

Oppdragsgjevar: **Røystrand Eiendom as**
Oppdragsnr.: **52403951** Dokumentnr.: **R01**

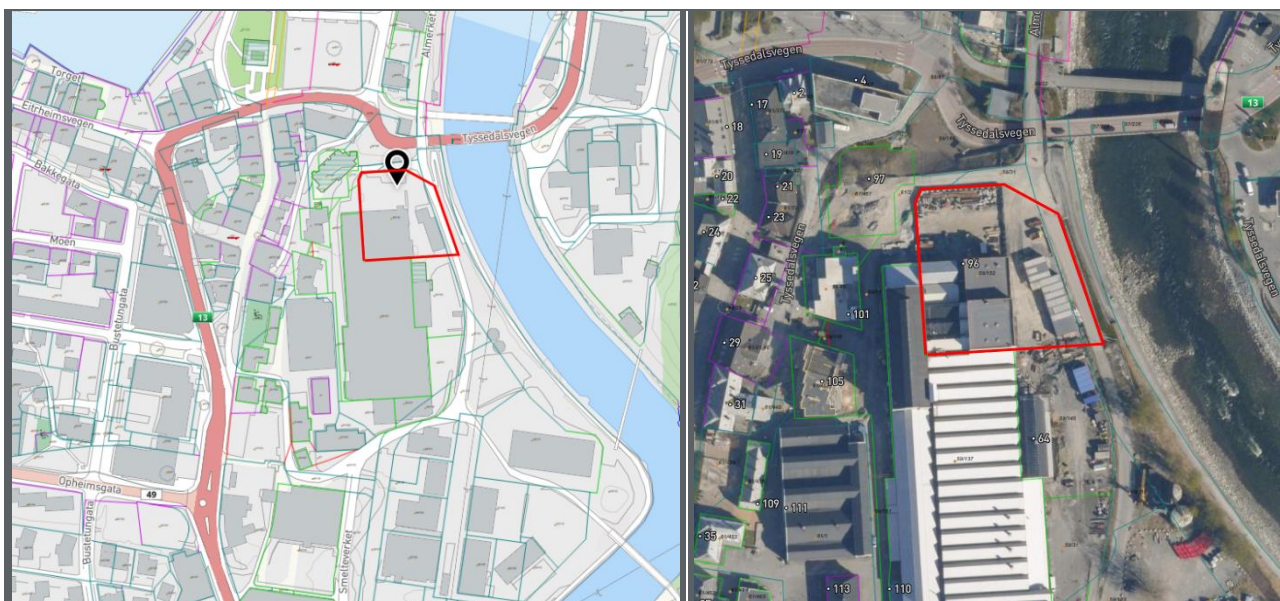
Til: Ullensvang kommune
Frå: Norconsult Norge AS v/Eirin S. Kvale
Dato 2024-06-05

► Planinitiativ detaljreguleringsplan Hjøllo Nord

FØREMÅLET MED PLANARBEIDET

Norconsult Norge AS skal på vegne av Røystrand Eignedom AS fremje forslag til detaljreguleringsplan basert på dette planinitiativet. Planen omfattar eigedom gnr. 59 bnr. 152 på smelteverkstomta, i Ullensvang kommune. Ein har òg tatt med deler av vegareal på gnr. 159 bnr. 122 for å sikre tilkomst til tomta.

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for bustad- og næringsutvikling. Samla areal som inngår i planen vil vera ca. 4,0 daa. Plangrense går fram av figurane under.



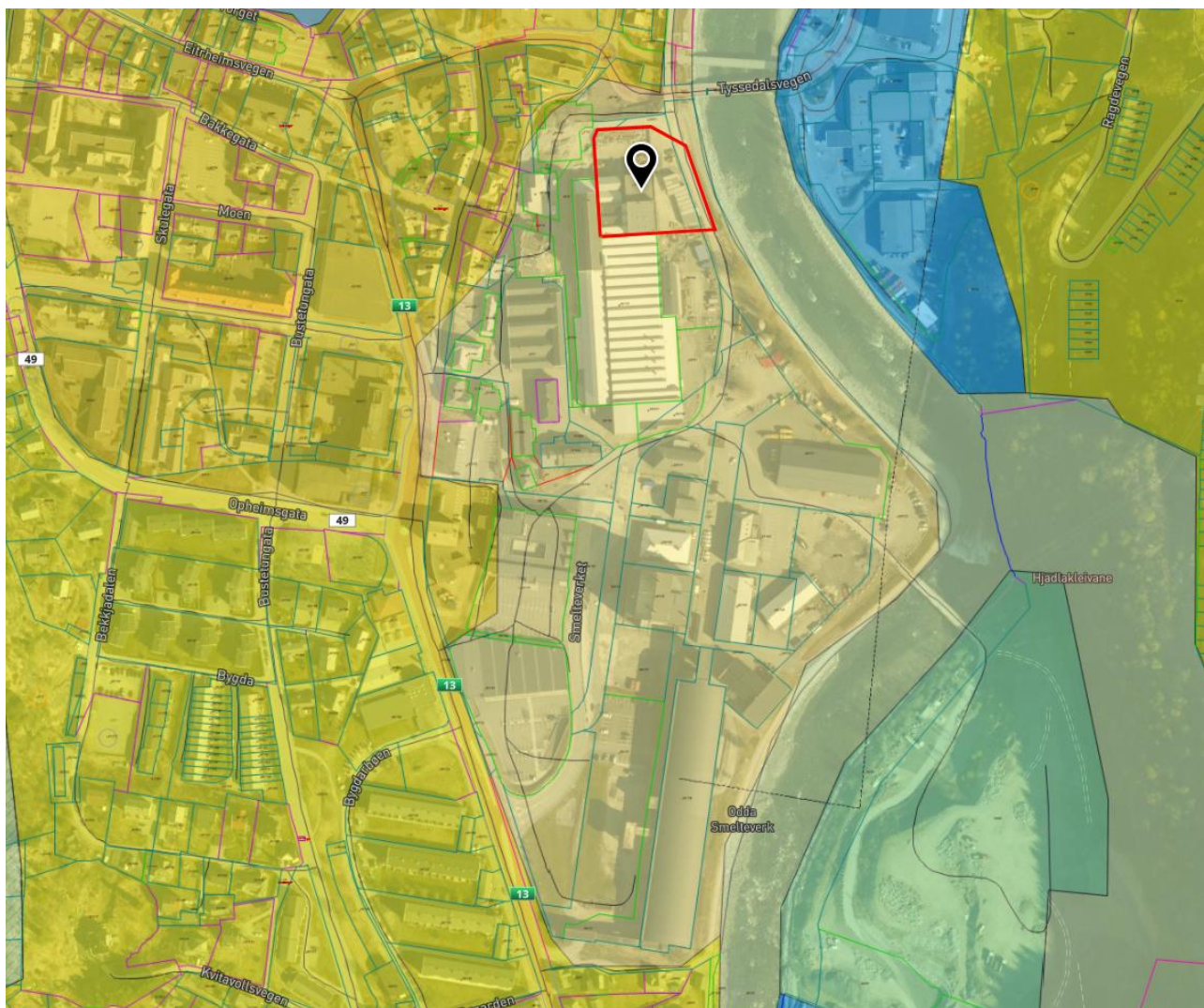
Figur 1 Plangrense, kartgrunnlag frå kommunekart.com

GJELDENDE PLANER

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanen for tidlegare Odda kommune vart ikraftsett 18.12.2007. Planen avset omhandla planområde til «framtidig tettbebyggelse», til liks med resten av arealet på smelteverkstomta.

Oppdragsgiver: Røystrand Eiendom as
 Oppdragsnr.: 52403951 Dokumentnr. R01



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanen. Kjelde: Kommunekart.com.

Reguleringsplan

Planområdet er omfatta av områdeplanen Odde sentrum (planID: 12282015003), ikraftsett 28.09.2016. Planen regulerer området til gatetun, parkering, køyevveg og kombinert føremål mellom hotell og næring. For det kombinerte føremålet er det krav om detaljregulering.

Oppdragsgiver: Røystrand Eiendom as
Oppdragsnr.: 52403951 Dokumentnr. R01



Figur 3 Gjeldende reguleringsplanar. Kjelde: Kommunekart.com

Oppdragsgiver: Røyndstrand Eiendom as
Oppdragsnr.: 52403951 Dokumentnr. R01

PLANLAGDE TILTAK

Bustad og næring

Det er ynskjeleg å leggja til rette for eitt bygg for bustad og næring. Bygget er tenkt oppført i inntil fem etasjar, der første etasje skal nyttast til næringsverksemd, samt kontor i 2. etasje. Illustrasjonar av bygget og eit forstudie vil bli utarbeidd parallelt med planarbeidet, og ein vil soleis ha gode føringar på utforming av bygget i plandokumenta. Det er viktig at bygget innordnar seg dei freda bygga på smelteverket, noko som vil ha stort fokus i planarbeidet.

Det er planlagt inntil 12 bustader i tiltaket, i tillegg til nærings- og kontordelen, og tiltaket er planlagt som eit samla bygg oppført i eitt byggetrinn. Området rundt bygget vil opparbeidast som attraktive soner for bebruarane, samt utformast som eit gatetun for offentleg tilgjenge

Trafikkavvikling

Tilkomst til området er tenkt via dagens avkjørsle til smelteverkstomta. Parkering vil bli løyst på eiga tomt.

SKILDRING AV PLANOMRÅDET I DAG

Lokalisering og dagens arealbruk

Planområdet ligg i nordleg del av Smelteverkstomta, midt i Odda sentrum, og er om lag 4 daa stort. Området vert i hovudsak i dag nytta til lager for entreprenørfirmaet Røyndstrand Eigedom.



Figur 4 Planområdet sett frå nord-aust, ved bilbrua over Opo

Kulturhistorisk verdi

Like i bakkant av planområdet ligg det i dag bygningar som har stor historisk verdi knytt til den tidlegare industriverksemda som var i Odda frå tidleg 1900-talet. Fleire av desse bygga er freda. Blant ana gjeld dette Cyanamidsiloen. Frå verne rapporten «Odda smelteverk, vurdering av verneverdier» (Utarbeida av Helge Schjelderup sivilarkitekter MNAL as på vegne av Hordaland fylkeskommune og Norsk Vasskraft- og

Oppdragsgiver: Røystrand Eiendom as
Oppdragsnr.: 52403951 Dokumentnr. R01

industrimuseum i 2006) står det at «Bygningen er så viktig som signalbygg at det må bli stående som monument over et århundre med industri av nasjonal og internasjonal viktighet»

“Cyanamidsiloen”



1908. (113-i-b0539.jpg)



Fra nordsida sett mot sør. (113-i-os-f41-08.jpg)

Figur 5 Bilder av Cyanamidsiloen, Kjelde; Rapporten «Odda smelteverk, vurdering av verneverdiar»

I forbindelse med utarbeiding av ny detaljreguleringsplan vil dei kulturhistoriske verdiane verta vektlagde og vurdert opp mot tiltaka planen opnar for.

Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing

I samsvar med forskrift om konsekvensutgreiingar av juli 2017 §4, skal forslagsstillar til ein reguleringsplan sjølv vurdere om planen fell innanfor forskrifta sitt saklege verkeområde, omtalt i §§ 6, 7 og 8 i forskrifta. På bakgrunn av opplysningane gitt av forslagsstillar skal ansvarleg mynde (Ullensvang kommune) ta stilling til om planarbeidet fell innanfor verkeområdet til forskrifta. Konklusjonen til ansvarleg mynde skal grunngjevast.

Forskrifta om konsekvensutgreiingar skil mellom planar og tiltak som *alltid* skal konsekvensutgreiast (§6), og planar og tiltak som skal *vurderast* nærare (§8). Tiltak etter §8 skal konsekvensutgreiast dersom planen eller tiltak som planen legg til rette for kjem i konflikt med eit eller fleire av kriteria i § 10 i forskrifta.

Tiltaka som detaljreguleringsplanen for Smelteverket nord legg opp til, er delvis i strid med overordna plan då områdeplanen for Smelteverket (planID: 12282015003) regulerer området til ein kombinasjon mellom hotell og næring, medan ynskje for tomte no er ein kombinasjon mellom bustad og næring. Ein kan difor sjå føre seg at tiltaka fell innanfor verkeområda i § 6 i forskrifta, med grunngjeving i vedlegg I, punkt 25: «nye bustad- og fritidsboligområde som ikkje samsvarer med overordnet plan». I veiledninga til forskrift om konsekvensutgreiing, kap. 7.1.3 er det gjeve unntak frå kravet dersom området er mindre enn 15 daa og ikkje vil få vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn. Planområdet er 4 daa, og ein vil difor gjer ei vurdering etter kriteria i §10, for å sjå om tiltaka i planen vil få vesentlege verknader for miljø eller samfunn.

Vurdering i høve kriteria i §10 i forskrift om konsekvensutgreiing

I vurderinga av om planen kan få vesentlege verknader, skal det takast omsyn til eigenskapar ved planen eller tiltaket, lokalisering samt påverknad på omgjevnadene. I tillegg skal det sjåast på eigenskapane ved verknadene.

Vurderinga er basert på informasjon som er henta frå nasjonale databasar.

Oppdragsgiver: Røystrand Eiendom as
Oppdragsnr.: 52403951 Dokumentnr. R01

Eigenskapar ved planen og tiltaket som planen opnar for

Planområdet er om lag 4 daa stort, og vil regulera området til bustad/næring, med tilhøyrande areal for parkering. Området er ein del av tidlegare smelteverket i Odda, og det kan soleis tenkjast at grunnen er påverka av miljøforureining.

Vurdering etter §10, tredje ledd:

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

Punkt §10 a

verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven §11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.

Planleggjar si vurdering

Detaljreguleringsplanen legg ikkje opp til tiltak som vil koma i konflikt med punkta under §10a)

Punkt §10 b

truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktig for friluftsliv.

Planleggjar si vurdering:

Smelteverket har stor verdi i norsk industrihistorie, og fleire av bygningane er i dag freda. Området som no er tenkt utbygd ligg inntil den freda bygningen Cyanamiden. Frå vernerapporten står det om Cyanamiden: «Bygningen er så viktig som signalbygg at det må bli stående som monument over århundrer med industri av nasjonal og internasjonal viktighet.»

Tiltaka i planen vil kunne påverke verdien av dei freda bygga, og ein legg soleis opp til ei utgreiing om påverknaden tiltaka vil ha på kulturminneverdiane.

Punkt §10 c

statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

Planleggjar si vurdering:

Ikkje aktuelt

Punkt §10 d

større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet

Planleggjar si vurdering:

Ikkje aktuelt

Oppdragsgiver: Røystrand Eiendom as
Oppdragsnr.: 52403951 Dokumentnr. R01

Punkt §10 e
økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet

Planleggjar si vurdering:

Ikkje aktuelt.

Punkt §10 f
konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning

Planleggjar si vurdering:

Tiltaka i planen vil ikkje medføre konsekvens for befolkningas helse, utover støy i anleggsperioden. Føringar og krav for anleggsperioden vert sett i føresegnene til planen.

Punkt §10 g
vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

Planleggjar si vurdering:

Området er del av tidlegare smelteverket i Odda, og det er stor sannsynlegheit for at grunnen er forureina. Dette vert utgreia som del av planarbeidet.

Punkt §10 h
risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

Planleggjar si vurdering:

Planområdet ligg i aktsemdssona for snøskred, under marin grense og innanfor aktsemdssone for flodbølgje etter fjellskred.

Ullensvang kommune har sett i gang arbeid med å kartlegge skredfaren i området. Områdestabilitet og flodbølgje vert utgreidd som del av dette planarbeidet.

Konklusjon

Det vil gjennom planarbeidet verte teke omsyn til kulturminne, forureina grunn og naturfare ved planlegging av området. Alle myndigheitskrav og omsynet til risiko og sårbarheit vil ivaretakast i det vidare plan- og prosessarbeidet.

Vår samla vurdering er at planområdet og tiltaka i planen ikkje er av typen der dei særskilde utgreiings- og handsamingsreglane for konsekvensutgreiing gjer seg gjeldande.

Ullensvang kommune kan likevel stille bestemte krav om utgreiingar osv. for å få saka tilstrekkeleg opplyst før den vert lagt fram til handsaming.

E01	2024-06-05	For godkjenning hjå mynde	EiSan	ITeid	EiSan
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrer Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.