



Smøla kommune
– øy i et hav av muligheter

STEDSANALYSE

Utvikling av Hopen sentrum

PlanID: 157320210001

DELTAGERE

Arbeidsutvalget har bestått av:

- Birgit Iversen Eckhoff,
- Tove N. Rokstad,
- Gunnlaug Kristiansen,
- Liliana P. Ramsing,
- Tom Reidar Høibjerg,
- Birger Træthaug,
- Lage H. Stavnesli

August 2021

FORMÅLET MED STEDSANALYSEN

"Stedsanalyse er en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og framtidsmuligheter"

En stedsanalyse skal fylle tre roller:

1. Analysen skal være et datagrunnlag for prosessen.
2. Analysen er også et planleggingsverktøy.
3. Analysen skal legge til rette for en deltakende diskusjon om utviklingen Ved Hopen sentrum, både dagens og fremtidens utvikling.

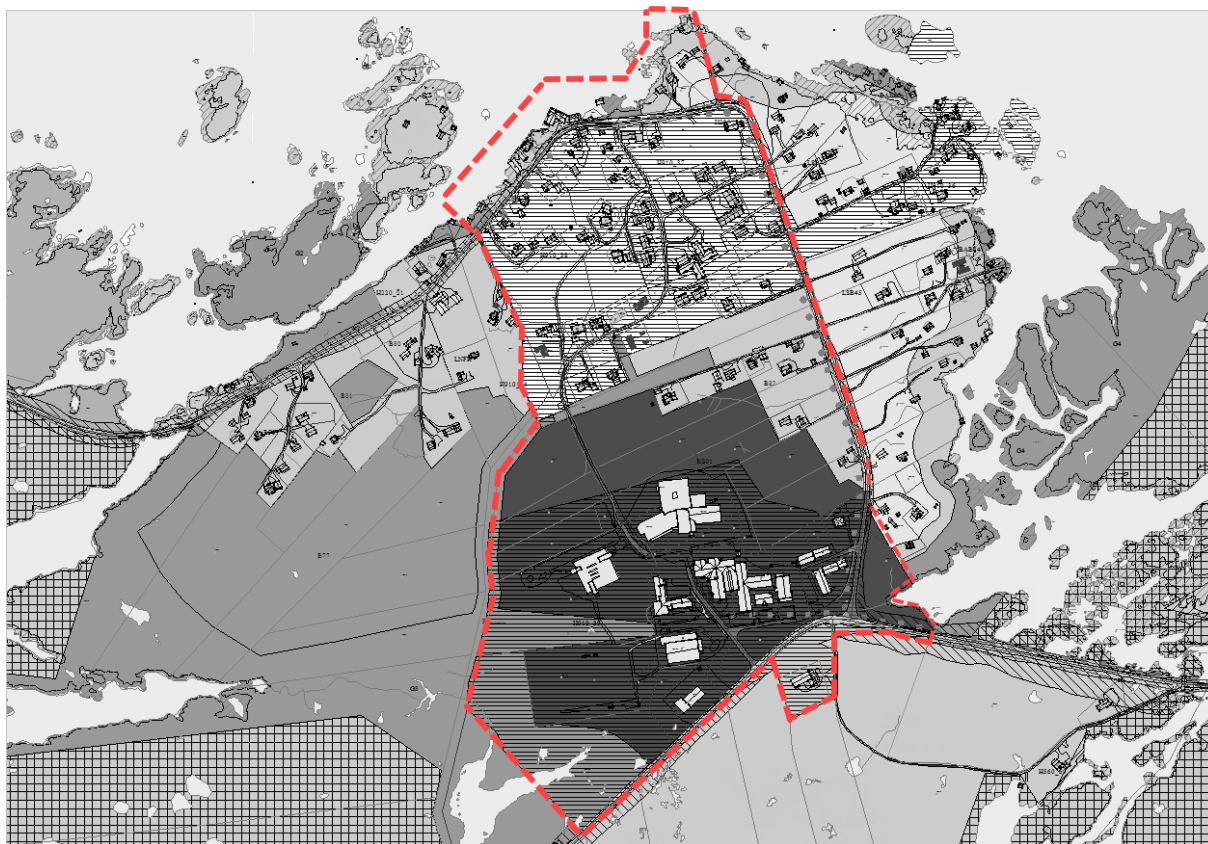
Stedsanalysen for Hopen området, bygger i stor grad på registreringer av dagens situasjon og en analyse av kvaliteter, mangler, problemstillinger, muligheter og stedets framtidspotensialer. Det er gjort en visuell analyse basert på synlige spor og tilgjengelig datagrunnlag. I tillegg er det tatt hensyn til innspill fra ulike ressursgrupper med bred deltakelse.

Stedsanalysen er geografisk begrenset til området rundt Hopen sentrum. Det er sett på tema som topografi, landskap, historisk utvikling, bebyggelsesstruktur, trafikk og teknisk infrastruktur. De eksisterende funksjonene, stedskvalitetene og estetikk i sentrumskjernen, bevegelsesmønster og muligheter for aktivitet og tiltak som er bra for folkehelse, er ønsket fokus.

Analysen er utarbeidet av Smøla kommune, og skal være et grunnlag for videre arbeid med områdereguleringsplanen for Hopen. Det er to typer reguleringsplaner: områderegulering og detaljregulering. Områderegulering skal gi detaljerte områdevisse avklaringer der kommunen ser behov for dette, mens detaljregulering er en plan for gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern. Detaljregulering skal brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og områderegulering.

AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

Avgrensningen av planområdet blir planens fysiske begrensning, men en del av vurderingene og analysene vil omfatte større områder (studieområder) for å skape et helhetlig bilde av situasjonen.



Figur 1 Foreslått planavgrensning

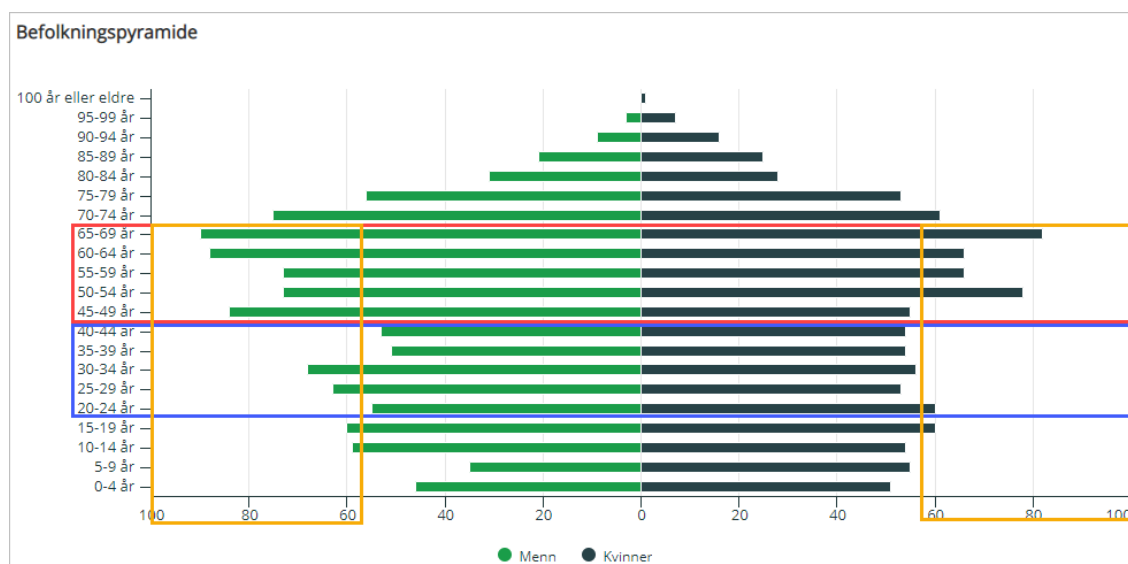
En av intensjonene med denne avgrensningen er et ønske om å slå sammen de fleste reguleringsfeltene på Hopen (4 stk.) til en reguleringsplan. Anbefalt planområde (rød strek) foreslås avgrenset av fylkesvegen i sør, øst og nord. Mot vest følger forslaget eiendomsgrenser. Området er en blanding av kommunale og private eiendommer. Det har i de møter kommunen har arrangert fremkommet ønske om at også området øst for fylkesvegen (blå strek) også blir en del av reguleringsområdet. Eldste planen i området er fra 1986. Den nyste er fra 2012. Plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser har endret seg flere ganger disse 35 årene, det samme gjelder innbyggernes behov.

Følgende planer vurderes slått sammen:

Ikrafttredelse	Planid	Navn
20.08.1986	157319860003	Hopen
29.08.1996	157319960001	Hopen Nord
27.03.2001	157319970002	Hopen sentrum
	157320100001	Mindre endring Hopen nord

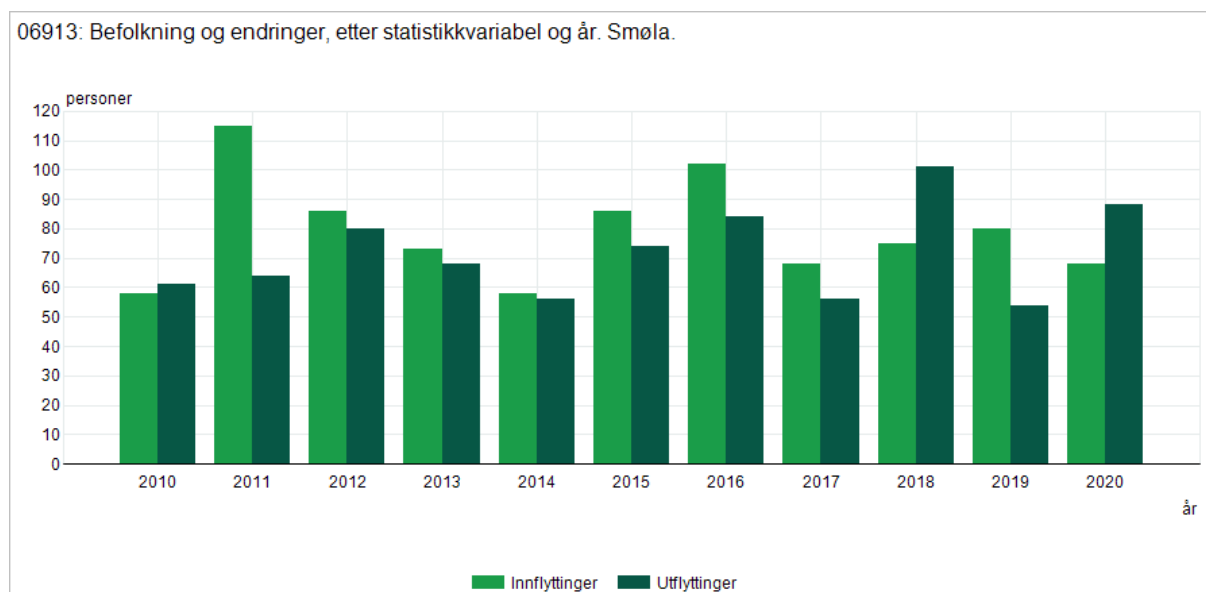
BEFOLKNINGSTETTHET

Tall fra SSB viser at befolkningstettheten på Smøla er 8 innbyggere per km². Nærliggende øykommuner som Hitra har 7 innbyggere per km² og Frøya 22 innbyggere per km². Ser vi på vår nærmeste nabo Aure, så har de en befolkningstetthet på 6 innbyggere per km². Og, lite overraskende; Kristiansund har 281 innbyggere per km². Per 1.kvartal 2021 har Smøla kommune 2126 innbyggere. Alderssammensetninger fordeler seg slik:

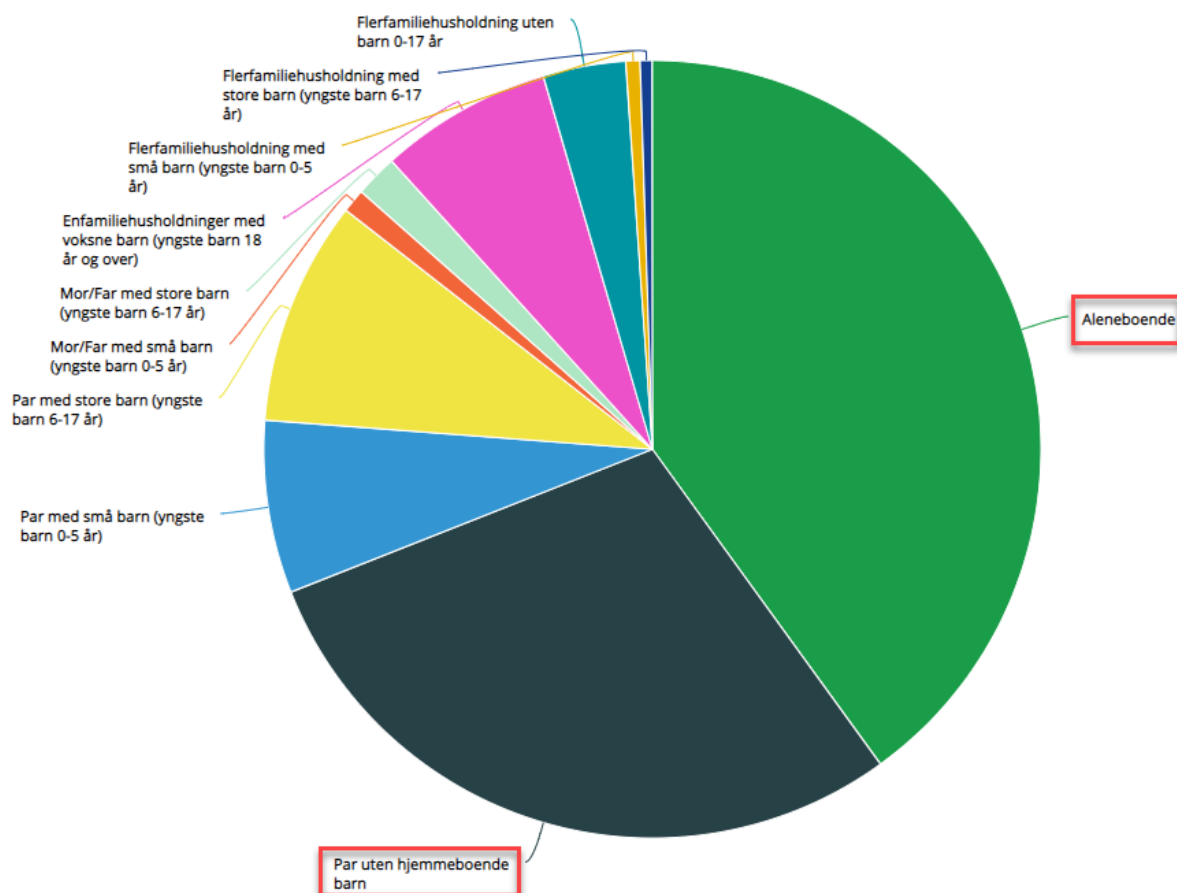


Figur 2 Alderssammensetning. Kilde: SSB

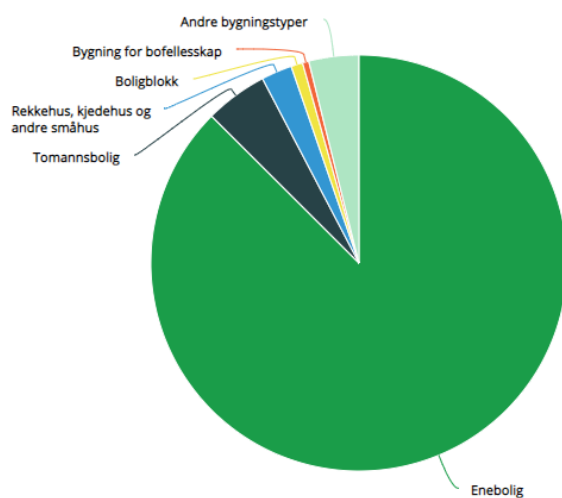
Som det fremgår av pyramiden ovenfor, utgjør alderssammensetningen 45-69 år den største gruppen. Gruppen bør kunne regnes som ferdig etablerte. Innenfor denne alderssammensetningen finner man typiske trekk for bygda; den mannlige befolkningen dominerer i antall innenfor denne alderssammensetningen. Ser man innenfor gruppen "nyetablerere" i alderssammensetningen 20-44 år, så ser man den samme trenden; - den mannlige befolkningen dominerer i antall. Kvinner synes å flytte ut i tidlig alder, - og da antatt i forbindelse med utdanning. For 2020 var nettoflytting -20 personer.



Figur 3 Inn- og utflytting til Smøla 2010-2020. Kilde: SSB.no



Figur 4 Typer av husholdninger. Kilde: SSB



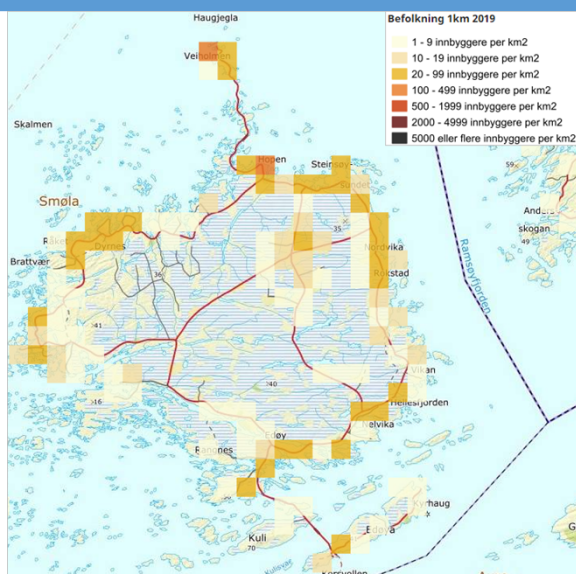
Figur 5 Boligtyper i kommunen. Kilde: SSB

Som det fremgår av figuren ovenfor dominerer aleneboende samt hjemmeboende med fraflytta barn. På tredjeplass finner man par med store barn (6- 17 år).

Av figuren til venstre så er det eneboliger som dominerer. Rekkehus, kjedehus og andre småhus utgjør en svært liten andel.

Med bakgrunn i alderssammensetningen, type husholdninger og boligtyper er grunn til å kunne anta at det på sikt vil kunne bli mindre etterspørsel etter enebolig og økt etterspørsel etter rekkehus, kjedehus og andre småhus.

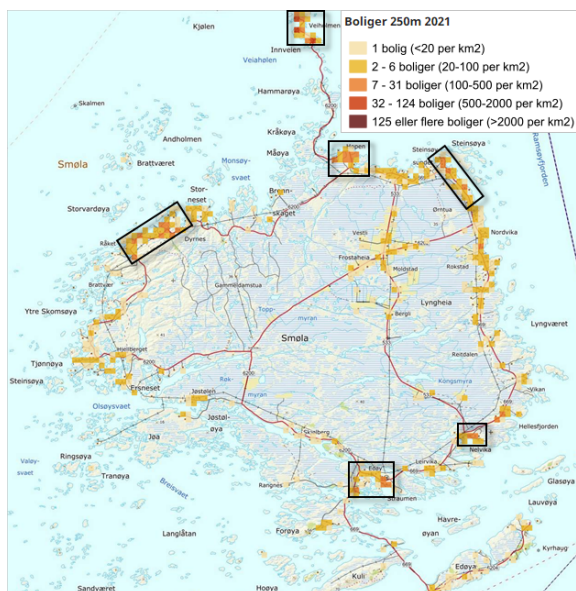
BOSETTINGSMØNSTER



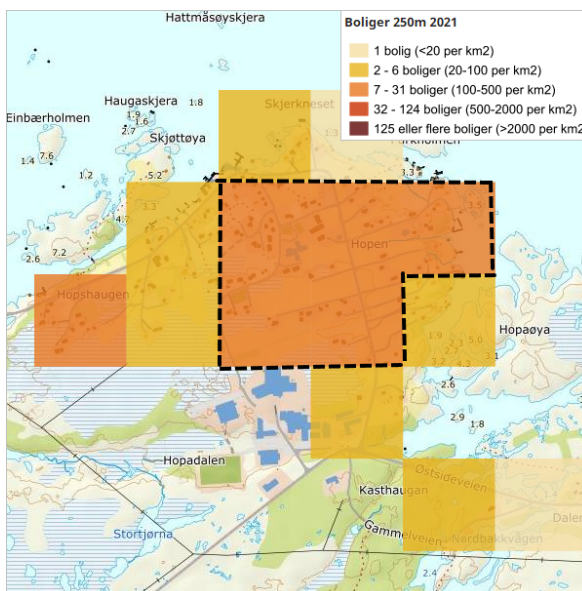
Figur 6 Befolkning per 1 km 2019. Kilde: SSB

Bosetningen har historisk sett vært lokalisert langs kysten, men omkring 1930 ble det startet med nydyrking av myrområdene innerst på Smøla med etablering av gårdsbruk og bosetting på gårdene. De fleste fiskeværerne har blitt fraflyttet, men det er mye bebyggelse på øyene som dag brukes til fritidsformål og turisme.

Som det fremgår av kart ser man den største bosetting pr. kvadratkilometer på Hopen og Veiholmen. Dyrnes og Råket har noe mindre bosetting pr. kvadratkilometer, men skiller seg ut i utstrekning. Samme mønster ser man strekning øst-vest ved Steinsøysundet og Nordvika-Rokstad strekningen.



Figur 7 Boliger per 250m 2021 - Smøla. Kilde: SSB



Figur 8 Boliger per 250m 2021 - Hopen. Kilde: SSB

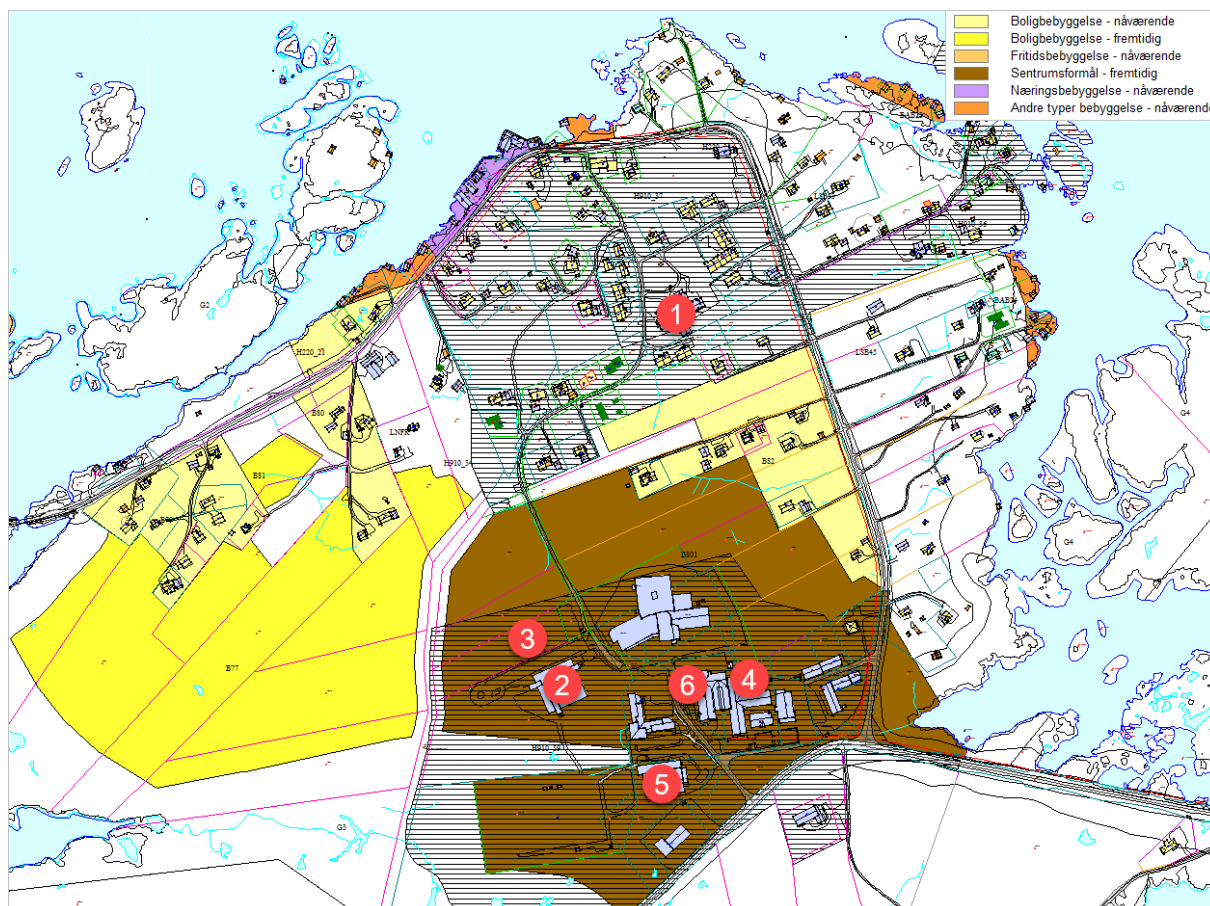
Kanskje ikke overraskende finner man høyest fortetting av boliger per 250 meter på Veiholmen og Innveien. Fortetting på Hopen ikke er fullt så stor som Veiholmen og Innveien per 250 meter, men Hopen fremstår som størst sammenhengende område når det gjelder antall boliger per 100-500 per kvadratkilometer.

Planforslaget skal støtte fortettingen og vurdere hva som er den beste plasseringen av bygninger i landskapet, siktlinjer, viktige landskapsrom, og hvordan det kan skape en god sammenheng mot sjøen og de vernede fritidsområdene i nærheten. Planforslaget skal fremheve samtidige sentrums kvaliteter, utfordringer og muligheter. Dette danner grunnlaget for videre planlegging og utvikling av Hopen-området som et attraktivt sentrum der folk ønsker å bo, jobbe og reise til.

SENTRUMSUTVIKLING

Målet for ny samlet områdeplan er å skape et attraktiv og aktiv sentrum med et mangfold av funksjoner og kvaliteter for brukere og innbyggere. Konsentrasjonen av mange ulike funksjoner vil gi Hopen sentrum vekstkraft, sikrer sosial og økonomisk vitalitet og gjør den mer attraktiv.

Sentrumsområdet har i dag utfordringer med både trafikkmønster og bebyggelsesstruktur, samt maksimal utnyttelse av grønnstruktur og friluftsmuligheter. Stedsanalysen skal vise utviklingspotensialer, samt å bygge på de elementene som er særegne og spesifikke for sentrumsområdet, for å skape en identitet.



Figur 9 Potensialet for utbygging. Uttrekk fra kommuneplanen.

Hopen er fortsatt under utvikling som et sentrum for Smøla og har et potensiale for utbyggingsmuligheter. Videre kan man foreta fortetting innenfor eksisterende reguleringsfelt. Arbeidsplassene innenfor området består hovedsakelig av forretninger, private og offentlige serviceinstitusjoner. Kommunens ansvarsområde for oppvekst og omsorg har disse institusjonene innenfor Hopen området:

Tabell 1

#	Institusjoner	Adresse
1	Omsorgsboliger, helse- og sosialtjenester	Kirkeveien 12
2	Barne- og ungdomsskolen, biblioteket og kulturskolen	Rådhusveien 14
3	Nye omsorgsboliger	
4	Nordsia aktivitetssenter	Rådhusveien 5
5	Smølahallen	Rådhusveien 10
6	Smøla nærings- og kultursenter KF (kurs/voksenopplæring)	Rådhusveien 15

Kommunen har ingen barnehage innenfor området.

1) Smøla barne- og ungdomsskole

Barne- og ungdomsskolen på Hopen ble etablert i 2017. Bygningen med sitt volum i et åpent vindeksponert landskap, er et «landemerke» som gir identitet til stedet. Glassfasadene gjør at bygningen virker inviterende og et av bygningens mest offentlige rom, folkebiblioteket, ligger ved adkomst.

Utearealer for barneskole og ungdomsskole er tydelig definert i egne soner. Barneskolen har sine områder i vest og sør, mens ungdomsskolen disponerer utearealer på østre del av tomten.

Barneskolen har 144 elever og 27 ansatte, mens ungdomsskolen har 69 elever og 17 ansatte (11 lærere og 5 assistenter).

Bygningens rom og funksjoner organiseres rundt et sentralt rom, «hjerterommet», som strekker seg over 2 etasjer. «Hjerterommet» er sentralt i bygningen med god kontakt internt mot de fleste avdelingene i bygningen, og mot uterom med inngangen fra øst.



Figur 10 Biblioteket som "hjerterommet"



Figur 11 "Allaktivitetsrom"

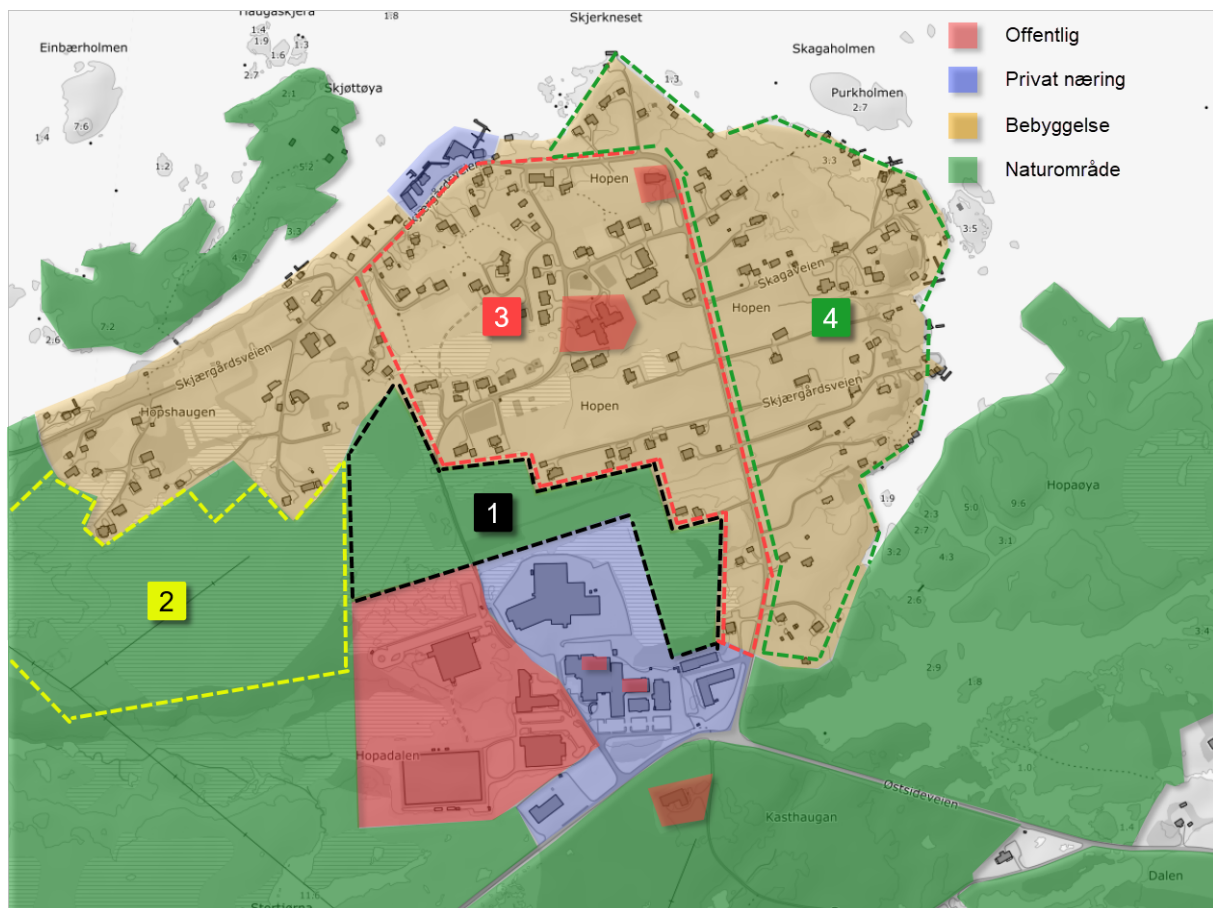


Figur 12 Utearealet ved inngangen

2) Omsorgsboliger



Figur 13 Nye omsorgsboliger, Hopen (WEB-kamra: 10.08.2021)



Område 1 (sort strek)

Kommunen ser på mulighetene for at området bygges ut og om muligens da primært til boliger. I medvirkningssmøte (næringsliv) mener man dette er et mindre attraktivt område for boliger ettersom det ikke foreligger særlig sjøutsikt. Området består av myr, med innslag av fulldyrka og overflatedyrka mark med litt innmarksbeite. Det drives aktivt med sauebeite i området.

Område 2 (gul strek)

I henhold til vedtatt kommuneplan kan man i dette området føre opp boligbebyggelse. Området består i alt hovedsak av myr og lyng med innslag av innmarksbeite.

Område 3 (rød strek)

En av intensjonene med å ta med øvrige reguleringsfelt er å foreta en fortetting av området for å utnytte areal mest mulig.

Område 4 (grønn strek)

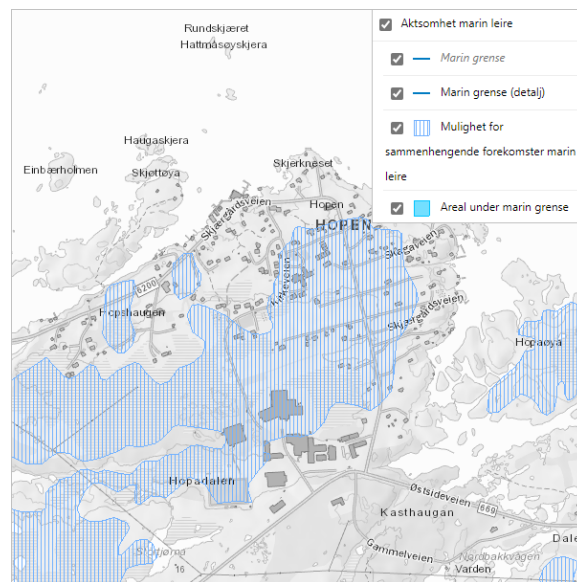
På medvirkningsmøte (næringsliv) har det framkommet behov for også eneboliger, men da med sjøutsikt. Området har mulighet for fortetting. Mye areal i dette området består av fulldyrka, overflatedyrka samt en god del innmarksbeite. Jordbruksarealet regnes for å være en blanding mellom god og mindre god jordkvalitet.

STORMFLO



Figur 15 Stormflo, 200-års intervall. Kilde: Gislink.no

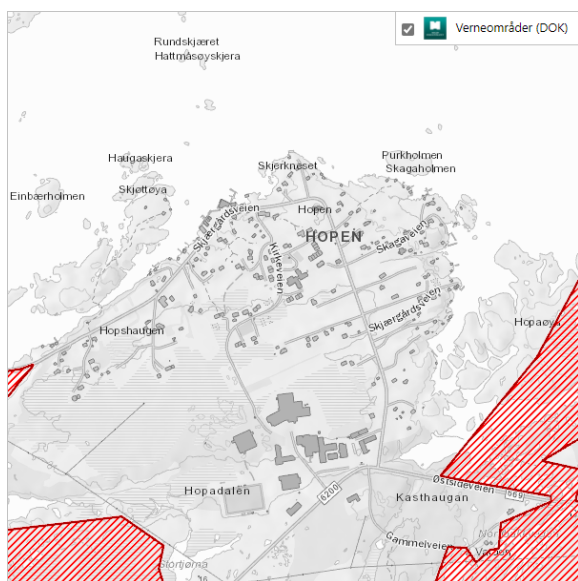
FOREKOMST AV MARIN LEIRE



Figur 16 Marin leire. Kilde: Gislink.no

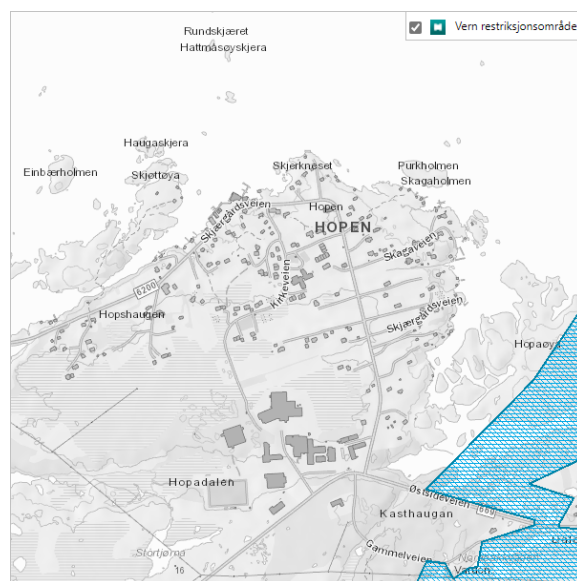
Stormflo med 200-års intervall skal legges til grunn ved utbygging av boliger, leiligheter og andre bygg for "varig opphold". Hopen sentrum blir i liten grad berørt av stormflo slik vi kjenner i framtidsutsiktene i dag. Det er registrert forekomst av marin leire i området. Med bakgrunn i dagens kunnskap regnes "naturfaren" som beskjeden eller fraværende.

Naturvernområde



Figur 17 Naturvernområde. Kilde: Gislink.no

Restriksjonsområde



Figur 18 Restriksjonsområde. Kilde: Gislink.no

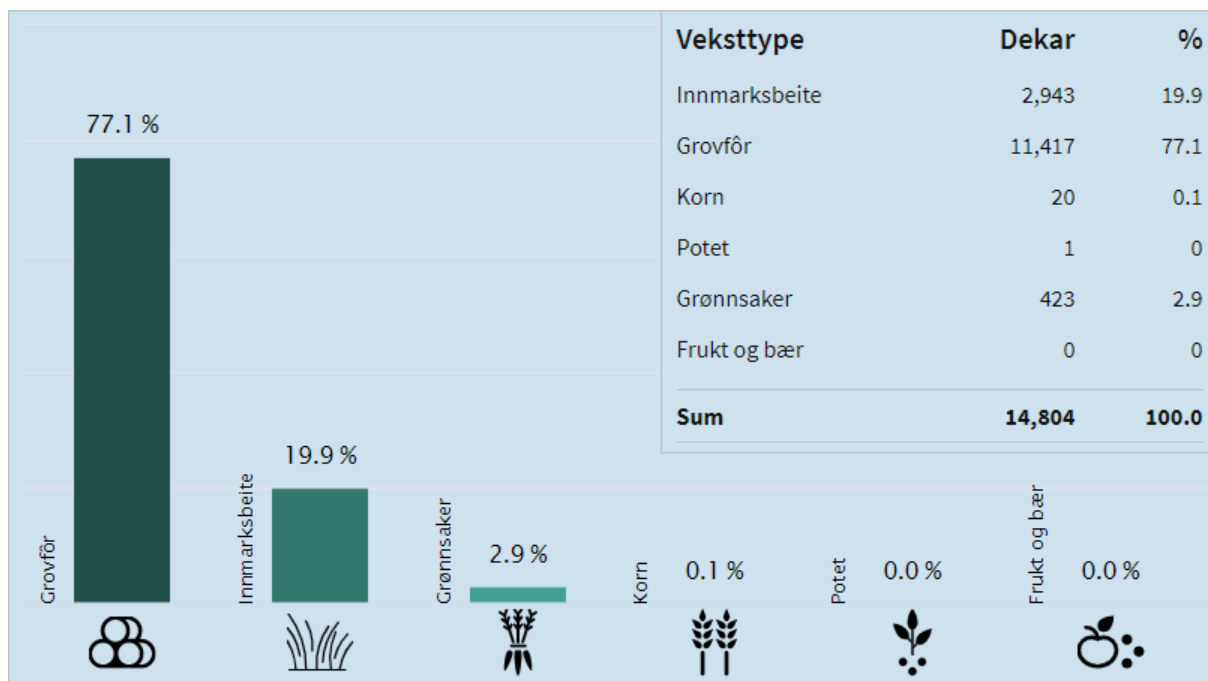
NATURTYPER

Topographic map of the Hopen area in Nordland, Norway. The map shows the Hopenfjella nature reserve highlighted in green. Key locations labeled include Hopen, Skjerve, Hopenfjella, and Hopenfjella. The map also shows the surrounding landscape, including the Hopenfjella and the Hopenfjella. A legend in the top right corner indicates 'Naturtyper - DN-håndbok 13 - all'.

LANDBRUK



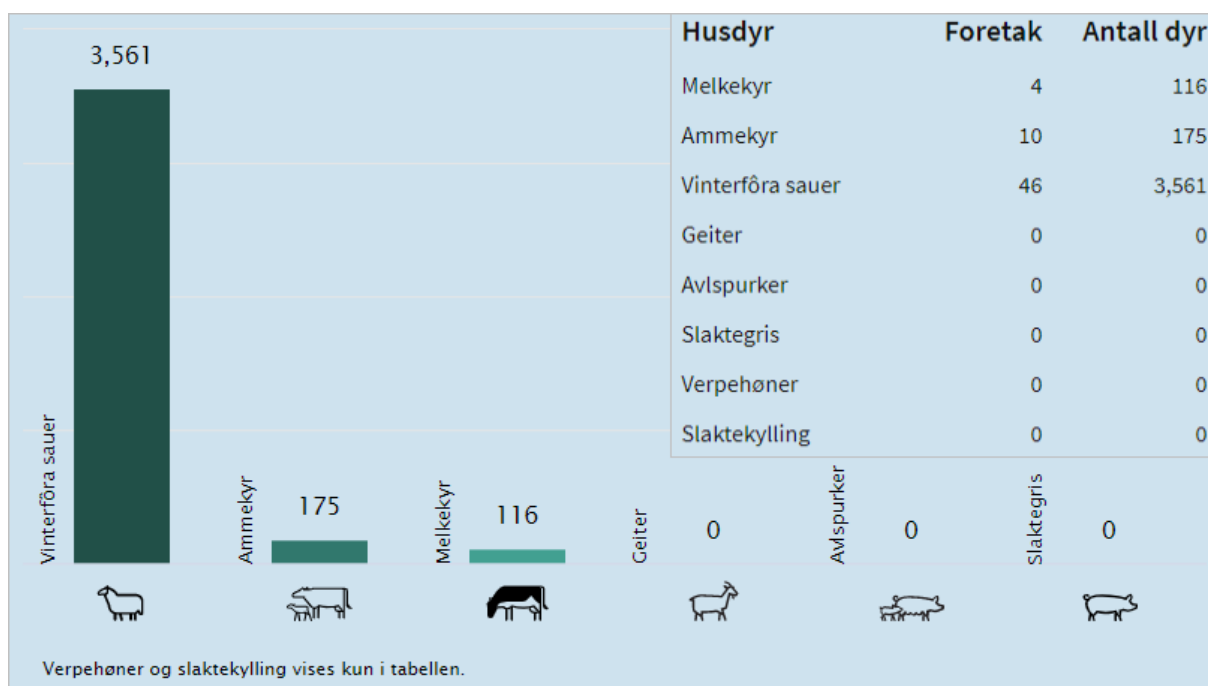
Arealtype	Dekar	%
Jordbruksareal ▲		
Fulldyrka	12,680	4.7
Overflatedyrka	1,202	0.4
Innmarksbeite	5,264	1.9
Skog ▼	5,655	2.1
Bebyggelse/samferdsel	3,977	1.5
Annet markslag ▼	242,835	89.4
Ikke kartlagt	0	0
Sum	271,613	100.0



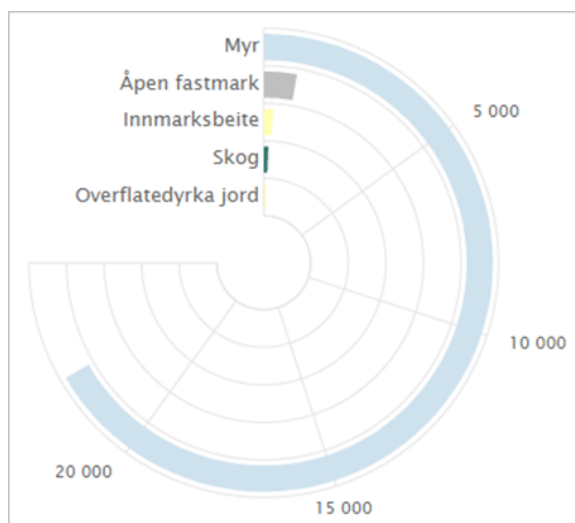
Figur 22 Jordbruksvekster. Kilde: NIBIO

I Smøla blir 77.1 prosent av jordbruksarealet i drift brukt til grovfôr. Det er 60 jordbruksforetak i Smøla som bruker arealene. Informasjon om hvordan jordbruksarealene blir brukt hentes fra søknad om produksjonstilskudd.

I Smøla er det 53 jordbruksforetak som har husdyr. Det er kun dyreslag som har størst betydning for arealbruken som er tatt med. Informasjon om husdyr hentes fra søknad om produksjonstilskudd. Et foretak kan ha flere dyreslag.



Figur 23 Husdyr. Kilde: NIBIO



Dyrkbart jord fordelt på arealtype

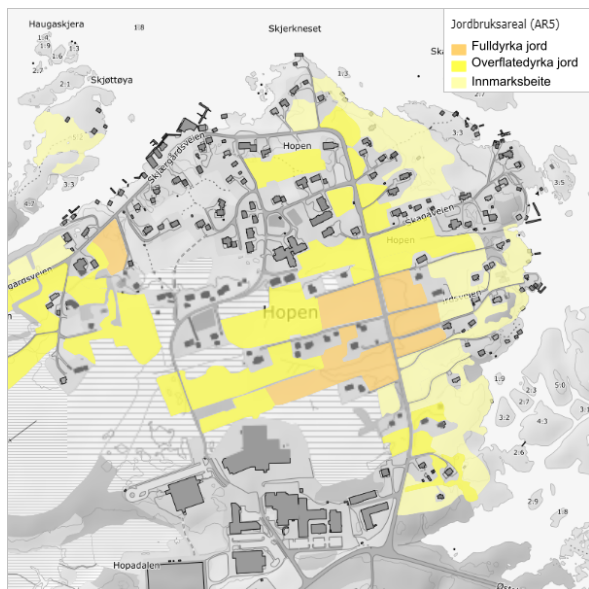
93.6 prosent av arealene som kan dyrkes opp i Smøla er i dag registrert som myr.

Dyrkbart jord fordelt på arealtype	Dekar	%
Overflatedyrka jord	60	0.3
Innmarksbeite	328	1.4
Skog	211	0.9
Åpen fastmark	932	3.9
Myr	22,209	93.6
Sum	23,740	100.0

Figur 24 Dyrkbart jord. Kilde: NIBIO

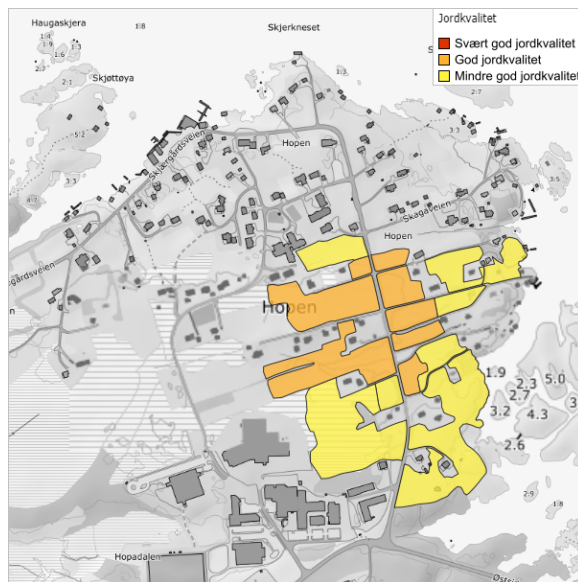
Hopen området består av en god del fulldyrka og overflatedyrka mark samt en del innmarksbeite. For området definert som "anbefalt planavgrensning" utgjør fulldyrka jord ca. 19 dekar, overflatedyrka jord ca. 47 dekar. Dyrkbart jord (overflate) er beregnet til ca. 14 dekar. Innenfor "anbefalt planavgrensning" finner man ca. 85 dekar med myr. Omtrent 43 dekar er registrert med jordkvaliteten god mens ca. 68 dekar mindre god.

Dyrka mark



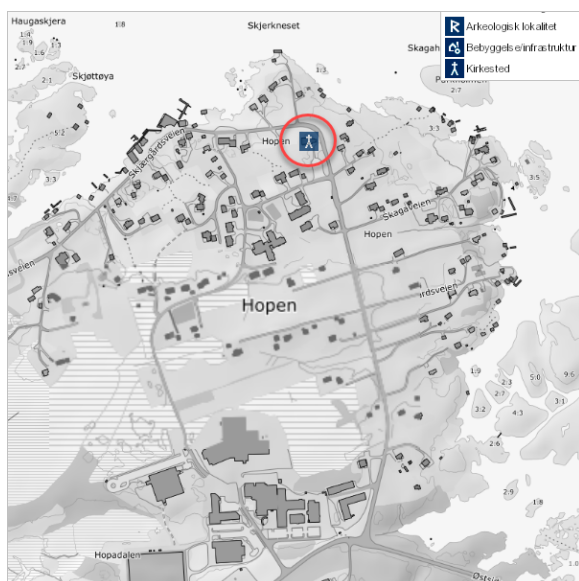
Figur 25 Arealtype landbruk. Kilde: Kilden.no

Jordkvalitet



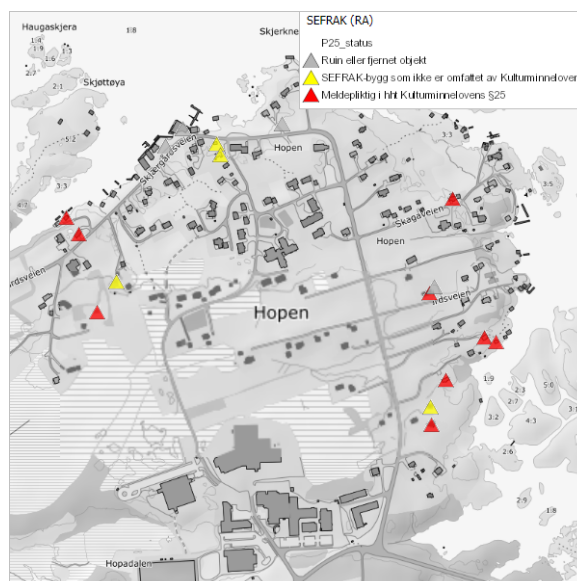
Figur 26 Jordkvalitet. Kilde: Kilden.no

Kulturminner



Figur 27 Kulturminne. Kilde: Kilden.no

SEFRAK

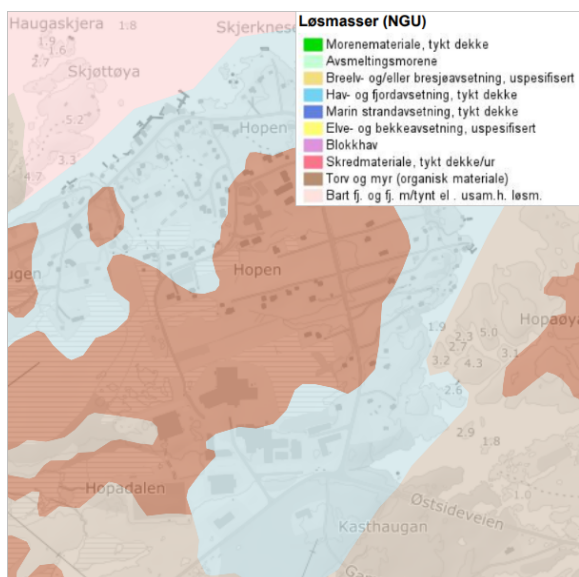


Figur 28 SEFRAK. Kilde: Kilden.no

Kirken er fra 1800-tallet og er derav registrert som kulturminne. For Hopen området vil man kunne finne 9 bygninger som innehar strengeste status; alle tiltak er meldepliktig etter Kulturminnelovens paragraf 25.

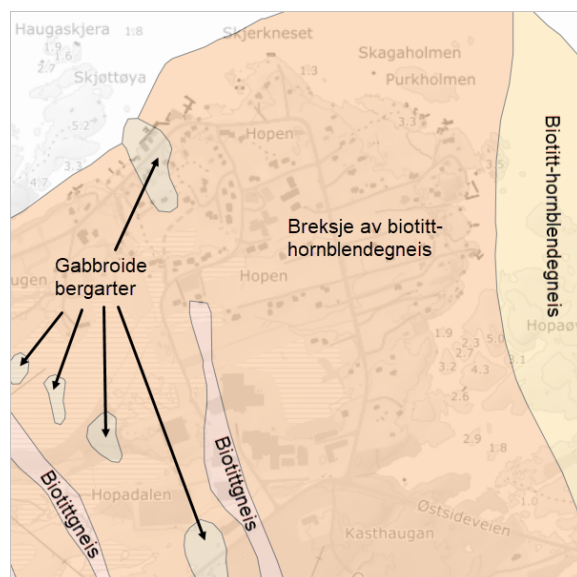
GEOLOGI

Løsmasser



Figur 29 Løsmasser. Kilde: Kilden.no

Berggrunn



Figur 30 Berggrunn. Kilde: Kilden.no

Større deler av Hopen sentrum består av torv og myr samt avsmeltingsmorene. Torv og myr defineres som organisk jord dannet av døde planterester, med mektigheter større enn 0,5 m. Avsmeltingsmorene defineres

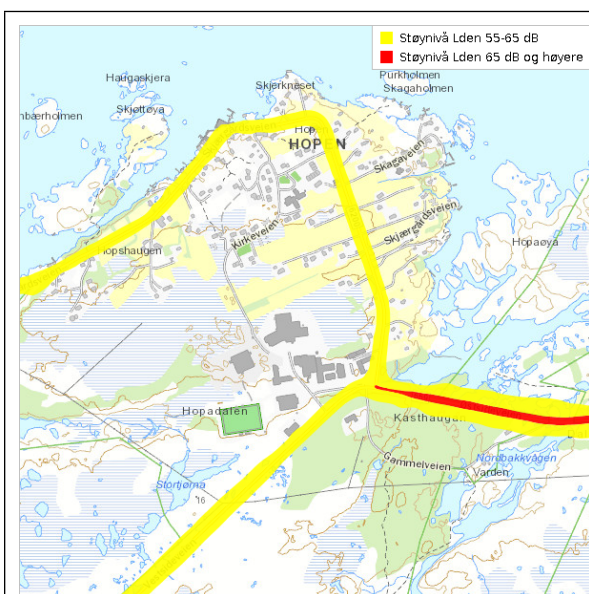
som hav- og fjordavsetning og strandavsetning med grunnlendte områder/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe større. Moremassene er lite egnet til infiltrasjon til for eksempel avløpsvann. Aktsomhetsgraden for radon i dette området er usikker.

KLIMA

Ser man 80 år frem i tid, så har man estimert at det blir 2,3 grader varmere på Smøla. Årstidene antas å bli langt våtere i form av flere regnskurer og opp til 50% kraftigere. I dag, i et vanlig år, har Smøla 23 centimeter snø på bakken. Det er antatt at dette blir mer sjeldent. I verst tenkelig scenarium vil havnivåstigningen bli rundt 70 cm ved stormflo. I forbindelse med planarbeidet så må overvannsproblematikken for Hopen sentrum drøftes.

FORURENSNING

Forurensningsforskriften kapittel 7 om lokal luftkvalitet har som formål å beskytte helse og økosystemer og setter minstekrav til utendørs luftkvalitet. Forskriften stiller også krav til gjennomføring av målinger, utarbeidelse av tiltaksutredninger og tilgjengeliggjøring av informasjon til publikum. Luftkvaliteten på Smøla og Hopen er generelt bra. Med fravær av større hovedveger, tungindustri etc. og med god hjelp av vinden, så er luftkvaliteten bra.



Figur 31 Vegstøy. Kilde: Gislink.no

Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse henvises det til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), med tilhørende veileder.

Relevante støykilder for Smøla vil være vegtrafikk, næringsvirksomhet, ventilasjons- og kjøleanlegg, havner og vindturbiner. Støy fra havn (ved Hopen Brygge) antas i dag å være beskjeden, men vil trolig øke litt dersom man ser for seg en videreutvikling av kaianlegget som foreslått i medvirkningsmøte for næringslivet. Vi har grunn til å anta at økning vil være beskjeden.

Støy fra næringsvirksomhet og herunder støy fra ventilasjons- og kjøleanlegg fra samme næring synes ikke være et problem i dag. Erfaring tilsier imidlertid at dersom man kombinerer boenheter med næringsvirksomhet, så vil slik problemstilling kunne øke.

Forurensningsforskriften kapittel 5 omfatter støy forurensning. For Hopen vil trafikkstøy, og da særlig sommerstid, stå sentralt. Bygningers avstand til veg og plassering; herunder "stille side" og "støy side", plassering av lekeplass mv., vil være bestemmende for plassering av beboelse langs fylkesvegen.

Avløpsvann fra eksisterende bebyggelse på Hopen går i dag via slamutskiller og deretter til ut i sjø. I mindre følsomme områder hvor utslippet kan føres til god sjøresipient og minst to meter under laveste vannstand, er slamavskilling aktuelt som eneste rensetrinn. Løsningen er enkel, krever lite areal, er rimelig og krever lite tilsyn. Ulempe med løsningen er at den gir lav renseevne for de fleste parametere. For Hopen er det tre slike felles anlegg i dag. Ved framtidig utbygging på Hopen, må kapasiteten på eksisterende anlegg vurderes.

BARN OG UNGE

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal legges til grunn i all planlegging. God og gjennomtenkt planlegging er grunnleggende for at barn får trygge oppvekstvilkår og et godt utgangspunkt for god helse. Det må være enkelt og trygt å gå og sykle til skole, venner og fritidsaktiviteter, og det må finnes områder for fysisk utfoldelse. Det innebærer blant annet å legge til rette for gode og trygge møteplasser og aktivitetsfremmende omgivelser som gir varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse. Gode boliger i gode bomiljø der det finnes arealer og steder der ulike aldersgrupper kan oppholde seg og utfolde seg. Det er avholdt eget medvirkningsmøte for barn og unge i denne saken. Innspill fra ungdomsrådet kommer fram i planoppstartsdokumentet.

KRAV TIL FYSISK UTFORMING AV AREALER I PLANEN

- a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - er store nok og egner seg for lek og opphold
 - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- c. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager.
- d. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

LEKEPLASSER



Figur 32 Lekeplasser

Kommunen skal sikre lekeplasser og arealer for fysisk aktivitet. Opparbeidelse av felles lekeområder bør sikres gjennom bestemmelser til planen for Hopen. Eksempelvis kan det stilles rekkefølgekrav som sikrer at lekeområder ferdigstilles før bygninger kan tas i bruk. Kommunen kan lage lekeplassnormer som angir forholdet mellom tomtestørrelse, utbyggingsområdets størrelse og størrelse på ulike arealer til lek og opphold. Normene kan vedtas som retningslinjer eller bestemmelser til planen.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal har utgitt en [veileder](#) for lekeplasser.

BYA

Bebygd areal egner seg særlig der det er av mindre betydning å fastlegge forholdet mellom tomtearealet og bygningsvolumet, f.eks. i områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Bestemmelsen må suppleres med bestemmelser om høyde for å styre bebyggelsens volum. Bestemmelsen bør også suppleres med bestemmelse om minste uteoppholdsareal (MUA). Bebygd areal er også omtalt som grunnflate i en rekke eldre bestemmelser. Denne og %BYA er den mest brukte beregningsmåten på Smøla.

%BYA

Prosent bebygd areal er særlig hensiktsmessig å benytte der det ønskes samsvar mellom bebyggelsens volum og tomtestørrelsen. Beregningsmåten kan være egnet til å ivareta karakteren av et strøk, for eksempel i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Beregningsmåten sikrer et ubebygd areal på tomta. Forholdet mellom ubebygd og bebygd andel av tomtene vil være det samme innenfor planområdet, og man vil dermed kunne oppnå et ensartet preg på bebyggelsen. Der tomtene er like store, vil man også få lik størrelse på bebyggelsen.

BRA

Bruksareal for bebyggelse på en tomt setter en øvre grense for det samlede bruksareal for bygninger. Bruksareal for alle måleverdige plan, bruksareal for åpent overbygd areal og parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget dersom ikke annet er fastsatt i bestemmelsen for området. Bruksareal benyttes for å avgrense størrelse på bygninger slik at et byggefelt får like store bygg. Beregningsmåten benyttes der man ønsker å styre størrelsen på bebyggelsen av hensyn til belastningen på omgivelsene. Høyder bør fastsettes for å styre bebyggelsen i høyden. Byggelinjer eller grenser for bebyggelse kan også benyttes for å styre størrelsen på bygningens grunnflate og beliggenhet på tomta.

%BRA

Prosent bruksareal fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomta. Prosent bruksareal angir en øvre grense for summen av det bruksareal som kan oppføres på tomta i forhold til tomtearealet. Prosent bruksareal regulerer forholdet mellom bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) og tomtearealet og innebærer at det bruksarealet som kan oppføres på tomta vil variere proporsjonalt med tomtearealet. Store tomter tillates dermed bebygd med tilsvarende store bygninger. Prosent bruksareal kan egne seg for kommuneplaner, der man ønsker et instrument som kan gi oversikt over planens ulike virkninger for samfunnet. Prosent bruksareal er mindre egnet i områder der en ønsker å ivareta karakteren av et område. Prosent bruksareal gir tiltakshaver fleksibilitet, men sikrer ikke uteareal.

Tabell 2

BRUKTE BEREGNINGSMETODER FOR HOPEN						
Planid	Navn	BYA	%BYA	BRA	%BRA	MUA
157319860003	Hopen		X			
157319960001	Hopen Nord		X			
157319970002	Hopen sentrum		X			
157320100001	Mindre endring Hopen nord		X			

BYGGESKIKK OG "STEDSTAP"

"Stedstap" innebærer situasjoner hvor man ikke har tatt hensyn til det enkelte steds arkitektoniske (mv.) egenart og særpreg ved planlegging og bygging. Stedet er "gått i oppløsning", og har mistet sin opprinnelige karakter. Egenidentiteten er svekket. Hopen sentrum bærer tydelig preg av dette. Det blir ikke tatt tilstrekkelig hensyn til det enkelte steds egenart og forståelsen av hva som utgjør det spesielle. Hopen sentrum har i dag rent arkitektonisk tapt sin karakter ved at saltaket på kommunehuset og Smølasenteret ikke er videreført på skolebygget og Smøla kjøpesenter. Inneklemte blant disse nevnte bygg kommer det i dag opp omsorgsboliger på et plan med saltak. En gjennomtenkt sammenhengende byggeskikk for Hopen sentrum synes å være fraværende. Ser man på reguleringsfeltene Hopen Nord og Hopen, så ser man flere bygninger med ulike takkonstruksjoner og bygningsformer, hvor man har gitt dispensasjon fra bestemmelsene.

HØYDER

Høyder påvirker bygningskroppens volum, og er viktig for utformingen i forhold til uterom og landskaps-tilpassing. Det må være et gjennomtenkt forhold mellom bestemmelser om høyde, grad av utnyttning og utbyggingsform i et område.

FASADER

Bygningskroppens utvendige vegger er et viktig element når bygninger formes. Fasaden gir budskap om bygningens innhold og gir uttrykk for dens egenart. Materialbruken påvirker byggets visuelle karakter betydelig. Bruk av farger kan bidra til å variere eller binde sammen bebyggelse.

TAK

Takets form, sammenføyning med fasaden og materialvalg er viktig for bygningens uttrykk. Takoppbygg er en del av taket som ofte synes godt.

VISUELLE KVALITETER OG ESTETISK UTFORMING

Pbl. § 29-2 fastsetter bestemmelser om krav til visuelle kvaliteter. Det kan stilles ytterligere krav i bestemmelse til plan. Det kan gis detaljerte bestemmelser om bebyggelsens karakter og form, materialvalg og fargesetting, eller det kan stilles mer generelle krav om tilpasning til omgivelsene.

Attraktivitet er ikke bare fysiske kvaliteter, infrastruktur og arbeidsplasser. Det er også kulturliv, åpenhet, trygghet og mangfold. Ny bebyggelse og treplanting kan styrke sentrum både funksjonelt og estetisk. Hopen sentrum trenger ulike typer boliger som utnytter området best og styrker fortetting. Rekkehus/kjedehus, tomannsboliger, terrassehus, horisontaldelt bolighus og boligblokker er de bygningstypene som styrker fortettingen og bruker tomtens maksimale utnyttingsgrad.

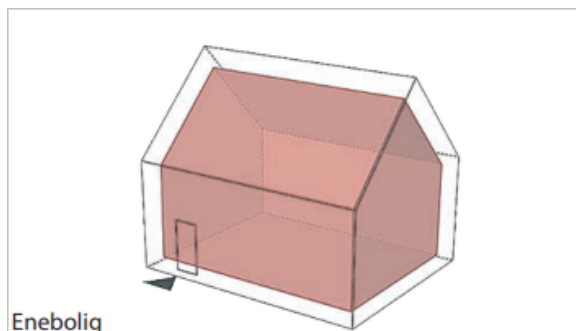
Forholdene om god sentrumsutvikling:

- mangfold blander ulike funksjoner som bolig, arbeid, utdanning, handel, kultur og fritid;
- konsentrasjon av ulike funksjoner gir dynamikk. Sats på transformasjon og fortetting i stedet for boligspredning;
- identitet søk etter det som er unikt for stedet, både i lys av historie og fremtidsmuligheter;
- kvalitet i det offentlige rom tar vare på og videreutvikle kvaliteter i utemiljø og grøntområder;
- økonomisering av energi og naturressurser, ved bruk av miljøvennlige transportsystemer som kollektivtransport, tilrettelegging for gående og syklister, samt redusert behov for bilbruk.

Arkitekturen skal ivareta både teknisk kvalitet, funksjonalitet og estetikk. Valg av løsninger for bygninger og uterom påvirker den sosiale bærekraften ved å bidra til livskvalitet, folkehelse, felleskap og gode nabolag. God arkitektur møter miljø- og klimautfordringer, og bidrar til grønn omstilling. Arealbruk, fortetting, balanse mellom naturmangfoldet og de bygde omgivelsene, smart materialbruk og klimatilpasning er sentrale elementer i en økologisk bærekraftig samfunnsutvikling. God planlegging og arkitektur er også sentrale

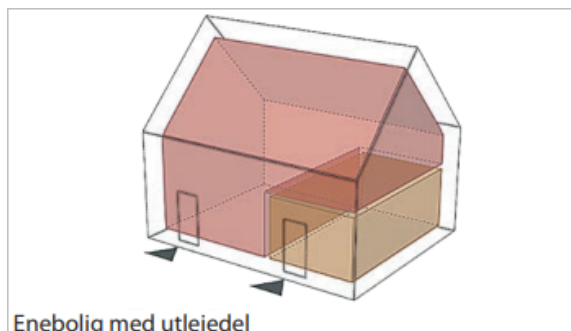
virkemidler i overgangen til en sirkulær økonomi, der bygg og uterom gis lang levetid gjennom transformasjon, gjenbruk og bruk av fleksible løsninger.

AKTUELLE BOLIGTYPER PÅ HOPEN



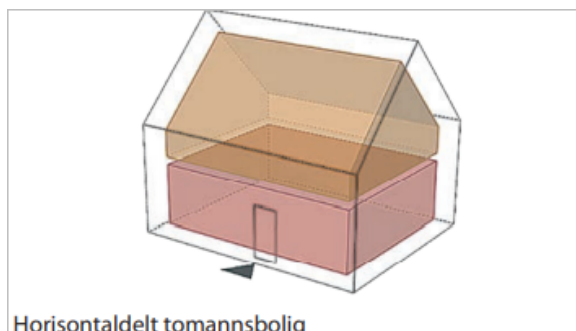
Enebolig

Figur 34 Kilde: H-2300 B



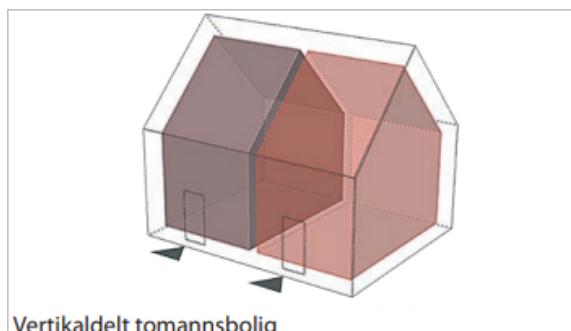
Enebolig med utleiedel

Figur 35 Kilde: H-2300 B



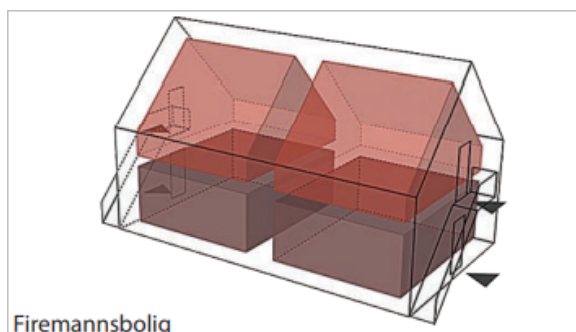
Horisontaldelt tomannsbolig

Figur 36 Kilde: H-2300 B



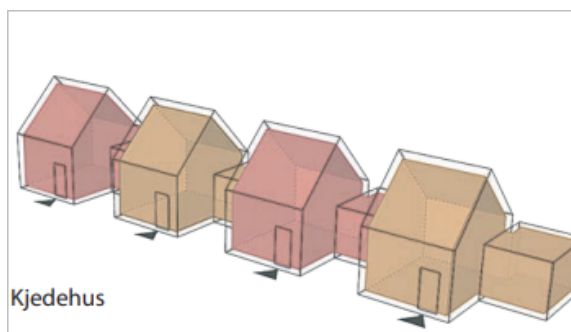
Vertikaldelt tomannsbolig

Figur 37 Kilde: H-2300 B



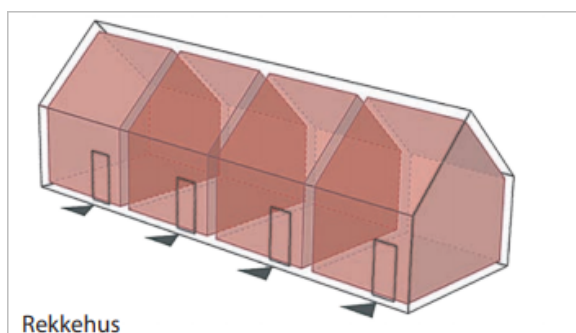
Firemannsbolig

Figur 38 Kilde: H-2300 B



Kjedehus

Figur 39 Kilde: H-2300 B



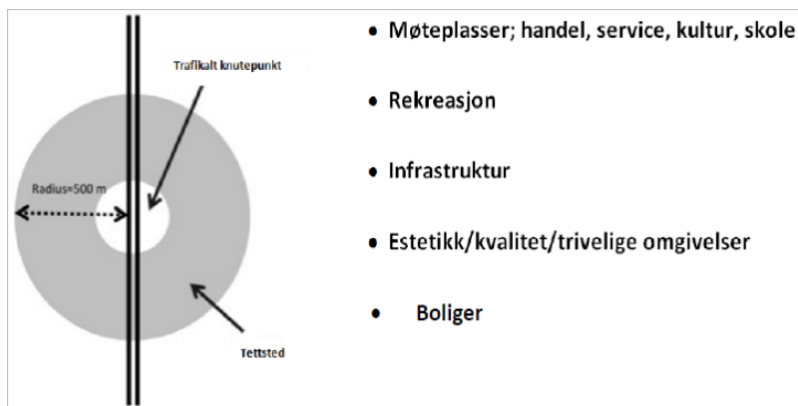
Rekkehus

Figur 40 Kilde: H-2300 B

AREALSTRATEGIEN «NÆRHET TIL ALT»

«Nærhet til alt» er en strategi som blir brukt i arealplanlegging som går ut å samle alle tjenester og tilbud i nærområdet i en gangavstand, som igjen oppmuntrer til fysisk bevegelse mellom disse. I Arendal kommune produserte man i 2020 et [strategidokument](#) med tittelen "Nærhet til alt", et dokument som er produsert med bakgrunn i klimautfordringer og arealbruk. Bl.a. skriver de:

Hva er et godt lokalsenter?



Et godt lokalsenter er flerfunksjonelt og tilbyr boliger i tilknytning til/med nærhet til butikker, sosiale møteplasser, lekeplasser og grønnstruktur uten at det konkurrerer med det historiske bysentrum.

I tillegg vil lokalisering av skole, idrettsanlegg, omsorgssenter, barnehage eller andre offentlige tilbud gi et lokalsenter vitalitet og puls. Sambruk og samlokalisering vil gi gode effekter. Andre kriterier er god kollektivtilgang og tilrette-

Figur 41 Kjennetegn på et velfungerende og bra lokalsenter. Kilde: Arendal kommune.

legging for gang/sykkel. Ethvert lokalsamfunn har ikke og kan heller ikke få gang- og sykkelavstand til et lokalsenter, eller har ikke alle tilbudene som vist i figuren under. Men jo tettere og mer mangfoldig et lokalsenter utvikles, desto nærmere vil en være i å oppnå mindre bilkjøring. Dette gjelder for både rurale og urbane områder av kommunen.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming handler om å utforme omgivelsene slik at vi tar hensyn til variasjonen i funksjonsevne hos innbyggerne, inkludert personer med nedsatt funksjonsevne. Det fremgår av bl.a. byggeteknisk forskrift at opparbeidet uteareal for allmennheten, uteareal for boligbygg med krav om heis, uteareal for byggverk for publikum samt uteareal arbeidsbygning skal være universelt utformet.

[Bufdir](#) (et fagorgan til Barne- og familiedepartementet, BFD) skriver:

Hvorfor universell utforming?

Omgivelsene kan stille store krav til mobilitet, oppfatning, orienteringsevne, syn, hørsel, leseferdigheter og kompetanse på ulike områder.

Antallet eldre øker. Redusert funksjonsevne følger ofte med økt alder. I løpet av et liv kan de fleste av oss oppleve en funksjonsnedsettelse enten ved at man må bruke krykker en periode eller får redusert hørsel.

Målet med universell utforming er å gjøre samfunnet enklere å orientere og bevege seg i for så mange som mulig. Å klare seg selv og ta aktiv del i samfunnet blir for de aller fleste sett på som et viktig gode. Det er en menneskerett å få delta i samfunnet. Universell utforming er en måte å oppnå dette på.

Veilederen H-2480 B vil være et godt utgangspunkt for den videre vurderingen når områdeplanen for Hopen skal bearbeides.



Figur 42 KS er iferd med å utvikle en modell for et nasjonalt nettverk for aldersvennlige lokalsamfunn med samlinger og verktøy som skal hjelpe kommunene på vei mot mer aldersvennlige samfunn. Foto: Telemark fylkeskommune. Kilde: KS.no

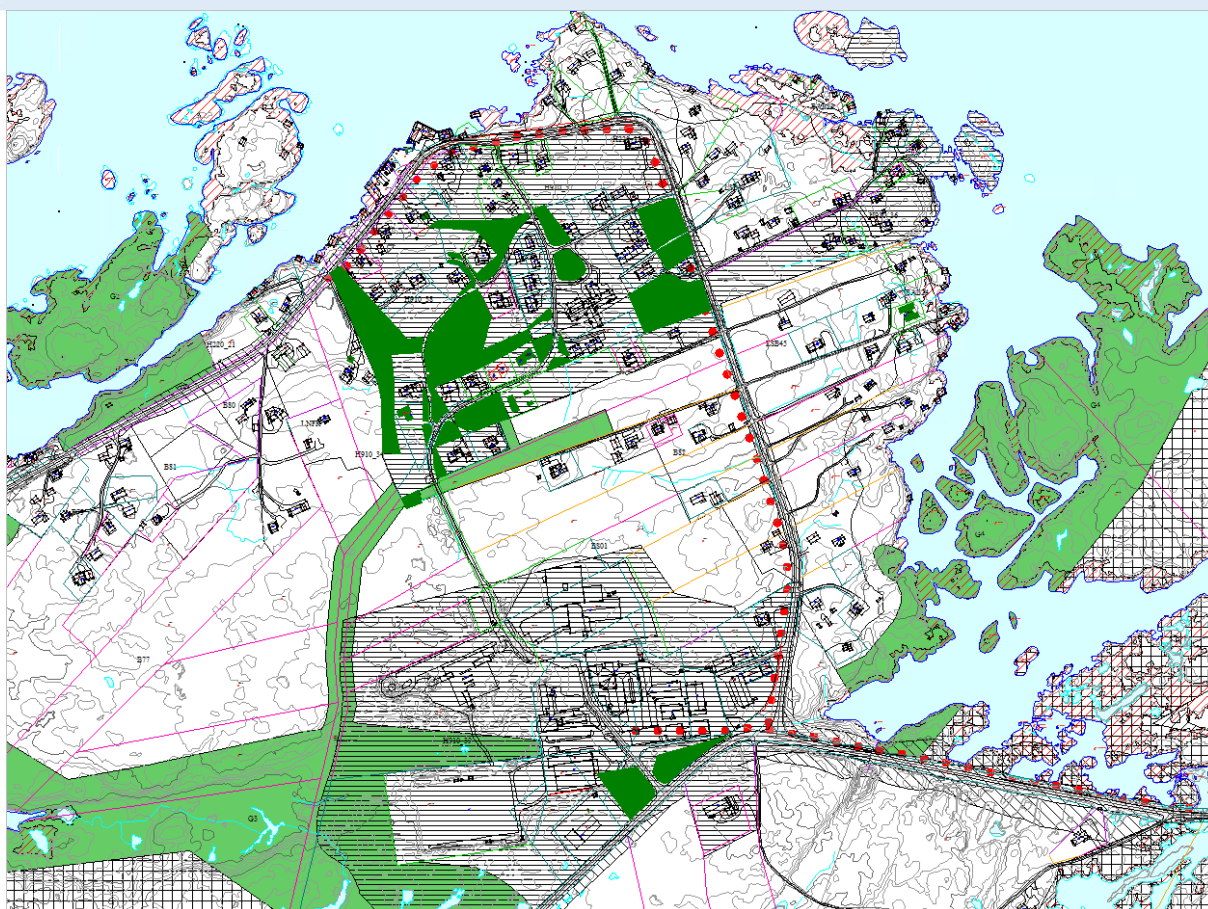
Aldersvennlige lokalsamfunn handler om å gjøre samfunnet i stand til å møte utfordringene og mulighetene knyttet til en aldrende befolkning. Flere sektorer må involveres og medvirkning må være i fokus. For at eldre skal kunne være aktive, delta i samfunnet, bidra og unngå ensomhet og isolasjon må vi ha en mer helhetlig og tverrsektoriell tilnærming. Det handler om at vi skal bo hjemme lengst mulig, kunne oppholde oss i nærmiljøet, ha aktiviteter vi har lyst til å delta på og muligheten til å komme oss dit. Utendørsområder og bebyggelse som parker, møteplasser, toalettanlegg, vei, gang- og sykkelvei, turstier og parkeringsplasser gir muligheter for mange konkrete og kvalitetshevende tiltak.

De demografiske utfordringene vi står ovenfor kan ikke alene løses med bygging av nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Dette er dyre løsninger når det gjelder både investeringskostnad og ikke minst forvaltning, drift og vedlikehold. Gjennom godt planarbeid og regulering kan kommunene legge til rette for at flere eldre søker sammen i felles boligløsninger der hvor dette er ønsket og naturlig. Hva kan kommunen gjøre? Boligens utforming er en viktig brikke for å kunne leve et selvstendig og godt liv. Hvor boligen ligger har i tillegg betydning for mulighetene for sosialt fellesskap, tilgang til naturopplevelser, tjenester, butikker, kollektivsystem mm.

Når vi snakker om aldersvennlige boliger, betyr ikke det spesialtilpassede boliger for eldre, men boliger som gjør den mer brukbar og passer for alle aldre. Dører som er brede nok for rullator og rullestol er også brede nok til å få inn møbler (og ny vaskemaskin). God planlegging av bad gir mulighet for plassering av stellebord eller tørkestativ og har samtidig nok areal til å manøvrere en rullestol om det blir nødvendig.

For at flere eldre skal klare seg mest mulig selv og kunne motta tjenester i eget hjem må boligen være fysisk tilgjengelig og det må være lett å komme til og fra egen bolig og til andre viktige samfunnsfunksjoner som lokalbutikk, helsetjenester og kulturtilbud.

Teksten ovenfor er hentet fra: <https://www.ks.no/fagomrader/velferd/aldersvennlige-lokalsamfunn/>



Figur 43 Grønnstruktur kommuneplan og reguleringsplan samlet

Grønnstrukturen er veven av store og små naturpregede områder. Den omfatter typisk parker, friområder, turdrag og andre ubebygde arealer med naturpreg. Langs vann og vassdrag kan elvekorridorer og bekke drag være en del av grønnstrukturen. Da brukes ofte betegnelsen "blågrønn infrastruktur".

Å ta vare på grøntområder og utvikle nye, gir mange fordeler. Grøntområder tilbyr viktige nærrekreasjonsområder, opplevelseskvaliteter og møteplasser i folks hverdagsliv. Mulighet for å gå og sykle i attraktive omgivelser er bærekraftig og bidrar til bedre folkehelse. Grønnstrukturen gir også grunnlag for et rikt biologisk mangfold. Skal grønnstrukturen være attraktiv må den gjøres tilgjengelig og tilrettelegges for rekreasjon og opplevelser, med ferdselsårer og ulike soner for aktivitet og stillhet. Deler av grønnstrukturen må også tilpasses eldre og uføre.

I områdeplanen for Hopen bør man sørge for å opprettholde eksisterende grønnstruktur, eventuelt etablere ny, eller gjenetablere tidligere grønnstruktur som har gått tapt. Tilgjengelighet til vann er en stor kvalitet og en av de viktigste attraksjonene i landskapet. Strandsonen, som både kan være urban eller naturlig, er ofte attraktiv som turområde, møteplass, bade plass og for annet friluftsliv. Strandsonen bør derfor tilrettelegges som en del av grønnstrukturen, gjøres tilgjengelig og utvikles som en kvalitet for stedet.

Spørsmål som bør stilles angående utvikling og utforming:

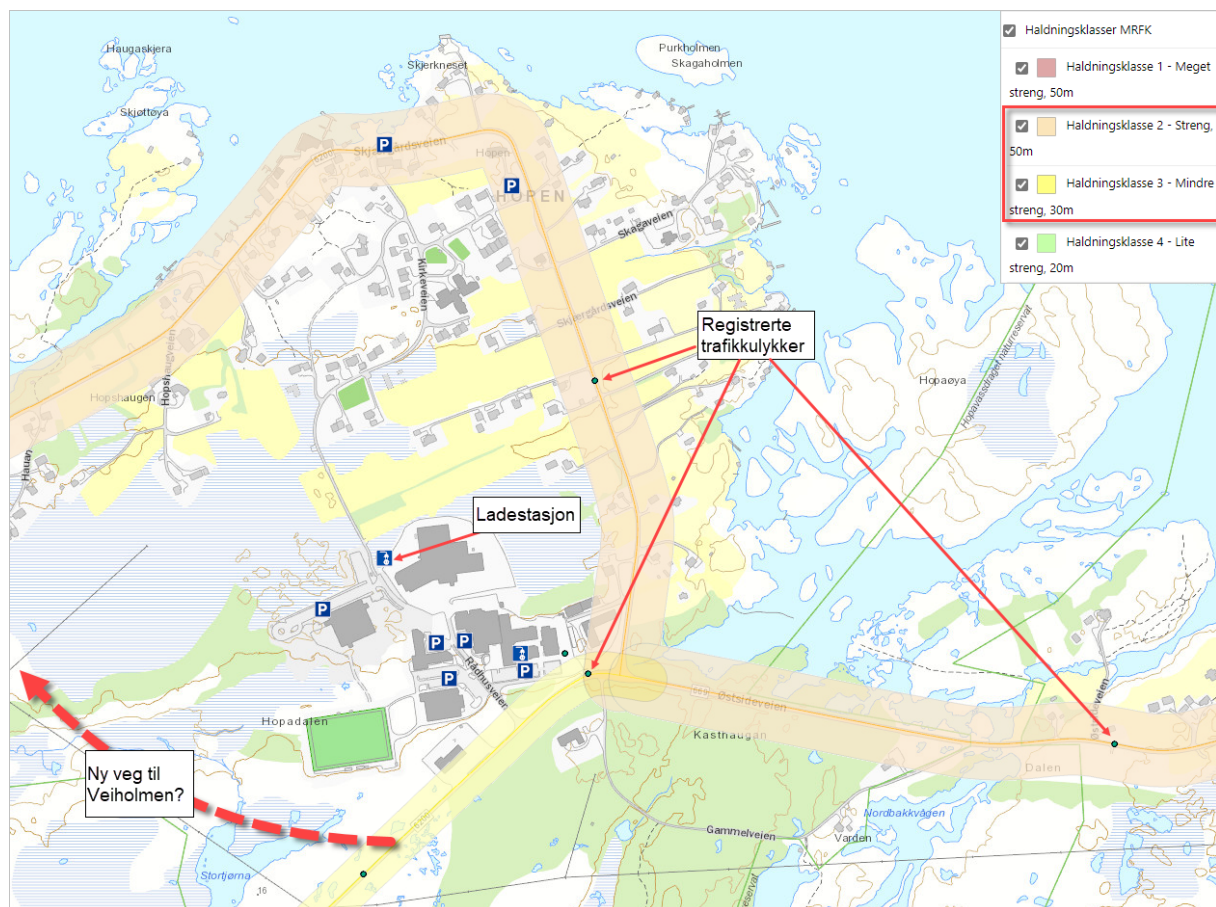
- Hvilke turstier brukes mest i dag?
- Ligger det andre turstier i området?
- Er det noen av de eksisterende turstiene som trenger bedre tilrettelegging?

- Hvilke turveier bør tilrettelegges for svaksynte og rullestolbrukere?
- Hvilke turveier bør ha sitteplasser og toaletter?

Nyttige veiledere:

- Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder, M100-2014, Miljødirektoratet.
- Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder, M98-2013, Miljødirektoratet
- Fortetting med kvalitet, T-1267
- Meld.St. 18 (2015-2016)

TRAFIKKFORBINDELSER



Figur 44 Holdningsklasse med henhold til saksbehandling.

I medvirkningsmøter har det framkommet ønske om at ny veg etableres utenfor Hopen, slik at man får redusert faremomentet på rundt Hopen kirke og Hopen Brygge. Hopen sentrum fremstår som et trafikknutepunkt i dag. Planen for Hopen sentrum forventes å inkludere også en plan for gang- og sykkelveinett som prioriterer gåing, sykling og kollektivtransport. Det kan derfor være behov for å undersøke nærmere forbindelsen mellom Hopen sentrum, de omkringliggende boligområdene samt resten av Smøla.

I det offentlige rom bør sentrumsmiljøet styrkes gjennom høy kvalitet og et mangfold av aktiviteter. For gående og syklende er det viktig å sikre en fysisk sammenheng mellom disse, og Hopen sentrum må åpne seg mot de omkringliggende boligområdene og ha et avklart samspill med disse.

Dette samspillet handler både om funksjonsfordeling, lokalisering av boliger, butikker, arbeidsplasser osv., mellom sentrum og de omkringliggende boligområdene, samt prinsipper for miljøvennlig mobilitet og ivaretagelsen av grøntarealer.

I behandling av byggesaker og avstand til veg samt etablering av nye avkjøringer fra fylkesvegen, så skal vegstrekningen i retning mot Veiholmen behandles strengt.

Tallet på avkjørsler på vegen skal være svært avgrensa. Nye avkjørsler bør ikke godkjennes uten at det foreligger stadfesta reguleringsplan som godkjenner en slik løsning. Valg av sted for avkjørsler må vurderes nøye med tanke på den framtidige arealutviklinga. Godkjenning til endra bruk av boligavkjørsel bør avgrensas. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før. Byggegrensen er 50 meter fra senterlinje veg.

Det er i dag ca.49 avkjøringer til fylkesvegen på Hopen.



Figur 45 Antall avkjøringer i dag

I planforslaget bør trafiksikkerhet vektlegges, særlig ved at planen legger opp til bedre kvalitet og sammenheng i gang- og sykkelveisystemet. I planforslaget bør det også legges vekt på å sikre mest mulig trafiksikker utforming av veikryss i sentrumsområdet. Det anbefales en relativt lav fartsgrense gjennom sentrumsområdet for sikkerheten til myke trafikanter. Det bør planlegges boligområder med høy tetthet, noe som vil være positivt med tanke på å redusere transportbehovet. Hopen området har en relativt spredt bosetning, og til tross for at det er attraktivt å gå eller sykle for de som bor i området, vil mange fremdeles kjøre. Oppgradering av veinettet opp til dagens vegnorm ([N100](#)) må ta hensyn til:

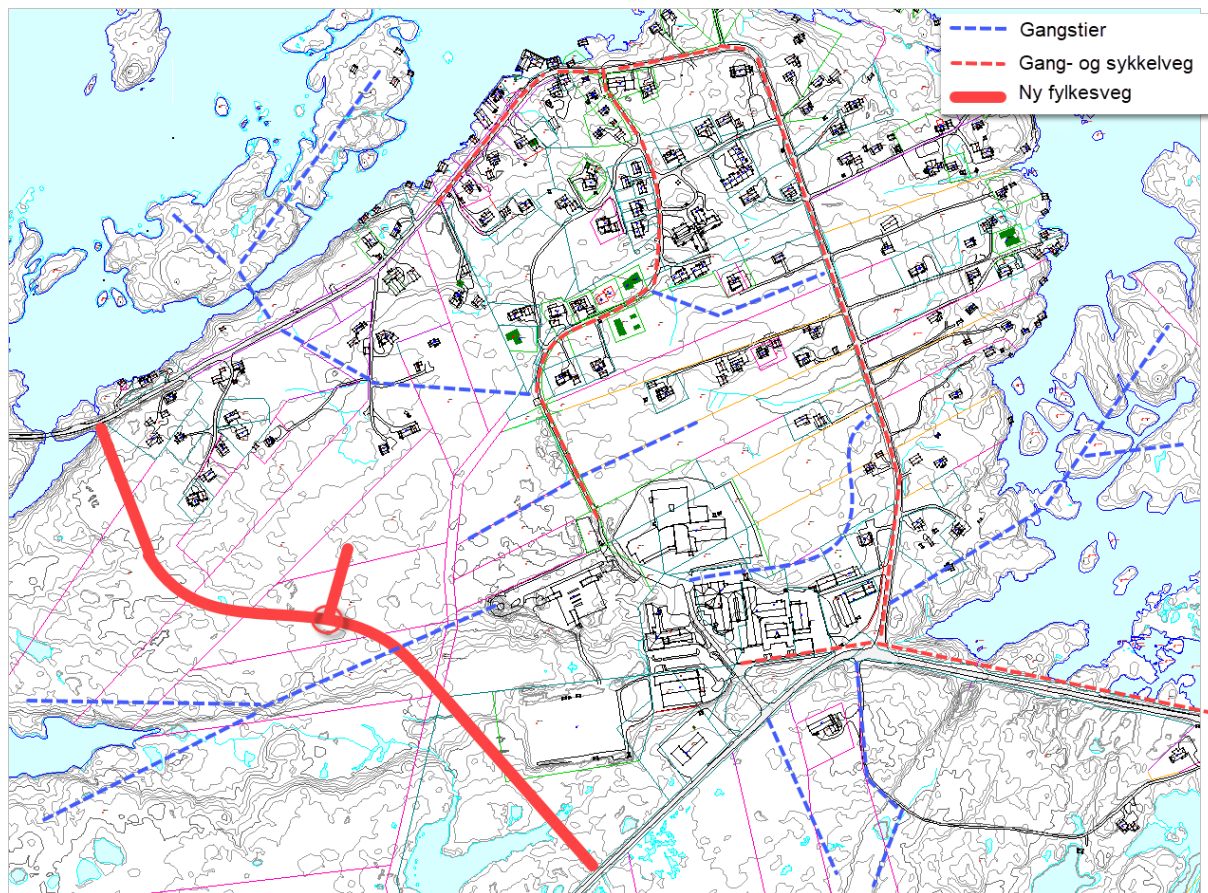
- ulike aktører/deltakere i trafikken,
- gode forbindelser mellom forskjellige veikategorier,
- planlegging og implementering av de nye gang- og sykkelstiene.

Dagens trafiksituasjon i Hopen sentrum anses som utfordrende med tanke på sikkerhet for myke trafikanter. Den andre utfordringen er de felles parkeringsplassene. Framtidig utforming av kommunale veier og plassering av fylkesvei fv. 669 er et viktig premiss for utvikling av Hopen sentrum og de tilstøtende områdene. Redusert vekst i personbiltrafikk er et mål, både lokalt og regionalt.

Det er i dag utfordringer med trafikkmønsteret. Varelevering og plassering av parkeringsplassene har stor betydning for kjøremønsteret. Muligheten for justeringer må vurderes ved bruk av skilting, samt fysiske tiltak som sikrer tilgjengelighet for alle trafikantergrupper. Antall parkeringsplasser registreres, og fremtidig parkeringsbehov kartlegges for å gi grunnlag for tilrettelegging og krav i planen. Trafiksituasjonen for sentrumsområdet og tilhørende adkomstveier for myke og harde trafikanter må vurderes opp mot ønsket situasjon i fremtiden. Målet er et mer effektivt og miljøvennlig transportsystem med tilgang for alle med minst mulig behov for biltrafikk. Følgende emner bør bli dekket i planarbeidet:

- vurdering av vei- og gatesystem på Hopen
- vurdering av effektive, attraktive gater, ruter og turstier for brukere, samt gående og syklist
- vurdering av effektiv og attraktivt kollektivtilbud
- vurdering av trygg skolevei

- vurdering av parkeringsløsninger
- vurdering av 10 minutters gangavstand - et arealutviklingsprinsippet for å redusere korte bilreiser
- vurdere å legge til rette for et kontinuerlig fotgjengeranlegg gjennom sentrum;
- vurdere å forbedre tilrettelegging for syklister, samt løsninger for sykkelparkering i hele Hopen området;



Figur 46 Framtidig vegløsning, gangstier og gang- og sykkelveger?

Det er en grunn til å anta vedtatt gang- og sykkelsti i kommuneplanen, her illustrert med rød strek, er lite realistisk på enkelte strekninger med mindre man river boliger. Det vil være mest naturlige å nedskalere fylkesvegen til kommunal veg, for deretter etablere ny veg i vest (grå strek.). Nedskalert veg, på strekninger der det passer, kan splittes opp med bil- og sykkelveg. Med redusert hastighet og framkommelighet for bil kan man på sikt en fortetting av boligmassen langs med vegen, fra dagens vegkryss og videre forbi Hopen kirke og videre forbi Hopen Brygge.