



---

**Saksframlegg**

Arkivsak-dok. PLAN-24/00258-234  
Saksbehandler Hans Tveitereid

Utvalg	Møtedato
Flerkulturelt utvalg 2023 - 2027	08.06.2026
Råd for personer med funksjonsnedsettelse 2023 - 2027	08.06.2026
Eldrerådet 2023- 2027	08.06.2026
Kulturutvalget 2023 - 2027	10.06.2026
Helse- og omsorgsutvalget 2023 - 2027	09.06.2026
Oppvekst- og utdanningsutvalget 2023 - 2027	09.06.2026
Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027	11.06.2026
Studentutvalget 2025 - 2027	09.06.2026
Ungdomsrådet 2026-2027	08.06.2026
Teknisk utvalg 2023 - 2027	09.06.2026

## Kommuneplanens arealdel 2027-2039 - revidert forslag til offentlig ettersyn og høring

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar å legge forslag til kommuneplanens arealdel med tilhørende dokumenter ut på høring og offentlig ettersyn jf. plan- og bygningslovens § 11-14.

Dersom høringsforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn før sommerferien (juli måned), forlenges høringsfristen med minimum 4 uker.

Kommunedirektøren gis anledning til å utføre redaksjonelle endringer i dokumentene.

### Vedlegg

- 01 Plankart, 28.06.2026
- 02 Bestemmelser, 29.05.2026
- 03 Beskrivelse, 29.05.2026
- 04 Konsekvensutredning\_ enkeltinnspill, 29.05.2026
- 05 Planvask\_Rapport, 29.05.2026
- 06 Senterstruktur, 29.05.2026
- 07 Grovsiling private arealinnspill\_ rapport\_01.05\_endret 27.08.24
- 08 Merknader\_ offentlig instanser og interesseorganisasjoner\_ med kommentar
- 09 Merknader\_ private\_ med kommentar
- 10 Private arealinnspill\_ oversikt
- 11 Planprogram, vedtatt 07.02.2024
- 12 Oversikt saksprosess (prosessledende beslutninger og medvirkning)
- 13 Ordliste kommuneplanens arealdel

### Sammendrag

Forslag til ny kommuneplanens arealdel legges fram for behandling før offentlig ettersyn og høring.

Planforslaget består av kart/kartløsning, bestemmelser og planbeskrivelse. Planforslaget følger opp kommuneplanens samfunnsdel og vedtatt arealstrategi med forslag til en strategisk senterstruktur og utbyggingsmønster. De mottatte arealinnspillene er vurdert opp mot senterstrukturen og utbyggingsmønsteret i tillegg til en konkret vurdering av hvert enkelt innspill. Det er utarbeidet en konsekvensutredning for hvert enkelt innspill og en samlet vurdering av planforslagets virkning på miljø og samfunn.

Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å gi sin tilslutning til hovedgrepene i planforslaget. Videre anbefaler kommunedirektøren å følge anbefalingen for innspill inntatt i kommuneplanens arealdel for å sikre mulighetene for vekst og utvikling samtidig som tilstrekkelige arealer for vern og bruk ivaretas. Planforslaget vil sikre mulighetene for vekst og utvikling av kommunen mot de ønskede satsingsområder og målsetninger i samfunnsdelen og vil gi mulighet for en kommune hvor det er godt å bo, leve, jobbe og drive sine virksomheter i.

Foreslåtte arealendringer og forslag til senterstruktur er lagt inn i dashboard som kan nås ved å følge lenken under. Her ligger også en veiledende video for bruk av dashboardet og hvor informasjon om hensynssoner og andre viktige kvaliteter er tydeliggjort.

[Rullering av kommuneplanens arealdel - Grimstad kommune](#)

## Bakgrunn

### Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi:

Kommuneplanens samfunnsdel setter retning for alle kommunale planer som utarbeides. I Grimstad kommune har samfunnsdelen fire satsingsområder som skal legge grunnlaget for utvikling av fremtidens Grimstad. Arealstrategien bygger videre på satsingsområdene og «oversetter» disse til arealstrategiske grep. Arealstrategien består av seks tekstpunkter og en kartillustrasjon. Tekstpunktene beskriver ønsket utvikling av kommunen og hvilke områder som er særlig viktig å ivareta for å legge grunnlaget for en bærekraftig utvikling som ivaretar alle tre bærekraftsdimensjonene; Klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

<b>Satsingsområder:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grønnere hverdag</li><li>• Livsmestring i alle faser</li><li>• Kompetansebyen</li><li>• Næringsutvikling</li></ul>	<b>Arealstrategi:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Senterstruktur</li><li>• Utbyggingsmønster</li><li>• Transportsystem</li><li>• Næringsutvikling</li><li>• Grønnstruktur og naturmangfold</li><li>• Landbruksutvikling og jordvern</li></ul>
--	---

Figurene viser en punktvis oppstilling av satsingsområder fra kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi. Begge dokumenter legges i sin helhet ved saken.

### Senterstruktur og utbyggingsmønster:

Arealstrategien peker ut 5 områder som sammen utgjør senterstrukturen i første tekstpunkt. Neste tekstpunkt omhandler utbyggingsmønster og legger til rette for at 80 % av veksten skal prioriteres innenfor den gitte senterstrukturen.

## 1) Senterstruktur

Bygge videre på de etablerte prinsippene fra ATP om senterstruktur. Krav og bestemmelser til de ulike sentrene kan spisses og tilpasses etter deres forutsetninger, rammer og muligheter for utvikling.

Nivå 1) Kommunesenter: Grimstad sentrum

Nivå 2) Lokalsenter: Fevik, Vik, Homborsund, Bergemoen

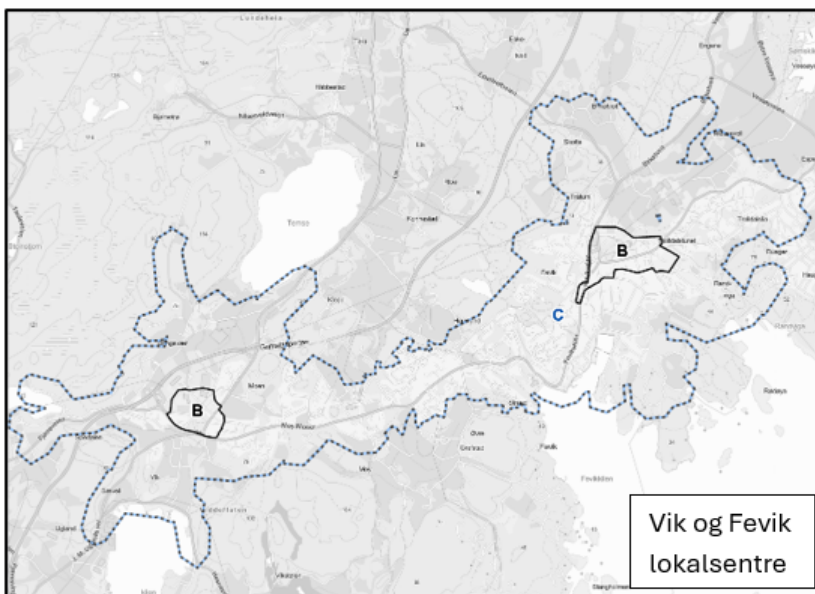
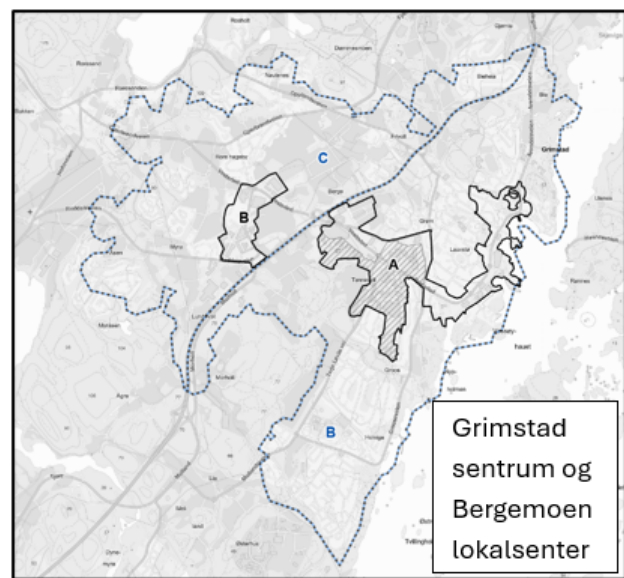
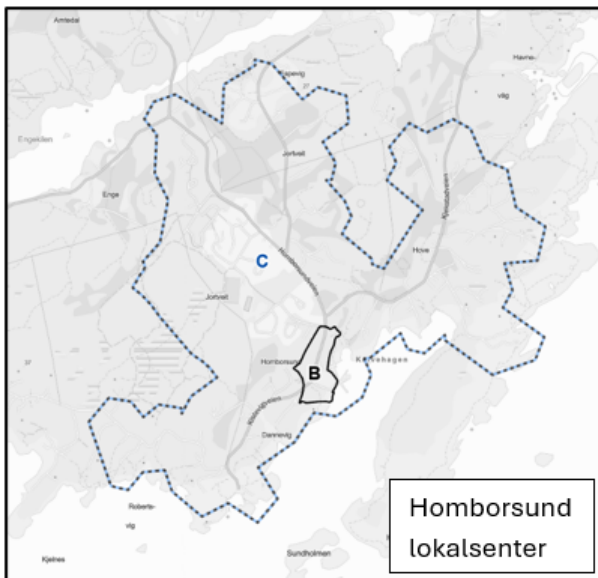
Ved videreutvikling av senterstruktur er det viktig å ta hensyn til:

- By- og stedsutvikling:  
Å bygge videre på og forsterke stedets særegenhet og identitet i fremtidig arealutvikling. Viktige hensyn vil typisk være arkitektur, natur, kultur, landskap og utnyttelse.
- Gode bomiljø og nærmiljø:  
Utvikle bo- og nærmiljø med inkluderende uterom som stimulerer til aktiv bruk og oppleves trygge. Øke variasjon i boformer, boligtyper, størrelser og priser.
- Sikring av arealer til etablering av arbeidsplasser, som næring, forretning og lignende.

## 2) Utbyggingsmønster

Prioritere vekst i den gitte senterstrukturen, og jobbe mot en målsetning om at;

- 80 % av veksten kommer innenfor de prioriterte områder.
- 20 % av veksten kan komme utenfor den nevnte senterstruktur.
  - Det er positiv vilje til å legge inn områder for LNF(a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
  - Det er positiv vilje til å legge inn nye områder for LNF(b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv så lenge det ikke kommer vesentlig i konflikt med andre særskilt viktige hensyn innenfor eksempelvis nærings- og landbruksinteresser, naturmangfold, friluftsliv eller kulturhistoriske interesser.
  - Det er positiv vilje til innvilgelse av dispensasjoner innenfor byggeområder og LNF-områder for enkelttomter/enkelte boliger der disse ikke er vesentlig til hinder for andre særskilt viktige hensyn innenfor eksempelvis nærings- og landbruksinteresser, naturmangfold, friluftsliv eller kulturhistoriske interesser.



Som vist i utsnittene over består senterstrukturen av fem prioriterte områder, Grimstad (merket med A), Homborsund, Bergemoen, Vik og Fevik (alle merket med B). I tillegg til disse «indre sonene» som i plankartet er avsatt til sentrumsformål, så er det en ytre grense som omslutter sentrumsformålene. Denne yttergrensa omtales som 15-minutteren, som referer til hvor langt du kommer på 15 minutters gange fra ytterkanten av sentrumsformålet (indre sone). I sum er disse områdene de prioriterte områdene for vekst, og omtales også som vekstsonene i plandokumentene.

Grimstad sentrum og Bergemoen omfattes av samme yttergrense for vekstsonen. Det samme gjelder for Fevik og Vik. Disse er to ulike senter i senterstrukturen, men avgrensingene overlapper hverandre og presenteres med et felles område innenfor vekstsonen i fremstillingen.

I notat for «senterstruktur» som ligger vedlagt er det vurdert befolkningsutvikling, befolkningsframskriving, boligsammensetning, boligreservereserve og framtidig behov som et grunnlag for planforslaget. Det er utarbeidet forslag til vekstmål for befolkningsutvikling.

Næringsarealer er vurdert enkeltvis og arealer med lavt til middels konfliktnivå er foreslått tatt inn. Grimstad Næringsforenings kartlegging av medlemsbedriftenes arealbehov har vært med på å danne grunnlag for vurderingene av innspill. Det er også vurdert og foreslått områder som ikke er spilt inn av private, men som er egnet til fremtidig næringsutvikling. Videre er det foreslått et utvidet sentrumsformål i Grimstad sentrum og i lokalsentrene. Sentrumsformålet gir gode rammer for ulike typer næringsutvikling.

Kartleggingsundersøkelsen gjort av Grimstad Næringsforening løfter frem et behov for å særlig satse på Grimstad sentrum da det er viktig for næringen å legge til rette for gode forbindelser med universitetet og å tilrettelegge for ny næring i og rundt sentrum i form av handel og kontorlokaler.

## Vurderinger

### Kommuneplanens føringer

En tydelig og prioritert senterstruktur er et sentralt arealpolitisk virkemiddel for å realisere Grimstad kommunes overordnede målsetting innenfor de fire satsingsområdene; *Grønnere hverdag*, *livsmestring i alle faser*, *kompetansebyen* og *næringsutvikling*. Gjennom å styrke kommunesenteret og lokalsentrene Fevik, Vik, Bergemoen og Homborsund, legger kommunen til rette for en mer bærekraftig og inkluderende utvikling.

De tre første tekstpunktene i arealstrategien; senterstruktur, utbyggingsmønster og transportsystem legger grunnlaget for en utviklingsretning som skal sikre at kommunens utvikling som helhet ivaretar målsetningene om en kommune hvor det er godt å bo, jobbe og leve gjennom hele livet. Dette er i samsvar med *grønnere hverdag* hvor det skal være grunnlag for å kunne ta grønne valg i hverdagslivet. *Livsmestring i alle faser* ved å tilrettelegge for gode lokalmiljøer hvor man i alle stadier i livet kan leve godt og ha tilgang på tjenester og tilbud. *Næringsutvikling* ved å legge til rette for en struktur som skaper gode forbindelser og næringsgrunnlag. Fokus på Grimstad som *kompetanseby* ved å legge grunnlaget for en tettere kobling mellom campus og sentrumsområdene.

### Senterstruktur:

I tillegg til å svare på kommunens satsingsområder og arealstrategi skal planforslaget også svare på nasjonale og regionale føringer og retningslinjer. Ved å bygge opp under en senterstruktur og prioritere veksten slik som foreslått vil utviklingen i stor grad imøtekomme de nasjonale forventinger om kompakte byer og fortetting og transformasjon fremfor byspredning. Nullvekst i personbiltrafikk er sentral føring både i nasjonal og regional arealpolitikk. Ved å bygge opp under senterstrukturen styrkes grunnlaget for kollektivtransporten som i fremtiden vil danne grunnlag for et bedre tilbud med tanke på buss og AKT svipp.

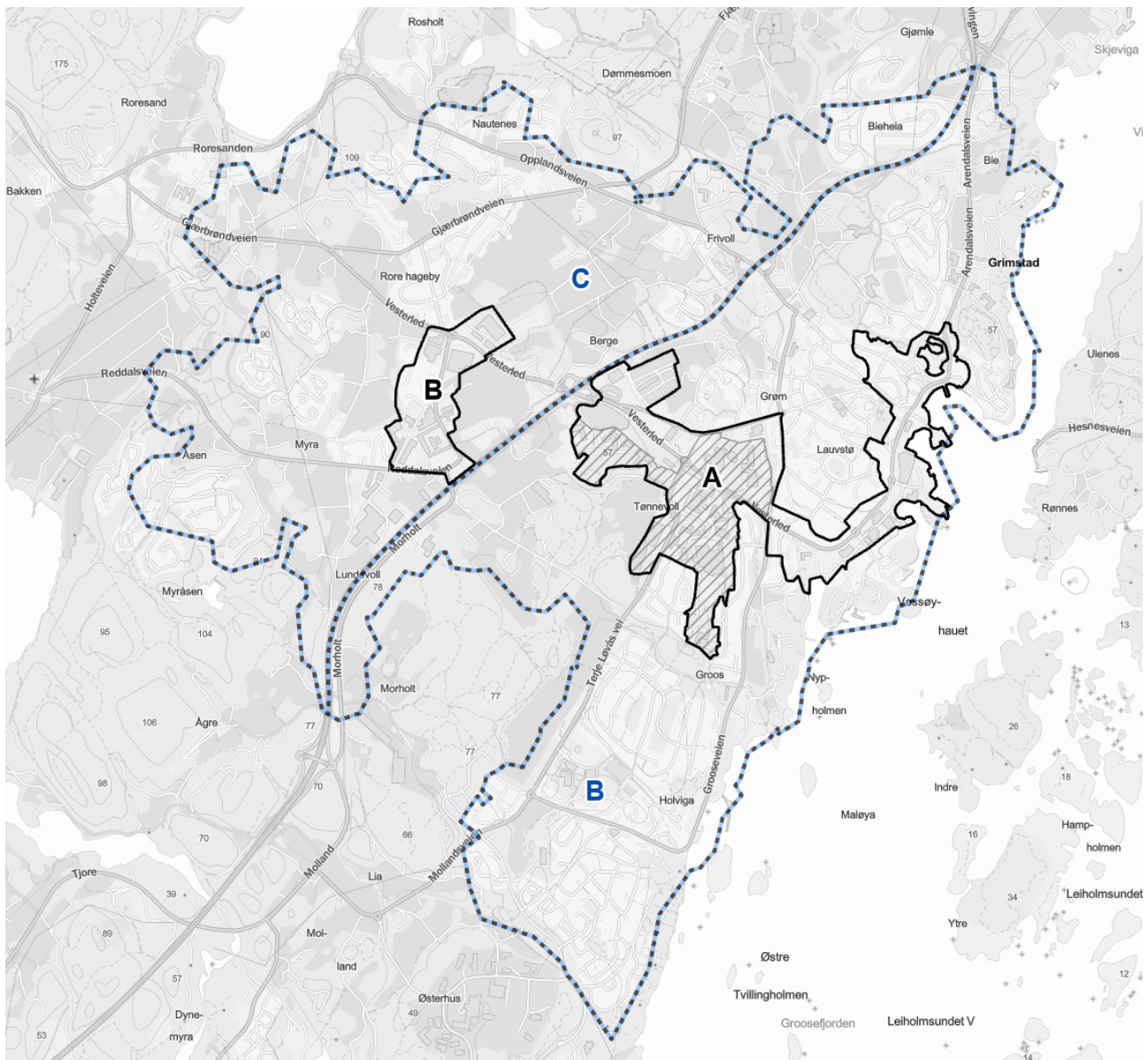
Ved å prioritere veksten innenfor de avsatte lokalsentrene støtter utviklingen opp under kommunale, regionale og nasjonale målsettinger om å ivareta viktig natur og grønnstruktur og styrke jordvernet ved å unngå en spredning av større boligutbygginger tett på de pressede områder.

Senterstrukturen består av et kommunesenter og fire lokalsenter som vist over i kartskissen.

- Kommunesenter: Grimstad sentrum og campus
- Lokalsenter: Fevik, Vik, Bergemoen, Homborsund

Hvert senter består av en sentrumssone som er et område som er avsatt til sentrumsformål, og et omland som viser de prioriterte områder rundt. Disse to avgrensingene til sammen utgjør kommunesenteret og lokalsentrene. Innenfor kommunesenteret og lokalsentrene skal 80 % av veksten prioriteres.

Sentrumsformålet gir fleksibilitet for fremtidig planlegging og må defineres nærmere i videre planarbeid (enten kommunedelplan eller reguleringsplan) på et senere tidspunkt. Målet for sentrumsområdene er høy urban kvalitet og høy utnyttelse samtidig som de gode kvalitetene og viktige hensynene blir ivare tatt og styrket. Det gis noen lettelsener i bestemmelsene knyttet til parkering og uteoppholdsarealer, og det innføres bestemmelser som sikrer en god fortetting og transformasjon, mobilitet, tilgjengelige boliger og at riktige boligtyper skal komme på riktig sted.



Som det vises på kartet så vokser Grimstad sentrum, Campus Grimstad og Bergemoen sammen, og definerer Grimstads **strategiske vekstretning** fra sentrum via campus Grimstad mot Bergemoen.

#### Vekstsonen (15-minutteren):

Områdene rundt sentrumssonene er definert ut fra 15 minutters gangavstand fra ytterkant til sentrum av sentrumssonen. Disse områdene har god tilgjengelighet og egner seg for variert boligbygging og næring som ikke hører hjemme i sentrumskjernen. Målet er at innbyggerne skal ha tilgang til daglige behov innen 15 minutters gangavstand, noe som vil bidra med å redusere CO<sub>2</sub>-utslipp og behovet for bil, og kan bidra til økt livskvalitet og sosialt fellesskap da en større andel av befolkningen kommer tettere på tilbud og tjenester.

I det vedlagte temadokumentet om «Senterstruktur og boligutvikling» er begrunnelsen for senterstrukturen mer omfattende beskrevet i tillegg til at hvert lokalsenter er fylldig beskrevet.

#### Befolkningsvekst og boligbehov:

Grimstad kommune har hatt en jevn vekst siden 1970-tallet, og har siden da mer enn doblet innbyggertallet. De siste 10 årene har veksten i snitt vært på 1,4 %. De siste tre årene har veksten vært særlig høy grunnet flyktninger fra Ukraina, men veksten skyldes også fødselsoverskudd, innvandring og innenlands innflytting.

Frem mot 2039 er det en forventning om at veksten skal fortsette. Boligbyggingen bør tilpasses forventet befolkningsvekst for å sikre gode bomiljøer og riktig tjenestetilbud. I SSBs framskrivninger undervurderes effekten unge voksne i studentalder har på Grimstads befolkningsvekst, noe som

blant annet gir et for lavt estimat for netto innenlands innflytting i Grimstad. Historisk sett har ca. 1/3 av veksten i Grimstad kommet fra innenlands innflytting. Dette er noe SSB sine framskrivinger ikke i tilstrekkelig grad fanger opp.

Basert på veksten Grimstad har hatt den siste 10-års perioden og med et tillegg på 20 % for å holde en god margin forventes det en befolkningsøkning på ca. 400 personer i året den neste 12-årsperioden. Dette tilsvarer en årlig vekst på 1,5 %. Med utgangspunkt i dagens 25 419 innbyggere, vil Grimstad ha over 30 000 innbyggere innen de neste 12 år, altså 2039. Vekstmålet på 1,5 % per år brukes som grunnlag for planlegging av boligstruktur og kommunale tjenester.

#### Boligreserve og framtidig behov:

Grimstad kommune har i dag en betydelig boligreserve i de prioriterte områdene, med nærmere 2 500 ferdigregulerte boliger. I tillegg pågår planarbeid for flere boenheter, og det er avsatt arealer til fremtidig boligbygging i kommuneplanens arealdel (2019-planen). I planforslaget som legges frem nå, tas det inn et begrenset antall nye boligområder. Imidlertid representerer de nye sentrumsområdene et stort boligpotensial gjennom økt fokus på transformasjonsområder. Den samlede teoretiske boligreserven, inkludert potensialet for transformasjon i sentrumsområdene, er på over 6 500 boenheter. I den teoretiske boligreserven er det anslått en konservativ tetthet for nye boliger.

I de prioriterte områdene finnes det over 1 300 ferdigregulerte boliger, hvorav mer enn halvparten er leiligheter eller blokkbebyggelse. I sentrumsområdene, særlig Grimstad sentrum og Fevik, er det viktig å satse på transformasjonsprosjekter fremover. Dette innebærer at eneboligtomter kan omformes til leilighetsbygg eller konsentrert småhusbebyggelse, og at det bygges kombinasjonsbygg med bolig og næring i sentrumskjernene. Slik tilpasning er nødvendig for å møte boligbehovet knyttet til forventede demografiske endringer. Fortetting og transformasjonsprosjekter skjer ved omregulering av eksisterende områder og fremgår dermed ikke i boligreserven, men vil likevel kunne gi et betydelig bidrag til nyetablering av boliger i Grimstad sentrum og i lokalsentrene.

Kommuneplanens arealdel har en virkningsperiode på 12 år, noe som gir kommunen mulighet til langsiktig planlegging samtidig som det gir rom for justeringer hvert fjerde år. Den lange perioden gir forutsigbarhet for innbyggere, næringsliv og offentlige aktører, og bidrar til effektiv ressursbruk. Med en forventet befolkningsvekst på 5 000 innbyggere frem mot 2039, må det bygges mange nye boliger. 80 % av veksten skal skje i kommunesenteret og de fire lokalsentrene Fevik, Vik, Bergemoen og Homborsund, mens 20 % fordeles utenfor disse områdene.

Veksten foreslås fordelt i form av vekstmål fordelt på kommunesenteret og de fire lokalsentrene fordelt etter befolkningstetthet i dag. Kommunesenteret skal ta 40 % av veksten, tilsvarende 83 boenheter per år. Fevik skal ta 20 %, Bergemoen 10 %, og Vik og Homborsund 5 % av veksten hver.

Selv om den faktiske boligbyggingen vil variere fra år til år, fungerer disse tallene som måltall for planlegging. De skal ikke brukes som direkte grunnlag for godkjenning eller avslag på byggesøknader, men som et verktøy for å vurdere og begrunne tiltak i reguleringsarbeid og søknadsprosesser. Det kan også rapporteres årlig hvordan veksten har fordelt seg i kommunens ulike sentre og øvrige områder for å vurdere i hvilken grad målsetningene nås.

Følgende innspill foreslås tatt med i forslag til kommuneplan:

Formålstype	Innspillnr	Innspillsnavn	Areal Nåværende (daa)	Areal Framtidig (daa)	Sum areal (daa)
Boligbebyggelse	9a	Arendalsveien – Kjellviga		5	5
Boligbebyggelse	9b	Arendalsveien – Kjellviga (eksist. beb.)	4		4
Boligbebyggelse	10a	Langestrand - Østerhus		1	1
Boligbebyggelse	16a	Vik		4	4
Boligbebyggelse	16b	Vik (eksisterende bebyggelse)	13		13
Boligbebyggelse	26	Guldmannsveien	1		1
Boligbebyggelse	31	Rosesanden boligformål	113		113
Spredt bolig	38a	Hauge, Eide		8	8
Spredt bolig	39	Omretrø, Eide		7	7
Boligbebyggelse	40	Væråsen		21	21
Kombinert beb. og anl. (bolig/forretning)	76	Molland - Støle		19	19
Kombinert beb. og anl. (bolig/næring)	78a	Guldmandsveien 6		2	2
Sentrumsformål	-	Bergemoen lokalsenter		235	235
Sentrumsformål	-	Fevik lokalsenter		207	207
Sentrumsformål	-	Homborsund lokalsenter		43	43
Sentrumsformål	-	Grimstad sentrumssone (utvidelse)	605		605
Sentrumsformål	-	Vik lokalsenter		125	125
<b>Sum bolig og sentrumsformål</b>			<b>736</b>	<b>676</b>	<b>1 412</b>

### Næringsarealer

Formålet næring i kommuneplansammenheng begrenser seg til næringsvirksomheter innenfor kontor, hotell, overnatting, bevertning, industri, håndverk- og lagervirksomhet, bensinstasjon, vegserviceanlegg og annen næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Dette betyr at mye av kommunens næringsvirksomheter som finnes i dag, eller som er planlagt for fremtiden i en planfaglig sammenheng viser seg innenfor andre formål enn næringsformålet. Eksempler på andre formål er forretning, sentrumsformål, kombinerte formål, offentlig og privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, kjøpesenter og stedbunden næring (LNF spredt næring).

Det foreslås å ta inn 10 innspill til næringsformål, noen er nye områder og noen er justering eller endret formål. De foreslåtte endingene er i ulike deler av kommunen. Næringsarealer er vurdert enkeltvis og arealer med lavt til middels konfliktnivå er foreslått tatt inn. Grimstad Næringsforenings kartlegging av medlemsbedriftenes arealbehov har vært med å danne grunnlag for vurderingene av innspill. Det er også vurdert og foreslått områder som ikke er spilt inn av private, men som, etter kommunedirektørens vurdering er egnet til fremtidig næringsutvikling. Videre er det foreslått et utvidet sentrumsformål i Grimstad sentrum og i lokalsentrene. De nye sentrumsformålsområdene åpner opp for økt handels-/forretningsarealer og tjenestetilbud innenfor disse områdene. Dette vurderes som positivt og vil være med på å styrke lokalsentrenes/Grimstad sentrums sin attraktivitet for beboere og arbeidstakere i disse områdene.

Følgende innspill foreslås tatt med i forslag til kommuneplan:

Formålstype	Innspillnr	Innspillsnavn	Areal Nåværende (daa)	Areal Framtidig (daa)	Sum areal (daa)
Næringsbebyggelse	52c	Bergemoen		5	5
Næringsbebyggelse	53	Omre Nord		568	568
Næringsbebyggelse	54ab	Fossebø		32	32
Næringsbebyggelse	58	Vesterled - Bergemoen		21	21
Næringsbebyggelse	80a	Bergemoen – Igland A	75		75
Kombinert beb. og anl. (næring/tj.yting)	81	Bergemoen - Igland C		49	49
Akvakultur	85a	Arnevik skjeloppdrett (justering land)		0	0
Akvakultur	85b	Arnevik skjeloppdrett (utvidelse sjø)		1	1
Næringsbebyggelse	91	Øygardsdalen		25	25
Næringsbebyggelse	98	Hippen		45	45
<b>Sum næring</b>			<b>75</b>	<b>745</b>	<b>820</b>

### Andre formål

Følgende innspill foreslås tatt med i forslag til kommuneplan:

Formålstype	Innspillnr	Innspillsnavn	Areal Náværende (daa)	Areal Framtidig (daa)	Sum areal (daa)
Idrettsanlegg	86a	Endurobane		451	451
Idrettsanlegg	89	Endre formål idrettsanlegg Landvik skole	22		22
Idrettsanlegg	90	fremtidig idrettsanlegg - Imås		13	13
Andre typer nærmere angitt beb. og anl.	63	Reddal Solkraftanlegg og sauebeite		173	173
<b>Sum andre formål</b>			22	637	658

### Arealinnspillene

Det er mottatt 97 eksterne private arealinnspill. Det ble gjennomført en grovsiling 24.06.24 som resulterte i at 54 innspill skulle vurderes, 10 av disse innspillene konsekvensutredes ikke. 2 innspill omhandler forhold som ikke trenger konsekvensutredning, 7 innspill omfattes av Fevikplanen, og Omre vindkraft er tatt ut av KPA og følger egen prosess.

I tillegg til de 44 innspillene som er tatt med videre etter grovsilingen har kommunen foreslått og konsekvensutredet 6 endringer av enkeltområder og utvidelse av sentrumsområdene i hvert lokalsenter. Dette utgjør totalt sett 55 områder som konsekvensutredes. 33 anbefales tatt inn, 22 anbefales blir liggende med gjeldende formål.

Innspillene er sortert etter foreslått arealformål og nummerert stigende, men ikke kronologisk.

### Fevikplanen:

7 av innspillene ble tatt med videre i grovsilingen men omfattes ikke av konsekvensutredningen for kommuneplanens arealdel.

For områder som vurderes tatt inn i kommuneplanens arealdel som utbyggingsområder er det avgjørende at det foreligger et godt kunnskapsgrunnlag for å kunne treffe en beslutning om hvilke konsekvenser endringen vil ha på samfunn og miljø. Det er den siste tiden satt et særlig fokus på naturmangfold da det historisk sett ikke har vært et godt kunnskapsgrunnlag ved behandling av innspillene i tidlig fase. I Grimstad kommune har vi jevnt over et godt kunnskapsgrunnlag når det kommer til naturmangfold, men vi mangler kartlegging i deler av kommunen. Dette gjelder for området rundt Fevik lokalsenter. Kommunen har gjennom midler fra miljødirektoratet satt i gang kartlegging for områdene som omfattes av Fevikplanen (kommunedelplan for Fevik). Alle innspill som ble sendt inn til kommuneplanens arealdel som er omfattet av dette arbeidet blir dermed håndtert gjennom Fevikplanen og konsekvensutredes ikke som en del av kommuneplanens arealdel.

### Byggegrense mot sjø:

Fastsettelse av differensiert byggegrense mot sjø lå ved oppstart inne som et utredningstema i planprogrammet. Det kom inn om lag 10 innspill i oppstartsfasen på fastsettelse av differensiert byggegrense mot sjø. Alle disse i kombinasjon med endret utbyggingsformål. Innspillene omfattet i sin helhet enkelteiendommer og enkelttiltak. Kommunestyret fattet vedtak 18.06.2024 at byggegrenser mot sjø skulle vurderes og prioriteres som en del av kommuneplanrevisjonen. Kommunestyret vedtok videre innretningen og prinsipper for dette arbeidet i februar 2026. Ved løypemelding for byggegrense mot sjø i april 2026, vedtok imidlertid kommunestyret å ikke prioritere dette arbeidet videre i dette revisjonsarbeidet.

### Planvask:

Planvask har vært et tema i kommuneplanarbeidet. Det ble fastsatt kriterier for planvask i sak til plan og miljøutvalget 13.06.24. Det ble foreslått at det kun sees på områder som i dag er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, og som ikke er regulert eller hvor det ikke offisielt er igangsatt reguleringsarbeid. Områdene skal vurderes med grunnlag i de samme vurderingskriteriene som lagt til grunn for grovsilingen. Videre ble det foreslått at områder med kjente viktige kvaliteter og områder hvor det er sannsynlig at det forekommer viktige kvaliteter som i stor grad forringes eller går tapt ved en eventuell utbygging tilbakeføres til LNF, samt at områder hvor en reell utvikling ikke vil kunne gjennomføres grunnet andre stedegne forutsetninger tilbakeføres til LNF.

Det er gjennomført en planvask av kommuneplanens arealdel, og dette har resultert i forslag om å ta ut til sammen 15 områder som i dag ligger som utbyggingsformål. Til sammen omfatter områdene om lag 536 dekar som anbefales tilbakeført til LNF. Av disse er 43 dekar dyrka mark og 420 daa skog. Se vedlagt rapport om planvask.

### **Kommuneplanens føringer**

Forslag til kommuneplanens arealdel er en direkte oppfølging av kommuneplanens samfunnsdel og følger opp alle satsingsområdene ved foreslått arealbruk.

### **Driftsmessige konsekvenser**

Kommuneplanens arealdel gir ikke direkte driftsmessige konsekvenser, men legger grunnlag for fremtidig utbygging. Imidlertid vil en tilrettelegging for vekst innenfor vekstsonene, gi økt utnyttelse av eksisterende infrastruktur og gi mulighet for effektiv drift av kommunens arealer og tjenester.

### **Alternative løsninger**

Det er utarbeidet konsekvensutredning for planforslaget som vurderer planforslaget opp mot 0-alternativet som er dagens situasjon.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å gi sin tilslutning til hovedgrepene med den foreslåtte senterstrukturen med tilhørende bestemmelser. Videre anbefaler kommunedirektøren å følge anbefalingen for innspill inntatt i kommuneplanens arealdel for å sikre mulighetene for vekst og utvikling samtidig som tilstrekkelige arealer for vern og bruk ivaretas. Planforslaget vil stimulere til en utvikling av kommunen mot de ønskede satsingsområder og målsetninger i samfunnsdelen og vil resultere i en kommune hvor det er godt å bo, leve, jobbe og drive sine virksomheter i.