

*Områdereguleringsplan for
Gulset lokalsenter*

Plan ID: 2018002

Program for planarbeid



Forslagsstiller: Skien boligbyggelag
Plankonsulent: Søndergaard Rickfelt AS
08.05.2018

Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	2
Bakgrunn	2
Planprosess.....	2
Medvirkning	3
2. Dagens situasjon.....	4
Områdets lokalisering og størrelse	4
Beskrivelse av planområdet	4
3. Forhold til overordnede føringer og gjeldende planer	5
Overordnede føringer	5
Statlige føringer	5
Regionale føringer	5
Kommunale føringer.....	5
Gjeldende planer	6
Andre grunnlagsdokumenter	6
4. Planens innhold og utforming	7
Formålet med planarbeidet	7
Planens utforming	7
5. Viktige utredningstema for plansaken	7
Stedsanalyse (kartlegging av dagens situasjon)	7
Trafikale forhold, inkl tilrettelegging for kollektivtrafikk og parkering	8
Handelsanalyse.....	8
Strategisk planlegging av offentlige areal	8
Øvrige tema	8
Miljøforhold.....	8
Annet	9
ROS-analyse.....	9

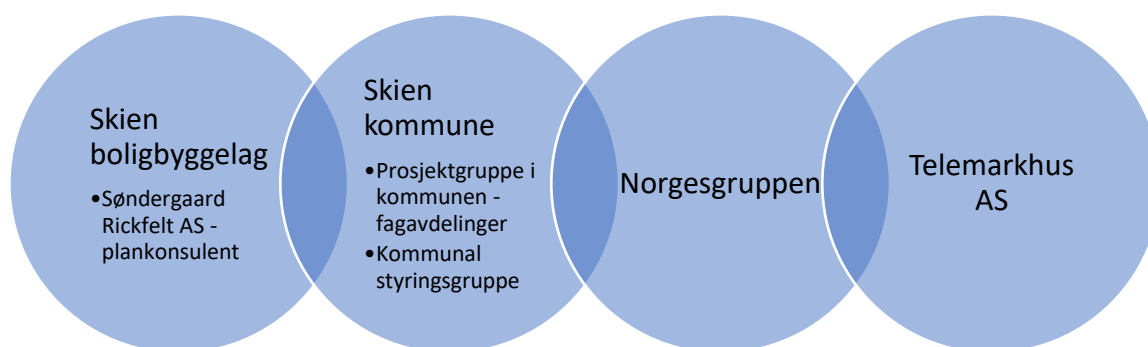
1. Innledning

Bakgrunn

Det er inngått en intensjonsavtale mellom Skien boligbyggelag og Skien kommune om kjøp av deler av kommunens arealer rundt Gulsetsenteret. I intensjonsavtalen er det satt krav om at Skien boligbyggelag skal utarbeide et forslag til områdereguleringsplan for Gulset lokalsenter på vegne av Skien kommune. Det er dette planarbeidet som varsles igangsatt nå.

Formålet med planarbeidet er å styrke lokalsenteret på Gulset sin funksjon som handelsområde, servicesenter og boligområde, med moderne kvaliteter.

Planen utarbeides i regi av Skien boligbyggelag, Telemarkhus AS og Norgesgruppen, i tett samarbeid med Skien kommune, som alle er grunneiere og/eller opsjonshavere innenfor planområdet. Skien boligbyggelag har engasjert Søndergaard Rickfelt AS som plankonsulent for arbeidet, for å bistå i utarbeidelsen av planforslaget.



Styringsgruppen for planarbeidet

Planprosess

Siden planen er i tråd med overordnede planer for lokalsenteret, ble det i oppstartsmøtet konkludert med at det ikke er krav om at planen skal konsekvensutredes med eget planprogram jfr PBL §12- 9, første avsnitt. Det vil derfor ikke utarbeides et tradisjonelt planprogram for denne prosessen.

For at det skal være enklere å forstå planprosessen og hvordan man ser for seg å gjennomføre arbeidet, er dette skrevet vedlagt varsel om oppstart.

Prosesen har følgende planlagte faser:

- Opstartsmøte med Skien kommune (avholdt 16.03.18)
- Varsle interessenter direkte, samt gjennomgå referat fra tidligere avholdte informasjonsmøter
- Varsel om oppstart av planarbeid og arbeid med utbyggingsavtale
 - Varslingsfrist 4-6 uker: Planlagt varsling mai 2018
- Avholde informasjonsmøte på Gulset: 30.05.18 kl 18:00
- Gjennomgang av innspill til varsel: juni 2018
- Utarbeidelse av stedsanalyse, utarbeide konsepter som grunnlag for planforslag: mai – høst 2018
- Utarbeidelse av planforslag
 - Planforslaget utarbeides i samarbeid med kommunen og andre interessenter/aktører
 - Høst 2018: Åpent møte om planforslaget
- Kommunal behandling og offentlig ettersyn
 - Sen høst 2018: Planforslaget innleveres til administrativ behandling i Skien kommune
 - Høst/vinter 2018/19: 1. gangs behandling i HOTS
 - Vinter 2019: Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker
 - Vår 2019: Etter vurdering av innkomne merknader gjøres eventuelle endringer før planen sluttbehandles i kommunen
 - Vår 2019: Planen vedtas endelig i bystyret

Medvirkning

Planarbeidet følger normal saksgang etter Plan- og bygningsloven for denne type plan. I følge plan- og bygningsloven skal det varsles oppstart av planarbeid med varslingsfrist minimum 4 uker, der publikum får mulighet til å komme med innspill i tidlig fase av planarbeidet. I tillegg skal det gis mulighet for innspill i forbindelse med utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn, etter 1. gangs behandling i Hovedutvalg for teknisk sektor. Det er også klageadgang når planen endelig vedtas.

For denne planprosessen er det ønskelig å åpne opp for en bredere form for medvirkning. I tillegg til normal medvirkningsprosess er det planlagt avholdt flere åpne møter underveis, samt direkte dialog med de ulike aktørene og interessentene på området. Det første åpne møtet vil bli avholdt i varslingsperioden.

Det vurderes også andre former for 1:1 medvirkning underveis, der det blant annet kan være aktuelt å opprette en egen facebook-side der befolkningen kan følge utviklingen.

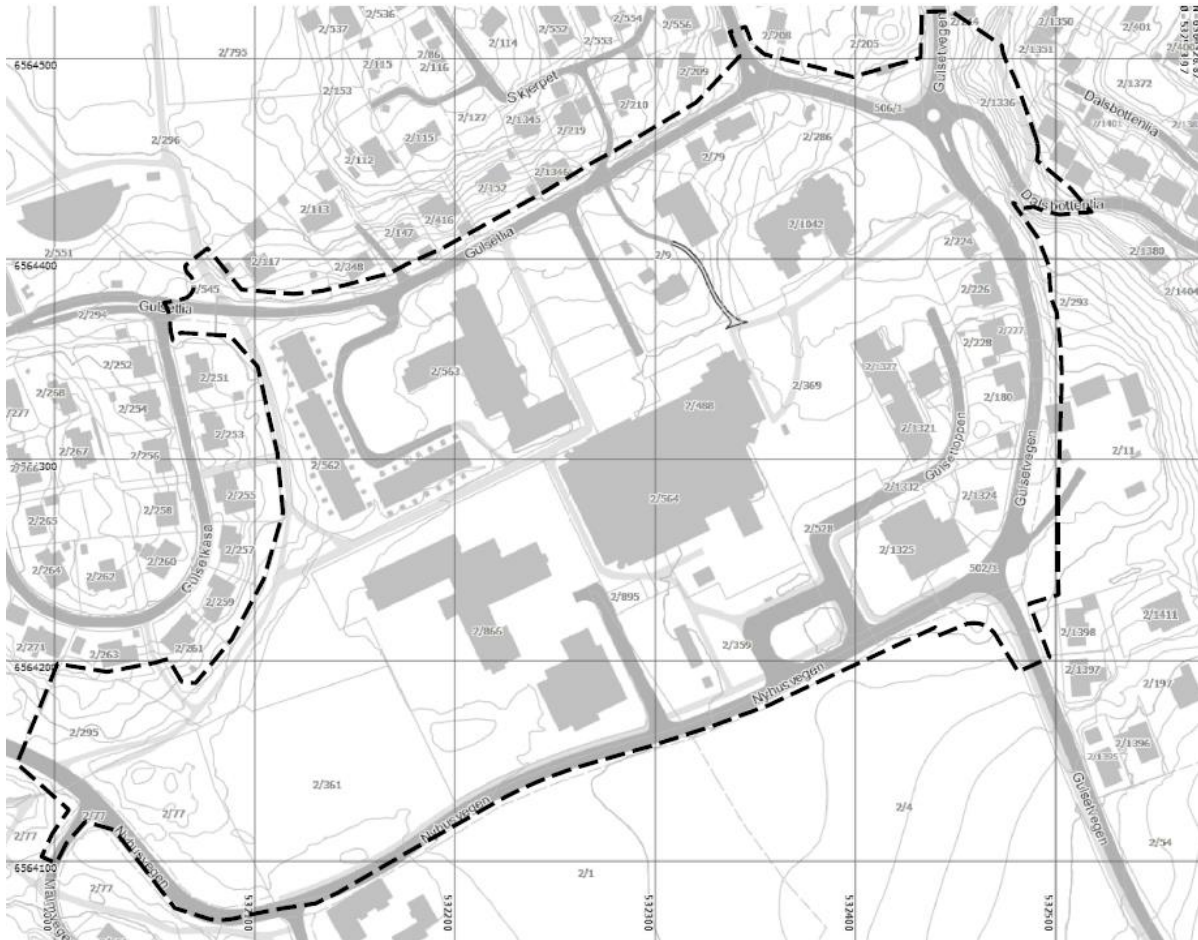
Det har allerede vært avholdt flere runder med medvirkning til planarbeidet, blant annet i regi av nærmiljøsektoret. Referatene fra disse prosessene tas med i planarbeidet, og vil ligge til grunn når planen utarbeides.

Koordinering av lokale initiativ og ulike prosjekter i området vil være en viktig del av arbeidet.

2. Dagens situasjon

Områdets lokalisering og størrelse

Områderegeringsplanen omfatter Gulset lokalsenter, og har følgende foreløpige avgrensning:



Figur planområde

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger luftig plassert i randsonen mellom boligområdene på Gulset og åpne landbruksareal, som gir gode utsiktsforhold utover Strømdal, Hyni og mot Skien sentrum.

Området rundt forretningsdelen er flatt, og er preget av større parkeringsareal mellom byggene.

Terrenget stiger slakt mot nord, opp mot Gulsetlia, via sykehjemmet og Gulset gård.

Videre mot nord og vest omkranses planområdet av eneboligbebyggelse, før det videre mot nord og innover på Gulset er en blanding av eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Mot sør finnes dyrket mark på motsatt side av Nyhusvegen, mot øst finnes eneboliger/gårdsbebyggelse av en mer åpen karakter.

I planområdet inngår områdene for handel (Gulsetsenteret), Coop, skolen, kirken og barnehagen, sykehjemmet, legesenter med mer, og øvrige boliger som befinner seg innenfor plangrensa som vist i figur over.

Gulsetsenteret har i de senere år fått en noe svekket posisjon som lokalsenter, og har behov for modernisering. Det er også behov for en bedre tilrettelegging utenfor senteret, spesielt for myke trafikanter. Utformingen av senteret med sine uteområder inviterer lite til uteopphold, i mangel av gode møteplasser, der uteområdene er preget av store parkeringsareal, med en utflytende og lite definert form.



3. Forhold til overordnede føringer og gjeldende planer

Overordnede føringer

Følgende overordnede planer vil være førende for planarbeidet.

Statlige føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven
- Rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

Regionale føringer

- Regional plan for samordna areal og transport i Telemark 2015-2025

Kommunale føringer

- Kommuneplanens arealdel

Gjeldende planer

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn	
379	02.03.1977	Reguleringsplan for Gulset senter	Offentlig bebyggelse, kjøreveg, gang-/sykkelveg
395	23.06.1978	Reguleringsplan for Myren syd	Offentlig friområde
653	11.03.1993	Forslag til ny reguleringsplan for arealer ved Gulset senter	Bolig, forretning, bolig/kontor, offentlig bebyggelse (undervisning), offentlig friområde, kjøreveg, gang-/sykkelveg
890	04.10.2007	Reguleringsplan for Gulset senter	Forretning, offentlig allmennyttig formål, bolig/forretning/kontor, felles parkering, bensinstasjon/forretning, kjøreveg
924	16.10.2008	Reguleringsplan for Gulset barnehage med tilliggende areal	Offentlig friområde, gang-/sykkelveg
944	27.08.2009	Reguleringsplan for Gulsetlia 9	Annet kombinert formål, bevaringsområde

Andre grunnlagsdokumenter

Innspill fra tidligere avholdte medvirkningsrunder tas med som underlag for planarbeidet.

Gulset nærmiljøsender har blant annet avholdt et dialogmøte med sentrale aktører den 28.10.16, der det foreligger et oppsummeringsnotat datert 03.11.16.

Gisle Lunde har skrevet en semesteroppgave om «TrivselsBolig – en innovativ forberedelse av eldrebølgen», datert april 2017, som bruker Gulset som område for dette studiet.

Det er også laget et oppsummeringsnotat om «Gulset Bydelscenter (fra 1.0 til 2.0)», datert 06.03.17. Fokus er folkehelse, kultur og fellesskap, samt fremtidens handelsmønster/ønsker om etablering.

4. Planens innhold og utforming

Formålet med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å gjøre lokalsenteret på Gulset til et tiltalende område som folk har lyst til å bo, handle og oppleve i, gjennom en urban fortetting.

Styringsgruppas prosjektmål ved oppstart: **Et urbant senter for alle.**

Planen er å revitalisere området med nye møteplasser, gode forbindelser for myke trafikanter med lett tilgjengelig kollektivforbindelse, legge til rette for lokalsenterfunksjoner i og rundt senteret, og ikke minst legge til rette for nye, moderne boenheter, som er en mangelvare på Gulset.

Gjennom medvirkning og innspill kan det bli behov for å revurdere og legge til andre prosjektmål i løpet av planprosessen.

Planens utforming

Planen utformes som en områdeplan, der deler av planområdet detaljeres nok til at man kan gå rett videre til byggesak.

Områdeplaner kan kun utarbeides på kommunens initiativ, og Skien kommune er derfor en viktig del av styringsgruppa for planarbeidet.

Hele lokalsenteret er tatt med i forslag til avgrensning av planområdet, inkludert boliger langs Gulsetvegen, omsorgssenter, kirke/barnehage osv for å kunne se på viktige sammenhenger og forbindelseslinjer som en helhet, samt se på muligheter for godt sambruk for eksempel av parkering, uteareal og annet. Det betyr ikke at det nødvendigvis vil skje endringer i alle områder.

5. Viktige utredningstema for plansaken

I planbeskrivelsen vil tema som er aktuelle for planen vurderes og beskrives i forhold til virkninger.

Stedsanalyse (kartlegging av dagens situasjon)

Dette gjøres for å vurdere områdets kvaliteter og hva som er viktig å ivareta av eksisterende elementer.

Kartleggingen vil være en viktig premisse for det videre arbeidet med konsepter og løsninger.

Viktige tema vil være

- kommunikasjon og trafikk: bil, kollektivtrafikk
- viktige gang- og sykkelveiforbindelser innenfor og til/fra området
- grønnstruktur og bruk av området: oppholdssteder/-areal
- bygningsformer og -volum
- landskap: nær- og fjernvirkning, siktlinjer
- handelsområder
- andre servicetilbud
- kjente kulturminner og kulturmiljø

Sluttprodukter:

- temakart/analysekart
- eventuelle anbefalingskart for stedsutviklingen

Trafikale forhold, inkl tilrettelegging for kollektivtrafikk og parkering

Det er et overordnet mål å redusere bruk av bil som transportmiddel i all planlegging, samtidig som vi fortsatt vil benytte bilen i den nærmeste fremtid.

For lokalsenteret vil tilgang til kollektivtrafikk/buss være svært viktig, som forbindelse både til by og til boligområdene rundt lokalsenteret.

I planen vil plassering av kollektivholdepunkt diskuteres i samråd med busselskapet.

Det vil også sees på parkering i området, der blant annet sambruk av tilgjengelige parkeringsplasser vil være et diskusjonstema.

Trafikksikkerhet og trygge gang- og sykkelveiforbindelser må sikres i planarbeidet.

Handelsanalyse

Det kan være aktuelt at det tilrettelegges for handel utover 3000 kvm, der kravet til handelsanalyse er lagt i ATP Grenland og kommuneplanens arealdel. Skien kommune vil være ansvarlig for å utarbeide en handelsanalyse basert på ATP-modellen for lokalsenteret, som legges til grunnlag for planarbeidet.

Strategisk planlegging av offentlige areal

Som del av planarbeidet skal det utarbeides en plan for utforming av offentlige gater, plasser og torg innenfor planområdet.

Planen som utarbeides skal konkretisere og formidle tiltak i offentlige rom som kommunen anser som nødvendig ved utviklingen av et område, samtidig som den sikrer et helhetlig perspektiv for fremtidig utbygging.

Planen skal definere kvalitetsnivå på offentlige rom, og kunne gi grunnlag for rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler.

Øvrige tema

Andre viktige tema vil være:

Miljøforhold

- Flom, overvannshåndtering og vann- og avløp
- Kulturminner (avklaring med Fylkesmyndigheter rundt kjente kulturminner – gårdsanlegg)
- Grunnforhold, inkl. ev. forurensning i grunnen
- Klimatilpasning
- Naturmangfold
- Støy
 - Trinnvis utvikling – beskrivelse av anleggsperioden mht blant annet støy
- Bokvalitet:
 - Uteareal
 - Sol/skygge-forhold
 - Siktlinjer
- Sambruk av funksjoner

- Forhold til barn og unges interesser

Annet

- Forhold til overordnede planer (ATP Grenland og kommuneplanens arealdel med mer)
- Forhold til næringsdrivende og andre interessenter
- Tilrettelegging for forretnings- og næringsareal, inkludert parkering
- Skolekapasitet

ROS-analyse

For alle planer skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som vedlegges planmaterialet.