



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00258-223
Saksbehandler Hans Tveitereid

Utvalg	Møtedato
Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027	23.04.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	30.04.2026
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026

Kommuneplanens arealdel - løypemelding byggegrense mot sjø

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret stiller seg bak løypemeldingen slik den foreligger, samt følgende punkter:

1. De foreslåtte byggegrensene som vist i aktuelle delområder (vedlegg med kartblad 1-3)
2. De foreslåtte grøntområdene som vist i delområde Vesøya og som følger opp gjeldende reguleringsplaner (kartblad 2)
3. Det foreslåtte grøntområdet som vist i delområde Sonaåsen og som potensielt kan knytte friområdet langs Sonaåsen/Grømbukta med friområdet ved Lille Groos.

Vedlegg

Kartutsnitt - utkast byggegrense mot sjø utvalgte delområder
Utkast konsekvensutredning Sonaåsen
Riving og Nybygg 200_132 - Vedtak 1987
Konsekvensutredning (KU) byggegrense - metodikk

Sammendrag

Løypemeldingen gjelder kommunedirektørens forslag til fastsetting av byggegrenser mot sjø og tilhørende bestemmelser i utvalgte delområder som del av arbeidet med kommuneplanens arealdel. Formålet er å gi tydeligere rammer for utvikling, samtidig som hensynet til natur, landskap, friluftsliv, kulturmiljø, allmenne interesser og eksisterende bebyggelse ivaretas. Forslaget bygger på gjennomgang av eksisterende planer, kjent kunnskapsgrunnlag og befaringer. Det foreslås byggegrenser og enkelte formålsendringer i områdene Biodden, Vesøya og Sonaåsen. Byggegrensen som foreslås er i hovedsak konservativ og tar utgangspunkt i eksisterende situasjon, men åpner for mindre tiltak uten at det vil utløse krav om dispensasjon. Dette vil gi økt forutsigbarhet og mer effektiv byggesaksbehandling. Forslaget anses som et foreløpig faglig grunnlag og vil bli videre bearbeidet frem mot endelig planforslag av kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren anbefaler at løypemeldingen legges til grunn for det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Bakgrunn (Fakta)

Løypemeldingen gjelder kommunedirektørens forslag til fastsetting av byggegrenser mot sjø og tilhørende bestemmelser i utvalgte delområder i kommunen. Arbeidet er gjennomført som en del av det løpende arbeidet med kommuneplanens arealdel og har som formål å tydeliggjøre rammer for videre utvikling, samtidig som hensynet til naturmiljø, landskap, friluftsliv, kulturmiljø, andre allmenne interesser og eksisterende bebyggelse ivaretas.

Arbeidet har særlig vært rettet mot områder der dagens planverk ikke har fastsatt byggegrense mot sjø, men hvor planens intensjon har vært utvikling av eksisterende og nye boliger. Utkastet til

de foreslåtte byggegrensene bygger på en gjennomgang av eksisterende planer, kjent kunnskapsgrunnlag, befaringer og [innretningen slik den forelå ved den politiske behandlingen av disse i februar 2026](#).

Arbeidet har vært organisert som et tverrfaglig samarbeid mellom byggesak, plan og overordnet planlegging. Det har vært etablert en intern arbeidsgruppe som har hatt ansvar for faglige vurderinger og samordning.

Det er gjennomført flere arbeidsmøter og befaringer i aktuelle delområder. Vurderingene bygger på kjent kunnskap, herunder eksisterende planmateriale, registrerte natur- og kulturverdier samt erfaringer fra byggesaksbehandling. Det er ikke utført nye kartlegginger som del av arbeidet utover at arbeidsgruppen har gjennomført befaringer i de aktuelle områdene.

Ved innretningen av arbeidet ble det pekt på 5 delområder som representerte hvert sine respektive reguleringsplaner. Planer og eiendommer som blir direkte berørt er redegjort for i vedlagte dokumentasjon. Flere delområder har vært vurdert, men ett av delområdene, Hasseldalen, er tatt ut av videre arbeid som følge av at det i de aktuelle områdene enten har krav om detaljregulering i gjeldende reguleringsplan, eller er [underlagt en områdefredning etter vedtak av kulturminneloven](#). Videre er de forespeilede delområdene som omfattet deler av reguleringsplan for Oddenområdet og reguleringsplanen for Vesøya slått sammen til et samlet område. Det gjenstår da til sammen 4 delområder som omfattes av dette arbeidet:

- **Delområde 1: Biudden** (kartblad 1 i kartvedlegg)
Omfatter deler av reguleringsplan for Grimstad sentrum
- **Delområde 2: Vesøya** (kartblad 2 i kartvedlegg)
Omfatter deler av reguleringsplan for Oddenområde (Guldmand brygge) og stort sett hele reguleringsplanen for Vesøya.
- **Delområde 3: Sonaåsen** (kartblad 3 i kartvedlegg)
Omfatter deler av reguleringsplan for Sonaåsen

I kartvedleggende som er vedlagt denne saken, er det inntegnet forslag til byggegrense mot sjø. Forslaget til byggegrenser er tegnet med rød strek i kartvedleggene. Det er videre foreslått enkelte formålsendringer (fra eksisterende bolig til friområder). Dette er grønne arealer i vedlagte kartblad. Den blå skravuren som vises i alle kartbladene viser 100-metersbeltet målt fra sjø. Det har ikke vært gjennomført særskilt medvirkning med berørte parter i denne fasen, verken med eiere som blir direkte berørt eller andre interesser. Bakgrunnen for dette er at arbeidet per i dag anses som et foreløpig faglig grunnlag, og at endelig forslag først vil bli konkretisert gjennom den videre politiske behandlingen.

Det foreligger videre et foreløpig utkast til konsekvensutredning for delområdet 3 på Sonaåsen som følger saksfremlegget. Det understrekes at det foreløpig er et utkast, men legges ved for å gi et bilde av hvordan konsekvensutredningen for alle områdene vil bli til det endelige forslaget.

Vurderinger:

Kommunedirektøren understreker at alle dokumenter og vurderinger i saken må anses som foreløpige. Forslaget er ment å gi et kunnskapsbasert beslutningsgrunnlag for politisk behandling, og det kan bli aktuelt med justeringer i etterkant av politiske avklaringer.

Det er gjennomført en foreløpig konsekvensutredning basert på tilgjengelig informasjon. Den samlede konsekvensutredningen viser at forslaget i hovedsak legger opp til en konservativ håndtering av mulige utbyggingsmuligheter. Det foreslås gjennomgående nøkterne byggegrenser, som i stor grad tar utgangspunkt i eksisterende situasjon. Samtidig vil det åpne opp for mindre tiltak i tråd med gjeldende planbestemmelser og nye føringer fra kommuneplanens arealdel. Eksempelvis vil det kunne åpnes opp for mindre tilbygg, hagestuer, uteboder, fasadeendringer, m.m. uten at det automatisk slår inn et krav om dispensasjonssøknad pga. manglende byggegrense mot sjø. Samlet sett gir det visse utbyggingsmuligheter, men bidrar til større forutsigbarhet og mer ensartet praksis og effektivitet i byggesaksbehandlingen.

Som nevnt over bygger forslaget på en konservativ tilnærming, der hensynet til langsiktige samfunnsinteresser er vektlagt. Det vurderes også som større konsekvenser for spesielt landskap og kulturmiljø dersom det skulle vært åpnet for mer romslige byggegrenser enn hva som er foreslått. Dette gjelder spesielt for området Biodden der det er lagt særlig vekt på hensynet til kulturmiljø. Dette da Biodden er en del av området i [Grimstad sentrum hvor det er et kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse](#).

Tilhørende for hvert delområde er det planlagt utarbeidet et sett med bestemmelser som blir en del av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Disse bestemmelsene vil si noe om følgende (listen er ikke uttømmende):

- Hvilke typer tiltak som tillates innenfor byggegrensene, evt. hva som ikke tillates.
- Tillatt utnyttelsesgrad
Det vil være vanskelig å «treffe riktig» på en utnyttelsesgrad i en generell bestemmelse. Det vil derfor trolig være enkelte eiendommer som i praksis ikke vil å få anledning til å utvide bebyggelsen hjemlet i de generelle bestemmelsene.
- Krav til estetikk
- Krav til medvirkning og høring

Når det gjelder sjøboder og brygger, er disse som hovedregel ikke foreslått omsluttet av byggegrensene. Dette innebærer at fremtidige tiltak knyttet til slike anlegg i utgangspunktet vil kreve dispensasjon eller ny planavklaring. Dersom sjøboder og brygger skulle innlemmes i byggegrensene, vil dette kunne gi økt handlingsrom for private tiltak, men samtidig redusere kommunens styringsmulighet og kunne få uheldige konsekvenser for allmenn tilgjengelighet og landskapsvirkninger. Det er derfor lagt til grunn en restriktiv linje.

Det foreslås videre å innføre enkelte grøntområder. For grøntområdene på Vesøya (se kartblad 2) foreslås det å oppdatere kommuneplanen i forhold til gjeldende reguleringsplaner. For området som foreslås til grøntområde sør i Sonaåsen, anser kommunedirektøren at dette området potensielt sett vil gi allmennheten stor verdi da det vil kunne knytte stiforbindelser mellom Grømbukta og bebyggelsen i Sonaåsen med friområdene på Lille Groos. Samtidig erkjenner kommunedirektøren at det for de to berørte eiendommene vil virke som et inngrep på privat grunn. Et grøntområde i kommuneplanens arealdel, gir ingen automatiske rettigheter for allmennheten til å ferdes i området, men det vil kunne gi noen tydelig føringer ved evt. fremtidig endringer for de aktuelle boligeiendommene. Det fremkommer også fra bygningsrådets saksbehandling og vedtak fra utbyggingen av den aktuelle boligen i 1987 at dette var anbefalt at «*hensynet til offentlig ferdsel og fritidsbruk blir ivaretatt*». Se vedlagt vedtak fra 1987.

Alternative løsninger

- Alternativ løsning 1:
Områdene hvor det vurderes å innføre byggegrense mot sjø utvides til å gjelde for flere områder i kommunen. Dette vil kunne gi større handlingsrom for private tiltak, men vil samtidig påvirke fremdriften i arbeidet med kommuneplanens arealdel og kreve ytterligere utredninger og avklaringer.
- Alternativ løsning 2
Arbeidet med å fastsette byggegrense mot sjø som en del av arbeidet med kommuneplanens arealdel avsluttes

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at foreslått løsning gir en hensiktsmessig avklaring av byggegrenser og bestemmelser i de aktuelle delområdene. Forslaget er basert på en konservativ og kunnskapsbasert tilnærming, og legger til rette for økt forutsigbarhet, bedre styring av arealbruken og mer effektiv byggesaksbehandling. Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret stiller seg bak løypemelding slik den foreligger og at det legges til grunn for det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel.