å gjere unntak i regulerte område følgjer av TEK17 § 7-4 andre leidd bokstav a – e. Det følgjer som vedlegg 2 eiga vurdering etter TEK17 § 7-4.

Unntaksføresegna i TEK17 dekkar dei tilfella der konsekvensane av manglande utbygging vil vere at lokalsamfunnet går glipp av utvikling og gjer det vanskeleg å oppretthalde næring og befolkning, som følgje av at det ikkje ligg føre alternative utviklingsareal. Føresegna opna for bygging dersom det er etablert eit forsvarleg system for overvaking, varsling, beredskap og evakuering. Planendring har også til formål å tilpasse plan til godkjent utbygging.



### 5.3 Planområdet











Figur 3 Planområdet teikna inn på gjeldande plankart

Planområdet var tidlegare ein del av smelteverksområdet i Odda sentrum. Det er ingen bygningar innafør planområdet i dag, men området er omkransa av eldre industribygg i sør og aust. Mot vest grensar planområdet mot baksida av eldre, 2-3 etg bygg, med forretningar og bustadar langs Gågata. Gjeldande områdereguleringsplan legg til rette for oppføring av tre blokker der grad av utnytting skal avklarast i detaljreguleringsplanen.

Den gamle Cyanamidfabrikken er ein høg bygning og eit landemerke i Odda sentrum i dag. I sør ligg Lindehuset som er bygd om til Vitensenter. Både Cyanamidbygget og Lindehuset er freda bygningar. Vestre del av planområdet er del av Tysseidalsvegen som er ei bakgate til bygningane langs Gågata. Det er ein høgdeskilnad på ca ein etasje mellom denne bakgata og flaten mellom Cyanamidbygget og Lindehuset. Bakgata har i dag tilkomst frå Tysseidalsvegen i nord. Avkøyringa er i gjeldande reguleringsplan føresett stengd då krysset har dårlege siktforhold. Tilkomsten til planområdet skal vera frå vegen Smelteverket som går langs Opo i aust.

Foto frå området er vist på neste side.



	
<p>Cyanamidbygget t.v ., Lindehuset bak t.h.</p>	<p>Cyanamidbygget t.v ., Lindehuset bak t.h. Tomter for nybygg t.h. i bildet.</p>
	
<p>Cyanamidbygget t.v ., Lindehuset bak t.h.</p>	<p>Lindehuset, fasade mot sør</p>
	
<p>Parallellgata til Gågata , del av Tyssedalsvegen. Tomter for nybygg skal plasserast i terrengfallet t.v. i bildet</p>	<p>Inste del av parallellgata til Gågata , del av Tyssedalsvegen. Eksisterande trafo midt i bildet</p>
	
<p>Tilkomstveg til området frå vegen Smelteverket</p>	<p>Dagens tilkomst frå Tyssedalsvegen som skal stengjast</p>

Figur 4 Foto frå området

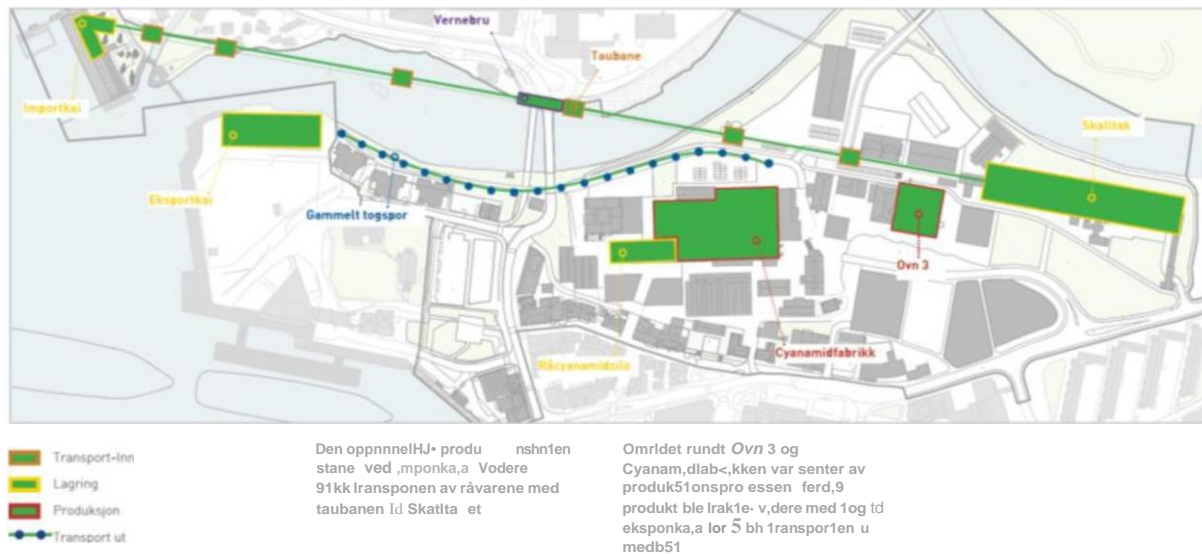


## 5.4 Historisk identitet, arkitektur og landskap

Planområdet ligg som nemnt mellom eksisterande eldre husrekke langs Gågata i vest og det tidlegare fabrikkområdet med Cyanamidsiloen i aust og Lindehuset i sør. Cyanamidsiloen er eit viktig landemerke i Odda og er eit monumentalbygg som fortel ein del av historia om Odda som industristad. Lindehuset og Cyanamidsiloen vart begge vedtaksfreda i 2011 etter at industrien vart lagt ned i 2003. I føresegnene for gjeldande plan går det fram at «Alle byggetiltak skal i rimeleg grad reflektere Odda Smelteverk sin industrihistorie.» (pkt 2.3.3)

Det er utarbeidd ein lysplan for Odda sentrum som viser korleis ein ved hjelp av lys og tilplanting kan tydeleggjera, på ein interessant måte, historia til smelteverket og produksjonslinja innafør det tidlegare industriområdet. Lysplanen illustrerer også potensialet for å utvikla sentrum til ein attraktiv stad.

Produksjonslinjen



Figur 5 Produksjonslinja til det tidlegare fabrikkanlegget illustrert i lysplanen



Figur 6 11/ustrasjonar frå lysplanen ved Cyanamidbygget

## 5.5 Utbyggingspotensialet i området

Gjeldande områdereguleringsplan legg til rette for at området kan nyttast til bustad/forretning/tenesteyting i kombinasjon eller ein av føremåla eksklusivt, og ha parkering under grunnen/ i grunnetasjen der det er eigna. Bygga kan også innehalde bevertning og liknande.

For BFK8-10 er det likevel krav om at det skal vera forretningsføremål eller tilsvarande på bakkeplan (3.7.1)

## 5.6 Gatetun (pkt 4.4.)

I gjeldande områdereguleringsplan er store deler av sentrumsområdet avsett til gatetun. Dette skal vidareførast i forslag til detaljreguleringsplan

Føresegnene seier at området skal opparbeidast med ein kombinasjon av harde og mjuke flater. Områda skal haldast mest mogeleg fri for køyring, men kan innehalde parkering for byggeområda i mindre omfang. Det skal også opnast for nyttekøyring til tilstøytande byggeområde.

Det kan leggjast til rette for sykkelveggar innafor føremålet, i så tilfelle skal det utarbeidast detaljerte byggeplanar for dette. Sykkelvegane skal vera eksklusive for bruk av syklande.

Der det vert etablert parkering under terreng for byggeområda, kan ein også etablere parkering under gatetun for å kunne etablere større og betre avgrensa parkeringsanlegg for fleire byggeområde samla.

Deler av gatetuna kan etablerast som leikeplass for å tilfredsstille krav til leikeareal for bustadområda

Innafor GT7 kan der førast opp klatrepark, i tilknytning til ABA\_6 ( Cyanamidbygget)

## 5.7 Barn og unges interesser

Denne delen av sentrumsområdet er ikkje tilrettelagt for barn og unge i dag. Men gjeldande områdereguleringsplan har ein intensjon om at sentrum skal leggjast til rette for barn og unge. Alle tiltak i området skal utformast med omsyn til at også småbarnsfamiliar skal finna området attraktivt. Det skal ein mellom anna oppnå gjennom gode, tilrettelagde areal for aktiv fritid for barn og unge i uteareala og alle tiltak skal utformast med tanke på at dette skal skje på ein trygg måte.

## 5.8 Leikeareal og uteopphaldsareal for bustadar (pkt 2.3.5)

Gjeldande områdereguleringsplan stiller krav om storleik på uteopphaldsareal. For nye bustadar skal det etablerast minimum 7 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal og 25 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal. Ved oppføring av nytt bygg med meir enn 6 bustadeiningar skal det opparbeidast nærleikeplass på minst 15 m<sup>2</sup> per buening som har bruksrett til leikeplassen.

Leikeplass og uteopphaldsareal skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for bustadeiningane. Areala kan leggjast på taknivå dersom naudsynt sikring vert utført. Leikeplassar skal etablerast etter prinsipp om universell utforming. Støynivå på felles uteareal og leikeareal skal ikkje overstiga L<sub>den</sub> 55 dBA

## 5.9 Skule og barnehage

Det ligg to barnehagar innafor ein avstand på 0.6 – 2,5 km. Desse har avgrensa kapasitet i dag.

Hestavoll barnehage (avstand 0.6 km) og Rabben barnehage (avstand 2, 3 km).

Odda barneskole (avstand 0,5 km) har i dag 373 elevar og har kapasitet til ca 500 elevar. Ungdomsskulen ligg i avstand 2,6 km. For å koma til barnehagar og skule må ein kryssa RV 13.

### 5.10 Grøntstruktur ( pkt5.1)

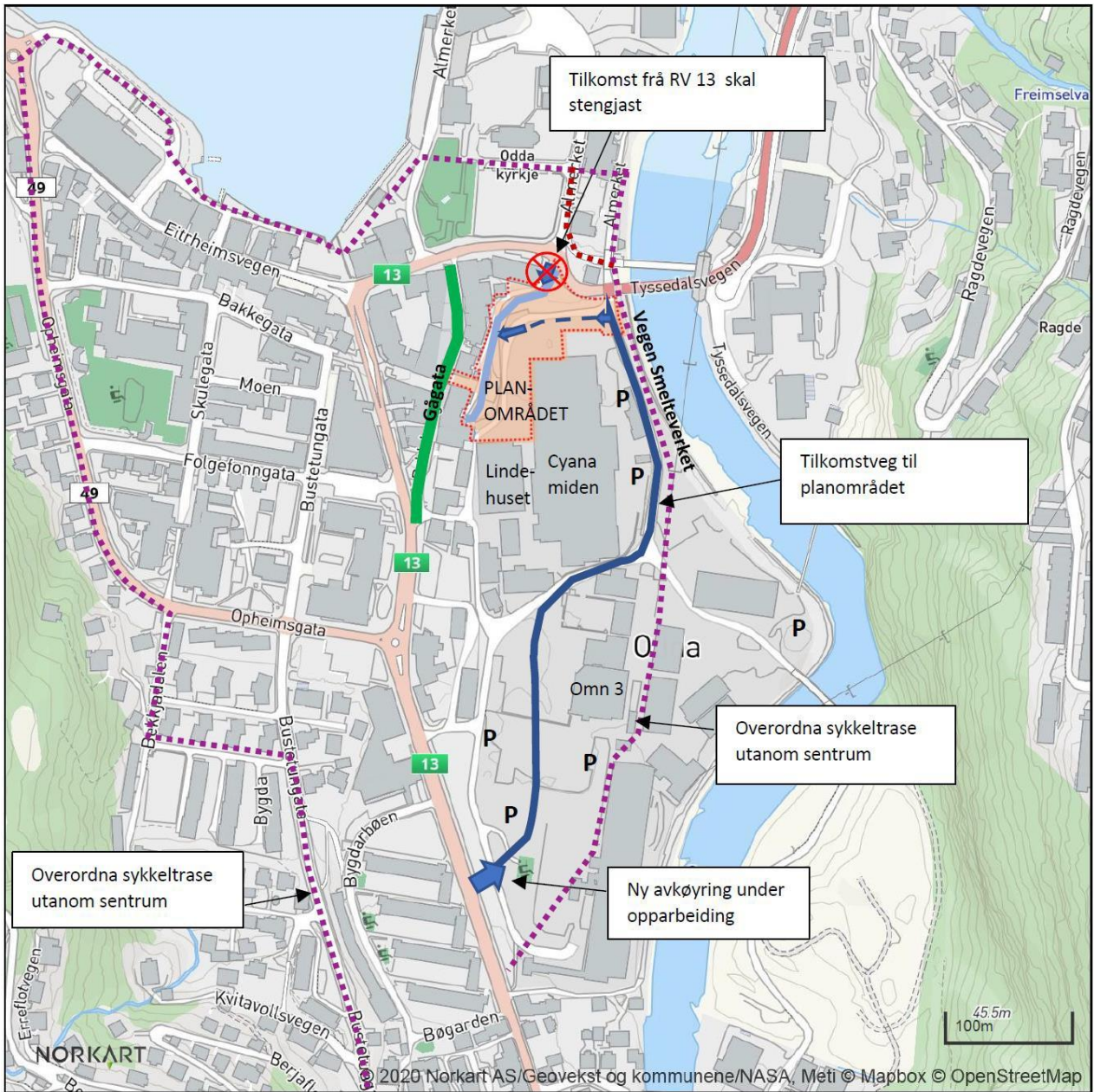
Område vist som grønstrukturuområde i gjeldande områdereguleringsplan er i dag ein skråning ned mot RV13 (Tyssedalsvegen) og fungerer mest som ei grøn buffersone og er mindre eigna til leik p.g.a. støy og terrengform. I fylgje gjeldande områdereguleringsplan skal grønstrukturuområdet bryta opp den urbane utforminga med vegetasjon. Planen seier likevel at området kan nyttast til rekreasjon og leik. Bygg og anlegg som ikkje er til hinder for, men styrkjer bruken av området som grønstruktur kan oppførast etter godkjent byggeløyve.



Figur 7 Grøntområdet mot RV13, Tyssedalsvegen



### 5.11 Overordna rammer tilkomst og parkering



Figur 8 Figuren skisserer skjematisk overordna rammer når det tilkomst til planområdet, overordna sykkeltrasear og lokalisering av parkeringsplassar

Dagens tilkomst til planområdet i dag er via avkøyrsløp frå RV13 (Røldalsvegen) i sør og vidare via vegen Smelteverket langs elva Opo. Muren på elvesida er dårleg og må rettast opp. Ein kan også koma til planområdet via bakgata langs Gågata med avkøyring frå RV13, Tyssedalsvegen, i nord. Denne avkøyringa er svært uoversiktleg og er tilrådd stengt. I gjeldande områdereuleringsplan er den nordlege delen av bakgata knytt saman med gågata.



Figur 9 Avkøyring frå Rv 13

I sør er ny avkøyring frå Rv 13 (Røldalsvegen) over V1, under opparbeiding. I gjeldande områderegeringsplan ligg det inne eit rekkfølgekrav om at denne avkøyringa skal vera opparbeidd og godkjent av Statens vegvesen før midlertidig bruksløyve/ ferdigattest kan gjevast for tiltak i planområdet i denne saka.

Tilkomsten til planområdet skal derfor skje frå vegen Smelteverket som går langs Opo. Overordna sykkelvegtrase ligg inni gjeldande plan og tangerer planområdet ved innkøyringa. I planomtalen til gjeldande reguleringsplan vert det skissert ei rekke alternative sykkeltrasear gjennom sentrum, m.a. gjennom parallellgata til Gågata, (heretter omtala som Tyssedalsvegen.) Denne gata som i dag har karakter av å vera ei bakgate og delvis fylt opp med parkerte bilar. Å få til ein trygg sykkeltrase i denne gata kan vera ei utfordring.

Gjeldande reguleringsplan legg til rette for fleire offentlege parkeringsplassar i sentrum utanom det samanhengjande gatetunområdet.

### 5.12 Retningslinjer for parkering

I fylgje kommunen sine retningslinjer for parkering, er det krav om 1,5 p-plass pr bueining. Kommunen har dei seinare åra redusert kravet til parkering i sentrale område. M.a. er kravet i den nye planen for Almerket sett til 0,5 parkeringsplassar per bustadar mindre enn 70 m<sup>2</sup> og 1,0 plass per bustad opp til 90 m<sup>2</sup>.

### 5.13 Støy

Området grenser opp mot gul støysone i støykart frå 2019. Støyen kjem frå det overordna vegnettet (Rv 13) som har ganske høge trafikktal. Støysona er lagt inn som omsynssone i gjeldande reguleringsplan. Ved prosjektering av einskildbustadar vert det krevd eige kartlegging.



Figur 10 Støysonekart Statens vegvesen sist oppdatert

#### Støysoner

- Støynivå Lden 55-65 dB
- Støynivå Lden 65 dB og høgere



### 5.14 Radon

Odda sentrum har høge radonverdiar i grunnen. Kartlegging i eksisterande bustadar i 2003 viser at radonkonsentrasjonen ligg over anbefalt tiltaksnivå. I fylgje TEK 17 skal alle nye bygg med rom for varig opphald sikrast mot radon frå grunnen.

### 5.15 Flaum



Figur 11 NVE aktsemdskart flaumfare

Opo som er eit verna vassdrag vart utsett for storflaum i 2014. Ulike tiltak har vore vurdert og gjennomført. NVE Atlas viser aktsemdsområde for flaum frå Opo.

Planområde er på grunn av høgderyggen skjerma mot flaumfare frå Opo.

### 5.16 Solforhold og klima

Den høge Cyanamidsiloen ligg aust for dei aktuelle tomtene og tar såleis ikkje sol på dag og kveldstid.

### 5.17 Eigedomsforhold i gategrunn

Kartutsnitt t.h. viser eigedomstilhøva på gategrunn. Fiolett område er eigd av SNU (Smelteverkstomta Næringsutvikling AS). SNU eig det meste av området avsett til gatetun. Raudt område er eigd av Odda kommune. Huseigarar langs gågata eig noko av grunnen inn mot bakgata.

### 5.18 Forureining i grunnen

Før byggetiltak kan realiserast, skal det i fylgje gjeldande plan, vera dokumentert at eventuell forureining i grunnen er handtert i samsvar med reglane i forureiningslova.

### 5.19 Vatn og avlaup og overvasshandsaming

Området er ikkje tilrettelagt med tilstrekkeleg vatn og avlaup med tanke på foreslått utbygging. Kommunen har utarbeidd ein overordna VAO-plan for heile planområdet. Sjå fig 13 Kommunen ynskjer å opparbeida ei enklare løysing med tilknytning nede ved krysset ved E13 Tysseidalsvegen. Overvatn og spillvatn vert ført mot



Figur 12 Eigedomskart

elva og vert kopla på leidningar der. Då det er forureina grunn på Smelteverkstomta er det viktig med tette flater slik at overvatnet ikkje renn ned i grunnen og vaskar ut forureininga.



Figur 13 Skisse frå notat v/ Norconsult hausten 2019

## 5.20 Annan teknisk infrastruktur

Området må tilretteleggjast med fiber, el-forsyning og trafokioskar og renovasjon. Det er ein føremon om dette kan koordinerast med legging av vatn og avlaupsløysingar. I dag er det oppstillingsplass for avfallskontainarar heilt nord i området. Det er ynskjeleg at desse vert erstatta med nedgraven løysing.

## 5.21 Andre føringar

Det er utarbeidd arkitektoniske retningslinjer, Mulighetsstudie og «Lysplan for Odda Smelteverk» som skal leggjast til grunn for vidare planarbeid.

Lysplanen viser korleis ein ved hjelp av lyssetjing og tilplanting kan tydeleggjera historia til smelteverket og samtidig utvikla sentrum til ein attraktiv stad.

## 5.22 Fjellgenerert flodbølge

I 2022 vart det avdekt at området er utsett for flodbølgje som følgje av skred frå Træstane og Deildo. Innanfor område som er utsett for skred og/eller flodbølgje, kan kommunen gjennom forenkla planending, jf. § 12-14 i plan- og bygningslova legge til rette for utbygging.

Vilkåra for å gjere unntak i regulerede område følgjer av TEK17 § 7-4 andre leidd bokstav a – e. Det følgjer som vedlegg 2 eiga vurdering etter TEK17 § 7-4.

Unntaksføresegna i TEK17 dekker dei tilfella der konsekvensane av manglande utbygging vil vere at lokalsamfunnet går glipp av utvikling og gjer det vanskeleg å oppretthalde næring og befolkning, som følgje av at det ikkje ligg føre alternative utviklingsareal. Føresegna opna for bygging dersom det er etablert eit forsvarleg system for overvaking, varsling, beredskap og evakuering.

### 5.23 Skredfare

Det er gjennomført en vurdering som indikerer at planområdet ligger utanfor faresone S3 (utan skog) for alle typar skred i bratt terreng basert på utførte modelleringar, skredhistorikk og topografiske forhold. Konklusjon i notatet:

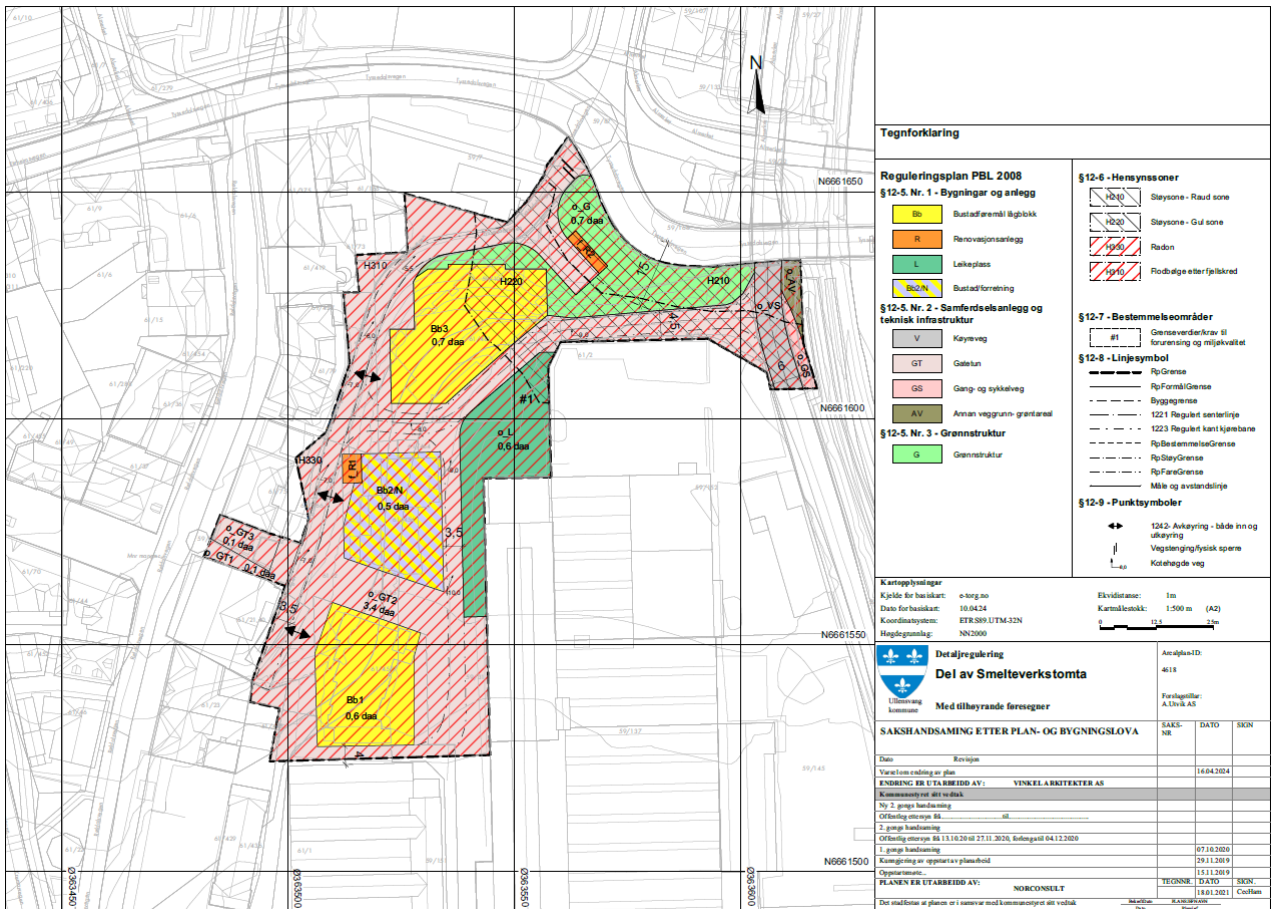
*Det vurderast med svært stort sannsyn at planområdet kan friskmeldast for skred i bratt terreng basert på føreliggande vurderingar, og at det fortsett kan friskmeldast etter ferdigstilling av områdekartlegginga for Freim, Ragde og deler av Odda sentrum.*

Dette forventar ein bekrefte når endeleg skredfarevurdering føreligg våren 2024, basert på vurderingar som er gjort i det skredfaglege notatet vurderast planområdet som lite sårbart overfor skred.

## 6 Omtale av planframlegget

### 6.1 Innleiing

Føremålet med planforslaget er å leggja til rette for oppføring av tre lågbløkker med 32 sentrumsnære bustadeiningar med parkering i underetasjen. Planen er ei vidareføring av gjeldande reguleringsplan der ein skal avklara byggjehøgde og utforming av dei tre bustadblokkene i detaljplanen. I blokka i midten legg ein til rette for at underetasjen kan innreist til næring eller forretning om ein kan løysa parkering ein annan stad. Planforslaget skal vidare leggast til rette for opparbeiding av gatetun og leikeareal med attraktive aktivitetsområde for alle aldersgrupper og opphaldsareal som imøtekjem krava i gjeldande reguleringsplan. Planen skal ha tilkomst frå vegen Smelteverket og sikra varetilkomst til Lindehuset.



Figur 14 Planforslag datert 16.04.2024



## 6.2 Reguleringsføremål

Tabellen nedanfor viser ei oversikt over reguleringsføremål med eksisterande og forslag til BRA for nybygg.

Føremål	Tal bustadar	Tomte areal daa	BYA m <sup>2</sup>	Maks % BYA	BRA m <sup>2</sup>	Maks % BRA
Bygg og anlegg						
Bb1	10	615	430	75%	1077	180%
Bb2/N	6	548	405	80%	1030	195%
Bb3	16	747	650	95%	2285	310%
Renovasjon R1		27				
Renovasjon R2		26				
Leikeareal		570				
<b>SUM</b>	<b>32</b>	<b>2533</b>				
Samferdsels anlegg						
Gatetun o_GT1		89				
Gatetun o_GT2		3402				
Gatetun o_GT3		98				
Vegareal o_VS		171				
Gang og sykkelveg o_GS		56				
Anna trafikkføremål o_AV		52				
<b>SUM</b>		<b>3866</b>				
Grøntstruktur						
Grøntstruktur o_G		692				
<b>SUM</b>		<b>692</b>				
Omsynssone						
Støysone – Raud sone		79				
Støysone – Gul sone		1253				
Radon		<b>7091</b>				
Bestemmesesområde						
Forureina grunn		7091				
<b>SUM</b>		<b>7091</b>				
<b>SUM TOTALT</b>		<b>7091</b>				

Tabell 3. Reguleringsføremål

### 6.3 Bustadar og parkering

Planen legg til rette for ca 32, 2-3 roms bustadar. Storleiken er mellom 40 m<sup>2</sup> og 90m<sup>2</sup>.

Planforslaget viser ei parkeringsdekning på min 1 bilplass per buening. I fylgje kommunen sine retningsliner for parkering, er det krav om 1,5 p-plass pr buening. Kommunen har dei seinare åra redusert kravet til parkering i sentrale område. M.a. er kravet i den nye planen for Almerke sett til 0,5 parkeringsplassar per bustadar mindre enn 70 m<sup>2</sup> og 1,0 plass per bustad opp til 90 m<sup>2</sup>. Jfr pkt 6.12

Minst 5 % av plassane skal tilpassast rørslehemma (HC). Parkeringskravet skal dekkast innafor planområdet som vist i tabellen nedanfor.



5197346 Detaljregulering Smelteverket BKT8-10 Diagram parkering A. Utvikas 15.01.2021 1:500/ A3  
Stille dokumentet er utarbeidd av Næringsrådet AS, Hordaland og Viken som del av det regionale utviklingsprosjektet. Opphavet er Plan og Reguleringsplan AS. Skisser og tekst er utarbeidd av Næringsrådet AS. Dette dokumentet er utarbeidd av Næringsrådet AS. Skisser og tekst er utarbeidd av Næringsrådet AS. Dette dokumentet er utarbeidd av Næringsrådet AS. Skisser og tekst er utarbeidd av Næringsrådet AS.

Figur 15 Plan over parkeringskjellarar datert 15.01.2021

Tabellen nedanfor viser tal-data for bustadar og parkering i underetasjen

	Tal på bustadar	Etasjar	Parkringplassar i kjellar	P-plassar i gatetun	Sykkelparkering
Bb 1	10	2+ uetg	10	0	10
Bb2/N	6	2+ uetg	6	0	6
Bb3	16	3-4+ uetg	16	0	16
SUM	32		32		

Tabell 4 Byggjeføremål, data

## 6.4 Bustadar og uteopphaldsareal



Figur 16 Illustrasjonsplan datert 15.01.2021

Tabellen nedanfor viser ei oversikt over krav til uteopphaldsareal og oppfylting av krava

Føremål	Tal bustadar	Privat uteareal m <sup>2</sup>		Fells uteareal m <sup>2</sup>		Nærleikeplass	
		Krav (7 m <sup>2</sup> pr eining)	I plan	Krav (25 m <sup>2</sup> pr eining)	I plan	Krav (15 m <sup>2</sup> pr eining)	I plan
Bb1	10	70	112	250	253	150	
Bb2	6	42	103	150	151	90	
Bb3	16	112	191	400	401	240	
<b>SUM</b>	<b>32</b>	<b>224</b>	<b>506</b>	<b>800</b>	<b>805</b>	<b>480</b>	<b>594</b>

Tabell 5. Krav til uteopphaldsareal



5197346 Detaljregulering Smelteverket BKT8-10 Diagram felles uteområde A. Utvik as 15.01.2021 1:500/ A3

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS, Hardanger og Voss som del av det oppdraget som framgår over. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det føremålet som oppdragsavtalen skildrar, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på anna måte eller i større utstrekning enn føremålet tilsier.

Figur 17 Illustrasjon av nærleikeplass og felles uteareal datert 15.01.2021

## 6.5 Bustadføremål

I gjeldande områderegulering er dei tre byggeområda avsett til kombinert føremål bustad/forretning/kontor. Dei tre blokkene skal kunna byggjast ut i tre trinn.

Utbyggjar har vurdert at det ikkje er marknad for næring eller forretningar/ publikumsretta funksjonar på gateplan i dag og føreslo til 1. gongs handsaming bustadar i to – fire høgder og parkering i underetasjen med innkøyring frå parallellgata til gågata, del av Tyssealdsvegen.

For delvis å imøtekoma overordna krav, har kommunen ved 1. gongs handsaming, bedt om at planforslaget legg til rette for at blokka Bb2/N, som har god tilknytning til gågata, skal kunna innreida underetasjen til næring eller forretning. Endeleg planforslag legg no til rette for at del av underetasjen i Bb2/N, nærast Gågata, kan innreist til forretning,

Bustadane i første byggetrinn er seld og det viser seg at bustadane er etterspurt både av eldre og nokre yngre små familiar. Alle vurderer parkering i kjellaretasjen som ein føremonn. Derfor legg planforslaget til rette for 1 parkeringsplass pr bustad i underetasjen.

Bustadane skal oppførast innafor føremåls grensa som og er byggjegrænse. Deler av kravet til felles uteopphaldsareal kan opparbeidast innafor føremåls grensa.

Det er god kapasitet på barneskulen, men det er ikkje ledig barnehagekapasiteten i sentrum og bør betrast om sentrale bustadar skal bli meir attraktive for småbarnsfamiliar.

### 6.6 Tilkomst

Biltilkomst til området er lagt frå enden av vegen «Smelteverket» som går langs Opo. Vegen Smelteverket har avkøyning frå Røldalsvegen sør for planområdet. Denne løysinga er eit vilkår sett i gjeldande områderegeringsplan.

Dagens avkøyning i nord, frå Rv 13, Tyssedalsvegen, skal stengjast fysisk for bilkøyning. Dette er sikra no i plankartet og i føresegnene. Syklistar og fotgjengarar skal kunna passera stengingspunktet. Det skal utarbeidast detaljert plan for opparbeiding av stengingspunktet og området rundt. Det er ynskjeleg at stengingspunktet kan utfomast som eit grøntareal eller ei grøft. Planen skal godkjennast av kommunen.

Bakgata til gågata ( del av Tyssedalsvegen) er avsett til gatetun, der bilkøyning skal skje på fotgjengarane sine premissar. Som i gjeldande plan skal gatetunet kunna nyttast av syklistar, men vil ikkje vera ein del av det overordna sykkelvegnettet.

Bakgata til Gågata er også foreslått som biltilkomsten til garasjane til dei 32 nye bustadane og som tilkomstveg for varelevering til Bb2/N. I tillegg skal den tena som tilkomst veg for utrykkingskøyretøy og renovasjonsbil. Trasear for bilkøyning er illustrert med breidde og høgdepunkt i plankartet og på illustrasjonsplan. I desse traseane kan det ikkje setjast opp fysiske hindringar.

Det er lagt til rette for tilkomst med renovasjonsbil (b=3,5 m) og snumogelegheit lengst nord i bakgata Tyssedalsvegen.

Trase for tilkomst til Lindehuset ( b= 3,5 - 4 m) for transport av sceneutstyr er vist på plankart og illustrasjonsplan. Ein gjer merksam på at traseen langs nordfasaden til Lindehuset er 1 m breiare enn det som inngår i plankartet, slik at varetilkomst med lastebil skal vera sikra. Tilkomsten langs leikeplassen er etter måten smal. For å ivareta tryggleiken langs leikeplassen, foreslår ROS-analysen at ein kan vurdere bruk av hjelpeperson ved transportar til og frå Lindehuset.

### 6.7 Arkitektur, estetikk og byggjehøgder

Gjeldande områderegeringsplan føreset at byggjehøgder til nybygg vert avklara i detaljreguleringsplanen.

Planforslaget legg til rette for oppføring av tre lågblokker, på tre tomter som kan byggjast i tre etappar. Første og andre etappe er foreslått med to høgder over parkeringskjellaren i underetasjen. 3 etappe, som ligg lengst nord , er foreslått med eit avtrappa bygningsvolum på 3-4 etasjar over parkeringskjellar. Ein vurderer at denne tomte toler ei høgare utnytting enn dei to andre. Den vil ikkje kasta skugge på uteopphaldsarealet i gatetunet, og kan visuelt knytast til dei to første byggetrinna ved sams materialbruk og fargeskala. Området toler ei større byggehøgde utan at det konkurrerer med det høge Cyanamidbygget som framleis vil og bør vera eit landemerke i Odda sentrum. Byggetrinn tre vil bli ein fondvegg i gatetunet når ein kjem frå sør mellom Lindehuset og Cyanamidbygget. Ein bør derfor leggja vekt på at denne fasaden får gode kvalitetar

som gir den ein eigen identitet, men samstundes knyter den til dei tre bygningane i husgruppa slik at dei vert oppfatta som ei gruppe som heng i hop.

#### Arkitektur og estetikk

Føresegnene foreslår at nybygg skal givast ei god, tidstypisk, arkitektonisk utforming. Bygningane skal underordna seg og samstundes stå i kontrast til dei historiske bygningane og på den måten framheva kvalitetane i den gamle bygningsmassen. Dei skal givast ei mest mogeleg einskapleg form, materialbruk og farge slik at dei vert oppfatta som ei gruppe som heng i hop, men samstundes spelar på lag med eksisterande bygningar rundt gatetunet.

Bygningane skal ha ein menneskeleg skala.

Dei tre bustadblokkene skal tilpassast terrengfallet mot vest og nord på ein god måte.

Terrengtilpassing. Føresegnene foreslår at underetasje for parkering vert lagt inn i terrenget og tar opp terrengfallet mot vest. Dei tre blokkene skal også tilpassast terrengfallet mot nord og såleis senkast med 1 m for kvart byggjesteg.

#### Byggehøgder

Føresegnene foreslår at bygg Bb1 og Bb2/N skal ha maks gesimshøgde på 10 m over planert terreng mot vest og maks 7 m maks byggehøgde over planert terreng mot aust. Underetasjen i Bb2/N skal ha ei takhøgde som gjer det mogeleg å innreia lokalet til nærings- eller forretningslokale. Bb3 kan oppførast med maks gesimshøgde på 13 m over planert terreng mot vest. ~~og maks 13 m gesimshøgde over planert terreng mot aust.~~

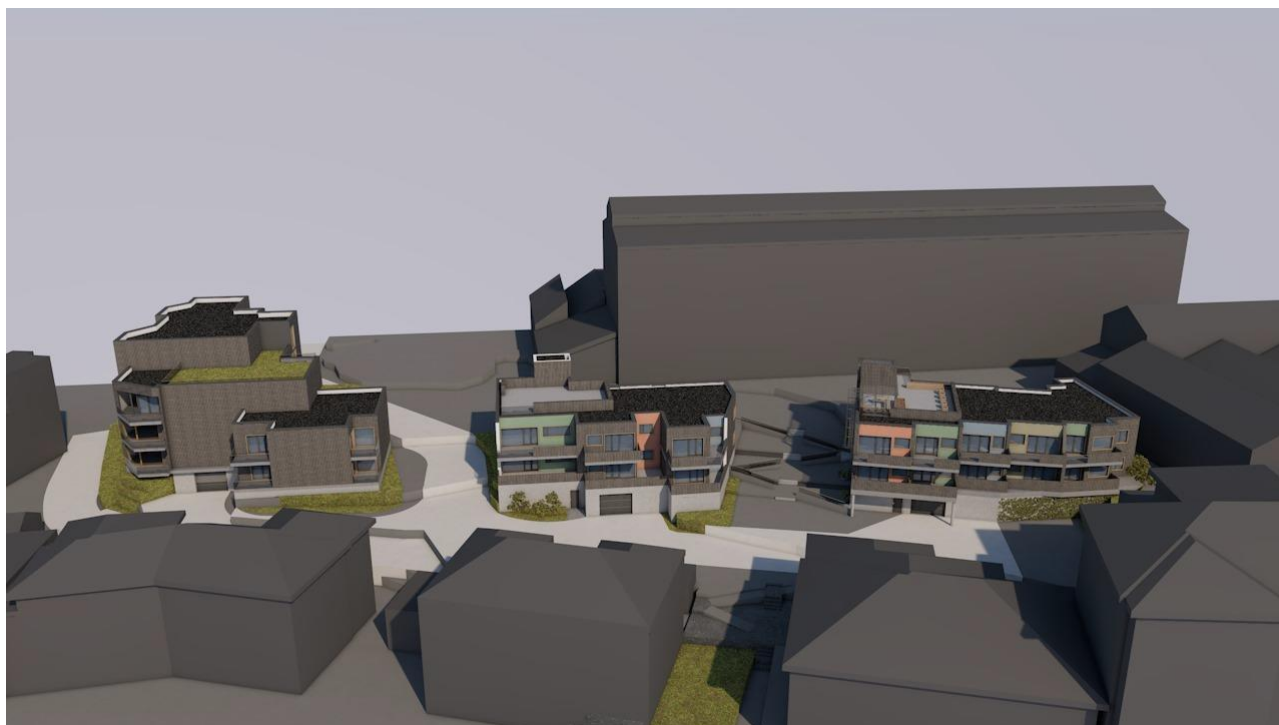
~~Det er tillat med element i fasade på inn til 0,3 m over fastsett gesimshøgde.~~

I Bb3 kan ~~50% av BYA oppførast i 4 etasjar~~ ~~det oppførast mindre tilbaketrekt takoppbygg for heishus~~ på inn til 3,5 m over fastsett gesimshøgde.

#### Balkongar og takterrasse.

Føresegnene foreslår at bygningane kan ha privat uteoppholdsareal på balkongar. Takterrasse kan nyttast til privat og felles uteareal. Der avstanden til terreng er meir enn 10 m skal takterrasse sikrast med 120 cm høgt transparent gjerde tilbaketrekt min 0.5 m frå gesimskant. Der avstanden er mindre enn 10 m er kravet til høgde på transparent gjerde 100 cm. ~~Tilbaketrekt takoppbygg for heishus og~~ Tilkomst til takterrasse kan tillatast på 10% av takflata. ~~Maks byggehøgde 3m over golv på takterrasse.~~ Avgrensa deler av takterrassen kan plantast til med busker og tre, men føreset tilstrekkeleg jorddekke på min. 80 cm.





Figur 18 3D illustrasjon av full utbygging

## 6.8 Gatetun, uteoppholdsareal og leikeplass

Som omtala i pkt 6.6. skal gatetunet haldast mest mogeleg fritt for bilkøyning. Bilkøyning og sykling skal skje på fotgjenngarane sine premissar og fylgja trasear som illustrert plankartet. Lindehuset skal sikrast tilkomst utan hindringar for varelevering. Oppmerka parkeringsplass for rørslehemma kan plasserast i gatetunet. Gatetunet saman med foreslått regulert leikeplass skal opparbeidast for å imøtekoma krav til leikeareal til bustadane. Leikeareal skal opparbeidast med kombinasjon av harde og mjuke flater. Dekket, møblering, lyssetjing og plantemeny i gatetunet skal utformast på ein måte som bind gatetuna i sentrum saman på ein estetisk god måte. Lysplanen for Smelteverkstomta skal vera retningsgivande. Kravet om universell utforming skal leggjast til grunn.

Det er ikkje tillete med mellombels utelagring/ avfallshandtering i områda som verkar estetisk negativt på området.

Trase for biltilkomst frå vegen Smelteverket til bustadane i bakgata Tyssedalsvegen, og Lindehuset på øvre plan er illustrert i plankartet og skal haldast fri for hindringar, sjå og kap 6.6. Tilkomst

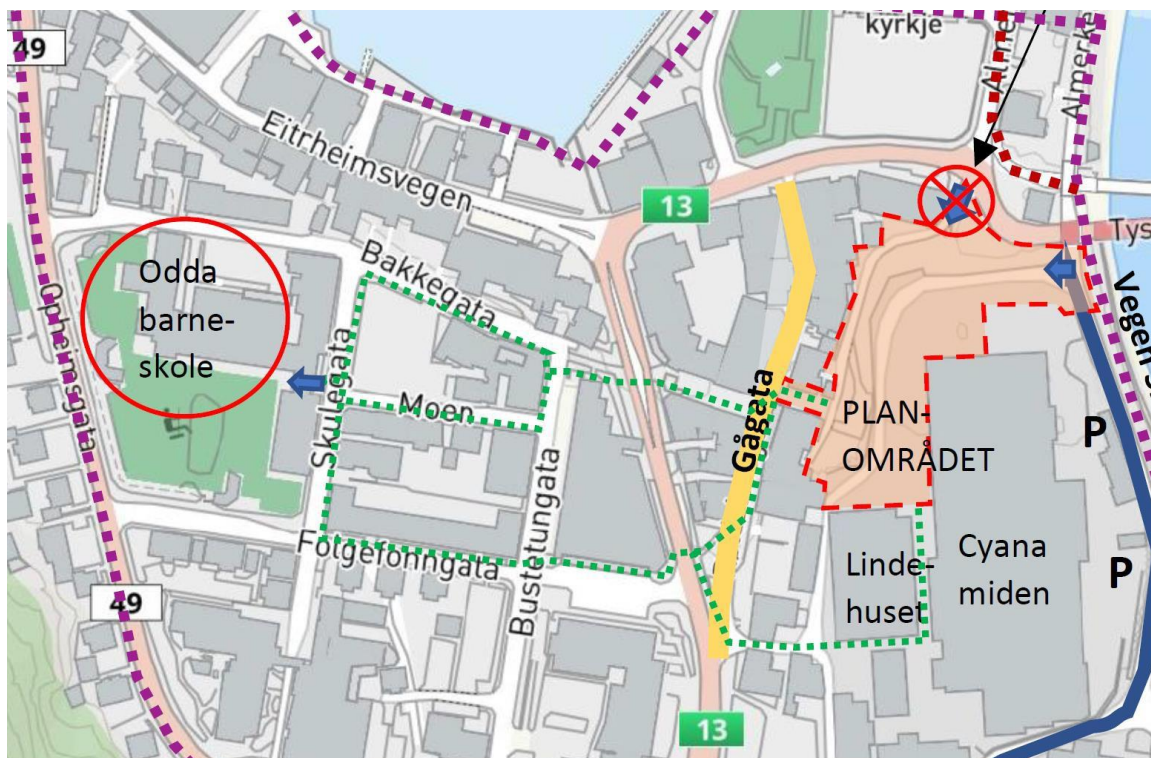
Det er mange grunneigarar innafor gatetunet. Føreslegne rekkefølgekrav sikrar etappevis permanent og midlertidig opparbeiding av gatetunet.

På bakgrunn av merknad frå grunneigar til del av o\_GT1, er planforslaget endra. O\_GT1 er delt i to slik at den private delen får nemninga o\_GT3. Ønsket om parkering og bruk av arealet til privat hage vert då imøtekome. Om grunneigar likevel ynskjer at o\_GT3 skal inngå i den samla opparbeidinga av gatetunet, så er det mogeleg. Rekkjefølgjekravet knytt opparbeiding av gatetunet vil berre gjelda o\_GT1 og o\_GT2.

## 6.9 Barn og unges interesser

I gatetunet skal det leggjast til rette for leik og opphald etter arealkrav i gjeldande områderegeringsplan. Det skal vidare leggjast til rette for trygge og gode uteoppholdsareal for alle aldersgrupper.

Odda Barneskole ligg sentralt i Odda. Det er fleire mogelege skuleveggar mellom planområdet og barneskulen der det er fortau og fotgjenngarfelt der ein skal kryssa bilveg. Traseane er vist med grøn stipla line på kartet nedanfor.



Figur 18 Mogelege skulevegar mellom planområdet og Odda Barneskole vist med grøn stipla line

### 6.10 Friluftsliv

Området ligg nær gangvegen langs Opo som er knytt til eitt av Odda sine viktigaste turområde, kulturstien Hjøllo- Mannsåker.

### 6.11 Folkehelse

Føresegnene i gjeldande reguleringsplan om at uteareal i sentrum skal leggjast til rette for aktiv fritid for born og unge og at dette skal kunna skje på ein trygg måte, er vidareført.

### 6.12 Grunnforhold

Norconsult har på oppdrag frå forslagsstillar utført miljøtekniske grunnundersøking (23.06.2020) av forureiningssituasjonen på smelteverkstomta i Odda, og utarbeidd tiltaksplan (10.09.2020) for handsaming av forureina grunn. Rapporten gjeld dei tre byggeområda, men ikkje området avsett til leikeplass og nedkøyringa mellom Bb2/N og Bb3.

Dei miljøtekniske grunnundersøkingane som er gjennomført, viser at grunnen i tiltaksområdet er god men er enkelte stadar lett forureina med PAH16 og tungmetall i tilstandsklasse 2 og 3. Forureininga som er påvist utløyser krav om godkjent tiltaksplan for forureina grunn før bygging og graving kan igangsetjast.

Tiltaksplanen er utarbeidd som en del av den miljøtekniske rapporten. Den er bygd opp etter «krav til tiltaksplan» gitt i «§ 2-6 i forurensningsforskriften kapittel 2, om opprydding i forurenset grunn ved bygge og gravearbeider».

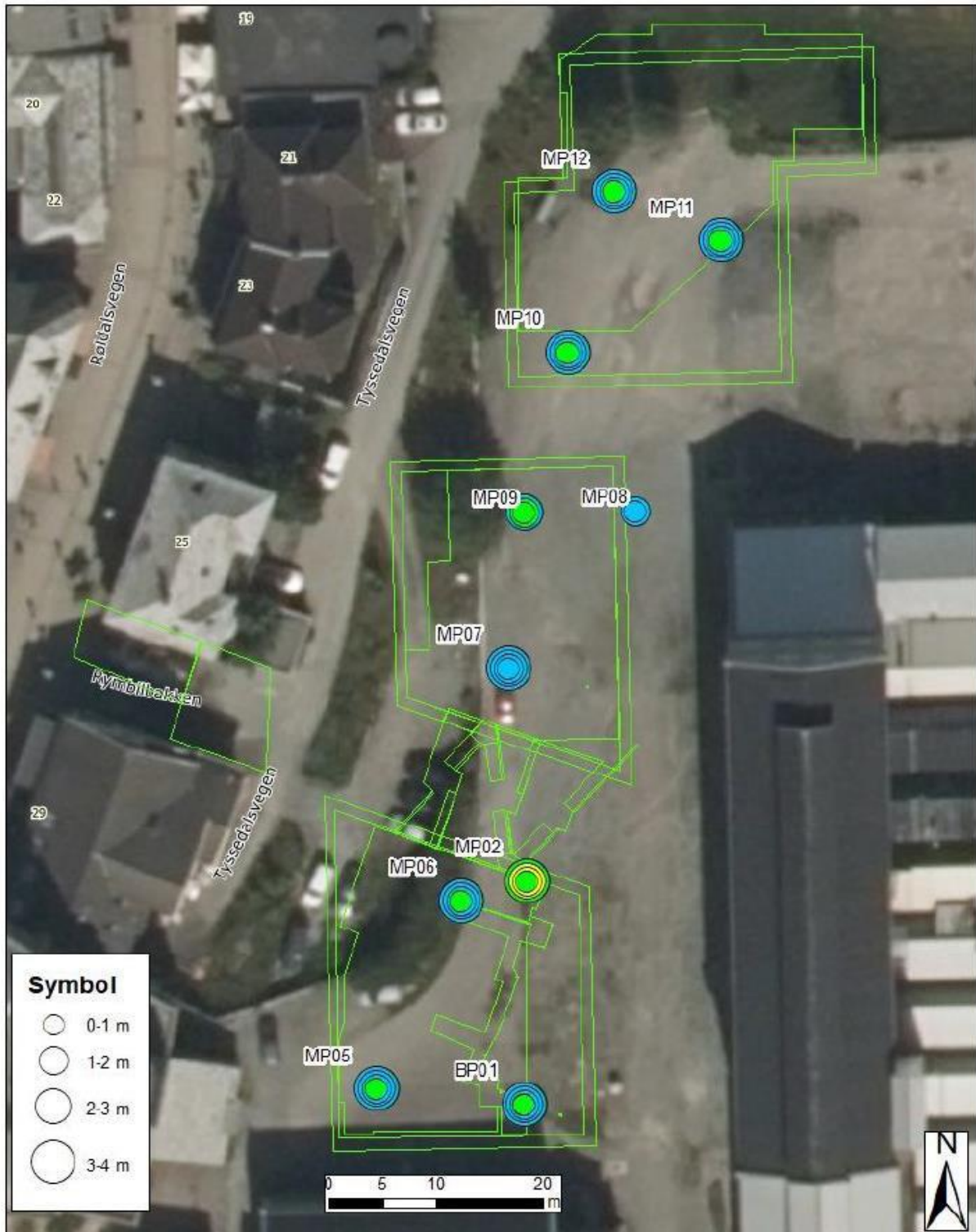
Graving i massar skal gjerast sjikt- og seksjonsvis i dei områda der det er påvist forureining i ulike tilstandsklassar. Dette for å unngå samanblanding av reine og forureina massar. Ein bør prøva å gjenbruka oppgravde massar under tilbakefylling.

Massar som vert gravd opp, skal delast som masser i tilstandsklasse 1 (rein) og tilstandsklasse 2-3 (lett forureina).

Dersom utgravde massar ikkje skal omdisponerast på tiltaksområdet, må dei forureina massane leverast til



godkjent avfallsmottak. Massar i området som er markert i blått, ser ein på som «reint» og kan disponerast fritt etter rettleiar M1243. Dvs. at massane skal koma til nytte ved å erstatta materialar som elles ville blitt brukt, eller det kan leverast til godkjent mottak som ikkje-forureina massar. Rivningsavfall og anna avfall i massane kan sorterast ut og leverast til godkjent mottak som avfall. Tiltaksplanen skal godkjennast av forureiningsmynde og gjennomførast med dei vilkåra som vert gitt.



Figur 20 Prøvepunkt med tilstandsklassar for massar i ulike storleikar vist me symbol i ulike djupner i meter.

I plankartet er området avsett som bestemmelsesområde # *Forureina grunn*, der det står at kommunen kan stilla krav til dokumentasjon av forureining i grunnen og plan for tiltak. Dette gjeld både byggetomter, leikeområde og der det er naudsynt med terrengingrep med omsyn til tilkomsttrase mellom Bb2/N og Bb3.

### 6.13 Radon

Odda sentrum har høgt radoninnhald i grunnen. I fylgje TEK 17 skal alle nye bygg med rom for varig opphald sikrast mot radon frå grunnen, jfr pkt 5.14

### 6.14 Omsynssone støy

Deler av Bb3, del av gatetunet og o\_G ligg innafør støysoner.

I raud og gul støysone skal alle tiltak tilfredsstillende til ei kvar tid gjeldande regelverk knytt til støy.

### 6.15 Vatn og avlaup og overvasshandsaming

Føresegnene krev at det vert utarbeidd detaljert teknisk plan for handsaming av vatn, avlaup, sløkkjevatn og overvatn før innsending av rammesøknad eller byggeløyve. Detaljert teknisk plan skal godkjennast av Odda kommune.

Overvatn skal primært leiast bort i opne løysingar. Ein skal unngå at vatnet vert ført ned i grunnen dette for å unngå utvasking av forureining i grunnen. Grøne tak og forming av terrenget kan nyttast for å dryga ut avrenninga.

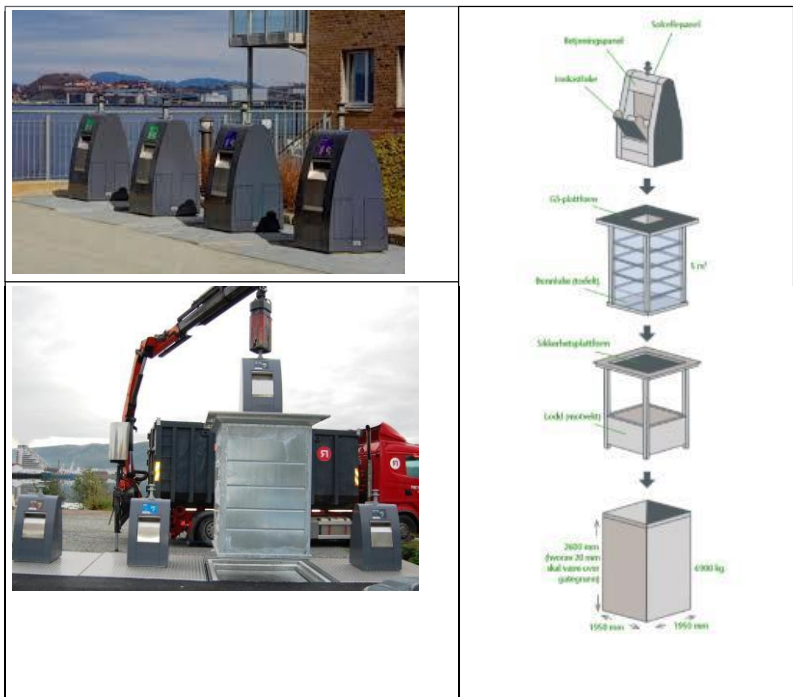
### 6.16 Renovasjon

Planforslaget viser to område for renovasjon f\_R1 og f\_R2. Søppel frå desse og andre private hushald langs bakgata, Tyssedalsvegen, kan hentast med innkøyring via vegen Smelteverket. Innkøyringa frå RV 13 skal stengjast for inn og utkøyring. Snuhammar for renovasjonsbil er lagt inn nord i området.

F\_R1 er område for ei nedgravd renovasjonsløysingar for dei nye lågblokkene Bb1, Bb2/N og Bb3. Sjå illustrasjon til høgre. Det er avsett plass for 5 nedkast, for restavfall, papir, bioavfall og plast og glas. Nedkasta skal vera tilgjengelege for rørslehemma.

F\_R2 skal erstatta dagens oppstillingsplass for søppelkontainarar for omkringliggjande bygningar og er dimensjonert for 5 kontainarar

Forslag til løysing er, etter offentleg høyring, revidert i samråd med Ullensvang Renovasjon.



Figur 21 Døme på nedkastløysing for avfall

### 6.17 Klima og energi

Det skal utarbeidast kvalitetsplan for energi og miljø der det skal gjerast greie for energisystem, forventa energiforbruk og mogleg bruk av fornybare energikjelder.

### 6.18 Naturmangfald

I planarbeidet har ein nytta informasjonskjelder NVE atlas sine datakjelder som artskarta til artsdatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekkja konflikhtar mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar i forslag til forskrift.

Endringane er òg vurdert i høve til naturmangfaldet generelt.

### 6.19 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved planlegging av gatetun og nybygg. Rampar vist på illustrasjonsplanen mellom Bb1 og Bb2/N sikrar kravet til universell tilgjenge mellom øvre og nedre plan i gatetunet. 5% av parkeringsplassane skal vera tilpassa rørslehemma.

### 6.20 Rekkjefølgje krav

Føresegnene har liste over kva som krevst av dokumentasjon ved søknad om byggjeløyve. Vidare er det krav om ferdig opparbeiding av gatetun, leikeareal og uteoppholdsareal, parkeringsplassar, renovasjonsløyving, siktretantar og handsaming av evt forureina massar og overskotsmassar, før det vert gitt midlertidig bruksløyve/ferdigattest.

### 6.21 Flodbølge etter fjellskred

I områda med flodbølgefjare er det ein føresetnad for bygging og bruk av bygningar og anlegg at det til ei kvar tid ligg føre ein tilfredsstillande og øvd beredskap for periodisk/sanntids overvaking, varsling og evakuering. Effektkrava til varsling og evakuering går fram av beredskapsplan, høvesvis 72 og 12 timar.

Beredskap knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna beredskapsplan i regi av ansvarlege styresmakter.

Som del av søknad om tiltak, her under òg endra bruk, skal det dokumenterast at plan for evakuering er innarbeidd i driftar/sameige/verksemda sine vedtekter/driftsrutine.

Verksemder, institusjonar, bustadsameige og anlegg skal stenge/evakuerast dersom vilkåra om beredskap ikkje er oppfylt, samt når ansvarleg mynde (styresmakt) har sett i verk varsling og evakuering.

Evakueringsplan/Beredskapsplan Flodbølge

Planen skal sikre liv og helse ut frå at ein på 72 timar varsel skal få dei som bur eller oppheld seg i det som er estimert bølgeoppkyllingssoner ( ref model NVE/NGI) i sikkerheit, og kunne ivareta folk til ein får hjelp utanfrå.

Planen liggjar hos Statsforvaltaren i Vestland til godkjenning.

### 6.22 Skredfare

Skredfarevurdering bekreftar at .....

(Vi ventar på svar angående ras vurderinga for Odda aust)

## 7 Verknadar av planframlegget.

Tema	Omtale	Konsekvens
Overordna planar	Planforslaget er i samsvar med overordna plan når det gjeld nybygg med bustadar og tilrettelegging av gatetun. Tiltaket vik frå overordna plan når det gjeld: 1)krav til forretningsføremål eller tilsvarande på bakkeplan. Berre Bb2/N legg til rette for næring/ forretning i underetasjen 2)krav om 1,5 parkeringsplass pr bustad. Kravet er redusert til 1 parkeringsplass pr bustad.	Liten negativ konsekvens. 1) Tilrettelegging for forretningar på bakkeplan kunne skapt større næringsaktivitet, men ein vurderer at marknaden for dette ikkje er til stades i dag og mogelegheitene for næringsetablering andre stadar i sentrum er stor. Ein legg likevel til rette for at bygningen med best tilknytning til gågata kan innreia underetasjen til forretning/ næring om marknaden er til stades på sikt. Parkering for bustadane må i så fall sikrast annan stad i nærleiken. 2) Sentrumsnære små bustadar har lågare bilhald og mindre behov for parkering. Andre område i sentrum har fått godkjent redusert krav til parkering. Det er dessutan store parkeringsareal i nærleiken.
Næringsgrunnlag	Fleire bustadar i sentrum gir meir liv i sentrum over døgnet og gir større kundegrunnlag for forretningar.	Positiv konsekvens.
Barn og unges interesser	Opparbeiding av gatetun og eigen leikeplass vil gjera området attraktivt for barn og unge	Positiv konsekvens
Friluftsliv	Området har god tilgang til å friluftsområde og turområde, men medfører ikkje nytt friluftstilbod	Positiv konsekvens
Naturmangfald	Området har minimalt med dyre- og planteliv i dag utanom grøntområdet i nord om er føreslått uendra. Tilplanting i gatetun kan bidra til meir mangfald	Ingen negativ konsekvens
Trafikk og trafikktryggleik	Tilrettelegging av uteområdet med gatetun vil medføra lite biltrafikk og høg grad av trafikktryggleik	Positiv konsekvens
Flaumfare	Området ligg utanfor flaumfare	Ingen negativ konsekvens
Rasfare	Heile Odda sentrum er i NVE atlas vist som aktsemdsområde for utløpsområde snøskred. Området er ikkje utsett for anna rasfare.	<del>Liten negativ konsekvens</del> Dette forventes bekreftet når endelig skredfarevurdering foreligger våren 2024, basert på vurderinger som er gjort i det skredfaglige notatet vurderes planområdet som lite sårbart overfor skred.

Detaljreguleringsplan for del av smelteverkstomta, Odda

Vatn, avlaup, overvatn , sløkkevatn	Området skal tilretteleggjast med vatn, avlaup, sløkkjevatn og overvasshandsaming før området kan takast i bruk	Positiv konsekvens for tiltaket.
Støy	Del av området lengst nord er råka av støy frå RV 13, der støy må handsamast	Støytiltak er positivt for tiltaket men er ein meirkostnad
Forureining	Det er krav om undersøking av forureining i grunnen og ev utskifting av masse. Overvatn skal ikkje førast ned i grunnen	Handsaming av ev forureina massar er gunstig for prosjektet , men medfører meirkostnadar
Verna vassdrag	Opo som verna vassdrag vert ikkje råka negativt av prosjektet	Ingen negativ konsekvens
Nærmiljøet	Fleire bustadar i sentrum og opprusting av området med gatetun vil medverka til eit meir attraktivt Odda sentrum	Positiv konsekvens
Flodbølge etter fjellskred	I 2022 vart det avdekt at området er utsett for flodbølge som følgje av skred	Det må utarbeides en evakueringsplan. *Se også pkt. Unntaksføresegna i TEK 17 §7-4.



## Unntaksføresegna i TEK17 § 7-4

I TEK17 er det i § 7-4 gjeve unntak frå forbodet mot utbygging i fareområde, dvs. område som er utsett for både direkte treff og sekundærverknadane av fjellskred. Unntaksføresegna dekker dei tilfella der konsekvensane av manglande utbygging vil vere at lokalsamfunnet går glipp av utvikling og gjer det vanskeleg å oppretthalde næring og befolkning, som følgje av at det ikkje ligg føre alternative utviklingsareal. Det er opna for bygging dersom det er etablert eit forsvarleg system for overvaking, varsling, beredskap og evakuering.

Planen med tilhøyrande justeringar bygger på at ein har eit forsvarleg system for å overvaking, varsling, beredskap og evakuering for å hindre tap av menneskeliv.

Vidare følgjer det av § 7-4 i TEK17 at føresetnadane for å tillate utbygging er at konsekvensane av byggerestriksjonane skal vere alvorlege, at arealet ikkje kan erstattast (alternativ lokalisering er ikkje aktuelt), fysiske tiltak/sikring er vurdert, samt at utbygginga/arealbruken skal vere avklara i arealplan, eller som i denne saka der utbygging er i samsvar med arealplan og kartlegging er gjennomført etter at den vart vedteken.

For området og byggetomtene gjeld følgjande:

- Området er del av det sentrale sentrumsområdet der vedteken plan legg til rette for vidareutvikling av Odda sentrum.
- Formålet med planen er å opna for bygging i tråd med vedteken plan ved å etablere eit forsvarleg system for overvaking, varsling, beredskap og evakuering. Planendring har også til formål å tilpasse plan til godkjent utbygging.

Det er i unntaksføresegna i TEK17 § 7-4 opna for at det i område med fare for flodbølge som kjem av fjellskred kan leggst til rette for byggverk som ikkje vert omfatta av § 7-3 fyrste leidd. Gjennomgangen i «Detaljreguleringsplan for Del av Smelteverkstomta. Vurdering etter TEK17 § 7-4 andre leidd syner at utbyggingspotensialet er betydeleg. Krava i TEK17 § 7-4 andre leidd bokstav a), b), c), og d) er for området og dei einskilde byggetomtene/samferdsleanlegga vurdert til å vere ivareteke.

Det gjeld både for etablering/utviding/atreising. Dette gjeld sjølv om ikkje sikringstiltak konkret er vurdert, grunna at sikring ut frå ei kostnadseffektivitetsanalyse ikkje er vurdert å vere aktuelt/realistisk. Krava i TEK17 § 7-4 andre leidd bokstav e) er vurdert til å vere ivareteke under føresetnad av at; felles planverk for Træstane og Deildo er etablert.


### Evakueringsplan/Beredskapsplan Flodbølge

Planen skal sikre liv og helse ut frå at ein på 72 timars varsel skal få dei som bur eller oppheld seg i det som er estimert bølgeoppkyllingssoner ( ref model NVE/NGI) i sikkerheit, og kunne ivareta folk til ein får hjelp utanfrå. Planen ligger hos Statsforvaltaren i Vestland til godkjenning.

## 8 Innkomne innspel ved melding oppstart

- Kopi av innkomne merknadar / uttalar skal vera del av planomtalen + forslagstillar si oppsummering og vurdering av innspela

<b>Merknadar ved oppstart Del av Smelteverkstomta Høyringsfrist 06.01.2020</b>			
	<b>Dato og avsendar</b>	<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
1	03.12.2019 Statens vegvesen (SV)	-Statens vegvesen set krav om at nytt kryss v RV 13 via KV1 og KV2 vert tilkomst til bustadområdet. -Statens vegvesen krev at regulert sykkelveg gjennom Smelteverkstomta vert vidareført. -Samanhengande gatetun må vidareførast. Tilknytning til gågata, skuleveg og trafikktryggleik må vurderast. - Området grenser opp mot gul støysone. Ev tiltak må vurderast.	Statens vegvesen sine merknadar er tatt til fylgje.
2	02.01.2019 Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE)	NVE gir ein generell uttale der ein ber om at det vert tatt omsyn til: - Flaum, erosjon, skred - Vassdrag og grunnvatn - Energi	Området ligg på ein massiv grusrygg i Odda sentrum og er i fylgje NVE atlas ikkje utsett for flaum, erosjon eller skred. Det er stilt krav om kartlegging av forureina massar og overvatn skal leiast bort på overflata eller i røyr for ikkje å vaska ut ev forureining. Planen stiller krav om kvalitetsplan for energi og miljø.
3	11.12.2019 Hordaland fylkeskommune (Hfk)	Hordaland fylkeskommune gir ein generelle uttale der ein ber om at det vert utarbeidd ROS analyse og at det vert teke omsyn til fylgjande : -Areal og transport -Barn og unge sine interesser -Friluftsliv -Folkehelse -Klima og energi -Arkitektur og estetikk -Landskap -Naturmangfald -Kulturminne og kulturmiljø -Strandsoner	ROS analyse er utarbeidd. Fortetting med bustadar i sentrum er i tråd med statlege og regionale retningslinjer for areal og transport. Dei andre tema som er nemnt, er omtala i eigne avsnitt i planen
4	27.11.2019 Fylkesmannen vestland (FMv)	Fylkesmannen viser til Odda si rolle som regionsenter, knutepunkt og motor for regional utvikling. Utvikling av smelteverkstomta i sentrum med variert tilbod av bustadar, handel, tenester og kultur er viktig for byen sin attraktivitet og konkurransekraft. Blanda funksjonar og mangfald er ynskjeleg, men om det berre vert bustadar, rår ein til at bygga vert utforma slik at alternativ bruk av 1. høgda vert mogeleg i framtida.	Odda si rolle i høve til regionen er omtala. Utbyggjar ynskjer primært å byggja bustadar, men det er lagt til rette for at underetasjen i eine lågblokka kan nyttast til næring/forretning. Planen er i hovudsak i tråd med retningslinjene for attraktive senter i Hordaland. Planforslaget har føresegner som krav at det skal takast omsyn til eksisterande kulturminne både ved nybygg og ved opparbeiding av byrom.

		<p>Planlegginga må fylgje retningslinene for attraktive senter i Hordaland 2015-2026 kap.2.3., td:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Sentrumsutvikling skal byggje på staden sin historie, særpreg og landskapstrekk</li> <li>-Sentrum skal ha høg arkitektonisk kvalitet</li> <li>-Sentrum skal ha funksjonsblanding med høg bustadandel</li> <li>-Bygningar i sentrum skal ha aktive, opne fasadar i fyrste etasje mot handlegater og sentrale byrom</li> <li>-Det skal takast omsyn til kulturhistoriske verdifulle bygningar og bygningsmiljø</li> </ul> <p>Vidare påpeikar Fylkesmannen kulturminne-interessene på Smelteverksområdet som må takast omsyn til og at det må leggjast vekt på god estetisk utforming av omgjevnadane. Det må stillast krav til gode illustrasjonar som om ynskjeleg kan gjerast juridisk bindande.</p> <p>For denne reguleringsplanen bør utforming av bygg, uterom og generell, tenleg sentrumsutvikling i tillegg til avklaring av verneinteressene drøftast vidare med Vestland fylkeskommune</p>	
5	<p><b>11.12.2019</b> Røynstrand Eiendom</p>	<p>Ber om at deira eigedom ikkje vert tatt med i planforslaget</p> 	<p>Merknaden er tatt til følgje ved at planområdet er redusert i tråd med merknaden.</p>
6	<p><b>23.12.2019</b> Odda energi</p>	<p>Ber om at det blir tatt omsyn til eksisterande lågspent- og fiber kablar som ligg i grunnen. Planar for nye kablar og nettstasjonar må utarbeidast. Planleggingstid er ca 10-12 mnd Det må gjerast greie for straumforsyning i anleggsperioden. Ynskjer møte med byggherre/ grunneigar/konsulent.</p>	<p>Føresegnene har krav om teknisk plan for infrastruktur.</p>



		Ynskjer tilsendt digitalt kartverk for endra plan før planlegging av elektronisk anlegg kan starta.	
7	01.12.2019 Bernt Christian Mikkelsen	B. Mikkelsen Eigedom AS er eigar av Røldalsvegen 31 Ber om at ein tar omsyn til inngang til kontor og leiligheiter ved sida av byggetomt og at det vert laga gode løysingar til beste for alle. Kan gjerne stilla på befarung og drøfta løysingar.	Planen tar omsyn til merknaden til B. Mikkelsen Eigedom AS.
8	17.12.2019 Kraftmuseet, Lindehuset	Kraftmuseet er ein ivrig og entusiastisk aktør på Smelteverkstomta og ynskjer ei rask og god utvikling av området- der moderne element får blanda seg med dei historiske. Oppføring av bustadar er eit viktig grep, og museet ser fram til å få fastbuande naboar til området. Kraftmuseet er opptatt av : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Estetikk og historiske kvalitetar. Viser til gjeldande føresegner der det står at alle tiltak skal i rimeleg grad reflektere Odda Smelteverk sin industrihistorie.</li> <li>2. Lindehuset, Sentralbadet, litteraturhus, Iris og KraftLaben( Vitensenteret) er kulturarenaer med stor publikumsaktivitet. Det er greitt med litt gangavstand til parkering, men tilrettelegging med HC parkering inni området må sikrast.</li> <li>3. Det er viktig at bilfritt gateløp mellom Lindehuset og KraftLab ikkje vert hemma.</li> <li>4. Lindehuset har planar om rulleport for sceneutstyr til Lindehuset i nord. Tilkomsten må sikrast.</li> </ol>	Planen har føresegner som skal sikra estetiske og historiske kvalitetar. HC parkering kan i fylgje føresegnene lokaliseras i gatetunet. Planen sikrar tilkomst til Lindehuset sin rulleport.

## 9 Innkomne merknadar etter offentlig ettersyn

Planforslaget vart 1. gongs handsama i utval for Samfunn, plan og næring 07.10.2020

Det vart gjort vedtak om nokre mindre endringar i føresegnene før planen vart lagt ut til offentlig ettersyn:

"1. Føresegnene punkt 5.1.1 vert endra til: Område Bb1 og Bb3 kan nyttast til bustadføremål i lågblokker, med parkering i underetasjen. Bb2/N skal nyttast til kombinert føremål bustadføremål/næring/forretning i lågblokk. Underetasjen til Bb2/N skal ha opne og aktive fasadar. Deler av underetasjen kan nyttast til parkering, dersom det ikkje er til hinder for næring/forretning og opne og aktive fasadar. Denne delen skal ha ei etasjehøgde på 3 m, slik at det på sikt kan etablerast næring/forretning i denne delen og.

2. I føresegnene punkt 4.1.2 vert denne formuleringa lagt til: Uteområda, gatetun og leikeplass, skal til ei kvar tid framstå som avslutta og ferdige. Primært skal område som ikkje er i bruk, tilpassast gatetunet, men kan og mellombels leggast til rette for andre aktivitetar.

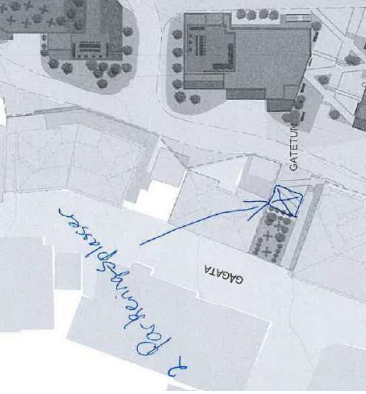
3. I føresegnene punkt 3.1 vert denne formuleringa lagt til: Illustrasjonsplanen skal leggje føringar for situasjonsplanen."

Planforslaget låg ute til offentlig ettersyn 13.10.-27.11.2020, med utsett frist 04.11.2020.

Det kom inn ein privat og 5 offentlege merknadar til planforslaget

Samandrag av merknadane med forslagsstillar sine kommentarar og forslag til endringar er lagt inn i tabellen nedanfor.

<b>Merknadar Deler av Smelteverkstomta etter offentlig ettersyn 13.10.-27.11.2020, men med utvida høyringsfrist til 04.12.2020</b>		
<b>Dato og avsendar</b>	<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
19.11.2020 Direktoratet for mineralforvaltning	Direktoratet for mineralforvaltning, DMF, kan ikkje sjå at den føreslegne planen kan få følgjer for registrerte førekomstar av mineralske ressursar, bergrettar eller masseuttak i drift. Dei kan heller ikkje sjå ut frå informasjonen som er lagt ved saka, at planen gjeld uttak av masse som vil bli omfatta av minerallova. Vi har derfor ingen merknadar til varsel om oppstart av planforslaget.	Merknaden er tatt til informasjon
27.11.2020 Fylkesmannen i Vestland	Fylkesmannen Vestland har følgjande merknadar:  -Det er føremålstenleg med ei eiga omsynssone i høve «grunnforureining» for planområdet i samsvar med det som er registrert i Miljødirektoratet sin database om grunnforureining, jf.pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8. Det må i så fall leggast til ei føresegn under avsnitt 8 som	Merknadane vert tatt til fylgje -Omsynssone «grunnforureiningar lagt inn i plankartet H-360? -Føresegnene har krav i høve til forureina grunn i pkt. 2.11, 3.1, 4.2.6. og ein foreslår nytt pkt 8.4 . Det er gjennomført grunnundersøkingar i føreslått byggeområde. Sjå omtale i pkt 6.12 i planomtalen Har no lagt inn nytt krav i

	<p>identifiserer fare for grunnforureining, jf. data om lokalitet 4041-B «Odda smelteverk – industriområde». Vidare undersøkingar og kartleggingar i området må avdekkje forureiningsomfang og kva tiltak som er nødvendige i samband med dei arealføremåla som inngår i utkastet til detaljreguleringsplan.</p> <p>-Temaet «Forureina grunn» burde ha inngått som eitt av dei utgreidde hovudtema i ROS analysa, jf. pbl. § 4-3.</p>	<p>føresegnene pkt 8.4 om at dette også må gjennomførast i leikeområdet og i tilkomsttraseen mellom Bb2/N og Bb3.</p> <p>ROS analysen er justert. Temaet forureina grunn er no tatt med i ROS analysen</p>
<p>11.11.2020 NVE</p>	<p>NVE gir ei generell tilbakemelding på planforslaget NVE viser til generell informasjon knytt til NVE sine saksområde. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkeleg omsyn til flaum-og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saka.</p>	<p>Uttalen vert tatt til informasjon. Området er ikkje utsett for flaum – og skredfare.</p>
<p>28.19.2929 Cato Pedersen</p>	<p>Det vert påpeika at to parkeringsplassar i forelått gatetun forsvinn bak Røldalsvegen 25,</p> 	<p>Merknaden er tatt til fylgje. I samråd med kommunen deler ein o_GT1 i to slik at den private delen som tilhøyrer Cato Pedersen, får nemninga GT3. Parkering på del av området nærast bakgata Tyssedalsvegen, kan då nyttast til parkering på oppmerka plassar. Resten av GT3 vil kunna nyttast til privat hage. Om grunneigar likevel ynskjer at GT3 skal inngå i den samla opparbeidinga av gatetunet innafor gatetunet, så er det mogeleg. Rekkjefølgjekravet vil berre gjelda den delen kommunen eig , o_GT1.Endringa er tatt inn i føresegnene pkt 6.3 og o planomtalen kap.6.8 Gatetun, uteopphaldsareal og leikeplass</p>
<p>20.11.2020 Statens vegvesen</p>	<p>Statens vegvesen meiner planen ikkje er tilstrekkeleg utgreidd på vesentlege punkt knytt til sitt ansvarsområde som forvaltar av riksveg. Vi ber derfor om vidare dialog etter høringsperioden, for å avklare planløyving for krysset med rv. 13 nord i planområdet. Statens vegvesen har spesiell merknadar til desse punkta: 1) Kryss med rv. 13 nord i planområdet - Avkøyering bør stengjast fysisk og avsetjast til annan veggrunn/grøntareal. - Bør ha rekkjefølgjekrav om stenging</p>	<p>1) Kryss med rv. 13 nord i planområdet - Plankartet er endra på fylgjande punkt: -Ut- og innkøyering til rv 13 i nord er vist stengt på plankartet (siktretkant er tatt ut) -Snuhammar for renovasjonsbil og plassering av R1-2 er teikna inn i plankartet og avklart med Ullensvang renovasjon og statens vegvesen. -Krav om kanalisering av område for fotgjengar i gatetun er ikkje tatt til</p>

	<p>- Svingradius for renovasjonsbil må visast          -Det må visast kanalisering av fotgjengarar inn mot fotgjengarfelt</p> <p>2) Støy          *)I føresegnene må det stillast krav om støyfagleg utgreiing for Bb3.</p> <p>3) Byggegrense          Det må leggjast inn byggegrense i grøntområdet</p> <p>4) Gatetun og universell utforming          * Ein må visa stigningsforholdet i traseane gatetunet          *Krav om UU i gatetun, føresegn er          *Tilkomst til Lindehuset må kommenterast og dokumenterast</p> <p>5) Leikeplass          Leikeplass i høve til køyring må omtalast i ROS analysen</p> <p>6) Bb2/N          Varelevering til Bb2 må vurderast</p> <p>7) Skuleveg og vurdering av kryssingspunkt          Trafikksikkerheit ved kryssingspunkt for skuleveg må vurderast.</p>	<p>fylgje. Ein kan ikkje sjå at det kan vera naudsynt, då gatetun er eit område der all bilkøyring skal skje på fotgjengarane sine premisser.          Dessutan er området med sikttrerkant som Statens vegvesen påpeikar, no tatt ut av planen då ut- og innkøyring til RV 13 er foreslått stengt.</p> <p>- Stenging mot RV 13 i nord er omtala i planomtalen kap. 6.16. Renovasjon</p> <p>- Trase for køyring av renovasjonsbil går fram av plankart og illustrasjonsplanen.</p> <p>- Det er lagt inn nytt rekkefølgerav i føresegnene pkt 4.2.8 om at inn- og utkøyring frå bakgata Tyssedalsvegen til RV 13 skal vera fysisk stengt før det vert gitt midlertidig bruksløyve/ ferdigattest for kvart byggjesteg.</p> <p><u>2) Støy</u>          - Føresegnene pkt 8.2 er forsterka til krav om støyfagleg utgreiing for Bb3.</p> <p><u>3) Byggegrense</u>          Krav om byggegrense i o_G, Grøntstruktur, er lagt inn i plankartet. I tillegg er det lagt inn i føresegnene i pkt 7.1 Grøntstruktur, at det ikkje skal vera tillete med bygg og anlegg i området.</p> <p><u>4) Gatetun og universell utforming</u>          Krav om å visa påteikning av stigningsforhold i køyretrasear er tatt til fylgje. Høgdepkt er lagt inn i plankartet. Stigning mellom Bb2/N og Bb3 er 8%          Universell tilkomst mellom øvre og nedre plan i gatetunet er sikra ved hjelp av rampar i gatetunet mellom Bb1 og Bb2/N. Dette er vist i illustrasjonsplanen. Dette er også omtala i planomtalen kap. 6.19.Universell utforming.</p> <p>Køyretrase med breidde 4 m, for transport av sceneutstyr til Lindehuset med lastebil er sikra og omtala i planomtalen kap. 6.6 Tilkomst og 6.8 Gatetun.</p>
--	--	---

		<p><u>5) Leikeplass</u>  Vist køyre trase forbi leikeplassen er utvida på plankart og illustrasjonsplan til 3,5 m. Traseen , som nemnt ovanfor, vil kunna nyttast til transport av sceneutstyr til Lindehuset. Traseen er relativt smal, men i eit gatetun skal bilane køyra svært sakte og på fotgjengarane sine premissar. Ein forventar at trafikken vert låg og at det vert tatt naudsynte omsyn til aktivitetar på leikeplassen. Det er ikkje tatt stilling til utforming av leikeplassen enno, men aktivitetar knytt til husveggen til Cyanamidbygget som t.d. klatring har vore nemnt.</p> <p>- ROS analysen er oppdatert og omtalar no risiko ved transport forbi leikeplassen inn til Lindehuset. Som eit risikoreduserande tiltak føreslår ROS-analysen å vurderer krav om hjelpeperson som følgjer transportar til og frå Lindehuset.</p> <p>6) <u>Varetilkomst til Bb2/N</u>  Varetilkomsten til Bb2/N skal skje via bakgata Tyssedalsvegen. Sjå planomtalen kap 6.6. Tilkomst</p> <p>7) <u>Skuleveg og vurdering av kryssingspunkt</u>  Kart som viser skulevegen til barneskulen er lagt inn i kap. 6.9 i planomtalen. Traseane er vist der det er fortau og fotgjengarfelt for kryssing av bilveg.</p>
<p>Vestland Fylkeskommune</p>	<p>Vestland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader til planforslaget, og støttar kommunens krav til endringar før sluttsakssamhandling. Vi rår kommunen til å ha særskilt fokus på arkitektonisk kvalitetar som materialval, utforming og skala i byggesakshandsaminga. For å ta i vare den menneskelege skalaen i bustadområdet, er det avgjerande at materialval, detaljutforming av overgangen mellom ute og inne, og dimensjonering av romma mellom bygningane vert omsorgsfullt utført. Illustrasjonane som er lagt ved planomtalen visar etter vårt syn at ein er på rett veg. Det blir ein viktig oppgåve for Ullensvang kommune å følge opp dette i den vidare detaljplanlegginga,</p>	<p>Merknaden vert tatt til informasjon</p>



	og i samband med byggesøknad. Vestland fylkeskommune står gjerne til disposisjon for kommunen med råd og rettleiing. Med	
--	--	--

## 9.1 Innkome merknadar etter varsel om endring

Merknadar Deler av Smelteverkstomta etter varsling 16.04.-08.05.2024		
Dato og avsender	Merknad	Kommentar

## 10 Oppsummering av forslag til endringar etter offentlig høyring

Merknadane er i hovudsak foreslått tekne til fylgje ved mindre justeringar i plankart, illustrasjonsplanar, føresegner planomtale og ROS analyse.

### Dei viktigaste endringane er:

- 1) Inn- og utkøyring til bakgata, Tyssedalsvegen, er sikra stengt i plankart og i føresegnene
- 2) Tilkomst og snumogelegheit for renovasjonsbil i bakgata Tyssedalsvegen er sikra
- 3) Plassering av nedkastløysing og avfallskontainarar er flytta i samråd med renovasjonsansvarleg i kommunen
- 4) Bestemmelsesområde for forureina grunn er lagt in i plankart og føresegner
- 5) Del av gatetun o\_GT1 mellom Gågata og bakgata Tyssedalsvegen er endra til GT3 for å ta omsyn til grunneigar sine interesse
- 6) Etterspurt illustrasjon av skuleveg, påteikning av trasebreidde for biltilkomstar og kotehøgder/stignings tilhøve er innarbeidd.
- 7) Krav om byggjegrænse i grøntområde o\_G er lagt inn. I tillegg seier føresegnene at det ikkje er tillete med bygg og anlegg i området.

### Merknadar som ikkje er tekne til fylgje er :

- 2) Krav om kanalisering av område for fotgjengar i gatetun fram mot fotgjengarfelt, er ikkje tatt til fylgje. Ein kan ikkje sjå at det kan vera naudsynt, då gatetun er eit område der all bilkøyring skal skje på fotgjengarane sine premissar. Dessutan er det påpeika området, vist som sikkretkant i forslag til 1.gongs handsaming, no tatt ut av planen, då ut- og innkøyring til RV 13 er foreslått stengt.



Figur 22 Planforslag lagt ut til offentlig høyring Figur 23 Justert planforslag datert 18.01.2021

### 10.1 Oppsummering av forslag til endringar varsel om endring

## 11 VEDLEGG

1. Oppdatert plankart datert 16.04.2024
2. Oppdaterte føresegner datert 10.04.2024
3. Oppdatert ROS analyse datert 10.04.2024