



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00258-359
Saksbehandler Hans Tveitereid

Utvalg	Møtedato
Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027	22.10.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	29.10.2026
Teknisk utvalg 2023 - 2027	20.10.2026

Kommuneplanens arealdel - oversikt innsigelser og merknader samt videre prosess

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kommunestyret tar mottatte innsigelser til forslag til kommuneplanens arealdel 2027–2039 og den videre prosessen for behandling av innsigelsene til orientering.
2. Ordfører, varaordfører og leder av teknisk utvalg oppnevnes som kommunens politiske representanter ved eventuell mekling av innsigelser til kommuneplanens arealdel 2027–2039. Representantene gis, sammen med kommunedirektøren, fullmakt til å forhandle og mekle på vegne av Grimstad kommune med sikte på å komme fram til omforente løsninger på innsigelsene. Alle endringer som følge av drøftingsmøter og mekling blir imidlertid endelig vedtatt i den ordinære vedtaksbehandlingen med endelig vedtak av kommunestyret.

Vedlegg

Innsigelse og høringsuttalelse SFA
Innsigelse og høringsuttalelse Statens vegvesen
Innsigelse og høringsuttalelse NVE
Innsigelse og høringsuttalelse AFK

Sammendrag

Forslag til kommuneplanens arealdel 2027–2039 har vært på høring og offentlig ettersyn. Statsforvalteren i Agder, Statens vegvesen, NVE og Agder fylkeskommune har fremmet innsigelser til planforslaget. Innsigelsene gjelder både konkrete arealinnspill, planbestemmelser og plankart. Saken gir en samlet orientering om innsigelsene og beskriver videre prosess med administrative drøftinger og eventuell formell mekling. Kommunestyret bes samtidig oppnevne kommunens politiske representanter ved eventuell mekling.

Bakgrunn (Fakta)

Høring og offentlig ettersyn

Kommunestyret vedtok i møte 17.–18. juni 2026, sak 76/2026, å legge forslag til ny kommuneplanens arealdel 2027–2039 ut på høring og offentlig ettersyn. Ordinær høringsfrist var 13. september 2026. Fristen ble etter avtale forlenget for sektormyndighetene. Statsforvalteren viser i sin uttalelse til at kommunen innvilget utsatt frist til 1. oktober 2026. For Agder

fylkeskommune ble fristen forlenget til 8. oktober 2026. Planforslaget og tilhørende dokumenter er tilgjengelige på [Grimstad kommunes side for høring av kommuneplanens arealdel 2027–2039](#).

Det er fremmet til sammen 39 innsigelsespunkter fra fire statlige og regionale myndigheter: Statsforvalteren i Agder, Statens vegvesen, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Agder fylkeskommune. Flere av innsigelsene gjelder samme arealer eller overlappende problemstillinger, slik at antallet innsigelsespunkter ikke er uttrykk for 39 separate konfliktsaker.

Denne saken omhandler kun videre prosess for innsigelsene. Øvrige høringsinnspill fra privatpersoner, næringsliv og organisasjoner vil imidlertid følge den videre saksprosessen etter reglene fra plan- og bygningsloven og forvaltningsloven og ligge til grunn som en del av vurderingene og beslutningsgrunnlaget som skal gjøres før endelig vedtak.

Hva innebærer en innsigelse?

Innsigelsesordningen skal sikre at nasjonale og vesentlige regionale interesser og andre interesser av vesentlig betydning blir ivaretatt i kommunale planer. En innsigelse begrenser kommunens adgang til selv å vedta den delen av planen innsigelsen gjelder med rettsvirkning. Dersom innsigelsen gjelder en klart avgrenset del av kommuneplanen, kan kommunestyret vedta de øvrige delene av planen.

Kommunen kan ikke se bort fra en innsigelse. Kommunen og innsigelsesmyndigheten skal så langt det er mulig forsøke å finne en løsning. Dersom kommunen endrer planforslaget slik at grunnlaget for innsigelsen bortfaller, kan innsigelsesmyndigheten trekke innsigelsen. Dersom nødvendige endringer er av vesentlig betydning sammenlignet med planforslaget som har vært på høring, må det endrede planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn.

I første omgang legges det opp til administrative drøftinger mellom kommunen og de aktuelle innsigelsesmyndighetene. Dersom det ikke oppnås enighet gjennom slike drøftinger, kan saken gå til formell mekling etter [plan- og bygningsloven § 5-6](#). Målet med meklingen er å finne en løsning som både kommunen og innsigelsesmyndigheten kan akseptere. Innsigelsessaker skal så langt som mulig løses lokalt. Dersom en innsigelse fortsatt står uløst etter mekling, og kommunen ønsker å opprettholde sitt planforslag, må den aktuelle delen av planen oversendes departementet for endelig avgjørelse.

Mottatte innsigelser

Tabellen nedenfor sammenfatter innsigelsene. Det er skilt mellom innsigelser til konkrete arealer og innsigelser som gjelder bestemmelser, plankart eller andre overordnede forhold.

Innsigelsesmyndighet	Område/bestemmelse	Innsigelsen gjelder, kort oppsummert
Statsforvalteren i Agder	7 Gjærbrøndveien 198	Bolig. Jordvern og kritisk truet art.
	9a Arendalsveien–Kjellviga	Bolig. Jordvern, utvalgt naturtype og strandsone.
	16 Vik, del av området	Bolig. Fulldyrka jord/jordvern.
	28 Engekilen	Bolig. Konflikt med statlige føringer for strandsonen.
	30 Enge	Bolig. Areal og mobilitet, strandsone, jordvern, friluftsliv, naturmangfold og vannmiljø.
	101 Strandfjorden	Bolig. Strandsone, svært viktig friluftsområde og naturtyper.
	38 Hauge, 39 Omretrø og 102 Hesthagen	LNFR spredt bolig. Manglende angivelse av maksimalt antall boenheter.
	77 Vågsholt–Krømpe	Kombinert formål. Areal og mobilitet samt naturtyper med sentral økosystemfunksjon.

	76 Molland–Støle	Bolig/forretning. Konflikt med truede naturtyper.
	91 Øygårdsdalen	Sentrumsformål. Jordvern og utvalgte naturtyper.
	92 Fevik lokalsenter, del av området	Sentrumsformål. Innsigelse til arealer på fulldyrka jord.
	94 Bergemoen lokalsenter, del av området	Sentrumsformål. Jordvern.
	95 Homborsund lokalsenter, del av området	Sentrumsformål. Strandsone og landskap.
	53 Omre Nord, deler av området	Næring. Myr, naturmangfold og andre naturverdier.
	54b Fossebø	Næring. Naturtype med sentral økosystemfunksjon.
	55 Nymo, del av området	Næring. Arealer på fulldyrka jord utenfor avgrensningen av reguleringsplanforslaget.
	57b Inntjore og atkomstvei 103	Næring. Areal- og mobilitetshensyn, store natur- og landskapsinngrep.
	58 Vesterled–Bergemoen	Næring. Jordvern og naturmangfold.
	80 Bergemoen Igland A, del av området	Næring. Fulldyrka jord/jordvern.
	81 Bergemoen Igland C, del av området	Kombinert næring/tjenesteyting. Dyrkbar jord og truet naturtype.
	67 Grefstadviga	Småbåthavn. Strandsone, naturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.
	86 Endurobane	Myr/våtmark, klima- og naturhensyn og naturtype med sentral økosystemfunksjon.
	§ 1.3 punkt 3 og 4	Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Manglende KU og konflikt med strandsonehensyn.
	§ 2.1 punkt 2 d	Unntak fra plankrav/dispensasjonsbehandling.
	§ 2.5.1, unntatt punkt 4	Byggegrense langs sjø og unntak fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.
	§ 2.10.2 punkt 1	Støy. For vide/uklare unntak og mangelfulle krav til utredning og kvalitetskriterier.
	§ 2.10.2 punkt 2	Luftforurensning. Uklare og vide unntaksbestemmelser.
	§ 6.1	Generelle bestemmelser til LNFR. Tiltak som går utover LNFR-formålet.
	§ 6.4	Næringsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
Statens vegvesen	53 Omre Nord, 54/54b Fossebø og 58 Vesterled–Bergemoen	Næringsformål ligger for nær E18/regulert byggegrense.
	53 Omre Nord, 54/54b Fossebø, 57b Inntjore og 86 Endurobane	Mangelfullt kunnskapsgrunnlag for areal- og transportvirkninger. Konflikt med statlige planretningslinjer for areal og mobilitet.
	Planbestemmelsene for næringsområder	Mangler egne bestemmelser for næringsområdene.
	Vekstsoner og sentrumsformål	Manglende samsvar mellom plankart og bestemmelser.

NVE	Unntak fra plankrav	Unntak fra plankrav i aktsomhetsområder uten at reell naturfare er avklart på siste plannivå.
	LNFR-spredt boligbygging	Det åpnes for boligbygging i aktsomhetsområder uten avklaring av reell naturfare.
	Plankart og bestemmelser	Naturfare er ikke tilstrekkelig innarbeidet i plankart/hensynssoner og bestemmelser.
	§ 6.1 / tiltak i vassdrag	Det åpnes for tiltak i vassdrag uten dokumentert behov eller vurdering etter vannressursloven.
	Nettanlegg	Regional- og transmisjonsnett er ikke tilstrekkelig ivaretatt og avmerket med hensynssone i plankartet.
Agder fylkeskommune	Sentrumsformål 92 Fevik og 93 Vik	Nasjonale og regionale kulturminneverdier er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Flere av innsigelsene berører samme areal eller samme problemstilling. Oversikten gir derfor ikke uttrykk for tilsvarende antall selvstendige konfliktområder.

Vurderinger:

Det er fremmet et stort antall innsigelser til planforslaget. Samtidig er det forskjell på innsigelsenes karakter og kompleksitet. Enkelte gjelder forhold som etter kommunedirektørens vurdering bør kunne løses forholdsvis enkelt gjennom justering av plankart, planbestemmelser eller kunnskapsgrunnlaget. Flere av innsigelsesmyndighetene har selv konkret angitt hvilke endringer som kan gi grunnlag for å trekke innsigelsen. I det videre arbeidet må kommunen vurdere om en skal følge de angitte endringsforslagene, eller om det er grunnlag for andre løsninger gjennom drøftinger og/eller meklinger.

Andre innsigelser innebærer større interessekonflikter. Dette gjelder særlig enkelte av de nye utbyggingsområdene hvor kommunens ønske om bolig- eller næringsutvikling står mot nasjonale eller regionale interesser innen blant annet jordvern, naturmangfold, strandsone, friluftsliv, kulturmiljø og samordnet areal- og transportplanlegging. I disse sakene må kommunen foreta en nærmere vurdering av hvilken samfunnsmessig betydning de aktuelle arealene har for gjennomføringen av kommuneplanens samlede arealstrategi, sett opp mot konfliktnivået og muligheten for å finne alternative løsninger.

Kommunedirektøren vurderer at det gjennom administrative drøftinger og, der det er nødvendig, formell mekling, bør være muligheter for å løse en del av innsigelsene lokalt. Det må samtidig påregnes at kommunen for enkelte forhold må endre planforslaget eller innrette seg etter innsigelsesmyndighetenes krav dersom innsigelsene skal kunne løses.

Det bør i første omgang gjennomføres administrative drøftingsmøter med de enkelte innsigelsesmyndighetene. Det tas sikte på å gjennomføre slike møter i oktober og november 2026. Drøftingene vil nødvendigvis måtte pågå over noe tid som følge av antallet innsigelser og fordi flere av dem krever justering av endret plankart, bestemmelser eller faglige vurderinger før innsigelsesmyndigheten kan ta endelig stilling til om innsigelsen kan trekkes.

For de innsigelsene som ikke lar seg løse gjennom administrativ dialog, vil det være aktuelt å gjennomføre formell mekling. Slike møter antas i hovedsak å kunne bli gjennomført i løpet av vinteren 2026/2027. Ved mekling bør Grimstad kommune stille med både politisk og administrativ ledelse, tilsvarende den tilnærmingen kommunen tidligere har benyttet i innsigelsessaker. Det foreslås at ordfører, varaordfører og leder av teknisk utvalg utgjør kommunens politiske representasjon. Ordfører og varaordfører har en sentral rolle i kommunestyret og plan- og miljøutvalget, mens leder av teknisk utvalg sikrer representasjon fra det andre sentrale politiske

fagutvalget som behandler saker knyttet til kommuneplanens arealdel (plan- og byggesaker). Sammen med kommunedirektøren bør disse gis nødvendig myndighet til å forhandle og mekle på vegne av kommunen. Kommunedirektøren må kunne ta med de fagpersonene som er nødvendige ut fra hvilke innsigelser som behandles i det enkelte møtet.

Framdriften bør samtidig ses i sammenheng med kommunevalget høsten 2027. Kommunedirektøren mener det bør være et mål at arbeidet med kommuneplanens arealdel avsluttes før sommeren 2027. Dette vil redusere risikoen for at sluttbehandlingen kommer inn i valgkampen og sikre at planen om mulig sluttbehandles av kommunestyret som har fulgt hoveddelen av planprosessen.

I den videre behandlingen bør kommunen også foreta en strategisk prioritering av innsigelsene. Det bør vurderes hvilke arealer og løsninger som har størst betydning for kommunens langsiktige utvikling, og hvor kommunen derfor bør bruke tid og handlingsrom på å forsøke å oppnå en løsning gjennom drøfting og meking. Tilsvarende bør det vurderes om enkelte konflikter har så begrenset nytte for kommunen at det ikke vil være hensiktsmessig å opprettholde planforslaget gjennom en omfattende meklingsprosess. En slik prioritering vil være særlig viktig når flere innsigelser skal håndteres parallelt og planarbeidet samtidig skal bringes fram mot sluttbehandling.

Målet bør være at flest mulig innsigelser avklares lokalt. Dersom kommunen og en innsigelsesmyndighet etter meking fortsatt ikke blir enige, og kommunen ønsker å opprettholde sitt forslag, innebærer innsigelsesordningen at den aktuelle konflikten må avgjøres av departementet. Kommunedirektøren vurderer på nåværende tidspunkt at det er grunn til å arbeide ut fra en ambisjon om at dette kan unngås.

Konklusjon

Det er fremmet en rekke innsigelser til forslag til kommuneplanens arealdel 2027–2039, men innsigelsene varierer betydelig i både innhold og kompleksitet. Flere av innsigelsene framstår som løsbare gjennom justeringer av plankart og bestemmelser eller gjennom nærmere administrative avklaringer, mens andre vil kreve mer omfattende drøftinger og eventuelt formell meking.

Kommunedirektøren anbefaler at arbeidet med å løse innsigelsene videreføres gjennom administrative drøftinger og nødvendig meking, med sikte på at flest mulig spørsmål avklares lokalt og at kommuneplanens arealdel kan sluttbehandles før sommeren 2027. Ordfører, varaordfører og leder av teknisk utvalg foreslås oppnevnt som kommunens politiske representanter ved eventuell meking og gis, sammen med kommunedirektøren, fullmakt til å mekle på vegne av Grimstad kommune. Alle endringer som følge av drøftingsmøter og meking blir imidlertid endelig vedtatt i den ordinære vedtaksbehandlingen med endelig vedtak av kommunestyret.

Microsoft Copilot er benyttet i utarbeidelsen av dette saksfremlegget.