

PLANPROGRAM for HOPEN SENTRUM



Juni 2021

SMØLA KOMMUNE

21/00108

Plannavn	HOPEN SENTRUM
Arkivsak ID	21/00108 (Plan & Bygg: PLAN-21/00034)
Plan ID	1573 2021 0001
Hensikt med planen	Detaljreguleringsplan
Planavgrensning	Det foreslås å slå sammen planene på Hopen, herunder 157319860003, 157319960001, 157319970002 og 157320100001 til en felles detaljreguleringsplan.
Framdriftsplan	• Fastsettelse av planprogram september 2021 • Utarbeidelse av planforslag desember 2021 • Høring av planforslag mars 2022 • Egengodkjenning av plan juni 2022
Organisering	Arbeidet er organisert som et prosjekt, utført av Smøla kommune. Arbeidsutvalget har bestått av: • Birgit Iversen Eckhoff, • Tove N. Rokstad, • Gunnlaug Kristiansen, • Liliana P. Ramsing, • Tom Reidar Høibjerg, • Birger Træthaug, • Lage H. Stavnesli

INNLEDNING

MANDAT

Styringsgruppa har bestått av kommunedirektøren, leder av Smøla Nærings- og kultursenter KF, kommunens personalsjef (utarbeidet kommuneplanens samfunnsdel), leder av Bygg og Forvaltning samt kommunens arealplanlegger. Arbeidsoppgavene har blitt fordelt mellom medlemmene i styringsgruppa.

Styringsgruppe har vært ledet av kommunedirektøren. Medvirkningsmøter er arrangert av styringsgruppa. Stedsanalyse, planprogram er utarbeidet av medlemmer i styringsgruppa. Etter vedtak om planoppstart vil mulighetsstudier for Hopen sentrum utføres eksternt etter en utlysning. Basert på overnevnte produseres planbeskrivelse, ROS-analyse, planbestemmelser, plankart m.v. av eksternt foretak.

HENSIKT MED PLANARBEIDET

Urbaniseringen er en lang, tung trend som ikke kan stanses med politikk, i beste fall bremses. Fram til 2050 vil 140 kommuner i distriktene få færre og eldre innbyggere, mens kommunene i de store byområdene vil vokse kraftig. Det spår Statistisk sentralbyrå (SSB) i sin befolkningsframskriving. Dette skriver kommentator Jan Inge Krossli i Kommunal Rapport. Sentralisering av befolkningen har skutt fart de siste 40–50 årene. Siden 1980 har andelen av befolkningen som bor i kommuner med flere enn 20.000 innbyggere vokst fra 56 til 70 prosent. Ungdommene flytter ut og eldrebølgen tar over. Dette gjelder for i alle utkanter i Norge, men på forskjellige tidspunkt. Med et samfunn i endring og de utfordringer det medfører ser Smøla kommune behov for å se fremover ved å styrket Hopen som sentrum.

Dagens reguleringsplan for Hopen sentrum er "gått ut på dato". Plan er utdatert i forhold til gjeldende regelverk, kommuneplan, tidligere-, dagens- og framtidig behov. Tilstøtende reguleringsfelt er i samme kategori. Det ønskes derfor at man også innlemmer disse i et felles planområde i form av en områdeplan.

PREMISSER FOR PLANARBEIDET

I henhold til økonomi- og handlingsplan for 2021 – 2024 vedtok Smøla kommunestyre i sak 71/20 den 10.12.2020 at reguleringsplanen for Hopen sentrum skulle revideres.

LOVGRUNNLAGET

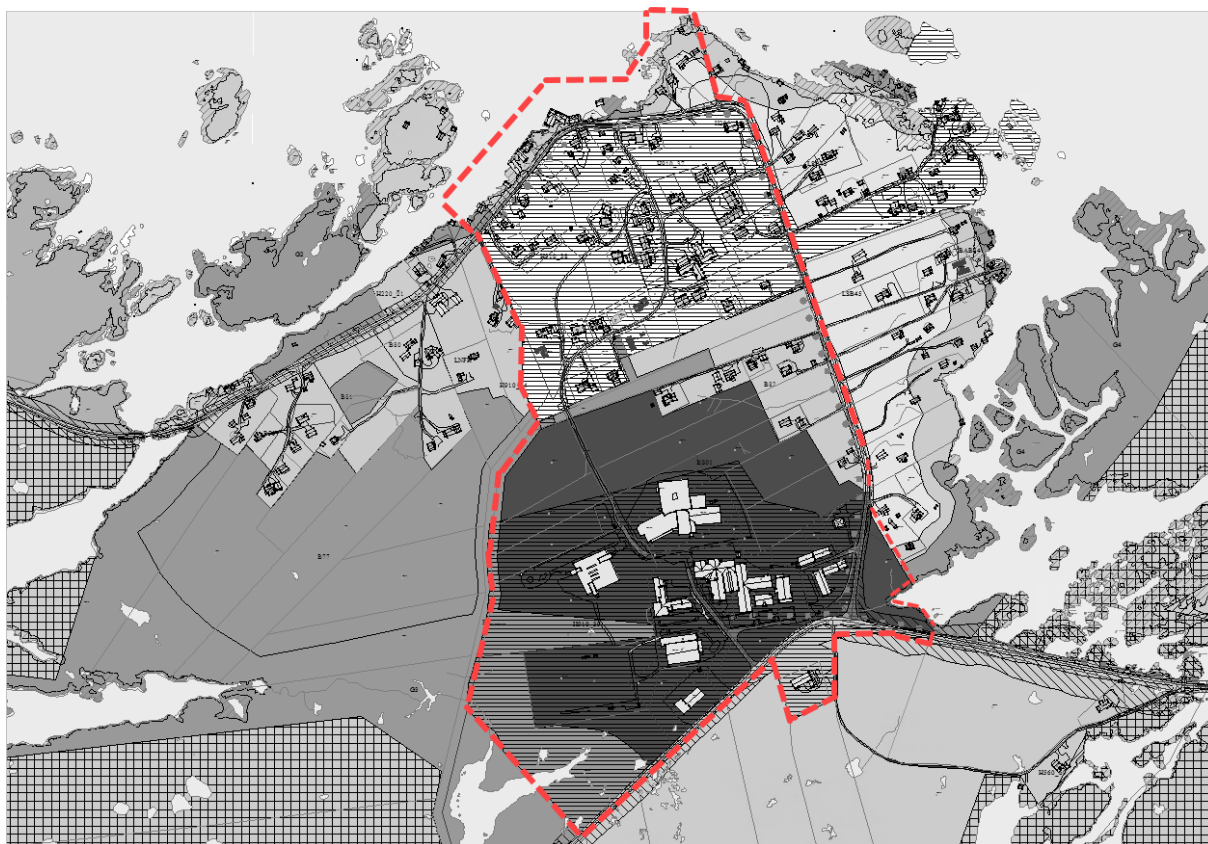
- ❖ Lov om planlegging og byggesaksbehandling - LOV-2008-06-27-71
- ❖ Lov om vern mot forurensninger og om avfall - LOV-1981-03-13-6
- ❖ Lov om forvaltning av naturens mangfold - LOV-2009-06-19-100.
- ❖ Lov om friluftslivet - LOV-1957-06-28-16.
- ❖ Lov om kulturminner - LOV-1978-06-09-50.
- ❖ Lov om likestilling og forbud mot diskriminering - LOV-2017-06-16-51

- ❖ SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning - FOR-2018-09-28-1469
- ❖ SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - FOR-2014-09-26-1222
- ❖ SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen - FOR-2021-05-28-1666

PLANER OG UTREDNINGER SOM LIGGER TIL GRUNN FOR PLANEN

- ❖ Veiledning til ledningsregistreringsforskriften, H-2507 B.
- ❖ Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven, H-2487 B.
- ❖ Veileder i universell utforming, H-2480 B.
- ❖ Veileder om barn og unge i plan og byggesak,
- ❖ Planlegging i sjøområdene,
- ❖ Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i LNFR-områder,
- ❖ Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven, H-2487 B
- ❖ Reguleringsplanveileder.

PLANAVGRENSNING



Figur 1 Foreslått planavgrensning.

Som det fremgår av kartet (fig.1) og tabellen nedenfor foreslås man at fire eldre reguleringsplaner slås sammen til en ny plan. Området omfatter arealer som i dag allerede er avsatt til bebyggelse. Videre er det også anbefalt at man tar med noe av sjøarealet også i nord.

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

PLANPROSESS

FREMDRIFT

Planprosess	Faser i planarbeidet	Deltakere	Tidsrom
Økonomi – og handlingsplan	Vedtak om ressurstildeling	Kommunestyret	10.12.2020
Formøter	Arbeidsplan	Styringsgruppa, fylkeskommunen	1. – 2. kv 2021
Folkemøter	Medvirkning	Barne- og ungdomsskole, pensjonister, næringsliv, ledere, grunneiere.	2.kv 2021
Planprogram, stedsanalyse og planprogram	Utarbeide forslag til stedsanalyse	Planlegger/enhetsleder BFV	05.08.21 - 16.08.21
	Utarbeide forslag til planprogram	Planlegger/enhetsleder BFV	16.08.21 – 25.08.21
	Forslag til planprogram	Planlegger/enhetsleder BFV	26.08.21 – 07.09.21
	Vedtak planprogram	Planutvalget	14.09.2021
Varsel	Varsel om planoppstart	Planlegger/PUS	20.09.2021
Mulighetsstudie	Mulighetsstudie for Hopen sentrum	Eksternt	1.kv 2022
Utarbeiding av planforslag	Planbeskrivelse	Arealplanlegger ¹⁾	1.kv 2022
	ROS-analyse	Arealplanlegger ¹⁾	1.kv 2022
	Reguleringsplan, kart	Arealplanlegger ¹⁾	1.kv 2022
	Reguleringsplan, bestemmelse	Arealplanlegger ¹⁾	1.kv 2022
	Vedtak 1.gangsbehandling planforslag	Planutvalget	Juni 2022
Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring	Alle	Juli/august 2022
	Bearbeiding planforslag	Arbeidsgruppe	August/sept. 2022
	2.gangsbehandling i planutvalget	Planutvalget	oktober 2022
2. gangs behandling/ Vedtak	Vedtak	Formannskapet	november 2022
	Vedtak	Kommunestyret	desember 2022

1) Ved evt. behov vurderes ekstern kompetanse.

UTREDNINGSBEHOV I PLANPROSESSEN

Forskrift om konsekvensutredninger - FOR-2017-06-21-854, legges til grunn for vurdering av hvorvidt arbeidet utløser krav om KU.

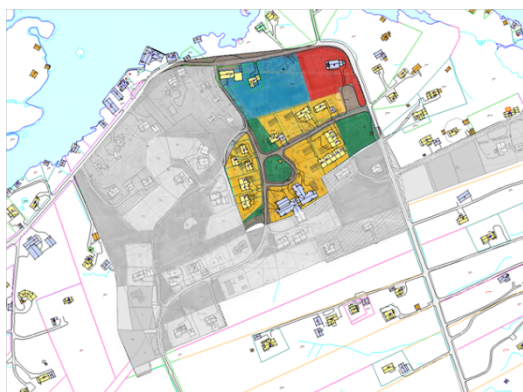
Paragraf 6 bokstav a sier at dersom ny reguleringsplan omfattes av vedlegg I, så vil det være krav om KU. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan (Tabell 1, pkt.25) krever KU. I alt hovedsak vil planområdet være i samsvar med overordnet plan. Det som evt. måtte være av friområde innenfor kommuneplanen bevares som friområde. I henhold til § 8 skal det konsekvens utredes, men ikke

planprogram, dersom reguleringsplanen kan medføre vesentlige virkninger etter § 10. Kommunen mener planområdet ikke omfattes av kriterier listet opp i § 10. Konklusjonen er det ikke vil være behov for KU.

Alle reguleringsplaner skal vurderes i henhold til naturmangfoldlovens kap II og kulturminnelovens § 9, og i tillegg skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Det vil si at om det i kommuneplanens konsekvensanalyse fremgår at det ikke er kjente konsekvenser knyttet til for eksempel biologisk mangfold, kulturminner eller tema i ROS-analysen, skal det likevel utredes også i en reguleringsplan.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

STEDET



Figur 2 Planid. 157319860003

Frem til 1975 fremstår Hopen som et lite tettsted med landbruk, kirke og kaianlegg.

Går vi 11 år frem i tid (1986) så ble kirken og området sørvest for kirken regulert (planid 157319860003) til boligformål, offentlig formål samt næringsformål. Formålet "Offentlig" omfatter i dag kun kirken og arealer rundt kirken. Formålsfargen "Næring" er ikke utviklet til næring. Nåværende bygningsmasse i dette området benyttes i dag til bolig/leiligheter.

5 - 7 år senere ble kommuneplanens arealdel for perioden 1991-2005 vedtatt. I følge planregister ble planen for perioden 1991 -2005 vedtatt 1993. Som det fremgår av fig.2

og 3 så er det noenlunde sammenfall mellom kommunedelplan og reguleringsplan mht. formålsfarge. Det noteres også at man så for seg tre områder rundt Hopen med småbåthavner. Videre fremgår det av kartet i fig.3 at både rådhuset, Smølasenteret og NEAS hadde etablert seg på Hopen.

Ti år senere etter den første reguleringsplanen på Hopen, 1996, og rett ved siden av førstnevnte plan, ble planid. 157319960001 vedtatt. Utvidelsen omfattet kun formålsfargen "Bolig" samt friområde (grøntareal) – helt i tråd med vedtatt kommunedelplan for Hopen 1991-2005.

Reguleringsplanen for "Hopen sentrum", den vi nå ønsker å endre, blir vedtatt i 2001.

Flyfoto mellom 1975 til 2005 viser en stor aktivitet på Hopen med næringsbygg, offentlige bygg og boligmasse. Rundt 2005 blir kaianlegget vest for Hopen Brygge sluttført med asfaltering. For perioden 2005-2009 ser vi også at Smølahallen kommer opp. Mellom perioden 2009-2012 ble fotballbanen vest for Smølahallen etablert. I perioden 2012-2014 flytter Bunnpris fra Smølasenteret til nye lokaler ved Smøla Trelastlager. Næringslokalene fordobles. Arealet utenfor bussgarasjen utvides også.



Figur 3 Kommunedelplan for Hopen 1991-2005

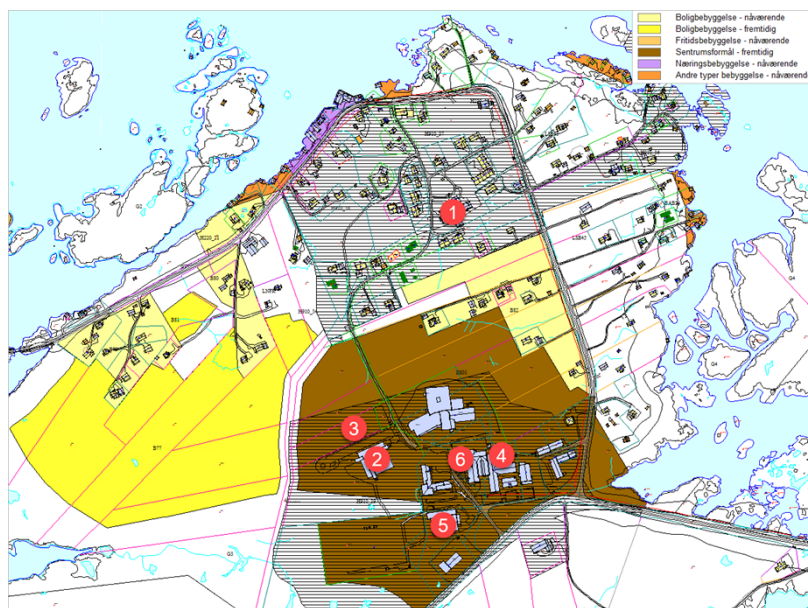
Ny milepel får man i perioden 2014-2017, da etableres Smøla barne- og ungdomsskole på Hopen. Samme periode utvides også Smøla kjøpesenter i nordlig retning, med ytterligere flere butikklokaler. Sammenlikner man flyfoto for perioden 2005-2017 så ser man at boligutviklingen på Hopen er relativt beskjedne med antatt rundt et dusin med nye boliger. Størst utvikling ser man på utvidelse av næringsareal og offentlig areal.

Som nevnt fremstår Hopen som landbruksområde med en kirke, frem til rundt 1975-80. Fra tidlig på 80-tallet og deretter helt frem til 2005 ser man en større boligutvikling på Hopen. Deretter ser man mindre boligutvikling i perioden 2005-2017 med antatt rundt et dusin med nye boliger. Det er i dag registrert 17 SEFRAK bygninger på Hopen. Hvorav kun 2 stk ligger innfor det kommunen foreslår avgrenset til ny reguleringsplan. Omtrent halvparten av bygningsmassen kan tilskrives etterkrigsperioden. Deretter rundt 80 og 90-tallet ser man en stor utbygging som deretter flater noe ut tidlig 2000-tallet og frem til i dag.

Bygningsmassen langs med fylkesvegen fra vegkrysset ved NEAS og frem til kirken, ligger relativt langt i fra veien. Fra kirken og forbi tidligere bakeri og deretter Hopen Brygge fremstår som trangt med bebyggelse relativt nær fylkesvegen.

Konklusjonen blir at bolig utbygging av bolig de siste 20 årene har vært relativt beskjedne på Hopen til fordel for spredt boligutbygging ellers på Smøla. Imidlertid har utbygging relatert til næring og offentlig virksomhet vært stor. Tilbakemeldingene og utviklingen tilsier at boligutbyggingen bør sentraliseres mot Hopen.

SOSIAL INFRASTRUKTUR



Figur 4 Institusjoner

Sosial infrastruktur regnes som; skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester.

Som tidligere nevnt ble Smøla barne- og ungdomsskole etablert rundt 2016-2017 på Hopen. Driften av skolene på Dynes og Straumen ble samtidig avsluttet. Transport av barn- og unge foregår i dag i hovedsak per buss. Det er i dag ingen barnehage på Hopen. Dagens barnehager ligger på Veiholmen, Straumen, Sætran og

Dynes. Av kulturarenaer fremstår Smølahallen som eneste på Hopen. Av øvrige kulturarenaer på Smøla, finner vi Gurisenteret på Edøya og Brenneriet med flere på Veiholmen. Forsamlingslokaler ligger spredt rundt på Smøla. På Hopen fremstår muligens lokalene til Nordsmøla Ungdomslag som mest kjent. Hopen har i dag ikke eget eldresenter.

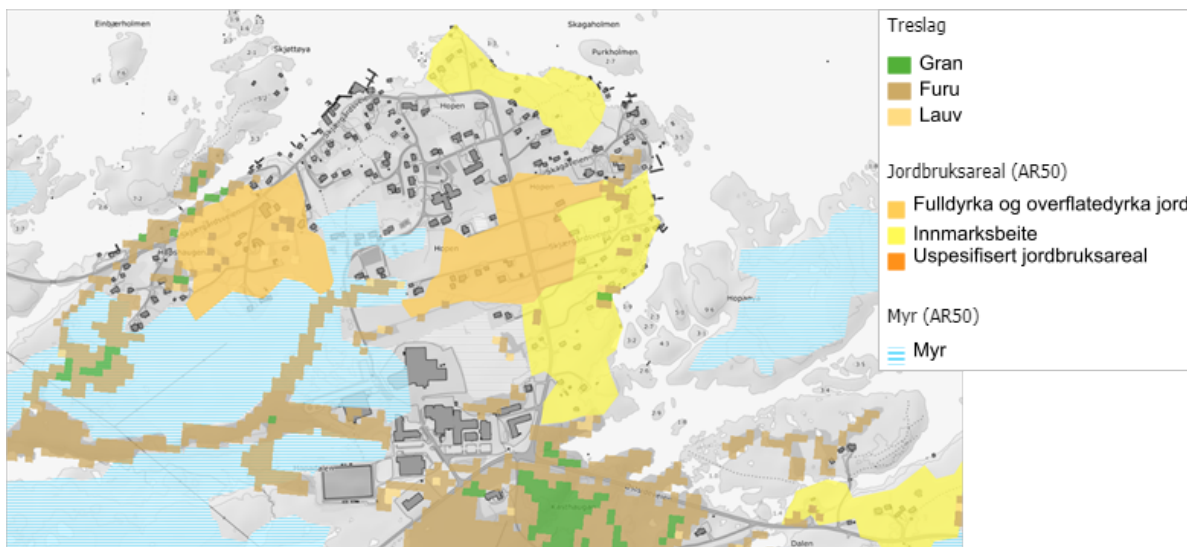
#	Institusjoner	Adresse
1	Omsorgsboliger, helse- og sosialtjenester	Kirkeveien 12
2	Barne- og ungdomsskolen, biblioteket og kulturskolen	Rådhusveien 14
3	Nye omsorgsboliger	
4	Nordsia aktivitetssenter	Rådhusveien 5
5	Smølahallen	Rådhusveien 10



Figur 5 Nye omsorgsboliger

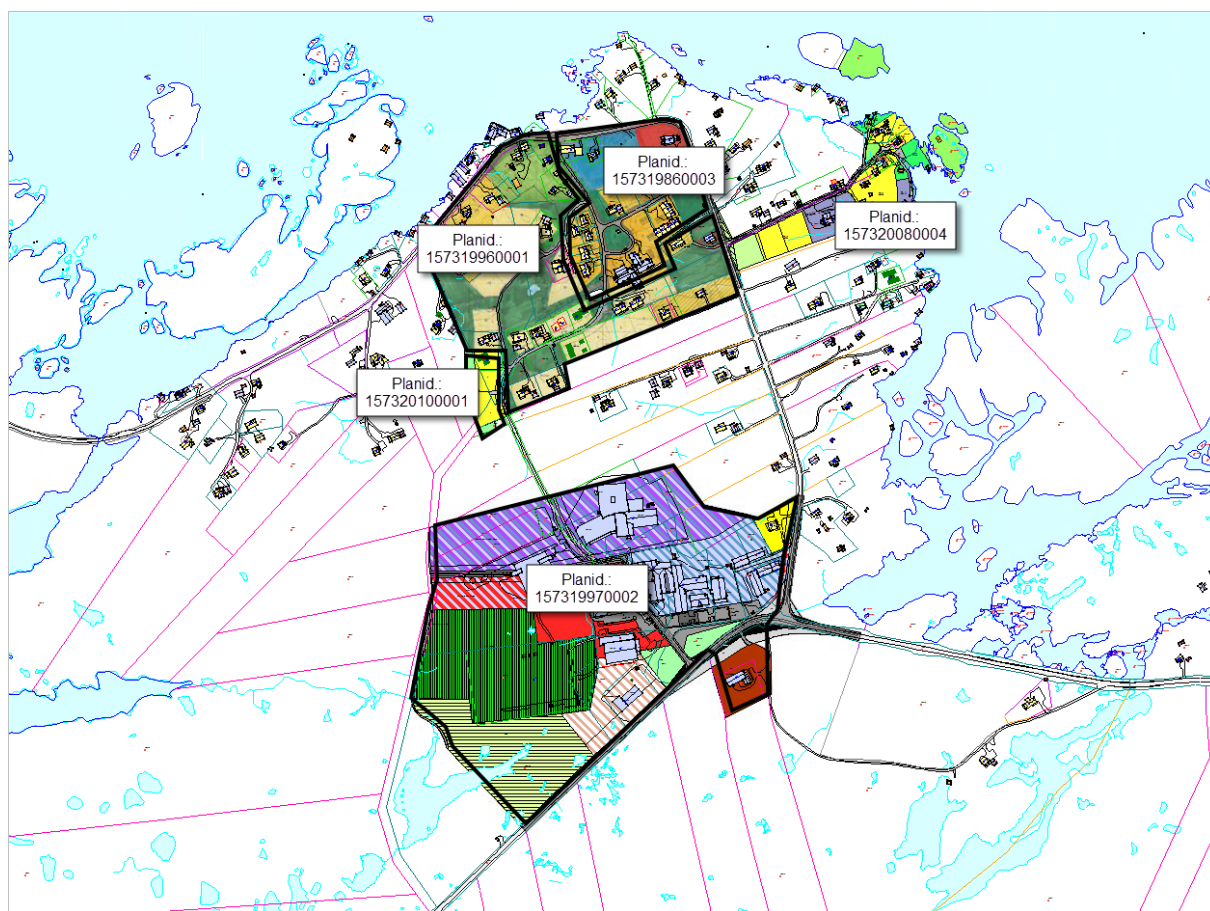
LANDSKAP

Topografien på Hopen fremstår som relativt flatt. Utenom bebyggelsen består området av innmarksbeite, noe overflatedyrka mark, kystlynghei, myr og tjern naturlandskapet. Sammenlikner man flyfoto fra 1975 og 2005 ser man en markant økning av barskog på Hopen



Figur 6 Treslag, jordbruksareal og myr. Kilde: Kilden.no

Foruten bebygd areal består landskapet av myr- og lynglandskap, en god del treslag av gran- og lav furuskog samt en del areal som det beites på.



Figur 7 Dagens situasjon.

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

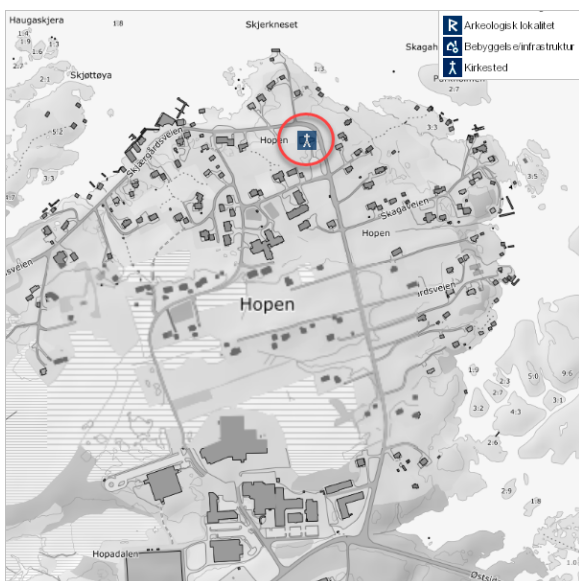
Det vil trolig kunne være en utførende oppgave "å sy sammen" en adekvat reguleringsbestemmelse bestående av 4 eldre reguleringsbestemmelser med tilhørende dispensasjoner. Bestemmelsene har imidlertid det til felles at de omfatter i alt hovedsak boligformål, næringsformål og offentlig formål. Av tabellen ovenfor ser man en samlet oversikt over de føringer som gjelder for bolig i Hopen området. De har mye til felles, med noen mindre unntak.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

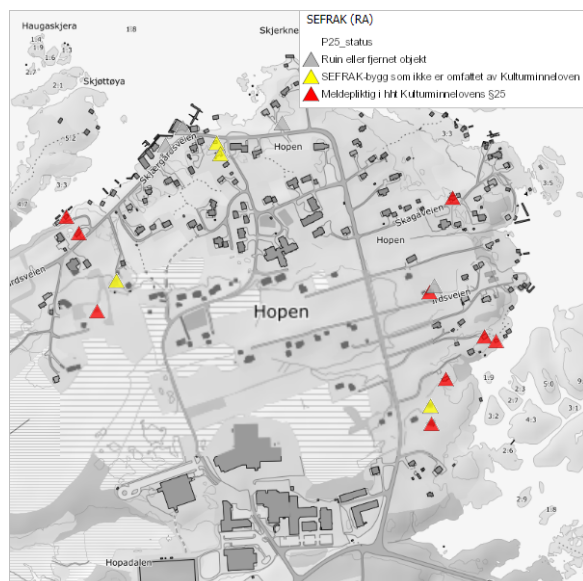
Hovedvegnettet (fylkesvegen) fremstår som tidels uendra de siste 50 åra. Flyfoto fra 1975 viser at fylkesvegen i retning av Veiholmen går over Kvalpøya men stopper ved Måpøya. I 2005 viser flyfoto at de fleste kommunale og private veger er etablert slik vi kjenner vegene i dag, med et unntak; gang- og sykkelstien mellom Hopen sentrum og Hopen nord som ble etablert i forbindelse med oppføring av Smøla barne- og ungdomskole. Det er viktig at trafikksituasjonen rundt Smølasenteret, kjøpesenter og skolen må vurderes nærmere i dette arbeidet. Smøla kommune har i dag tre utslippspunkt for avløp fra Hopen, to i nordlig retning og en i østlig retning.

KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er i dag registrert 17 SEFRAK bygninger på Hopen. Av disse er 9 bygninger meldepliktig i hht. Kulturminnelovens §25, 4 SEFRAK bygg er ikke omfattet av Kulturminneloven og til slutt 4 SEFRAK objekt som er fjernet.

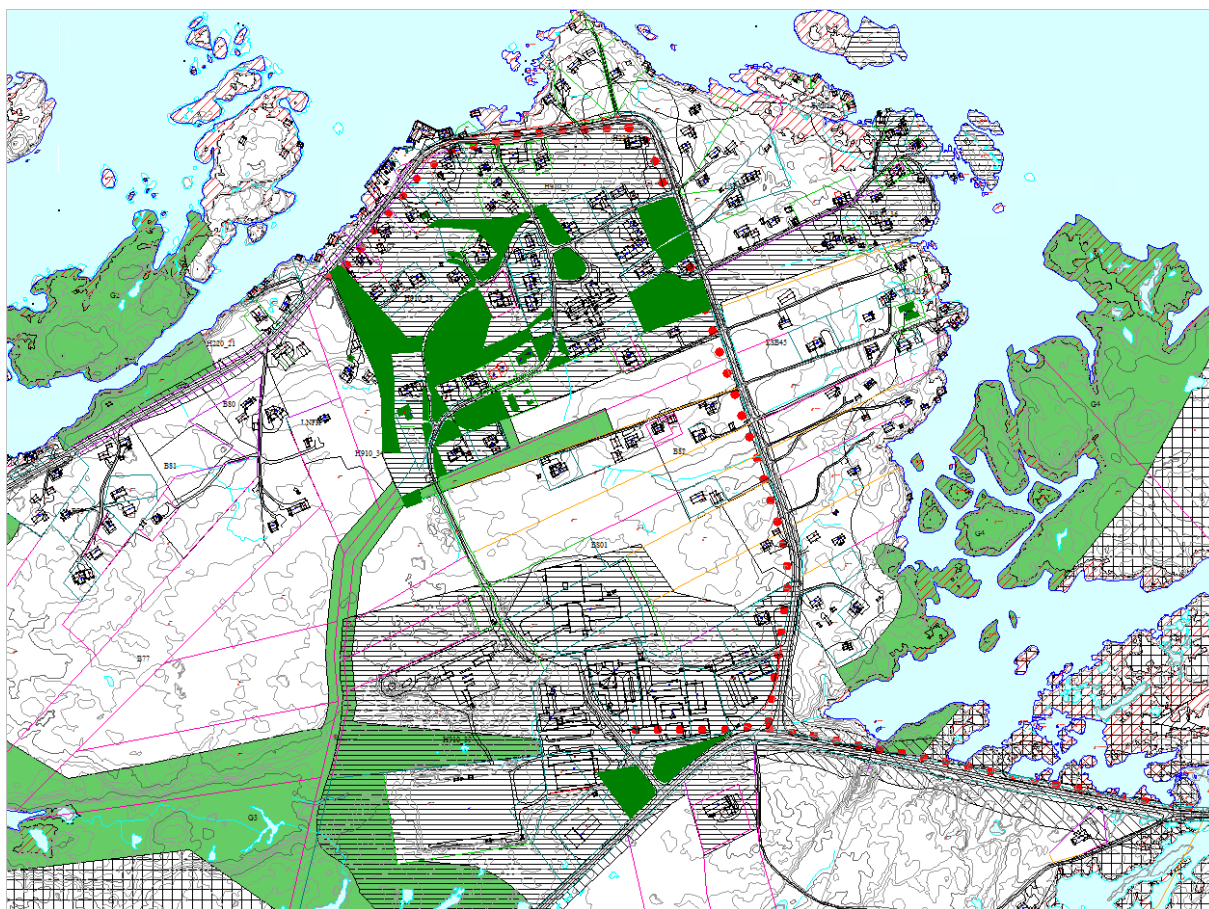


Figur 8 Kulturminne. Kilde: Kilden.no



Figur 9 SEFRAK. Kilde: Kilden.no

GRØNNSTRUKTUR



Figur 10 Grønnstruktur kommuneplan og reguleringsplan samlet

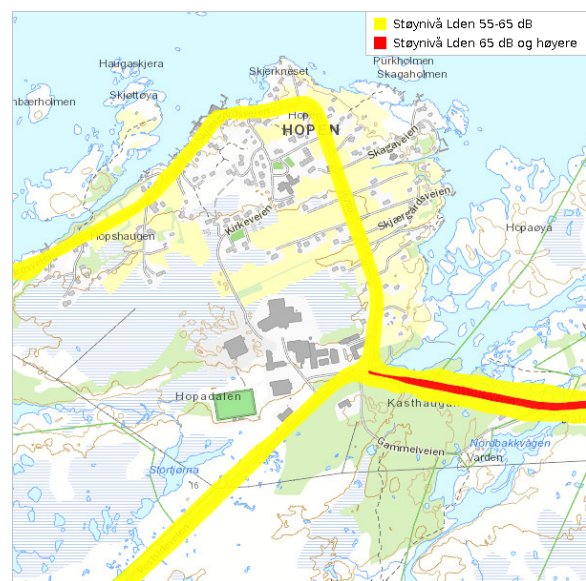
Grøntområder tilbyr viktige nærrekreasjonsområder, opplevelseskvaliteter og møteplasser i folks hverdagsliv. Mulighet for å gå og sykle i attraktive omgivelser er bærekraftig og bidrar til bedre folkehelse. Grønnstrukturen gir også grunnlag for et rikt biologisk mangfold. Skal grønnstrukturen være attraktiv 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 planen 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, badeplass og for annet friluftsliv. Strandsonen bør derfor tilrettelegges som en del av grønnstrukturen, gjøres tilgjengelig og utvikles som en kvalitet for stedet.

FORURENSNING

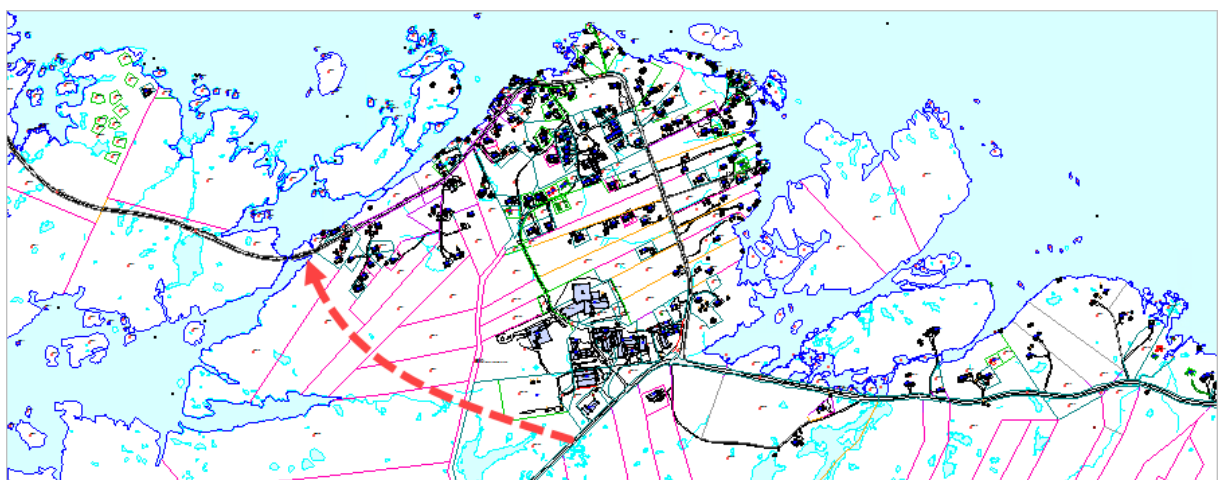
Relevante støykilder for Smøla vil være vegtrafikk, næringsvirksomhet, ventilasjons- og kjøleanlegg, havner og vindturbiner. Støy fra havn (ved Hopen Brygge) antas i dag å være beskjeden, men vil trolig øke litt dersom man ser for seg en videreutvikling av kaianlegget som foreslått i folkemøte (næringsliv).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

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.

Vi tror imidlertid at ny fylkesveg vil kunne løse flere utfordringer og da i første rekke; trafiksikkerhet og trafikkstøy. Dersom fylkesvegen flyttes åpner man også mulighetene for etablering av boligmasse nærmere nåværende fylkesveg.



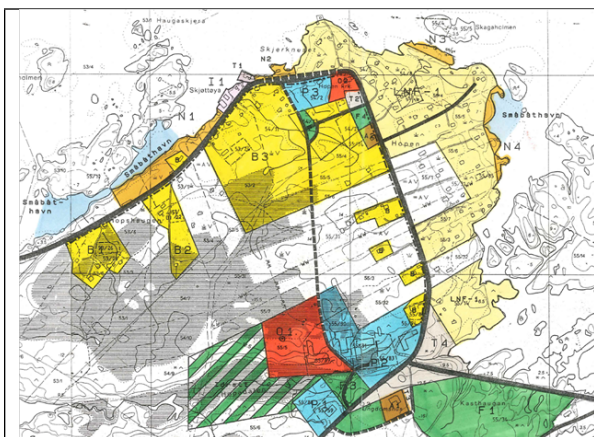
Figur 11 Vegstøy. Kilde: Gislink.no



Figur 12 Ny fylkesveg?

LANDBRUK

Det er signalisert at det drives aktivt landbruk på arealer mellom planene "Hopen sentrum" og "Hopen Nord" i form av beitende sau med en forventning om at dette beholdes.

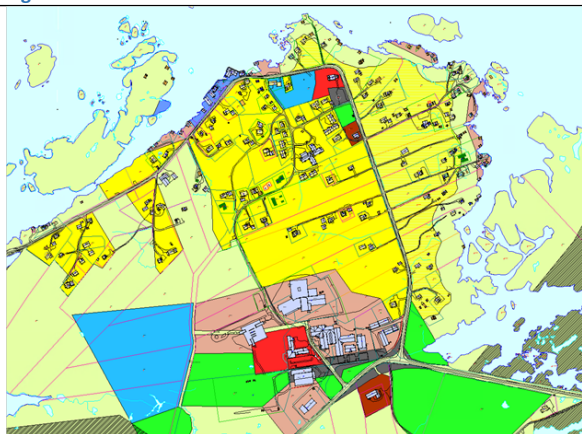


Figur 13

I henhold til kommunedelplan for Hopen for perioden 1991 – 2005, så ble reguleringsfeltet "Hopen" og "Hopen Nord" avsatt til boligformål. Og videre, men spredt, avsatte man boligformål på tomter som var bebygget med bolig.

På østsiden av fylkesvegen (og nord for kirken) avsatte man arealer til spredt boligutbygging.

Næringsformål og offentlig formål konsentreres til det vi i dag kjenner som sentrum på Hopen.

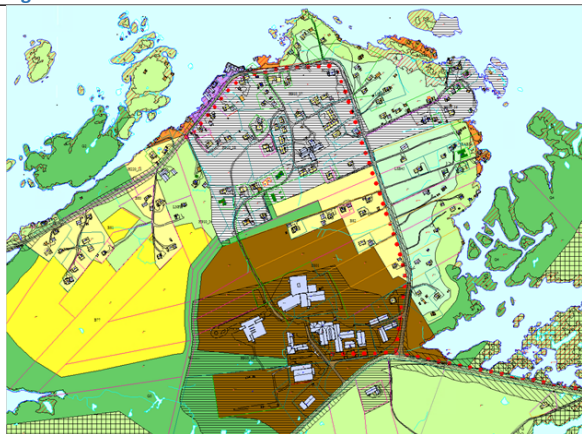


Figur 14

Når ny kommuneplan for 2007 – 2019 ble vedtatt, fikk man et sammenhengende areal til boligformål mellom reguleringsfeltet "Hopen sentrum" og feltene "Hopen" og "Hopen nord". Fremdeles ser man noen spredte "boligformål" i vest.

På østsiden av fylkesvegen (og nord for kirken) utvidet man arealer til spredt boligutbygging (LNF-B) og innførte LNF-A i strandsonen.

Sør for fylkesvegen, områder vest for Smølahallen samt et mindre areal i øst ble avsatt til friareal. Det ble satt av større næringsareal i vest.



Figur 15

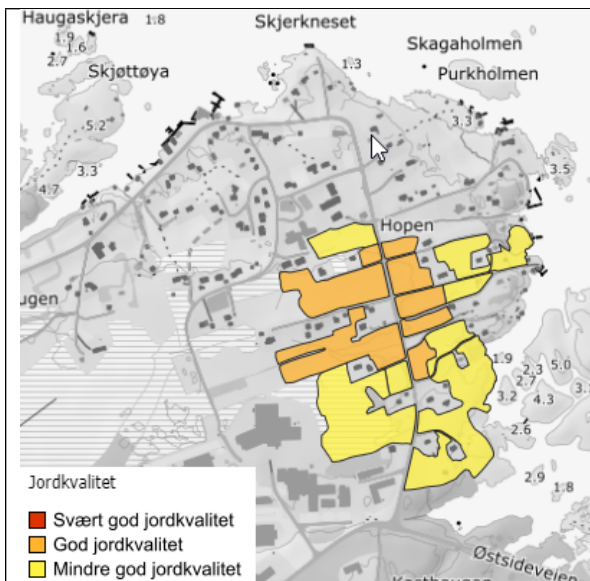
I ny kommuneplan for 2019 – 2030 så er arealene øst for fylkesvegen uendret, og har således mer eller mindre en uforandret arealsituasjon siden 1991.

Arealtypen "sentrumsformål" innføres og omfatter nåværende hele reguleringsfeltet "Hopen sentrum" samt en god del areal mellom nordre reguleringsfelt og søndre reguleringsfelt.

Et viktig element i ny kommuneplan, er at man innfører en "grønn korridor" mellom sentrumsformål og reguleringsfeltene i nord.

Arealer "sentrumsformål" som nå går utenfor nåværende "Hopen sentrum" var tidligere avsatt til boligformål. Det er således ingen vesentlig endring av arealbruken annet enn at man nå åpner for næringsrelatert bebyggelse. I ny kommuneplan skrinlegges næringsarealet i vest (k.plan 2007 - 2019) til fordelt for utvidelse av "sentrumsformålet". Næringsarealet i vest erstattes med boligformål. Man får således et sammenhengende boligfelt som omkranser (vest-nord-øst) "Hopen sentrum".

Som det fremgår av beskrivelsen ovenfor (fig.14-16), så har det i kommuneplanen, siden 1991, ikke vært en intensjon om at det skal drives aktivt landbruk på Hopen. Man har med andre ord i periode på 30 år hatt som intensjon at Hopen skal benyttes til bolig, kontor og lettere næring (butikk).



Figur 16 Jordkvalitet. Kilde: Kilden.no

Jordkvalitet

Jordkvalitetskartet på venstre side er først og fremst et redskap for bruk i planlegging og utredning av utbyggingsprosjekter som berører dyrka mark.

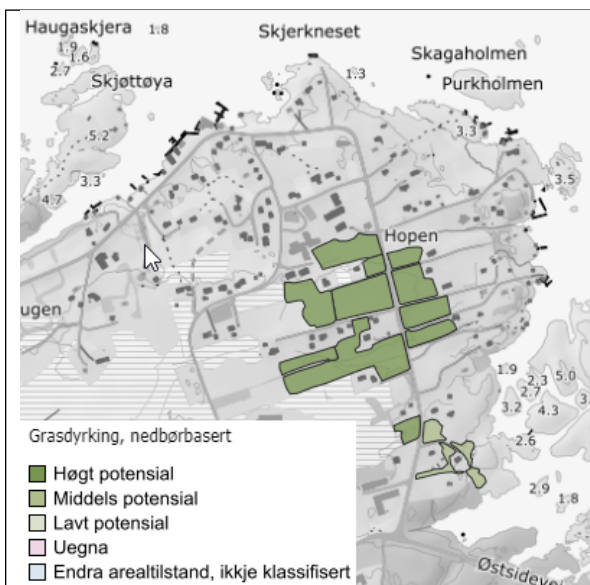
I dette tilfelle varierer kvaliteten mellom god og mindre god. Inndelingen er basert på en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda.

God jordkvalitet

Innebærer jordegenskaper som er ugunstige for enkelte kulturvekster.

Mindre god jordkvalitet

Jordbruksareal med store begrensninger i form av jordegenskaper som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis.



Figur 17 Grass dyrking. Kilde: Kilden.no

Grass dyrking

Kartet viser potensielt avlingsnivå for grass på et gitt areal, regnet i fôrenheter. Produksjonspotensialet for ulike vekster varierer både geografisk og over tid. Modellen er laga for grovfôrproduksjon med timotei som indikatorvekst. På den måten kan det utvikles kart for optimal utnyttning av naturgrunnlaget som også kan brukes til andre formål som for eksempel til verdsetting av areal i samband med arealplanlegging.

Ikke ukjent, har området høyt potensiale for dyrking av grass. Avlingspotensialet i alle eller nesten alle år regnes for svært høyt.

BEITEBRUK OG GJENGROING

Det konkluderes med at kvaliteten og begrensningene på jorda medfører at dyrking av grass er kun egnet for området. Potensialet for grassdyrking er høy og utgjør totalt ca. 20 dekar fulldyrka areal og ca. 50 dekar med overflate dyrka mark. Jordbruksarealet fremstår svært fragmentert med mange ulike eiere og eiendomsstørrelser. Omtrent kun halvparten av disse eierne bor på Smøla. I sum betyr dette at selv om potensialet er stort så er mulighetene for effektivt landbruk minimal. Det er i tilgjengelige oversikter (kilden.no) ikke registrert beitebruk (sau) på Hopen. Kommunen kjenner imidlertid til at minst en driftsenhet driver med sau og beite på Hopen. Kommunen anser som viktig at sauebeite består så lenge som mulig, inntil en tomt blir fradelt og bebyggt. Dette for å holde vegetasjonen nede.

HANDEL OG NÆRINGSUTVIKLING

Med ny reguleringsplan ser man for seg en videreføring og utvikling av dagens handel og næringsvirksomhet for Hopen. Utviklingsretningen går mer mot færre spredte enheter og mer mot sentralisering. Det må tenkes langsiktig i planarbeidet slik at tilstrekkelig areal til næringen blir avsatt.

FAREOMRÅDER

Det er stor til svært stor mulighet for med bl.a. sammenhengende 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 myrdybden 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.

FORURENSING

Støy fra biltrafikk på fylkesvegen regnes som hoved forurensningen på Hopen. På kort sikt vil plassering av bygningsmasse være avgjørende for graden av forurensning. På lang sikt vil flytting av fylkesvegen kunne løse noe av denne problemstillingen. Plassering av kjøpesenter inntil eller bolig/leilighetsområder kan skape støy problematikk i forbindelse med støy fra kjøleanlegg og ventilasjon. Kombinasjonen kjøpesenter og leilighetskompleks i samme konstruksjon må vurderes nøye mht. slik problemstilling. Avløpsvann har i dag kun minimumsløsning vedr. rensing. Kommunen har i dag 3 utslippspunkt rundt Hopen. Økt utbygging og sentralisering vil øke forurensningsgraden. Man må i det videre planarbeidet vurdere behov for kapasitetsøkning og evt. andre renseløsninger.

BOLIGER, BYGNINGSMILJØ OG ARKITEKTUR

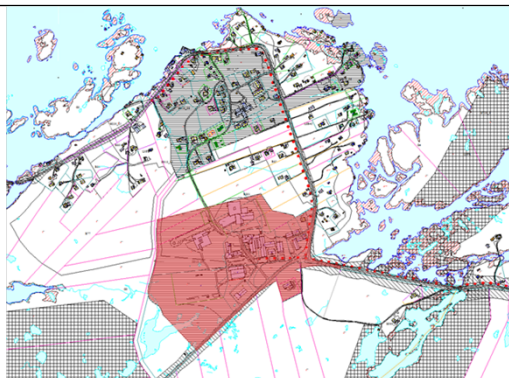
På medvirkningsmøter er det ytret behov for ulike bolig/leilighets typer. Kombinerte bygg; kjøpesenter og leiligheter kan få økt forespørsel. To- og firemanns-boliger, kjedehus og rekkehus kan også få økt etterspørsel. I det videre planarbeidet bør man vurdere ulike byggefelt med ulike bygningstyper (enebolig, kjedehus og rekkehus).

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vannkapasiteten og herunder tilstrekkelig brannslukkevann 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 utbygging av ladestasjoner for el-biler.

NÆRMILJØ/BOMILJØ

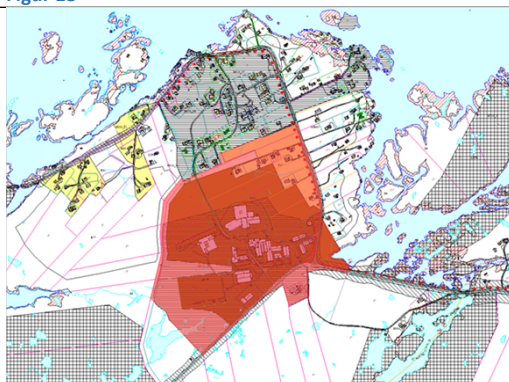
Bedre tilrettelegging av nærliggende naturområder må vurderes. Utvikling av grønne- og blågrønne soner må videreutvikles og tilpasses også med universell tilpasning. Lekeplasser er allerede i ferd med utvides ved skolen. Flere mindre lekeplasser i boligområdet bør vurderes. Etablering av smale snarveier mellom vegnett, boligfelt og sentrum bør vurderes nærmere.



Figur 18

Planforslag nr.1

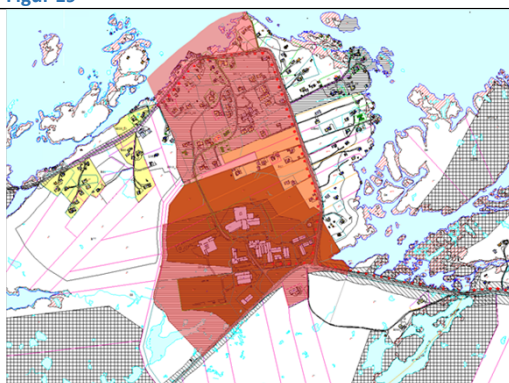
Planforslaget omfatter kun eksisterende reguleringsplan og ansees som kun for snevert og kortsiktig og derav mindre realistisk. Forslaget innebærer kun endring/justering av det vi allerede har.



Figur 19

Planforslag nr.2

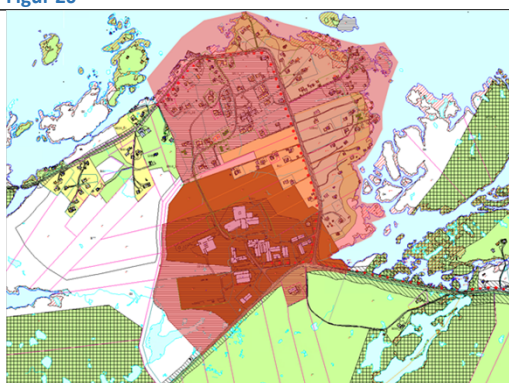
Planforslaget omfatter eksisterende reguleringsplan samt areal som i kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål. Videre legger man seg inntil eksisterende reguleringsbestemmelser i nord. Forslaget vurderes som "minste mostands veg" – man får god "drahjelp" av eksisterende kommuneplan. Det blir lite endring av dagens status samtidig som man får ekspandert noe mer av eksisterende reguleringsplan for Hopen sentrum.



Figur 20

Planforslag nr.3

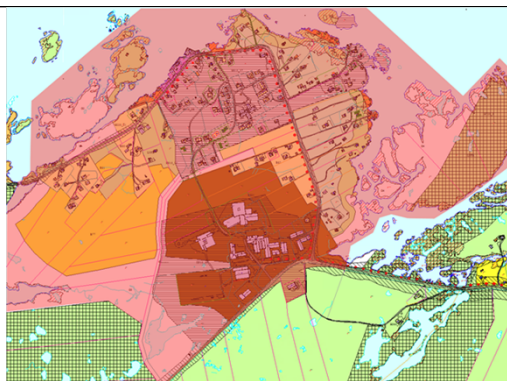
Planforslaget samler samtlige 4 stk reguleringsplaner til en stor plan. Planene for "Hopen nord" og "Hopen" er i dag gamle planer som fremstår i dag som "overmoden" for revisjon. Forslaget ble forevist fylkeskommunen i startsfasen og tilbakemelding ble oppfattet av kommunen som positiv. Forslaget fremstår som hensiktsmessig og realistisk. I folke-møtene har administrasjonen tatt utgangspunkt i dette forslaget.



Figur 21

Planforslag nr.4

I minst et av folkemøtene ble dette forslaget ønsket tatt med i ny plan. Øst for fylkesvegen er ønsket som boligområde. Forslaget er forelagt fylkeskommunen i startsfasen og tilbakemelding ble oppfattet av kommunen som mindre positiv. Forslaget vil trolig kreve flere runder med grunneiere og eksterne myndigheter.



Figur 22

Planforslag nr.5

Planforslaget er i liten grad drøftet. Mye av arealet vil være friområde eller LNF,- dette for å sikre mulighet for etablering av naturstier i nærområdet. Videre tas med en god del sjøområde for å sikre mulighet for småbåthavner rundt Hopen. Forslaget regnes som mindre realistisk med bakgrunn i sin størrelse.

KONKLUSJON

Uansett hvilken løsning man går for, så vil det være vesentlig at forslag til reguleringsplan følger eiendomsgrenser og ikke motsatt; skjærer tvers over eiendommer, slik vi ser mange tilfeller av både i kommuneplanen men også i reguleringsplaner. Videre vil det være viktig at man tar med en del sjø i ny reguleringsplan slik at man også får mulighet for bl.a. småbåthavn.

Planforslag 1 og 2 betyr i realiteten liten eller liten videreutvikling og fremstår trolig som lite hensiktsmessig. Planforslag 3 er forslaget arbeidsutvalget hovedsakelig har lagt til grunn i forbindelse med medvirkningsmøtene som er avholdt. En av bakgrunnene for dette valget er etter anbefaling fra fylkeskommunen. Planforslag 4 er fremsatt i et par avholdte medvirkningsmøter. Planforslag 5 er drøftet noe, men ikke tillagt stor vekt. Omfanget vil trolig være for stort. Fordelen kan imidlertid være at man sikrer mye sjøareal og naturområdet til allmenheten.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

- Kostnader forbundet med planarbeid
- Kostnader forbundet med gjennomføring