



Arkivsak-dok. PLAN-21/00034-12
Saksbehandler Tom Reidar Høibjerg

Saksgang

Møtedato

Saksframlegg

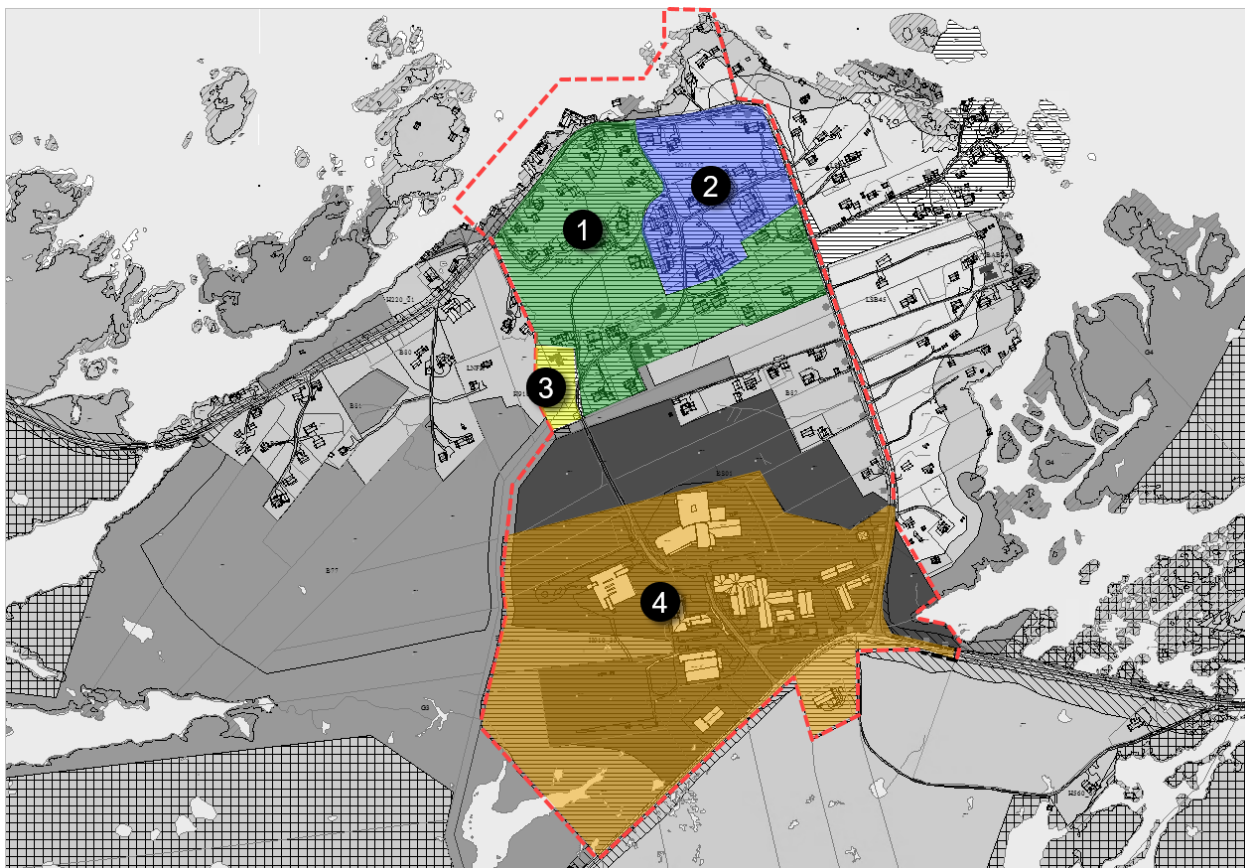
Planoppstart - Hopen sentrum

Kommunedirektørens innstilling:

Planoppstart

Smøla formannskap godkjenner planoppstart og omfanget av ny detaljreguleringsplan for Hopen.
Hjemmel: Plan- og bygningsloven §§ 12-1 og 12-3

Planens omfang følger planomrisset (rød stiplet linje) samt arealet mellom disse:



Figur 1 Planavgrensning. 1=157319960001, 2=157319860003, 3=157320100001 og 4=157319970002.

Planprogram

Smøla formannskap fastsetter fremlagt planprogram.

Hjemmel: § 12-9, Plan- og bygningsloven.

Vilkår:

Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslaget skal også gjøres tilgjengelig gjennom minst én avis som er alminnelig lest på stedet og elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Mulighetstudie

Smøla formannskap godkjenner igangsetting av et mulighetsstudie for samme planavgrensning. Tilbud om slikt mulighetsstudie skal legges ut på anbud og godkjennes etter vanlig prosedyre samt følge de økonomiske rammene kommunestyret vedtok i vedtatt Handlings- og økonomiplan 2021-2024.

Hjemmel: Fvl § 23.

Målsetting for mulighetsstudien skal være som følger:

- Smøla skal ha et helhetlig, funksjonelt og trivelig sentrumsområde for innbyggere, næringsliv og besøkende. Hopen sentrum skal ha gode løsninger og møteplasser for ulike alders- og brukergrupper.
- Utvikling av Hopen sentrum skal stimulere til økt tilknytting til området, Hopen skal være et attraktivt boligområde et ha attraktive, egnede og nok boligtomter.
- Utvikling av Hopen sentrum skal gi muligheter for flere funksjoner og arbeidsplasser i området, f. eks innenfor offentlige tjenester, handels og serviceområdet.
- Hopen sentrum skal framstå som et helhetlig område som henger sammen fra nord til sør - øst til vest. Bedre sammenheng mellom sjøområdet og sentrum.

- Hopen sentrum skal ha gode og trygge trafikale løsninger for buss og personbil, gående, syklende og for personer som bruker tekniske hjelpemidler til forflytning. Universell utforming skal vektlegges. Det skal tas høyde for framtidig utvidelse og utvikling ut mot omliggende områder.

Saksopplysninger

I henhold til vedtatt handlings- og økonomiplan for 2021-2024 ble det i desember 2020 vedtatt å sette av ressurser til ny reguleringsplan for Hopen sentrum. Saken ble tatt opp som drøftingssak nr. 1/21 i Smøla formannskap 19.januar 2021.

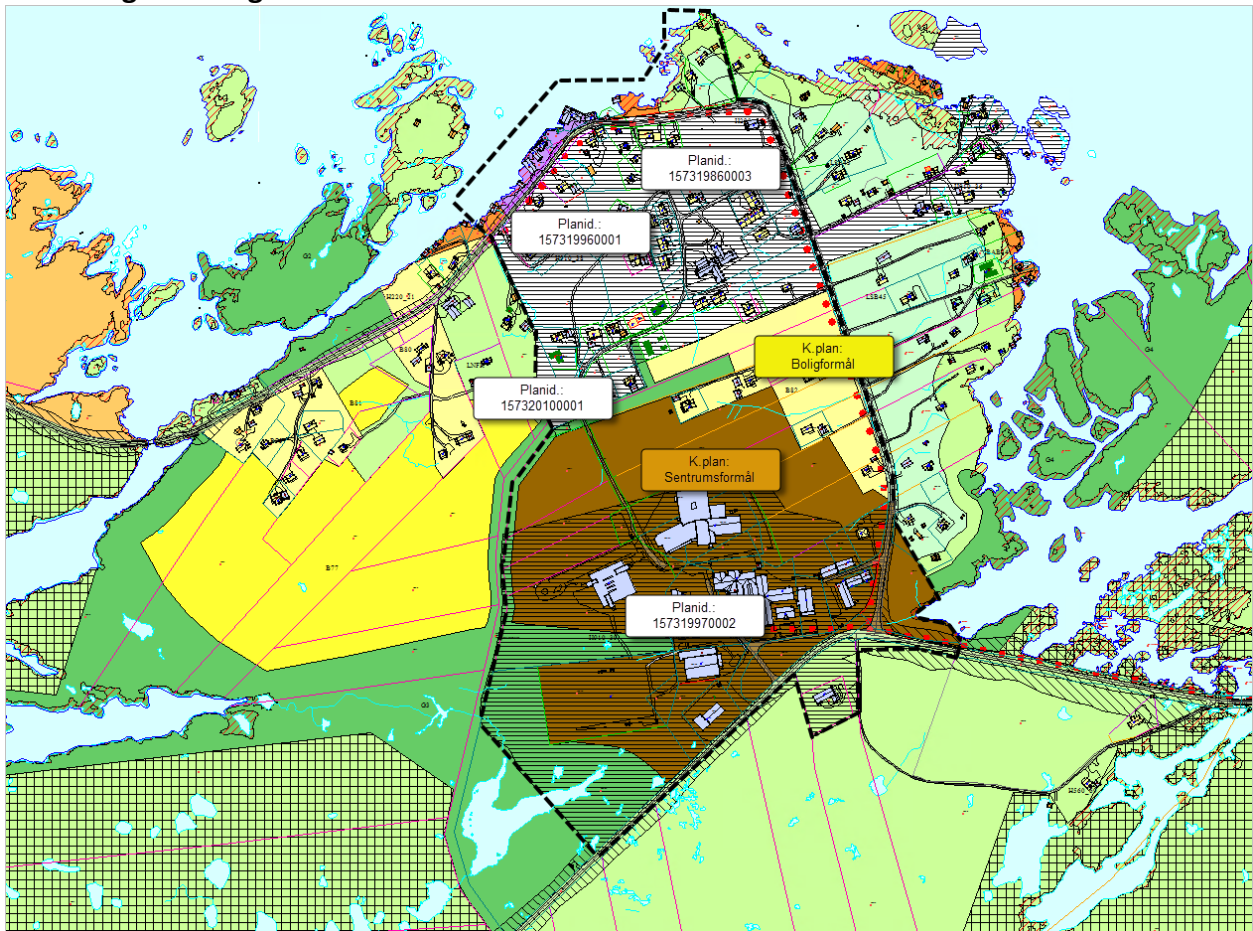
Første Teamsmøte med eksterne myndigheter ble avholdt 1.februar. Statsforvalteren og fylkeskommunen var representert på møtet. I møtet anbefalte fylkeskommunens plansamordner at man tok med det som i vedtatt kommuneplan er regulert til sentrumsformål. Videre ville det være en fordel om man fikk en sammenhengende planlegging ved også ta med regulerings-feltene nord for planen "Hopen sentrum", - men avgrenset av fylkesvegen slik at området øst for fylkesvegen ikke ble en del av ny plan. Møtet ble fulgt opp med et oppfølgingsmøte 16.februar. Nytt møte ble avholdt 10.mars med Møre og Romsdal fylkeskommune til stede (teams). Med bakgrunn i behov for innspill fra råd og utvalg, næringsliv, grunneiere og innbyggere ble framdriftsplanen justert. På møtet ble det også anbefalt å gjennomføre et mulighetsstudie som en del av forarbeidet til planen. Nytt arbeidsmøte ble avholdt 6. mai og 8.juni.

Det ble avholdt medvirkningsmøter og folkemøter i mars-juni perioden. Tilbakemeldingene fra disse møtene er notert og registrert og deretter oppsummert.

Smøla kommune søkte på regionale utviklingsmidler 15.juni til mulighetsstudiet og ble innvilget en støtte på kr. 300.000,- fra fylkeskommunen 23.juni. Støtten tilsvarer 50 % av beregnede utgiftene. Øvrig kostnad dekkes ved egen innsats og midler satt av i handlingsplan og økonomiplan.

Sammen med dette saksframlegget er det vedlagt en stedsanalyse. I tillegg til kommunens egen stedsanalyse må også kommende mulighetsstudie legges til grunn. Videre er det laget et planprogram

Vurdering - omfang



Figur 2 Planomfang.

Foreslått planomfang (sort stiplet linje i fig.1) omfatter reguleringsplaner:

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

I tillegg til at forslaget omfatter nærliggende reguleringsplaner, så tas også med ytterligere areal avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen (brun farge i fig.2). Videre tas også med et areal avsatt til boligformål i kommuneplanen. Fra noen av medvirkningsmøtene er det også foreslått å ta med området øst for fylkesvegen. Anbefaling fra fylkeskommunen er at man ikke tar med dette området. Planomfanget som her fremlegges er i tråd forslaget fra fylkeskommunen, foreslått i det første møte; 1.februar 2021.

Planid	Gesims	Møne	Takvinkel	%BYA	Taktype
157319860003	5,0 m	7,0 m		20%	
157319960001		9,0 m	22 - 37	20%	Saltak
157319970002				12%	
157320080004	5,0 m			30%	
157320100001		9,0 m	22 -37		Saltak

Samtlige reguleringsbestemmelser for området som vi ønsker å involvere, fremstår som utdatert i forhold til dagens lovverk; - herunder plan- og bygningsloven. Videre har bestemmelsene ulike føringer for hva som tillates bebyggt. Størst avvik finner man på utnyttelsesgraden. Det er også gitt en rekke dispensasjon, bl.a. på taktypen. Dette bør nå forsøkes "sydd sammen" til en felles bestemmelse.

Vurdering – landbruk

Kommunen kjenner til at det drives aktivt landbruk på arealer mellom planene "Hopen sentrum" og "Hopen Nord" i form av beitende sau, og med en forventning om at dette beholdes slikt fremover.

Ser man på kommuneplanene fra siden 1991, så har det ikke vært kommunens intensjon om at det skal drives aktivt landbruk på Hopen. Kommunen har i periode på 30 år signalisert med kommuneplanene at området på Hopen, og da mellom eksisterende reguleringsplaner, skal benyttes til boligformål, kontor og lettere næring (butikk). I ny kommuneplan har arealformålet "sentrumsformål" tatt over arealer som tidligere var regulert til boligformål. Det er således ingen reduksjon i tilgjengelig landbruksareal eller vesentlig endring av arealbruken annet enn at man nå åpner for næringsrelatert bebyggelse.

Mindre arealer på Hopen som er satt av til sentrumsformål og boligformål, består av god og mindre god jordkvalitet. Jordens begrensede egenskaper er at vekstlaget er tynt og dreneringsforholda dårlig. Tilgjengelig jordbruksareal fremstår svært fragmentert med mange ulike eiere og eiendomstørrelser. Omtrent kun halvparten av disse eierne bor på Smøla. Etter hva kommunen kjenner til et i dag er det en person/ett foretak på Hopen som driver aktivt med sauebeite.

Vurdering – kulturminner

Det er i dag registrert 17 stk SEFRAK bygninger på Hopen. Av disse er 9 bygninger meldepliktig i hht. Kulturminnelovens §25, 4 stk SEFRAK bygg er ikke omfattet av Kulturminneloven og til slutt 4 stk SEFRAK objekt som er fjernet. Kirken er registrert som kulturminne. Så langt vi kjenner til er det ikke registrert som båndlegger arealer.

Vurdering – grønnstruktur

I ny kommuneplan fikk vi etablert et grønn korridor inn mellom "Hopen sentrum" og øvrige reguleringsplaner. Grøntområder vil være viktige nærrekreasjonsområder. Mulighet for å gå og sykle i attraktive omgivelser er bærekraftig og bidrar til bedre folkehelse. 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 funksjonshemmede. Hopen og området rundt har stort potensiale for naturopplevelser, men det trengs noe tilrettelegging for å gjøre dette enda mer tilgjengelig og attraktivt.

Vurdering – forurensning

Relevante forurensningskilder på Hopen er trafikkstøy, støy fra evt. kjøle- og ventilasjonsanlegg samt forurensning i sjø. 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 folkemøte (næringsliv). 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. 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 med fylkesvegen.

Vurdering – fareområder

Det er stor til svært stor mulighet for usammenhengende eller tynt lag marin leire på Hopen. Tidligere utbygging nær Hopen sentrum tilsier liten eller ingen grad av påvist leire. Avstand til fjell er relativ kort med behov for fjellsprenging (jf. skolen og omsorgsboliger). Lenger nord (Hopen Nord), regnes myr-dybden til å være antatt dobbelt så dyp (ca. 2-3 meter). Med bakgrunn i tidligere historikk, topografi og utbygging i nyere tid, regnes problemet med marin leire som liten/fraværende. Grunnforholdene nærmere Aunvågen bør vurderes nærmere dersom utbygging. Stormflo utfordringer er trolig mer nærliggende utfordringer. Nåværende kommuneplan, TEK17 § 7-2 samt statlige retningslinjer legger føringer for mulighetsrommet for bygging i strandsonen.

Vurdering – teknisk infrastruktur

Vannkapasiteten og herunder tilstrekkelig brannslukke vann må vurderes nærmere. Kapasiteten på dagens slamavskillere og rørgater må vurderes nærmere. På langt sikt kan det komme krav om økt rensing av avløpsvannet. Nettverk av gang- og sykkelsti foreslås utvidet slik at beboerne kun har gangavstand til næringsrelatert- og offentlige bygg. Det er i dag behov for ytterligere utbygging av ladestasjoner for el-biler.

Medvirkningsmøter - innspill

Smøla kommune har gjennomført møter med berørte og aktuelle personer og grupper for å informere om arbeidet og få innspill til sak om oppstart av reguleringsplanarbeidet. Vedlagt denne saken finner man notat som sammenfatter alle innspillene, sortert etter tema.

Mulighetsstudie

I henhold til forslag fra Møre og Romsdal fylkeskommune kom prosjektgruppa frem til at det var ønskelig med en mulighetsstudie for området. Målsetting for mulighetsstudien skal være som følger:

- Smøla skal ha et helhetlig, funksjonelt og trivelig sentrumsområde for innbyggere, næringsliv og besøkende. Hopen sentrum skal ha gode løsninger og møteplasser for ulike alders- og brukergrupper.
- Utvikling av Hopen sentrum skal stimulere til økt tilknytting til området, Hopen skal være et attraktivt boligområde et ha attraktive, egnede og nok boligtomter.
- Utvikling av Hopen sentrum skal gi muligheter for flere funksjoner og arbeidsplasser i området, f. eks innenfor offentlige tjenester, handels og serviceområdet.
- Hopen sentrum skal framstå som et helhetlig område som henger sammen fra nord til sør - øst til vest. Bedre sammenheng mellom sjøområdet og sentrum.
- Hopen sentrum skal ha gode og trygge trafikale løsninger for buss og personbil, gående, syklende og for personer som bruker tekniske hjelpemidler til forflytning. Universell utforming skal vektlegges. Det skal tas høyde for framtidig utvidelse og utvikling ut mot omliggende områder.

Kommunedirektørens konklusjon

Anbefalingene fra fylkeskommunen om å avgrense planen til fylkesvegen med unntak området i nord, legges til grunn og foreslås vedtatt. Overnevnte vurderinger tas til etterretning. Et mulighetsstudie for samme planavgrensning med de nevnte målsetninger foreslås godkjent.

Vedlegg

Stedsanalyse

Planprogram

Oppsummering av innspill