



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00258-216
Saksbehandler Hans Tveitereid

Utvalg	Møtedato
Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027	29.01.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	05.02.2026
Teknisk utvalg 2023 - 2027	27.01.2026

Kommuneplanens arealdel - prinsipper for alternativ bygggrense i 100-metersbeltet

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret gir sin tilslutning til metodikk, vurderingskriterier og utvelgelse av områder for vurdering og fastsettelse av differensiert bygggrense mot sjø.

Vedlegg

Differensiert bygggrense mot sjø - Metodikk, vurderingskriterier og utvelgelse av aktuelle områder
Oversikt områder som foreslås vurdert
Oversikt områder som ikke foreslås vurdert

Sammendrag

Revisjonen av kommuneplanens arealdel er sendt tilbake til administrasjonen for korrigeringer og videre arbeid, inkludert fastsettelse av differensiert bygggrense mot sjø i tråd med tidligere kommunestyrevedtak. Arbeidet innebærer nye metodiske vurderinger og skal prioritere områder med tydelig skille mellom tettbebyggelse og viktige strandsoneverdier. Av ressursmessige hensyn anbefales det å avgrense vurderingene til strekningen Hasseldalen–Lille Groos, hvor fem reguleringsplaner mangler bygggrense. Et revidert planforslag planlegges lagt frem før sommeren, med politisk orientering underveis.

Bakgrunn (Fakta)

Grimstad kommune har satt i gang arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel. Det ble fremmet et planforslag til politisk behandling i oktober 2025. Dette forslaget ble sendt tilbake til administrasjonen for videre arbeid etter følgende vedtak i kommunestyremøtet ([KS-25/161](#)):

Kommunestyret 2023 - 2027 vedtak

- Kommunestyret sender saken i retur til kommunaldirektøren. Saksfremlegget og vedleggene gjennomgås på nytt for å rette opp eventuelle feil og mangler. Fullstendig dokumentasjon knyttet til planforslaget skal oversendes i god tid før ny politisk behandling.*
- Kommunestyrets vedtak om arealstrategi av 07.02.2024 (24/7) hvor vi presiserer at vi ønsker Vik og Fevik slått sammen til en sentrumsstruktur, gjerne med to indre soner slik som sentrum, og viser til kart i vedtaket.*
- Vi viser også til kommunestyrets vedtak om differensiert bygggrense mot sjø av 18.06.2024 (24/160) som også må legges til grunn for det videre arbeidet.*

Punkt 3 i kommunestyrets vedtak fra oktober 2025, henviser til kommunestyrevedtak [KS-24/160](#) vedrørende bygggrense mot sjø i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel:

Kommunestyret 2023 - 2027 vedtak

Kommunestyret vedtar at temaet byggegrenser mot sjø, skal prioriteres i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel. For at dette ikke skal kreve uhåndterlig mye ressurser, og vesentlig forlenget framdrift, gjennomføres dette langs deler av strandsonen i denne revisjonen.

Grensen settes i områder der det er tydelig skille mellom tettbebygde arealer og områder med viktige strandsoneverdier som det skal tas spesielt hensyn til. I konsekvensutredningen må det gis en beskrivelse og vurdering av alle områdene hvor det er fastsatt avvikende byggegrense mot sjø i kommuneplanen. Formålet med denne avvikende byggegrensen er å forenkle byggesaksbehandlingen og redusere antall dispensasjoner i deler av 100-metersbeltet langs sjø der det ikke er konflikter med hensyn til vern av strandsonen. Der hvor det er vedtatte reguleringsplaner vil disse være førende for videre utnyttelse arealene. For områdene som er uregulert vil kommuneplanen være førende. Byggegrense mot sjø skal ikke fastsettes eller realitets vurderes i områder der det ikke er tydelig skille mellom områder som er omfattet av strandsonevernet og bebygde arealer. Det skal heller ikke fastsettes byggegrense i spredt bebygde områder. I områdene uten byggegrense gjelder de generelle bestemmelsene for 100-metersbeltet.

Denne saken redegjør for metodikk, vurderingskriterier og utvelgelse (se vedlegg) av aktuelle områder som anbefales at legges til grunn for arbeidet og videre hvilken fremdrift og politisk involvering det legges opp til.

Vurderinger:

Arbeidet med å fastsette en differensiert byggegrense mot sjø i overordnet plan er nybrottsarbeid. Det må gjøres nøye vurderinger, og selv om det legges opp til områdevis konsekvensutredninger, vil det kunne gi konsekvenser for allmennheten, grunneiere og øvrige berørte parter på den enkelte eiendom. Detaljnivået vil derfor skille seg ut i forhold til hva som normalt sett gjøres på kommuneplannivået.

Metode, vurderingskriterier, fremstilling og prosess (inkludert medvirkning) vil i hovedsak følge det [revisjonsarbeidet Arendal kommune](#) gjør for tiden, som blant annet inkluderer vurdering og fastsettelse av differensiert byggegrense i 100-metersbeltet. Det har riktignok blitt fremmet innsigelse på høringsforslaget til Arendal kommune fra Statsforvalteren i Agder (friluftshensyn) og NVE (kvikkleire), men dette er forhold som vurderes som «læringspunkter» og vil kunne bli håndtert i arbeidet i Grimstad kommune.

Plan- og bygningslovens krav i § 1-8 hvor det skal tas *særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser* legges til grunn for arbeidet. Disse hensynene må veies opp mot den enkelte grunneiers videre utbyggings- og utviklingsmuligheter med hjemmel i kommuneplanens arealdel.

For at arbeidet skal være håndterbart ressursmessig, anbefaler kommunedirektøren å begrense omfanget av de områder som vurderes for en differensiert byggegrense i 100-metersbeltet. Kommunen har i dag 59 gjeldende reguleringsplaner som legger til rette for bebyggelse i 100-metersbeltet. 31 av disse reguleringsplanene mangler byggegrense mot sjø helt eller delvis. Det anbefales å se strekningen Hasseldalen til Lille Groos i dette arbeidet. Her er alt arealet regulert, men det er totalt 5 reguleringsplaner som mangler byggegrense mot sjø:

- [Reguleringsplan for Hasseldalen](#)
- [Reguleringsplan for Grimstad sentrum](#) (kun for boligområdet på Boddén)
- [Reguleringsplan for Oddenområde](#) (Guldmand brygge)
- [Reguleringsplan for Vesøya](#)
- [Reguleringsplan for Sonåsen](#)

Dette er alle reguleringsplaner som omfatter boliger, og kommunedirektøren mener det er viktigere å prioritere disse formålene fremfor fritidseiendomsformålet – både av hensyn på hvem som blir berørt/påvirket, hvor det er utbyggingspress og hvor det er tydelig skille mellom tettbebygde arealer og områder med viktige strandsoneverdier. Kommunedirektøren mener at det vil ha størst betydning å etablere byggegrense mot sjø i de sentrale områdene. Det er her byggepresset er

størst, og det er dermed her det kan gi størst gevinst å etablere byggegrense der det mangler i gjeldende planer.

Av ressursmessige hensyn og fremtidig planarbeid på Fevik, anbefales det at arbeidet med å vurdere og fastsette differensiert byggegrense mot sjø i dette området gjøres som en del av arbeidet med Fevikplanen.

Se for øvrig vedlegg med oversikt over alle gjeldende reguleringsplaner med utbyggingsformål i 100-metersbeltet.

Videre prosess og fremdrift

Arbeidet med kommuneplanens arbeid er omfattende. Kommunedirektørens opprinnelige planforslag i oktober ble sendt tilbake for videre arbeid, blant annet med alternativ byggegrense mot sjø. Arbeidet er ressurskrevende, samtidig som det for tiden er redusert bemanning på overordnet plan. Det er også redusert bemanning på plan og landbruk. Begge steder som følge av vakante stillinger. Kommunens planressurser totalt sett er derfor redusert. Følges anbefalingene i denne saken, vil det jobbes mot å fremme et revidert planforslag, inkludert differensiert byggegrense mot sjø på strekningen Hasseldal-Lille Groos, i siste møterunde før sommeren. Det vil være aktuelt å holde de politiske utvalgene orientert med en «løypemelding» i møterunden i april. Dersom det behov for avklaringer underveis, vil det fremmes egne saker på dette. Kommunens delegeringsreglement definerer plan- og miljøutvalget som fagutvalget som håndterer og innstiller for kommunestyret i denne typen saker (kommuneplanarbeid). Men kommuneplanens arealdel vil også påvirke fremtidig plan- og byggesaksbehandling i stor grad, slik at teknisk utvalg også vil involveres i alle politiske saker, samt holdes løpende orientert om arbeidet. Plan- og miljøutvalget er imidlertid innstillende utvalg til kommunestyret.

Alternative løsninger

Det kan tas med ytterlige områder i vurderingsarbeidet. Det vil imidlertid kunne påvirke fremdriften ytterligere.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler å avgrense arbeidet med å vurdere differensiert byggegrense mot sjø til strekningen Hasseldal-Lille Groos som en del av det pågående arbeidet med kommuneplanens arealdel. Metodikk, vurderingskriterier og utvelgelse av aktuelle områder følger av det vedlagte notatet.