

Ullensvang Kommune

Oslo, 24.02.2025

Plan ID: 46182022007
Arkivsak nr: 22/3102

VURDERING AV PROSJEKTET ETTER TEK17 §7-4. **Unntaksføresegner for utbygging i område med fare for fjellskred og flodbølge som følge av fjellskred.**

I 2022 vart det avdekt at heile Odda sentrum er utsett for flodbølge om det skulle komme skred frå Træstane og Deildo. Føresegner i Tek 17 opnar for løyve til utbygging på visse vilkår i område der det er fare for fjellskred og flodbølge som følge av fjellskred, sjølv om krava til materiell sikkerheit etter §7-3 anna ledd ikkje er oppfylt.

Tek 17, §7-4, punkt 1, bokstav a og b, inneheld kumulative og ufråvikelege vilkår som må vera oppfylt for at ein skal nytte seg av unntaksføresegnene.

TEK 17, §7-4, fyrste ledd, bokstav a.

Hovudkrava for å få nytta unntaksregelen er at det ikkje er alternative sikre byggeareal, og at utbygginga er av avgjerande samfunnsmessig betydning. Det må utredast om det er moglegheiter for fysiske sikringstiltak, og at hensiktsmessige sikringstiltak vert gjennomført.

Arealet i planforslaget skal nyttast til næring og bustadføremål. Ein planlegg etablering av 33 nye bueiningar, og næring på bakkeplan. Planforslaget er i tråd med intensjonen i kommuneplanen ved å bidra til fortetting av bustadar i sentrum. Kommuneplanen sin samfunnsdel har og som mål å styrkje sentrum, og at alle kan nytta og nytta sentrum på ein trygg og praktisk måte.

Den legge opp til kortare avstandar mellom nye bustadar og tilbod, og meir areal tilrettelagt for mjuke trafikantar. Eit av måla i planen, er at det skal vere lettare å byggja bustadar nær skular og barnehagar, butikkar og andre viktige daglege tilbod. Sentrumsnære bustader reduserer også bruken av bil, og er såleis eit positivt samfunnsøkonomisk tiltak.

Den sosiale berekrafta er ein viktig berebjelke i eit lokalsamfunn. Ein viktig komponent av dette er at det skal vere mogleg for alle innbyggjarane å ha gode liv i tettstadane. Når ein gjer tettstadane betre tilrettelagt for fleire brukarar, oppnår ein forhåpentlegvis at fleire ynskjer å busetja seg i kommunen, og det vert enklare for mange av dei som allereie bur der.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland, fokuserer på kor viktig det er med fortetting av sentrum, og å skape ein god balanse mellom handel og bustad. Det er viktig å leggje til rette for berekraftig vekst ved å fortette sentrum, og at ein får eit mangfald av tenester, fritid- og kulturtilbod.

Planforslaget med ombygging av Domusgaarden svarar ut mange av intensjonane kommunen har i sine overordna planar.

Om ein ikkje får vidareutvikla eit allereie etablert sentrum med nybygg av bustader og fortetting, vil dette ha store konsekvensar for samfunnsverdiane, og samfunnsutviklinga i Odda. Anna lokalisering vil ikkje byggje opp om overordna samfunnsmål med å vidareutvikla og forsterke kommunen sitt regionale senter, der hensyn til konsentrasjon, intensitet og mangfald vert fremma. Dette gjeld både i forhold til kommersielle og ikkje kommersielle aktivitetar som vert stimulert ved at fleire brukar området samstundes. Skulle ein hindre utbygging i det faretrua området, vil dette også ha store økonomiske og miljømessige konsekvensar, både for nye utbyggjarar og for dei som allereie er etablert i området.

Byggjeforbod vil resultere i at det meste av noverande næring, samt del av offentleg og privat service og tjenesteyting må flytte ut av sentrum. Dette vil igjen medføre at ein må etablere ny teknisk og sosial infrastruktur, noko det ikkje er teke omsyn til i kommunale planar. Konsekvensane av dette er svært store, både i forhold til miljø og i forhold til kommunens arealstrategi.

Faresona i forbindelse med flodbølgje, dekkjer så store delar av Odda, at det finst ikkje alternative sikre byggjeareal som kan erstatta dette. Flodbylgja er estimert til å vera mellom 25-30 meter, og konsekvensane for heile området er så alvorlege, at det ikkje er hensiktsmessig med fysiske sikringstiltak for å redusera skadeomfanget.

TEK 17, §7-4, fyrste ledd, bokstav b

Hovudkrava under bokstav b, er at personsikkerheita er ivareteken ved eit forsvarleg beredskapssystem. Denne skal vera basert på periodisk eller sanntids overvaking, varsling og evakuering. Varslingstida skal ikkje vera kortare enn 72 timar og evakueringstida skal vera på maksimum 12 timar. Av hensyn til sikkerheita for brukarane, skal det føretas ei særskilt vurdering av behovet for restriksjonar for oppføring av bygningar som er vanskeleg å evakuera.

Det er i Ullensvang kommune etablert eit forsvarleg beredskapssystem, der alle overnevnte krav er ivaretatt.

Planforslaget ved Domusgaarden, har bustad- og næringsføremål, og er såleis eit bygg som ikkje skulle vera vanskeleg å evakuera. Det er tilrettelagt med tre trapperom for bustaddelen, og næringsdelen har rømning ut på bakkeplan.

Oppsummert;

Det har avgjerande samfunnsmessig betydning å oppretthalde byggeløyve, då det i området ikkje er andre eigna areal for utbygging. Planområdet er svært sårbart om det skulle oppstå ein hendelse med fjellskredgenerert flodbølgje, men det er i punkt a og b over, gjort rede for kvifor vi likevel meiner området kan byggjast ut i henhold til unntaksvikåra i TEK 17 §7-4.

Konsekvensane av utløyst flodbølgje er så fatale, og ein har ikkje tekniske eller økonomisk gjennomførbare sikringstiltak som vil vera hensiktsmessige for å stoppa ein slik situasjon. Det er etablert nødvendig overvaking av fjellpartia, samt utarbeidd overordna beredskapsplan for varsling og evakuering av befolkningen i det utsette området. Utvidelse av Domusgaarden med 33 bueiningar og oppgradering av næringsareal, vil gje kommunen ein betydeleg større samfunnsmessig gevinst enn dei negative konsekvensane som fylgje av materielle tap ved ein naturkatastrofe. Dersom ein ikkje skulle tillate nybygging og vidareutvikling i området, ville dette medføre at Odda ikkje lenger kunne fungere som by.