

Emne:	Referat frå regionalt planforum 26. januar - Odda kommune, områderegulering for Smelteverkstomta	
Til stades:	Linda H. Jondahl, Odda, fung. ordførar Eivind Tokheim, Odda, leiar utviklingskomitèen Ingrid Guddal, Odda, rådmann Jorunn Monrad, Odda, byantikvar Kristian Eide Jensen, Odda, plansjef Karoline Førstund, Odda, byggesak Elisabeth W. Hauge, Odda, næring Christian Alstad, Fylkesmannen Anne Guri Aase, Fylkesmannen Gudrun E. Stefansdottir, Fylkesmannen Grete Riise, Fylkesmannen Ole Vegard Skauge, Hordaland fylkeskommune, fylkeskonservatoren David Sandved, Hordaland fylkeskommune, fylkeskonservatoren Anne Mette Porten, Hordaland fylkeskommune, regionalavdelinga, folkehelse Kari Kleppe, Hordaland fylkeskommune, regionalavdelinga, næring Eva Katrine R. Taule, Hordaland fylkeskommune, regionalavdelinga, plan, kst plansjef Liv Sundheim, Hordaland fylkeskommune, regionalavdelinga, plan	
Forfall:		Sak: 2014/13624-87
Møtetid:	13.00 – 15.00	Møtestad: Fylkeshuset

Møteleiar: Eva Katrine Ritland Taule**Referent: Liv Sundheim**

Eva Katrine ønskte velkommen. Eivind Tokheim fortalte om bakgrunn for planen og prosess fram til no. Ein er no i slutten av lang prosess. Det er m.a. utarbeidd moglegheitsstudie og kommunen har valgt scenario 3. Det har vore tett samarbeid mellom plansjef, utviklingskomite og ulike etatar, m.a fylkeskonservatoren. Alle har klart å samle seg om planen. Kommunen vil no ha ro og ønskjer å komme i gang med utvikling av tomta.

Kristian Jensen orienterte om historikk i planarbeidet og strategiane i planen. Smelteverkstomta er ein gigantisk transformasjonssone. Her har vore fleire studiar og analyser, og med fokus på verneverdiar. Muligheitsstudien kullkasta tidlegare reguleringsplan. Planarbeidet starta opp i 2014, det vert offentleg ettersyn februar/mars 2016 samt folkemøte. Ein har tatt sikte på små suksessar etter kvart og ønskjer ikkje å løyse alt på ei gong. Odda sentrum har ei fungerande gågate som skal kopløst mot smelteverkstomta.

Strategiane dreier seg om nivå for planavklaring, sentrumsutvikling, produksjonslinja og nye byggetomter. Nokre byggetomter er lagt inn strategisk, utan at ein veit korleis dei skal sjå ut - men 1. etasje skal ligge på gatenivå. Nokre område er byggemodne, her er arbeidd med å avklare og lage detaljerte føresegner. Gateløpa ligg inne. Planområdet er delt inn i soner: Sone by – urbant, gatetun, shared space, få private p-plassar; Sone region, med store freda bygg og opne areal – til regionsenterfunksjonar, daglegvare, parkeringsplassar, nytt kryss, helsesenter, ny buss-stasjon - logistikk inn i bilfri sentrumssone. Etter flaumen har NVE vore mykje i området og det skal investerast mykje meir. Det vert trygg elv og elvesti. Ein vil også setje av plass til framtidig sykkelveg. Det er utarbeidd ein lysplan. Kulturminna skal opplevast, til fots, med infoskilt, og det er plan om framtidig visningssenter.

Området på importkaaien har ein freda del, det som ikkje er freda kan rivast. Bustad er mogleg her. Det er ønskje om å bygge no og ikkje vente på detaljplan.

Bustader er sentralt tema. Det er for lite tilbod om leiligheter. Det er lagt opp til blanda formål med bustad i 2. etasje, næring 1. etasje. Tilrettelegging for barnefamiliar vart lagt vekt på under politisk behandling.

Innspel og kommentarar:

Kulturminne

Frå fylkeskommunen v/fylkeskonservatoren vart det gitt uttrykk for at dette er ein komplisert plan. Kommunen fekk ros for godt arbeid, med gode hovudgrep og vurderingar av høgde og synlegheit. Ein har klart å skilje mellom freda bygg og dei med omsynssone bevaring. Det bør seiast noko om høgde på nye tomter som skal detaljregulerast. Grensesnitt for riving av deler forankra i freda del må avklarast i en prosess.

Det mest problematiske er riving av bygg 103 og 104. Desse er bygd saman med cyanamiden på yttervegg og er solid utført. Bygga har både eigenverdi og verdi som del av anlegget. Det kan bli ein komplisert prosess. Riving kan kome til å utløyse motsegn, noko ein helst vil unngå.

Nokre bygg ligg i NB-registret og det må sjekkast at dei er komne med på riktig måte. Kva med portvaktbygget og mogleg bruk av dette? Bygget har verdi om enn ikkje like høg som andre. Dette er slikt Odda kommune sjølve bør ta stilling til.

Kommunen kommenterte at det vert trøngt forbi bygg103 og 104 dersom dei ikkje rivast, men ein er open for løysingar og har ikkje sagt noko endeleg sjølv om utviklingskomiteen har opna for riving. Ein ønskjer ikkje varelevering gjennom Lindeplassen.

Fylkeskommunen rår til at planforslaget ikkje vert sendt på høyring før ein har sett nærare på løysingar. Det må takast ein ny drøftingsrunde med fylkeskonservatoren.

Industri-lagerområde

Det vart stilt spørsmål ved føremålet Industri/lager, og om omfanget av transport inn i området, då dette kan kome i konflikt med intensjonen om shared space. Kommunen svarte at dette vert vidareføring av eksisterande verksemd og at det ikkje kjem nye store ting inn i området. Eksisterande lagerbygg var oppgradert i 2015, her er dagleg 10 bilar inn og ut. I tillegg er det opna for to nye bygg. Det må vere mogleg å køyre inn og parkere på området. Området har krav om detaljregulering. Det vert grøntområde på nivå lenger ned. Bustad er uaktuelt her pga forureina grunn.

Mogleg forsyning til området frå andre sida mot Hjøllo var nemnt, her er starta reguleringsplan.

Trafikk og parkering

Opphavleg var det plan om rundkøring i området, etter nye føringar er det lagt inn T-kryss.

Det var reist spørsmål ved korleis shared space vil fungere saman med biltransport inn i området. Trafikken må vere på dei gåande sine premiss.

Det er lagt inn mange parkeringsplassar (ca 1000) og store areal til overflateparkering. Kommunen opplyste at det blir krav om parkering i kjellar for alle nye bygg. Det skal ikkje vere store asfaltflater, men parkmessig utforming i sør, løyst i samband med byggesøknad. Det er behov for parkeringsplassar ved skalltaket, visningssenter og bussterminal. Kommunen peikte og på at det var låg parkeringskapasitet andre stader i sentrum.

Frå Skyss kom innspel om kollektivtrafikk (sendt skriftleg, med illustrasjon):

«- Framlegg til ny plasser og utforming er god, og i tråd med Skyss sine tidlegare innspel

- Me har i dag fem oppstillingsplasser på terminalen nede ved kaia. På skissa for ny terminal på smelteverkstomta er det teikna inn fire oppstillingsplassar. Det kan me leve med dersom ein forlenger den bakerste (mot sør) tilstrekkeleg slik at det kan stå to bussar samtidig på denne plassen dei to-tre gongene for dagen me har bruk for den
- Ny terminal bør utrustast med venterom / toalett
- Sidan me skal flytte frå dagens plassering i nordre sentrum og opp til ein høgare kote lenger sør i sentrum så bør ein etablere ny sentrumsstopp for å betjene linjene 990 (Voss/Eidfjord), 994 (Freim/Ragde) og 995 (Tyssedal). Vår anbefaling er at desse vert plasserte langs RV13-Røldalsvegen (sjå bilete under). Dagens stoppar ved Rv13-Odda Rådhus kan vurderast fjerna.»



Folkehelse, barn og unge – grønne område

Tilrettelagte område for barn og unge er vesentlege element i urban utbygging og folkehelse er gjennomgåande tema i planlegging. Det vart stilt spørsmål ved kva som er moglege leikeområde. Det vart understreka at grøntareal er viktig og stilt spørsmål ved balansen mellom grøntareal og anna areal. Lyssetting er også eit element. Utbyggingsavtalar kan vere med å finansiere gode friareal, med gode kvalitetar (Mandal var nemnt som eksempel). Kommunen viste til at ein har Vitenparken og aktivitetspark ved cyanamiden. I sør er det grønt område, dette ligg på kommunalt areal.

Avklaring om detaljkrav

Det vart peikt på at det ikkje var heimla direkte i føresegnene kva som skal takast i høvesvis områderegulering og detaljreguleringsplan. Det bør synleggjerast betre kva område som har krav om detaljregulering. Kommunen ønskte ikkje å ta alle avklaringane no og meinte ein vil treffe betre om 4 år.

Det er ikkje konkrete planar om hotelltomta. Ein vil invitere inn investorar, også til klatrehall. Det er også avsett hotelltomt på Almerket.

Handel

Det er avsett areal til dagligvarehandel, med to bygg på 2100 m2 kvar. Det er utført handelsanalyse. Fylkeskommunen minna på at det er ei grense på 3000 m2 for krav om samtykke frå fylkeskommunen. Kommunen svarte at det ikkje vert kjøpesenter, og maks 2000 m2 i reint forretningsareal. Det vart avklart at det er forretningsarealet pr. plan som er utløysande for samtykkekrav.

Beredskap/ROS

Fylkesmannen er kritisk til metoden som er nytta for ROS. Den er ikkje i samsvar med TEK10. Kommunen må sjå nærare på dette. Faresonekartlegging visast på plankart, med omsynssone for flaum. Kommunen svarte at NVE jobber med dette. Det gjeld heile elvekanten, ein skal takle 200 års flom med påslag på 40%.

Ein har ikkje klart å lage flomsonekart i denne type elv. 200 års flom vil i utgangspunktet ikkje ramme området. Kommunen kal sjekke oppsettet for ROS.

Når det gjeld bygg mot strandsonen er det ikkje endringar. På importkaien er det også offentleg areal og utbyggingsavtaler er aktuelt. Småbåthamn/gjestebåthamn er aktuelt. Området er også snarveg frå Freim og eit nøkkelområde. Det er ikkje detaljplankrav her.

Det vart påpeikt at Biskopen ikkje var varsla om planen. Kommunen tok dette til etterretning.

Kort oppsummering av nokre sentrale innspel:

- Konflikt med kulturminne må løysast – ta ny runde med fylkeskonservator før høyring
- Parkering – vel høgt tal plassar
- Området for shared space – viktig med omsyn til gåande og buande
- Må gjere området attraktivt også som bustadområde
- Kvalitet i alle ledd, også for forretningar og heile sentrum
- Må sjå nærare på ROS i planen

Odda kommune skal ha honnør for arbeidet - sjølv om det enno gjenstår noko!