



Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

Saksnavn: Områderegulering for Gulsetsenteret med omgivelser
Saksnummer: 18/06937
Saksbehandler: Solveig Foss Haugen, Hanneke Kloosterman (medansvarlig)
Møtested: Kaffehuset
Møtedato: 16.03.2018

Til stede fra forslagsstiller

Stine N. Folseraas, Søndergaard Rickfelt AS
Gunnhild T. Garberg, Søndergaard Rickfelt AS
Sven Yngve Larsen, SBBL, Forslagsstiller
Per Furuheim, SBBL, Forslagsstiller
Eirik Stiansen, Telemarkhus as, Utbygger

Til stede fra kommunen

Solveig Foss Haugen, Planenheten
Hanneke Kloosterman, Planenheten
Geir Halvor Sollid, Planenheten
Olav Backe-Hansen, Plansjef

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Arkitekten opplyser at det er ønskelig å igangsette planarbeid for lokalsenteret med omkringliggende omgivelser på Gulset. Oppdragsgiver for plansaken er SBBL, i samarbeid med Telemarkhus og Norgesgruppen, som har opsjon på kjøp av deler av området.

Hensikten er opprustning av lokalsenterområdet, blant annet med boliger og forretning.

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : *Jfr. PBL kapittel 12* Detaljregulering Områderegulering

Merknad: _____

Følgende overordnede planer er relevante for området (regionale planer, areal og transportplaner (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
2012013	23.04.2015	Kommuneplanens arealdel	Boligbebyggelse, Offentlig eller privat tjenesteyting, Sentrumsformål, offentlig friområde, flomfare
ATP Grenland 2014 - 2025			

Andre planer:

(Her synliggjøres andre typer planer og retningslinjer som inneholder føringer som er relevante).

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

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: _____

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: _____

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandard

Merknad: Det er planlagt å utarbeide et planprogram til oppstartsvarselet (selv om det i utgangspunktet ikke er formelt krav) _____

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad:

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området

Ja

Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet

Ja

Nei

Merknad: Usikre grenser må måles inn, jfr. kart fra geodataenheten, datert 13.03.2018

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser
(i Planbeskrivelsen må forslagsstiller synliggjøre hvordan man har forholdt seg til disse)

Rikspolitiske retningslinjer, jfr. PBL 1985 § 17-1 første ledd

- for styrking av barn og unges interesser
 for vernede vassdrag

Statlige planretningslinjer, jfr. PBL 2008 § 6-2

- for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
 for klima- og energiplanlegging i kommunene
 for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Rikspolitiske bestemmelser, jfr. PBL 1985 § 17-1 annet ledd

- for kjøpesentre

Statlige planbestemmelser, jfr. PBL 2008 § 6-3
(foreligger ingen pr. 11.12.15)

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. Forhåndsvarsle oppstart av planarbeid 52-02

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Rutine 52-02 med tilhørende hjelpemidler beskriver hva varselet og annonsen skal inneholde. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendes saksbehandler for vurdering før varsling.

NB! Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosifil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost. Husk å oppgi Planid (fås av saksbehandler seinest ved tilbakemelding på varslingsmaterialet).

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – kommunens foreløpige vurdering*Jfr. Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011*

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	Hvordan er bestemmelsene i arealdelen vedrørende Lokalsenter ivaretatt? Viktige forbindelser, snarveger gjennom området?
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ingen
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Naturmangfoldloven Overvann
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Kulturminner?
4.5 Samfunnsikkerhet - Risiko og Sårbarhet	ROS-analyse, flomvei
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Hvilke grep i planen er gjort for å ivareta disse brukergruppene?
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Buss, segregering mellom kjøreveg og gangveger, levering til barnehage, atkomster
4.8 Andre kommentarer	

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Grenlandsstandardens sjekkliste for reguleringsplaner (50-011), og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner (52-013). Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

Skal alltid foreligge	Skal leveres
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	x
Sosifil	x
Planbestemmelser	x
Planbeskrivelse	x
Liste over hvem som er varslet	x
Varslingsbrev	x
Avisannonse	x
Kopi av innkomne merknader	x
Utfylt sjekkliste (50-011)	x
NB! Ved eventuelle funn av nye naturtyper i forbindelse med reguleringsplanarbeid som utløser konsekvensutredning skal dette sendes kommunen sammen med det øvrige	x

planmaterialet (kartfil og tekstfil på gjeldende format) – jfr. §8 i forskrift om konsekvensutredninger.

Vurderes i den enkelte sak

Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	x
Fotomontasjer	x
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivtegninger	x
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	x
Vegprofiler	
Steds- og landskapsanalyse	x

I vurderingen av hvilke vedlegg som skal utarbeides i den enkelte sak skal det legges til grunn at den dokumentasjon man benytter i størst mulig grad skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det er åpnet for i bestemmelsene.

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknader:</i>
Veg	Det er ikke innkommet noen merknader fra enhetene som forvalter disse ansvarsområdene i kommunen.
Vann	Det bør avholdes forhåndskonferanse med VA. I henhold til kommunens kart ligger det en flomvei gjennom området.
Avløp	
Overvann	
Renovasjon	Ikke mottatt noe fra Renovasjon i Grenland. Viktig at de blir trukket med i planleggingen slik at renovasjon ordnes på en fornuftig måte.
Annet	

7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Kommunen ønsker en områdeplan for Gulsetsenteret, og har inngått intensjonsavtale med SBBL om utarbeidelse av en slik plan. Selv om SBBL skal ta ansvar for og lede planarbeidet vil det legges opp til et tett samarbeid med kommunen, der kommunen også er representert i prosjektgruppa (i tillegg til eierstyringsgruppa).

For kommunen er det viktig at det planlegges for et lokalsenter som vil gi et tilbud for alle aldersgrupper, også utenom forretningsenes åpningstider. Gode uterom, med tilrettelegging for lek, aktivitet og opphold er avgjørende. Det samme gjelder

tilrettelegging for gode forbindelseslinjer for gående og syklende. Behovene til senteret, ungdomsskolen, kirken, barnehagen og sykehjemmet må kartlegges og tas inn i planarbeidet.

Det er mange ulike interesser og aktører innenfor planområdet, og det er viktig at det legges opp til en god medvirkningsprosess. Hvordan informasjon og kunnskap skal innhentes fra ulike grupper i området blir en viktig oppgave i tidlig fase. Kommunen ønsker at det blir holdt et informasjonsmøte/allmøte i forbindelse med varslingen. Et slikt møte bør planlegges i samarbeid med Gulset lokalutvalg.

Det bør lages en stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplanen. Med tanke på ambisjonen om å vitalisere området slik at det blir et sted befolkningen ønsker å bruke både innenfor og utenfor åpningstidene på senteret vil arbeidet med å definere de offentlige rommene og forbindelsene som eksisterende og ny bebyggelse vil skape – møtestedene bli en viktig del av utredningsarbeidet.

For å sikre et felles grunnlag for det kommende planarbeidet er det avtalt at det skal utarbeides et planprogram/prosjektplan. Her skal det gå klart fram hvordan arbeidet med områdeplan for området tenkes gjennomført, og hva som er ambisjonen med arbeidet.

8. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? : Høsten 2018

Merknad: Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10, jfr. pbl kapittel 12-11.

9. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

10. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

- Diverse kart
- Innkomne uttalelser

11. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet

Referat fra oppstartsmøtet

Varslingsgrense/plangrense samt gjeldende planer i området på sosi-format

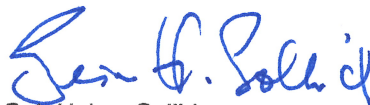
12. Underskrift

Skien kommune, den 20.03.2018

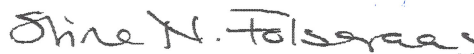
Referent :

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:



Geir Halvor Sollid



Stine Nyheim Folseraas