



Fra Juskestredet, wallpaint.no

## Planprogram kommunedelplan for Grimstad sentrum

## **Innhold**

<b>1</b>	<b>Sammendrag</b> _____	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planprogram, kommunedelplan for Grimstad sentrum</b> _____	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Formål med planarbeidet</b> _____	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Overordnede rammer og premisser</b> _____	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Organisering, framdrift og medvirkning</b> _____	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Beskrivelse av planområdet</b> _____	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Innspill fra parallelloppdrag «Framtidsbilder»</b> _____	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Utredningsbehov</b> _____	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Andre momenter til areal- og utviklingsløsninger</b> _____	<b>10</b>

# 1 Sammendrag

Gjeldende kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen) tas opp til revisjon med målsetting om planvedtak i løpet av 2019. Hensikten med planarbeidet er å gjennomgå, revidere og på nytt fastsette rammene for utviklingen av Grimstad sentrum, og å trekke opp ønsket retning for langsiktig utvikling av byen.

Planprogram for planarbeidet skal på offentlig høring i minimum 6 uker og fastsettes deretter av Grimstad kommune som er ansvarlig myndighet. Planprogrammet skal gi en beskrivelse av planen, antatte problemstillinger som vil bli belyst og hvilke alternativer som blir vurdert, hvilke forhold som er avklart i overordnet plan og hvilke utredninger som skal inngå i konsekvensutredningen.

I planprogrammet er det redegjort for:

- Formål med planarbeidet
- Overordnede rammer og premisser
- Organisering, framdrift og medvirkning
- Beskrivelse av planområdet
- Innspill fra parallelloppdrag «framtidbilder»
- Utredningsbehov
- Alternative areal- og utviklingsløsninger

Framdrift:

- Mars-Mai 2018: Utarbeide planprogram
- Juni-August 2018: Planprogram på høring – melde oppstart av kommunedelplan
- Oktober 2018: Fastsette planprogram
- Oktober-desember 2018: Gjennomføre utredninger
- Januar – april 2019: Utforming planforslag
- Mai – juni 2019: Kommunedelplan på høring
- Juni - oktober 2019: Bearbeiding kommunedelplan etter høring
- November 2019: Behandling kommunedelplan i kommuneplanutvalget
- Desember 2019: Avsluttende behandling kommunedelplan i kommunestyret

Medvirkning:

Det legges opp til aktiv medvirkning i planprosessen. Det vil bli arrangert åpne workshops i byen for diskusjon og forslag/innspill omkring ulike temaer, det vil bli åpne kontordager, f.eks i sentrum, og det vil bli folkemøter hvor forslag og innspill blir presentert og diskutert. Det vil også bli jevnlig orienteringer til kommuneplanutvalget om status i planarbeidet.

Planprogrammet legges ut på høring i perioden 16. juni til 1. september 2018. Samtidig varsles det i henhold til plan- og bygningslovens § 11-12 oppstart av arbeidet med kommunedelplan for Grimstad sentrum.

I forbindelse med oppstart av planarbeidet inviteres det til åpent informasjonsmøte på Grimstad rådhus torsdag 23. august kl 18:00. Alle er velkomne til å delta på dette møtet.

## 2 Planprogram, kommunedelplan for Grimstad sentrum

Gjeldende kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen) ble vedtatt av kommunestyret 27. oktober 2008. Gjennom vedtak av kommunal planstrategi 2016, senest revidert ved behandling av budsjett for 2018, er det fastsatt at kommunedelplan for sentrum tas opp til revisjon med mål om planvedtak i løpet av 2019.

Hensikten med å revidere denne planen er å gjennomgå, revidere og på nytt fastsette rammene for utviklingen av Grimstad sentrum, og å trekke opp ønsket retning for langsiktig utvikling av byen.

Kommunedelplanarbeidet er vurdert i forhold etter kapittel 2 i forskrift om konsekvensutredninger, og fanges opp av § 6 a), som sier at kommunedelplaner etter § 11-1 og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Første del av en konsekvensutredning er utarbeidelse av planprogram. Planprogrammet skal på offentlig høring i minimum 6 uker og fastsettes deretter av Grimstad kommune som er ansvarlig myndighet.

Planprogrammet skal gi en beskrivelse av planen, antatte problemstillinger som vil bli belyst og hvilke alternativer som blir vurdert. Planprogrammet skal redegjøre for hvilke forhold som er avklart i overordnet plan og hvilke utredninger som skal inngå i konsekvensutredningen.

Planprogrammet skal være tilpasset omfanget av og nivået på planarbeidet og de problemstillinger planarbeidet er ment å omfatte, så langt som mulig basere seg på foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne.

For dette planarbeidet er de overordnede rammene avklart i kommuneplan 2015-2027.

I planprogrammet er det redegjort for:

- Formål med planarbeidet
- Overordnede rammer og premisser
- Organisering, framdrift og medvirkning
- Beskrivelse av planområdet
- Innspill fra parallelloppdrag «framtidbilder»
- Utredningsbehov
- Alternative areal- og utviklingsløsninger

Planprogrammet fastlegger hvordan planarbeidet skal gjennomføres og hvordan interesserte og berørte kan medvirke i planprosessen.

Planprogrammet legges ut på høring i perioden 16. juni til 1. september 2018. Samtidig varsles det i henhold til plan- og bygningslovens § 11-12 oppstart av arbeidet med kommunedelplan for Grimstad sentrum.

### 3 Formål med planarbeidet

Grimstad har vært og er fortsatt en by i sterk vekst. Dette fører til et sterkt press på sentrumsområdene. Formålet med ny sentrumsplan er å legge til rette for en utvikling som sikrer aktivitet i sentrum, samtidig som byens egenart ivaretas. Sentrumsplanen skal ivareta både kortsiktige (2025) og langsiktige (2040) målsetninger.

Utfordringer i forbindelse med fortetting er sentralt i arbeidet. Det er en økning i interessen for å både bygge og kjøpe leiligheter i sentrale strøk og dette gjenspeiles i en stor mengde søknader om fortetting i vel etablerte boligområder.

Utfordringer for sentrum spesielt:

- Følge opp intensjonene fra torg- og gatebruksplanen
- Legge til rette for en god kombinasjon av virksomheter som forretninger, boliger og kulturtilbud i sentrum.
- Skape gode møteplasser ute og inne.
- Redusere biltrafikken gjennom sentrum.
- Legge til rette bedre for gående og syklende.
- Gjennom revisjon av sentrumsplanen sikre at bygningsmessige endringer i det historiske sentrum underordner seg byens særpreget.
- Unngå nedbygging av de åpne plassene og grønne lungene i gamle sentrum.

### 4 Overordnede rammer og premisser

Gjeldende kommuneplan 2015-2027 angir de overordnede rammer og premisser og beskriver Grimstad sin plass nasjonalt og regionalt. For sentrum peker kommuneplanen på at mens de fleste byer har sitt kjøpesenter utenfor sentrum, har Grimstad i over 30 år hatt sitt i sentrum av byen.

Store deler av den eldre delen av sentrum er på [Riksantikvarens NBI-liste](#). Oddenområdet er den moderne bydelen som er under transformasjon fra industri og havnevirksomhet til handel, bolig og strandpromenade. Den eldre og den nye bydelen knyttes sammen i området ved Vesterbukt med Sorenskrivergården, det nye biblioteket og Byhaven, som står ferdig høsten 2018. Dette området vil bli byens sentrale sosiale og kulturelle møteplass ute og inne.

Kommuneplanen trekker opp flere konkrete innsatspunkter for å lykkes med å gi sentrum et attraktivt særpreget.

- Gjennom avklaring av område for sentrumsformål sikre og styrke Grimstad sentrum som kommunens senter for detaljhandel og tjenesteyting.
- Bevare bygningsmiljøene i det historiske sentrum som identitet og konkurransefortrinn.
- Legge til rette for at flere innbyggere kan bo i sentrum ved å legge til rette for fortetting.
- Skape god kontakt mellom byen og sjøen som legger til rette for folkeliv i de sjønære områdene.
- Frigjøre åpne parkeringsarealer til andre sentrumsformål.
- Skape ny, helhetlig arkitektonisk utvikling i havneområdene fra Vesterbukt mot Grømbukt.
- Styrke Vesterled som hoved innfartsåre til Grimstad bysentrum, avklare status for utforming (vei eller gate) og samtidig sikre en begrenset biltrafikk gjennom sentrum (FV 420).
- Sikre god tilgjengelighet for alle gående og syklister til og gjennom sentrum
- Bevare heiene som omkranser sentrum.

## 5 Organisering, framdrift og medvirkning

Planarbeidet gjennomføres i hovedsak med egne krefter og midler. For utredning av særskilte fagtemaer vil det bli aktuelt med kjøp av eksterne tjenester. Utforming av plandokumentene vil gjennomføres internt med ekstern bistand etter behov.

Framdrift:

- Mars-mai 2018: Utarbeide planprogram
- Juni-august 2018: Planprogram på høring – melde oppstart av kommunedelplan
- Oktober 2018: Fastsette planprogram
- Oktober-desember 2018: Gjennomføre utredninger (inkludert anskaffelser av nødvendige eksterne tjenester)
- Januar – april 2019: Utforming planforslag
- Mai – juni 2019: Kommunedelplan på høring
- Juni - oktober 2019: Bearbeiding kommunedelplan etter høring
- November 2019: Behandling kommunedelplan i kommuneplanutvalget
- Desember 2019: Avsluttende behandling kommunedelplan i kommunestyret

Medvirkning:

Det er viktig at sentrumsplanen er hele byens plan, og ikke bare rådmannens eller politikernes plan. For å oppnå dette er det viktig med en åpen planprosess, og det må legges til rette for omfattende og god medvirkning underveis.

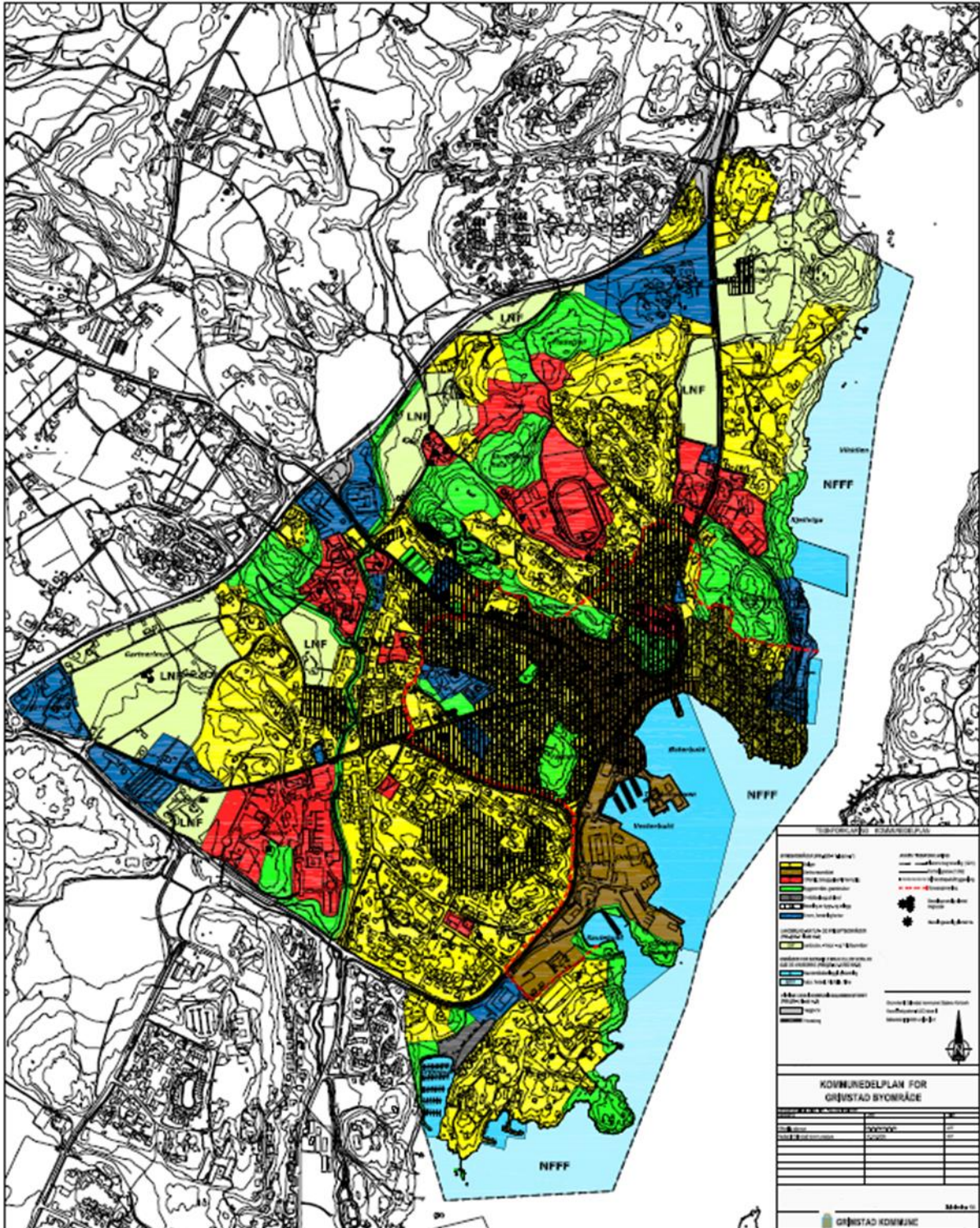
I tillegg til kunngjøring og invitasjon til innspill vil det bli invitert til aktiv medvirkning. Det vil bli arrangert åpne workshops i byen for diskusjon og forslag/innspill omkring ulike temaer, og det vil bli arrangert åpne kontordager, f.eks i sentrum, og folkemøter hvor forslag og innspill blir presentert og diskutert.

Det vil også bli jevnlige orienteringer til kommuneplanutvalget om status i planarbeidet.



## 6 Beskrivelse av planområdet

Planområdet omfatter Grimstad sentrum og tiliggende områder. Gjeldende sentrumsplan er vist på figuren under og omfatter alt areal mellom sjøen/havna og E18, og avgrenses i nord av Skjeviga og i vest av Vesterled, inkl, Grømbukt.



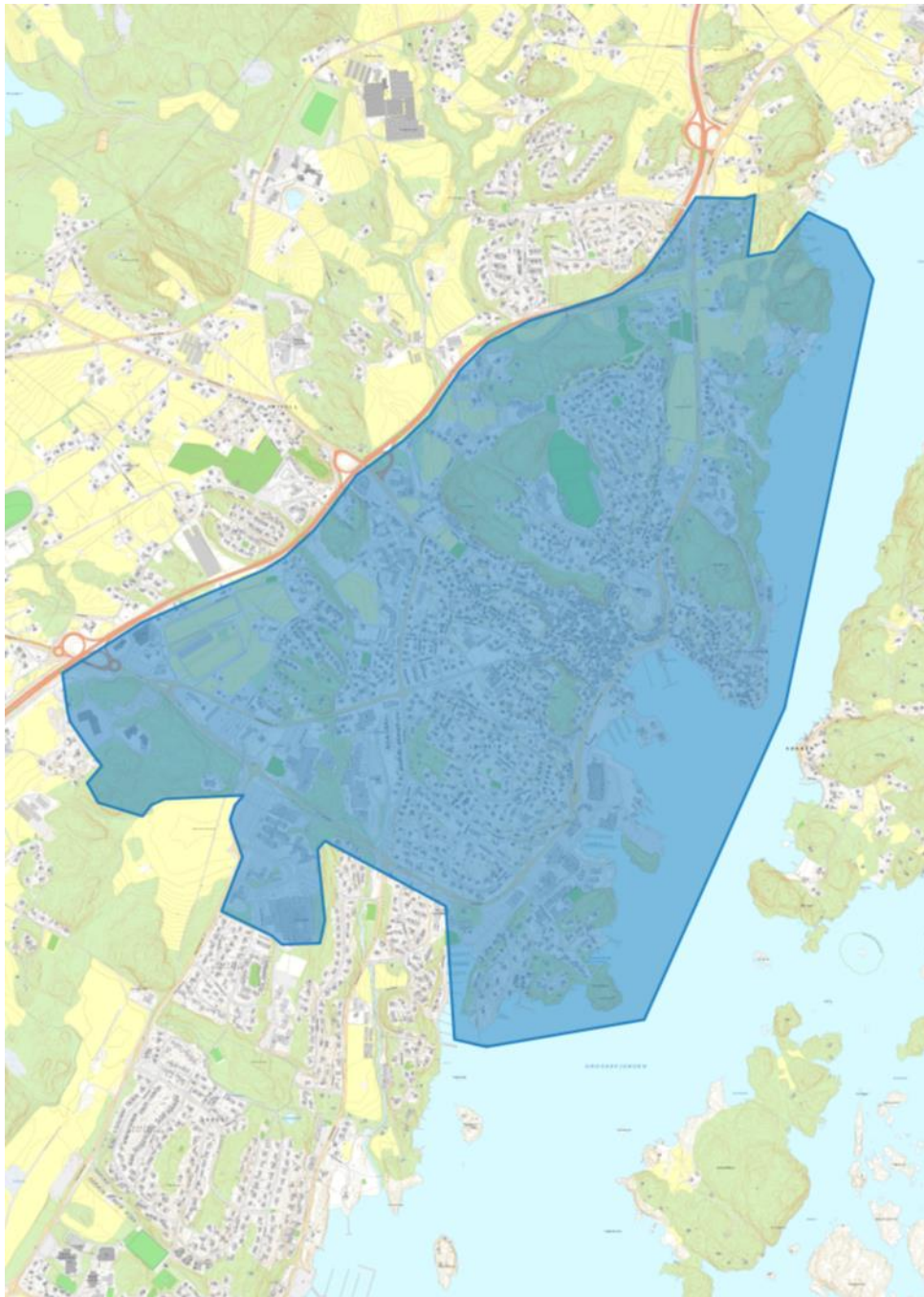
Planområde for dagens sentrumsplan



I det forestående planarbeidet foreslås også Campusområdet og tiliggende arealer samt arealer langs Vesterled tatt inn i planområdet som del av utvidet sentrumsområde.

Innenfor planområdet er det mest private bolig- og næringseiendommer. Det er noe jordbrukseiendommer i ytterkant av planområdet mot E18 og ned mot Vikkilen, videre offentlig/statlig eiendommer som Rådhus, skoler, offentlige institusjoner, kirke, havneområder m.m.

Sentrumsområdet er mye benyttet som turområde. Turløyper/stier av særlig betydning er Groosebekken Vandrepark, Hamsuns ruslespor, Vardeheia, Binabben, Kjellviga, Møllerheia/Vardåsen/Fløyheia, Gundersholmen, Skredderheia og Fladefjell.



Forslag til planområde ny sentrumsplan



## 7 Innspill fra parallelloppdrag «Framtidsbilder»

Landskapsfabrikken og LEVA Urban design og Norconsult har på oppdrag fra kommunen gjennomført et parallelloppdrag og lagt fram hvert sitt forslag til framtidsbilder for Grimstad sentrum.

Framtidsbildene opererer med kortsiktige (2025) og langsiktige (2040) perspektiver på ønsket utvikling for byen, og er ment å inngå som kreative innspill til arbeidene med kommunedelplanen.

Framtidsbildene legger altså ingen *føringer* for kommunedelplanen, kommunen kan fritt plukke elementer som ønskes tatt inn i kommunedelplanen.

*Landskapsfabrikken og LEVA Urban design* fokuserer på et overordnet grep med to grunnleggende satsinger. Det ene er å etablere en sentrumsring som samler den spredte by og gir en utviklingsretning. Det andre er å etablere rekreasjonsringer som binder sammen byens grøntområder i et sammenhengende nettverk.

I *sentrumsringen* legges det vekt på å etablere bystruktur, byfunksjoner og byliv, samt en føring på hvor det bør fortettes og eller transformeres. Sentrumsringen definerer på denne måten hva som bør innlemmes i fremtidige Grimstad sentrum. Konkrete områder hvor dette foreslås er:

- Groosebyen: Universitetsområdet med Dahlske VGS, fagskolen samt Vesterled fra Øygardsdalen mot sentrum foreslås som et område for innovasjon og framtidsrettet næring.
- Fuhr hageby: Frivoll og Fuhr, Tønnevolds gate og Storgaten mot det historiske sentrum foreslås som et område med grønne bygater med klynger av arbeidsplasser og nye og mer urbane boformer.
- Kulturaksen: Storgaten fra Fuhr Hageby til og med Grimstads historiske sentrum, der gamle bygningsstrukturer vernes samtidig som det åpnes opp for ny arkitektur. Torget og de andre byrommene styrkes som lokale møteplasser, og det legges til rette for serveringssteder og showrooms for lokale produkter.
- Sjøfronten: Havneområdene med Odden, Gundersholmen og Torskeholmen foreslås transformert og tilgjengeliggjort for utvikling av byen, med ny arkitektur, åpne friområder, aktiviteter, arbeidsplasser og unike bomiljøer.

*Rekreasjonsringene* beskriver en målsetning om å koble sammen eksisterende turstier og rekreasjonsområder med nye til et helhetlig grønt nettverk.

Landskapsfabrikken og LEVA Urban design fokuserer på gjennomføringsstrategi, og baserer seg der på «Taktisk urbanisme», som handler om å se byutviklingsprosessen i en større og mer strategisk sammenheng der hele byen involveres i utviklingen. Dette etablerer en sterkere og mer direkte kobling mellom det som skjer av uformelle mindre initiativer i byen opp mot de store visjoner og formelle planer som legger rammene for byens utvikling.

Taktisk urbanisme legger også opp til at innbyggere, kulturaktører og andre parter som normalt sett ikke er aktive i realisering av langsiktige planer får større påvirkning på byens utvikling gjennom å aktivt delta og realisere midlertidige tiltak.

Bylivstrategien handler om å starte å utvikle byliv i sentrumsringen med én gang. Hvordan kan vi begynne og hva kan vi begynne med, for hvert av de fire områdene?

*Norconsult* knytter seg til Grimstads tradisjoner som matprodusent, og legger fram byens utviklingspotensial med «den kulinariske byen» som ståsted. Fra dette ståstedet er Grimstad et hus med kjøkkenhage, frukttrær og egen fiskebrygge. Kjøkkenet er hjertet i dette huset, og kjøkkenbordet er det stedet vi samles rundt. Dette bordet er Grimstad sentrum.

For å omskape Grimstad sentrum til et kulinariske møtested med aktivitet hele året må man utnytte byens styrker samlet for å bygge opp under en sterk identitet. Studentene må også få en tydeligere plass i bybildet.

Konkrete tiltak:

- Møtesteder knyttet rundt matkultur og mattradisjon, spisesteder, matutsalgs og matopplevelser
- Gode forbindelser til sentrum

- Aktiviteter hele året
- Større tilstedeværelse av studenter i sentrum
- Trekke flere turister til Grimstad, fortelle dem hva som skiller byen fra de andre sørlandsbyene.
- En felles kulturarena for kultur for både studentene og Grimstads befolkning for øvrig.

Norconsult foreslår en særskilt satsing på tre områder:

- Torskeholmen, med konseptet «matholmen», og fokus på lokal mat, både for formidling av mattradisjoner og et vindu for regionens matproduksjon og råvarer. Sorenskrivergården kan tas i bruk til møter, kurs, workshops og prosjektkontor og bli et anker i utviklingen av “matbordet”.
- Studenthaven, som er et forslag om å etablere nye studentboliger i byaksen mellom universitetet og sentrum. Studentene er en stor del av Grimstads befolkning, og en stor uutnyttet ressurs for sentrum. I Studenthaven kan det etableres både boliger og en felles hage, hvor studentene kan lese, sole seg, møte venner og bedrive parkaktiviteter. Studentene som bor her vil ha kort vei til sentrum, og for studenter som reiser forbi, vil Studenthaven gjøre at opplevd avstand mellom campus og sentrum reduseres.
- Kulturbrygga, et sted hvor lokalbefolkning, studenter og turister kan samles rundt kulturaktiviteter, både fra det lokale kulturmiljøet og med eksterne aktører. Norconsult foreslår å omdisponere Bluebox til undervisningsformål og flytte funksjonen som samlingssted og konsertarena til Kulturbrygga for å skape en felles arena for flere brukergrupper. Der kan man holde konserter og arrangementer, men også videreutvikle sommerrevykulturen og litteraturbyen. I sommermånedene kan arealene benyttes av turistene.

## 8 Utredningsbehov

Forskrift om konsekvensutredninger § 18 sier at for regionale planer, kommune(del)planer og planer etter andre lover enn plan- og bygningsloven kan konsekvensutredningen begrenses til å redegjøre for virkningene planen eller programmet kan få på et overordnet nivå. Unntak er der det i planen konsekvensutredtes konkrete tiltak.

For denne kommunedelplanen vil det være behov for utredning av flere fagtemaer:

- Oppdatere gjeldende stedsanalyse, med særlig fokus på byggeskikk og bevaring
- Fortettingspotensiale
- Styrking av byliv
- Knytte Universitetet og Campus tettere til sentrum
- Akser for byutvikling, mulige områder og strekninger hvor det ønskes en bymessig utvikling
- Landskap
- Grøntstrukturer
- Samferdsel og bytrafikk, herunder ta inn prinsippene fra torg- og gatebruksplanen.
- Muligheter og utfordringer for handel og næringsliv

Det vil være aktuelt med bistand fra eksterne rådgivningsmiljøer for flere av disse temaene.

## 9 Andre momenter til areal- og utviklingsløsninger

Alternative trafikkkløsnings vil bli tema i planprosessen. Funksjonen til fv. 420 gjennom sentrum er viktig for utviklingen av byen. Dette må også sees i sammenheng med Nye Veiers pågående planlegging av ny E18 forbi Grimstad, og hva som skjer med dagens E18 i den sammenhengen.

Framtidig funksjon for fv. 420 gjennom sentrum vil også ha betydning for planlegging av nye parkeringsanlegg i fjell. Det er samtidig viktig at frigitte arealer for parkering får ny funksjon. Dette gjelder særlig ved Oddensenteret. Framtidig utvikling av dette området er svært viktig for videre utvikling av sentrum.

Alternative grader av fortetting vurderes. Konsekvenser ved ulike grader av fortetting vil bli vurdert opp mot hverandre. Dette må også sees i sammenheng med ATP-planen. Planen må synliggjøre hvilke kvaliteter i sentrum som man ikke trenger å ha for hver enkelt bolig, og den må synliggjøre kvalitetene ved byens urbanisme.

Befolkningsøkningen som er beskrevet i ATP-planen ønskes møtt med flere boliger inn i sentrumsnære områder for å styrke handel og bruk av sentrum generelt. Gjennom tidligere planprosesser i Grimstad er det diskutert ulike utfordringer og mål for sentrumsområdet, blant annet temaer som byggeskikk, byens funksjoner, byliv, bytrafikk og liv på bryggene. Flere av disse temaene henger sammen med grad av fortetting. Å fortette på en god måte er en sentral utfordring i arbeidet med å sikre en god byutvikling i årene som kommer. Å finne gode kjøreregler for fortetting vil være et sentralt mål med arbeidet.

For de sjønære områdene vil arealbruken bli vurdert på nytt. Både dagens arealbruk og det som ligger i gjeldende havneplan bli vurdert, det samme gjelder tankene som presenteres i framtidsbildene fra Landskapsfabrikken/LEVA Urban design og Norconsult. Utnyttelse av sjønære områdene vil være en viktig del av prosessen og diskusjonen videre i planarbeidet.