



GRIMSTAD KOMMUNE

Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Innsigelse og høringsuttalelse til forslag til kommuneplan for Grimstad kommune - arealdel 2025 - 2037

Vi viser til oversendelse datert 10.08.2026 fra Grimstad kommune med vedtak om å legge forslag til *Kommuneplan for Grimstad kommune - arealdel 2025 - 2037* ut til offentlig ettersyn. Vi viser også til e-post av 09.09.2026 der Statsforvalteren innvilges utsatt høringsfrist til 01.10.2026.

Statsforvalteren vil innledningsvis skryte av den digitale kartløsningen som er utarbeida i forbindelse med planarbeidet. Denne har vært viktig for å få oversikt, og den tilgjengeliggjør planforslaget for andre som ønsker å medvirke, på en god måte.

Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til:

Arealinnspillene:

Område 7 – Gjærbrøndveien 198 - bolig
Område 9a – Arendalsveien – Kjellviga – bolig
Område 28 – Engekilen - bolig
Område 30 – Enge - bolig
Område 101 – Strandfjorden - bolig
Område 91 – Øygårdsdalen – sentrumsformål
Område 54b – Fossebø – næring
Område 57b – Inntjore - næring, med tilhørende atkomstvei område 103
Område 58 – Vesterled – Bergemoen – næring
Område 67 – Grefstadviga – småbåthavn
Område 76 – Molland – Støle – kombinert formål
Område 77 – Vågsholt – Krømpe – kombinert formål
Område 86 – Endurobane – andre formål



Deler av arealinnspillene:

Område 95 – Homborsund lokalsenter - sentrumsformål

Område 53 – Omre nord – næring

Område 81 – Bergemoen – Igland C – kombinert formål

De deler av følgende arealinnspill som ligger på fulldyrka jord:

Område 16 – Vik – bolig

Område 92 – Fevik lokalsenter- sentrumsformål

Område 94 – Bergemoen lokalsenter - sentrumsformål

Område 55 – Nymo – næring

Område 80 – Bergemoen Igland A – næring

Arealinnspill med bakgrunn i mangler i bestemmelsene

Område 38 – Hauge, Eide – LNF spredt bolig

Område 39 Omretrø, Eide – LNF spredt bolig

Område 102 Hesthagen – LNF spredt bolig

Følgende bestemmelser:

§ 1.3, punktene 3 og 4 – forholdet til vedtatte reguleringsplaner

§ 2.1, punkt 2 d) – unntak fra plankravet

§ 2.5.1, unntatt punkt 4 – byggegrense langs sjø, unntak fra byggeforbudet i pbl. 1-8

§ 2.10.2, punktene 1 og 2 – støy og luftforurensning

§ 6.1 – generelle bestemmelser til alle LNFR-områdene

§ 6.4 - LNFR-områder – næringsbebyggelse i 100 metersbeltet langs sjøen

Vi viser til brevet i sin helhet for våre faglige råd, anbefalinger og veiledning.

Vi har i brevet angitt vårt forslag til løsning på innsigelsene. Vi står til disposisjon for dialog dersom det er ønskelig. Vi oppfordrer kommunen i så fall til å ta kontakt for drøfting på administrativt nivå i første omgang.

Bakgrunn

Formålet med kommuneplanens arealdel er å fastlegge fremtidig arealbruk i et langsiktig perspektiv samt utforme tilhørende bestemmelser og retningslinjer for arealbruken. Arealdelen skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, og nasjonale mål og retningslinjer skal ivaretas i kommunens planlegging, jf. pbl. §11-5.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til arealstrategi og planprogram i brev av 08.09.2023 samt vår uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 15.04.2024.



Overordnet om foreslått arealbruk

Planforslaget skal svare ut de arealbehovene som forventes som følge av forventet og ønsket samfunnsutvikling, herunder prognoser for befolkningsvekst, arealprinsipper i samfunnsdel og annet prognosegrunnlag. Grimstad har over mange år opplevd høy befolkningsvekst, og veksten ventes å fortsette. Tidshorisonen for planforslaget er 12 år (2027-2039), og i planbeskrivelsen legges en prognose for befolkningsvekst på 5 000 nye innbyggere til grunn. Dette resulterer i et skissert boligbehov for perioden på ca. 2 500 boenheter. Planforslaget samlet er imidlertid estimert å romme et potensiale som er betydelig høyere enn dette, nær 6 600 nye boenheter, inkludert transformasjon. Det er også avsatt betydelige arealer for næringsvirksomhet (ca. 3 200 daa, hvorav ca. 1 300 uregulert), som vanskelig lar seg framskrive.

Grimstad kommune opplever høy vekst med dertil et høyt utbyggingspress, og er samtidig en kommune med store jordbruksinteresser og viktige natur- og friluftsområder, ikke minst knyttet til en svært attraktiv strandsone. Dette gjør det krevende, men også særlig viktig å jobbe mot en mest mulig effektiv arealutnyttelse og kritisk forvaltning av arealene, i samsvar med gjeldende nasjonal arealpolitikk. I lys av dette vurderer Statsforvalteren at kommunen burde tilstrebet en vesentlig lavere økning i (urørt) areal avsatt til bolig, sentrumsformål og kombinerte formål enn de 1 137 dekar som planforslaget legger opp til, jamfør den store boligreserven planen rommer.

Om vurdering av innslagspunkt for innsigelser

Når et planforslag berører nasjonale eller vesentlige regionale landbruks-, klima- og miljøinteresser, skal innsigelsesmyndigheten vurdere hvorvidt hensynene er av vesentlig betydning, planforslagets konsekvenser for interessene, tiltakets samfunnsmessige nytte og mulighetene for alternative løsninger, lokalisering og avbøtende tiltak. Til slutt skal det gjøres en samlet vurdering av fordeler og ulemper, jf. rundskriv M-1/2025 (*Nasjonale og vesentlige regionale interesser innfor jordvern - klargjøring av motsegnspraksisen*) og rundskriv T-2/16, om *Miljøforvaltningens innsigelsespraksis*, kapittel 2. I høringsuttalelsen er innslagspunktet for innsigelse grundig vurdert og innarbeidet i vurderingen for hvert enkelt arealinnspill og bestemmelse som det fremmes innsigelse til.

Arealinnspill bolig, LNF spredt bolig og kombinert formål

Område 7 – Gjærbrøndveien 198 – bolig

Det aktuelle innspillsområdet omfatter 2,3 dekar fulldyrka jord. Øvrige arealer innenfor innspillsområdet er i stor grad allerede bebyggt. Å avsette området til *fremtidig bolig* vil gi en forventning om å kunne bygge ned dyrka marka innenfor innspillsområdet. Selv om det aktuelle jordet er relativt lite, er det lokalisert nært andre jorder, noe som tilsier at mulighetene for drift bør være gode. Jamfør rundskriv M-1/2025 er vern av dyrka og dyrkbar jord en nasjonal interesse, og det skal være «ei særs restriktiv haldning til å bygge ned matjord». Jamfør rundskrivet skal Statsforvalteren vurdere innsigelse der kommunen legger ut arealer til en bruk som er i strid med statlige og viktige regionale jordverninteresser.

Den kritisk trua arten rødknappsandbie er registrert i umiddelbar nærhet til arealinnspillet, seinest i en registrering fra 2020. Presisjonen tilsier at den også kan befinne seg innenfor avgrensninga av arealinnspillet. Arten er helt avhengig av vertsplanten rødknapp som eneste pollenkilde. En



utbygging av området kan ødelegge leveområdet for den aktuelle arten ved direkte inngrep tilknyttet habitatet eller tiltak som reduserer blomsterbestanden til vertsplanten. Jamfør rundskriv T-2/16 skal innsigelse vurderes når et planforslag kan komme i konflikt med truede arter og deres leveområder, jamfør gjeldende Norsk rødliste for arter.

Innspillsområdet er relativt lite, slik at samfunnsnyttene av å etablere boliger på arealet vil være begrenset og alternativene flere. Nærhet til skole og for øvrig en relativt sentral beliggenhet trekker opp, men dette overstiger ikke verdien av de samlede landbruks- og miljøinteressene. Vi vil ikke motsette oss en justert avgrensing som kun omfatter dagens bebygde sone.

Med bakgrunn i jordvern hensynet og hensynet til kritisk trua art fremmer statsforvalteren innsigelse til område 7 – Gjærbrøndveien 198.

Område 9 – Arendalsveien – Kjellviga – bolig

Deler av innspillsområdet ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjøen, 1,5 dekar er fulldyrka jord og det finnes en registrering av den utvalgte naturtypen, *hul eik*, registrert med *svært stor verdi*, innenfor innspillsområdet. Området er oppdelt i område 9a og 9b. For innspillsområde 9a ligger arealene enten i strandsonen, på fulldyrka jord eller nært/innenfor rotsonen til registrert *hul eik*. Jordbruksarealene er flate, og selv om jorden er lite, ligger dette nært andre jordbruksarealer i drift på Biesletta. Arealene i strandsonen som inngår i område 9a, synes å være arealer med fjell i dagen. En utbygging vil dermed trolig fordre sprengning i strandsonen. Oppsummert er det vanskelig å se at det er rom for å bygge ut innenfor område 9a uten at dette går utover minimum ett av de nevnte nasjonale hensynene. Vi viser her til rundskriv M-1/2025, rundskriv T-2/16 og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen).

Selv om området ligger sentralt og tett på kollektivtilbud med relativt høy frekvens, vil samfunnsnyttene av å utnytte området til bolig ikke kunne overstige summen av miljø- og landbruksinteresser som innspillet vil tilsidesette. Boligbehovet området vil kunne dekke, anser vi som meget sannsynlig at kan dekkes gjennom fortetting og transformasjon i andre sentrumsnære områder.

Med bakgrunn i jordvern hensynet, hensyn til utvalgt naturtype og hensyn til strandsonen fremmer Statsforvalteren innsigelse til de deler av område 9 – Arendalsveien – Kjellviga som inngår i areal 9a.

Område 16 – Vik – bolig

2,2 dekar av området er fulldyrka jord. Det opprinnelige innspillet bestod kun av delområde 16 a. Størsteparten av disse arealene ligger på fulldyrka jord. Slik vi forstår KUén er omkringliggende områder, område 16 b, tatt med av kommunen for å avsette dette til eksisterende situasjon, med mulighet for fortetting. Den dyrka jorda, innenfor område 16 a, ligger i forlengelse av større arealer med dyrka jord. Dette gir økt verdi til området. Kommunen har vurdert at den sentrale beliggenheten i lokalsenteret Vik, tett på kollektivakse og nært skole tilsier at man tross jordvern hensynet, bør bygge boliger her. Rundskriv M-1/2025 slår fast at også mindre og inneklemt



jordbruksarealer er viktige for matproduksjon og beredskap. Boliger med sentral beliggenhet i definerte lokalsenter, nært kollektivakse, kan ilegges en viss samfunnsnytte. I dette tilfellet vurderer vi at jordvernet må veie tyngre.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til *område 16 a - Vik*, da det foreslåtte området for boligformål kommer i konflikt med jordvern hensynet. Innsigelsen kan frafalles dersom område 16 avgrenses slik at registrert fulldyrka jord tas ut av avgrensninga.

Område 28 – Engekilen – bolig

Arealinnspillet inngår i sin helhet i strandsonen. Selv om arealene i stor grad er privatisert i dag, vil videre utbygging på eiendommen bidra til en ytterligere bit-for-bit-nedbygging av strandsonen.

Strandsonen langs sjø er definert som et område av nasjonal interesse, og det gjelder et generelt byggeforbud i strandsonen. Innspillet innebærer en utvidelse av det bebygde området i strandsonen, og kan ikke anses som fortetting. Som et minimum vurderer vi at innspillet vil gå utover landskapshensynet i strandsonen.

Med bakgrunn i redegjørelsen over finner vi at arealinnspillet er klart i strid med føringer i SPR for strandsonen. Det går frem av rundskriv T-2/16 at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med de hensyn som statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legger til grunn. Innspillsområdet er relativt lite, slik at samfunnsnyttene av å etablere boliger på arealet vil være begrenset og alternativene flere.

Statsforvalteren fremmer innsigelse til område 28 – *Engkilen* da det foreslåtte boligområdet kommer i konflikt med SPR for strandsonen.

Vi minner om at det blant annet av hensyn til naboer, er uheldig å avsette veldig små områder til utbygging da det ikke er klageadgang på kommuneplanen samt heller ikke plankrav om det kun skal bygges én boenhet. Svært detaljerte enkeltinnspill kan også undergrave planens verdi som en strategisk plan for kommunens romlige utvikling, som skal ivareta ønsket og forventet samfunnsutvikling og nasjonale mål og retningslinjer.

Område 30 – Enge – bolig

Foreslåtte boligområde på Enge er meget stort, hele 500 dekar, og området er lokalisert utenfor kommunens prioriterte senterstruktur. Lokalisering tilsier at området vil bli bilbasert, og arealinnspillet synes å være klart i strid med følgende føringer i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR for AM), kapittel 3.1, som blant annet sier følgende om samordnet areal- og transportplanlegging:

«Nye utbyggingsområder skal lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet, legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og for å utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der dette finnes.»



Drøyt 27 dekar av området er registrert som dyrkbar jord. Vi vil i denne forbindelse poengtere at områder registrert som dyrkbar jord er vurdert å ha tilstrekkelig jorddybde, tilstrekkelig kvalitet på jorda samt å ha et klima som gjør arealene egnet til å dyrkes opp uten behov for å tilføre ny jord. Fjerning av vegetasjon og stein samt pløying er de eneste tiltakene som trengs før områdene kan dyrkes opp. Disse arealene er dermed av stor verdi i en beredskapssammenheng med tanke på matsikkerhet, og i rundskriv M-1/2025 poengteres det at ikke bare dyrka jord, men også dyrkbar jord er en nasjonal interesse. Det slås i rundskrivet fast at dyrka og dyrkbar jord av hensyn til matsikkerhet, sjølforsyning og beredskap, ikke bør legges ut til andre formål. Utover den dyrkbare jorda som inngår i innspillsområdet, grenser store deler av området til fulldyrka jord. Til dette vil vi bemerke at boliger tett på jordbruksarealer i drift kan være uheldig med tanke på interessekonflikter.

Med bakgrunn i redegjørelsen over finner vi at arealinnspillet er klart i strid med følgende føringer i SPR for AM, kapittel 3.9, som blant annet sier følgende om jordvern:

«Omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med nasjonal jordvernstrategi. Jordvern bør være et overordnet hensyn i arealplanleggingen. Potensialet for fortetting og transformasjon skal kartlegges og bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål.»

Området preges i hovedsak av ubebygde natur- og friluftsområder. Innenfor området finnes fire registreringer av gammel fattig edellauvskog, en naturtype med sentral økosystemfunksjon, hvorav én registrering *Eide 1* er registrert med høy lokalitetskvalitet, mens de øvrige er registrert med moderat lokalitetskvalitet. I tillegg er det registrert én forekomst av utvalgt naturtype, i form av en hul eik, innenfor området. Det går frem av Rundskriv T-2/16 at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet kartlagt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks samt ved konflikt med utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 52. Utover ovennevnte naturtyperegistreringer finnes også to registreringer av frisk lågurtedellauvskog innenfor området. Det finnes videre enkelte registreringer av myr innenfor planområdet, hvorav én er registrert som dyp myr.

Tilnærmet hele området inngår i det kartlagte friluftslivsområdet *Jortveit*, vurdert som *svært viktig* og klassifisert som *nærturterreng*. Det går frem av rundskriv T-2/16 at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med områder verdsatt som *svært viktig* eller *viktig* friluftsområde i henhold til Miljødirektoratets veileder M98-2013. Utbyggingspresset i Homborsund og omegn har vært stort de siste åra, og flere reguleringsplaner legger opp til nedbygging av natur- og friluftsområder nært Homborsund. Dette øker viktigheten av å ta vare på de gjenværende områdene for nærturterreng. Det fremgår av konsekvensutredninga (KUén) av innspillsområdet at det finnes både turløyper og lysløype innenfor planområdet, og konsekvensen av innspillsområdet vurderes der til å være *stor negativ* sett i forhold til friluftslivet i området.

Med bakgrunn i redegjørelsen over finner vi at arealinnspillet er klart i strid med følgende føringer i SPR for AM, kapittel 3.10, som sier følgende om klima, naturmangfold og friluftsliv:



«Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes. Muligheten for å bygge innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområde skal kartlegges og utnyttes før det vurderes å ta i bruk områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-områder) og grøntområder til utbyggingsformål. Planlegging skal bidra til å nå målet om å redusere nedbygging av særlig viktige naturarealer.»

Deler av planområdet ligger i strandsonen. I KUén sies det at konsekvensen for tilgjengeligheten til strandsonen vurderes som liten fordi det ligger en vei mellom innspillsområdet og sjøen. Plan- og bygningsloven § 1-8 lister opp natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser som de særlige hensyn som skal tas i strandsonen. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen spesifiserer for sone II, i kapittel 9.2, at *«Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»* To av de registrerte naturtypene nevnt tidligere ligger i strandsonen, området inngår i det svært viktige friluftsområdet, og arealene er meget bratte. Oppsummert synes det som at både naturmiljø, friluftsliv og landskap er hensyn som i dette konkrete tilfellet tilsesettes i strandsonen. Videre minner vi om at tilgjengelighet til strandsonen ikke kun handler om tilgjengelighet til strandlinja, men også tilgjengelighet til øvrige arealer innenfor strandsonen.

Med bakgrunn i redegjørelsen over finner vi at arealinnspillet er klart strid med føringer i SPR for strandsonen. Det går frem av rundskriv T-2/16 at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med de hensyn som statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legger til grunn.

Store deler av planområdet har avrenning til Engekilen. Engekilen er registrert med *moderat* økologisk tilstand, og det er kjent at det er dårlig vanngjennomstrømning i kilen. Vi er kjent med at det med bakgrunn i nevnte forhold pågår et prosjekt i regi av Engekilen vel for å bedre økologisk tilstand i vannforekomsten. Prosjektet er finansiert av midler fra Miljødirektoratet. Eventuell tillatelse til ny aktivitet eller nye inngrep som innebærer forringelse av økologisk tilstand etter vannforskriften § 12 b), gjelder kun forringelse fra *svært god* til *god tilstand*. Det er dermed ikke anledning til å gi tillatelse etter § 12 til en reduksjon av økologisk funksjon i Engekilen fra *moderat* til *dårlig*.

En større utbygging innenfor område 30 – *Enge*, kan medføre stor grad av sprengning. Nitrogen som vaskes ut av sprengstein eller føres til resipient via anleggsvann, vil kunne få negativ effekt på nevnte vannforekomst. Det er krevende å gjøre fullgode vurderinger av påvirkning på vannmiljø på kommuneplannivå når planlagt tiltak er lite kjent herunder varighet på anleggsarbeid. Ved en større utbygging innenfor område 30 finner vi det overveiende sannsynlig at planforslaget vil føre til at økologisk tilstand i Engekilen vil kunne bli forringet og redusert fra *moderat* til *dårlig*.

Det går frem av Rundskriv T-2/16 at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med kravene i vannforskriften § 12 for å tillate ny aktivitet og nye inngrep i strid med miljømålene.



Selv om det foreslåtte området er stort og vil kunne gi bolig til mange mennesker, er lokaliseringen svært konfliktfylt sett opp mot en rekke regionale og nasjonale interesser samt i strid med både nasjonal, regional og kommunal arealutviklingsstrategi. Innspillet kan dermed ikke tillegges vesentlig samfunnsnytte. Ut fra det samlede konfliktnivået, vil det være mange alternativer med lavere konfliktnivå.

Statsforvalteren fremmer innsigelse til område 30 – Enge da det foreslåtte boligområdet kommer i konflikt med SPR for AM, SPR for strandsonen, jordvern hensynet, et registrert svært viktig friluftsområde, registrerte naturtyper med sentral økosystemfunksjon, utvalgt naturtype samt bestemmelser i vannforskriften.

Foruten ovennevnte finner vi det relevant å nevne at en utbygging av det omfang som det åpnes for innenfor område 30, vil medføre stor økning av trafikk på Eideveien, en smal vei, uten fortau. Eideveien passerer tett på gravplassen ved Eide kirke. Statsforvalteren er regional fagmyndighet med innsigelsesrett i forbindelse med regulering av gravplasser og i plansaker der gravplasser blir berørt. Gravplasser skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier. Dette innebærer blant annet at gravplasser skal skjermes mot støy i samsvar med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Med gravplassens lokalisering helt inntil Eideveien, vurderes det uheldig opp mot gravplasshensynet med en større økning av trafikk på Eideveien. Kirka og gravplassen inngår i et avgrenset landskapsrom som gir verdi til gravplassen. Å oppføre støyskjerm vil påvirke opplevelsen av dette landskapsrommet, så støyskjerm mot veien vil ikke nødvendigvis være et fullgodt avbøtende tiltak i dette konkrete tilfellet. Vi finner at dette underbygger at område 30 bør tas ut av planforslaget.

Område 101 – Strandfjorden – bolig

Område 101 ligger tilnærmet i sin helhet innenfor 100-metersbeltet mot sjøen. Innenfor området finnes en registrering av lågurteikeskog, en truet naturtype (VU) med sentral økosystemfunksjon, registrert med lokalitetskvalitet *høy*, og en registrering av en hul eik, en utvalgt naturtype. Videre berører området ytterligere én registrering av lågurteikeskog, registrert med lav kvalitet. Det aktuelle området er relativt lite, og nevnte naturtyper dekker store deler av området. Det synes utfordrende å eksempelvis få fremført vei, vann og avløp til nye boenheter i området uten at naturtyper påvirkes av inngrepene. Vi vil her minne om at nevnte naturtyper vil kunne påvirkes negativt av en utbygging, også i tilfeller der det ikke planlegges direkte inngrep i naturtypene, da inngrep nært naturtypene kan påvirke trærnes tilgang på vann, luft og næring samt påvirke lokalklima, herunder vindforhold. I dette bildet finner vi det overveiende sannsynlig at nevnte naturtyper vil påvirkes negativt av en videre utbygging av området. Rundskriv T-2/16, kapittel 3.8, sier at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med truede naturtyper i henhold til nasjonal rødliste for naturtyper, med unntak av arealer med svært lav kvalitet, samt også dersom planforslaget kan komme i konflikt med utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 52.

Område 101 inngår videre i det kartlagte friluftslivsområdet *Reddalskanalen*, vurdert som *svært viktig*. Det går frem av rundskriv T-2/16 at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med områder verdsatt som svært viktig eller viktig friluftsområde i henhold til Miljødirektoratets



veileder M98-2013. Terrenget stiger forholdsvis bratt opp fra sjøen i det aktuelle området, noe som tilsier at en utbygging vil kunne bli relativt synlig i landskapet.

I samsvar med pbl. § 1-8 skal det tas særlig hensyn til både naturmiljø, friluftsliv og landskap i strandsonen. Vurderingene over tilsier at samtlige av disse tre hensynene kan bli tilsidesatt ved en utbygging innenfor område 101. Det går frem av rundskriv T-2/16 at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med de hensyn som statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legger til grunn. Innspillsområdet er relativt lite, slik at samfunnsnyttene av å etablere boliger på arealet vil være begrenset. Da området er konfliktfylt sett opp mot flere regionale og nasjonale interesser samt i strid med både nasjonal, regional og kommunal arealutviklingsstrategi, vil det være mange alternativer med lavere konfliktnivå.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til område 101 – Strandfjorden da det foreslåtte boligområdet kommer i konflikt med SPR for strandsonen, et registrert svært viktig friluftsområde, to registreringer av truede naturtyper samt en registrering av utvalgt naturtype.

Områdene 38 – Hauge, Eide, 39 Omretrø, Eide og 102 Hesthagen – LNF spredt bolig

Det følger av plan- og bygningsloven § 11.11, punkt 2 at det gjennom enkeltvis søknader kan tillates spredt boligbebyggelse «når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen.» For innspillsområdene 38 – Hauge, Eide, 39 Omretrø, Eide og 102 Hesthagen som alle avsettes til LNF spredt bolig, er formål og lokalisering nærmere angitt, men det er ikke definert omfang, altså maksimalt antall boenheter i bestemmelsene. Ut ifra e-postutveksling med saksansvarlig i kommunen forstår vi at dette er en forglemmelse, og at forholdet vil bli rettet opp i det videre arbeidet. Innsigelsen kan dermed enkelt løses.

Statsforvalteren fremmer innsigelse til innspillsområdene 38 – Hauge, Eide, 39 Omretrø, Eide og 102 Hesthagen da kriteriene for å kunne tillate spredt boligbebyggelse gjennom enkeltvis søknader ikke er oppfylt. Innsigelsen kan frafalles dersom det innarbeides et gitt maksimalt antall boenheter for de enkelte delområdene. Antallet må være begrenset slik, at det er forenlig med at det ikke stilles plankrav.

Når det gjelder område 39, gir vi **faglig råd** om at dette tas ut av planforslaget da deler av området kommer i konflikt med en registrering av frisk lågurtedellauvskog, da en utbygging her vil påvirke landskapsrommet tilknyttet gravplassen ved Eide kirke samt at området berører en sti som ser ut til å gi atkomst til bakenforliggende friluftslivsområder.

Generelt er det uheldig å åpne for boliger langt utenfor de definerte sentrene i kommunene. Utover at områdene blir bilbaserte, vil slike «satellitter» gi økte økonomiske utgifter for kommunen eksempelvis når disse skal betjenes av hjemmesykepleie. Vi gir med bakgrunn i dette **faglig råd** om også å ta ut de andre to områdene for LNF spredt bolig, område 38 og område 102.



Område 77 – Vågsholt – Krømpe – kombinert formål bolig, LNF spredt bolig og næring

Foreslåtte innspillsområde Vågsholt – Krømpe er relativt stort, ca. 90 dekar, og området er lokalisert utenfor kommunens prioriterte senterstruktur. Lokalisering tilsier at området vil bli bilbasert, og arealinnspillet synes å være klart i strid med føringer i SPR for AM, kapittel 3.1 om at nye utbyggingsområder skal lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet og legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange.

Området preges i hovedsak av ubebygde naturområder. Det går en sti gjennom området, og sørøst i innspillsområdet finnes et utsiktpunkt med god utsikt ut mot sjøen. Inngrep i de deler av området som vender ut mot sjøen, vil trolig bli synlig langt utover innspillsområdet. Området synes å være noe brukt til friluftsliv i dag, og med potensiale for økt bruk i framtida.

Innenfor området finnes en registrering av gammel fattig sumpskog, lokalitetskvalitet *moderat*, samt to registreringer av gammel fattig edellauvskog hvorav begge er registrert med *høy* lokalitetskvalitet. Begge de ulike naturtypene har sentral økosystemfunksjon. Det går frem av rundskriv T-2/16 at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet kartlagt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks.

Selv om det foreslåtte området er stort og vil kunne gi bolig til mange mennesker, er lokaliseringen konfliktfylt sett opp mot flere regionale og nasjonale interesser samt i strid med både nasjonal, regional og kommunal arealutviklingsstrategi. Innspillet kan dermed ikke tillegges vesentlig samfunnsnytte. Ut fra det samlede konfliktnivået, vil det være mange alternativer med lavere konfliktnivå.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til område 77 – Vågsholt - Krømpe da det foreslåtte boligområdet kommer i konflikt med SPR for AM samt i konflikt med tre registreringer av naturtyper med sentral økosystemfunksjon.

Område 76 – Molland – Støle – kombinerte formål bolig/forretning

I gjeldende plan er området avsatt til fremtidig boligformål. Innenfor innspillsområdet finnes fire registreringer av den trua naturtypen lågurveikeskog, en naturtype med sentral økosystemfunksjon. Tre av lokalitetene har lokalitetskvalitet *lav*, mens den siste har lokalitetskvalitet *moderat*. Området ble kartlagt for naturtyper i 2024. Denne informasjonen var dermed ikke kjent den gang området opprinnelig ble avsatt til fremtidig bolig. Det går frem av rundskriv T-2/16 at innsigelse skal vurderes dersom planforslaget kan komme i konflikt med truede naturtyper i henhold til norsk rødliste for naturtyper, med unntak av arealer med svært lav kvalitet samt ved konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet. Innspillet omhandler nå å avsette tilsvarende arealer som i dag er avsatt til boligformål, til kombinerte formål bolig/forretning med et ønske om å bygge dagligvareforretning. Med den bygging av boliger som pågår og planlegges på Støle, har vi ingen vesentlige innvendinger til at forretning innlemmes i formålet. Med bakgrunn i oppdatert kunnskap om naturmangfoldet, kan vi slå fast at en utbygging av hele innspillsområdet til bolig/forretning vil komme i konflikt med nasjonale interesser tilknyttet naturmangfold.



Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til område 76 – Molland - Støle da det foreslåtte området for bolig/forretning kommer i konflikt med fire registreringer av trua naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Innsigelsen kan frafalles dersom området avgrenses mot registrerte naturtyper. Statsforvalteren imøteser eventuelt nærmere dialog om justert avgrensning.

Område 10 – Langestrand – Østerhus – bolig

Selv om området er justert noe slik at innspillet i sin helhet kommer utenfor 100-metersbeltet mot sjøen, så går det frem av KUén at man likevel vurderer innspillet til å ha noe negativ konsekvens for friluftslivet. I vurderinga rundt avbøtende tiltak står følgende: «*I det kommende reguleringsarbeidet må hensyn til friluftsliv og sikring av adkomster til Fantestien sikres (...)*». Vi ser ikke at det er plankrav for oppføring av én bolig på eiendommen. Av dette følger at det ikke er gitt at eiendommen blir regulert, og dermed heller ikke gitt at hensynene beskrevet over blir ivarettatt ved bygging på eiendommen. Vi minner igjen om at det er uheldig å avsette veldig små områder til utbygging gjennom kommuneplanrevisjonen da det ikke er klageadgang på kommuneplanen.

Med bakgrunn i redegjørelsen over gir vi **faglig råd** om å ta ut område 10 – Langestrand – Østerhus.

Område 11 – Moy – bolig

Området er vurdert til å ha middels negativ konsekvens for flere hensyn, både friluftsliv, naturmangfold, landbruk og kulturminner. Avgrensning av innspillet følger eiendomsgrensene og fremstår ulogisk sett opp mot terrenget da en utbygging vil «ta» en liten kolle og delvis en annen større kolle. Landskapet tilsier at det vanskelig å ta vare på terrenget ved en utbygging. Deler av området ligger i gul støysone mot fylkesvei 420. Nedsprengning av terrenget vil medføre at støyen vil spre seg lengre. Med bakgrunn i de samlede hensynene som finnes i området, gir vi **faglig råd** om at området tas ut av planforslaget. Dersom man går videre med området, må det utarbeides støyutredning og det må kreves nødvendige avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold for ny og eksisterende bebyggelse. I en regulering av området bør den større kollen, som kun delvis berøres av innspillet, reguleres til grønt formål for å redusere negativ konsekvens for natur og landskap. Tilsvarende bør dyrkbar jord reguleres til grønt formål som ikke medfører nedbygging.

Område 40 – Væråsen – bolig

Innspillet er lokalisert på en kolle, omkranset av landbruksarealer. En utbygging vil trolig fordre nedsprenging av store deler av kollen, noe som kan påvirke omkringliggende landbruksarealer med tanke på endring i avrenning. For øvrig vil boliger tett på dyrka jord kunne være uheldig med tanke på interessekonflikter. Det er videre sannsynlig at utvidelse av vei vil medføre at mindre arealer av dyrka jord omdisponeres. Med bakgrunn i nevnte forhold gir vi **faglig råd** om at innspillet tas ut av kommuneplanen. Dersom man går videre med innspillsområdet må det i neste planfase utredes hvordan man kan minimere negativ konsekvens for jordvernensynet.



Arealinnspill sentrumsformål

I planforslaget foreslås flere større områder avsatt til sentrumsformål. Sentrumsformålet innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

Vi støtter at sentrumsområdene rundt Vik og Fevik samt områder tett på Grimstad sentrum avsettes til sentrumsformål. Når også Bergemoen avsettes til dette formålet, forstår vi dette som et strategisk plangrep med siktemål å, over tid, transformere Bergemoen til et sentrum som på helt annet vis enn i dag prioriterer myke trafikanter fremfor bilen ved å tilrettelegge for boliger, møteplasser, trafiksikkerhet herunder legge opp til en arealbruk som fremmer sykkel og gange og reduserer overflateparkering osv.

Område 91 – Øygårdsdalen – sentrumsformål

Arealinnspillet åpner for nedbygging av rundt 25 daa fulldyrka jord. Kommunen har i konsekvensutredningen vektlagt at det er lenge siden arealene har blitt brukt til dyrking, samt at jorda vil bli brukt til jordforbedring der gartneriet flyttes til. Da det opprinnelig ble gitt tillatelse til omdisponering av området av fylkeslandbruksstyret 26.11.2003 (jamfør jordloven § 9), ble det satt som vilkår at jorda skulle tas hånd om slik at den kan «*brukes som dyrkingsmedium også i framtiden*». Det ble presisert av fylkeslandbruksstyret den 12.12.2003 at «*når det står 'brukes som dyrkingsmedium også i framtiden' er dette ment som framtidig dyrkingsmedium på eiendommen*». Statsforvalteren vil understreke at jordflytting er nederst på hierarkiet av jordverntiltak. Det viktigste er å unngå nedbygging, mens flytting av dyrka jord kun er relevant å vurdere som kompensasjonstiltak i tilfeller hvor permanent nedbygging ikke kan unngås.

Foruten jordvern hensynet finnes to registreringer av den utvalgte naturtypen hule eiker innenfor området.

Vi viser til rundskriv M-1/2025 samt til rundskriv T-2/16. Sistnevnte slår fast at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med utvalgte naturtype etter NML § 52. For den utvalgte naturtypen vil denne isolert sett kunne ivaretas på neste plannivå, da innspillsområdet er relativt stort. Da arealene registrert som fulldyrka jord imidlertid utgjør en stor andel av innspillsområdet som er på 47 daa, og da de øvrige arealene i stor grad ligger innklemmt mellom landbruksarealene, ser vi ikke at dette hensynet kan ivaretas på neste plannivå.

Grimstad kommune vil med denne revisjonen avsette meget store arealer til sentrumsformål. Område 91 synes ikke å være blant de mest sentrale av disse områdene. For deler av arealene som i denne kommuneplanrevisjonen avsettes til sentrumsformål, er det stort rom for transformasjon. Vi finner det derfor sannsynlig at det finnes *alternativer* til utbygging av område 91. Ett sannsynlig alternativ kan være å åpne for høyere utnyttelse innenfor noen av de øvrige arealene som avsettes til sentrumsformål i kommuneplanen.



Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til *område 91 - Øygårdsdalen*, da det foreslåtte området for sentrumsformål kommer i konflikt med jordvern hensynet og i konflikt med to registreringer av utvalgt naturtype jamfør NML § 52.

Område 92 – Fevik lokalsenter – sentrumsformål

Innenfor innspillsområdet finnes 4,4 daa fulldyrka jord, samt er det registrert ca. 21 daa dyrkbar jord. Rundskriv M-1/2025 slår fast at både dyrka og dyrkbar jord er en nasjonal interesse, og at også mindre og inneklemte jordbruksarealer er viktige for matproduksjon og beredskap. Da den fulldyrka jorda ligger i utkanten av arealinnspillet, helt øst i innspillsområdet, synes det enkelt å justere avgrensninga for å ivareta denne. Dette gjelder også for deler av den registrerte dyrkbare jorda, som ligger nordøst i området. Arealene med dyrkbar jord som ligger sentralt i området, innehar også andre verdier som kulturminner og registrerte naturtyper. Vi finner det sannsynlig at økt utnyttelse innenfor øvrige deler av arealene som avsettes til sentrumsformål på Fevik vil være mindre konfliktfylt enn å bygge ned den fulldyrka jorda som inngår i innspillsområdet.

Med bakgrunn i jordvern hensynet fremmer Statsforvalteren innsigelse til de deler av område 92 – Fevik lokalsenter som ligger på fulldyrka jord. Innsigelsen kan frafalles om avgrensning av innspillsområdet justeres i henhold til dette.

Statsforvalteren gir videre **faglig råd** om at innspillsområdet avgrenses ytterligere i form av at arealer med dyrkbar jord nordøst i innspillsområdet utgår. Som følge av de samlede verdiene som ligger innenfor de dyrkbare arealene sentralt i området, og siden sentrumsformålet også skal inkludere grønne arealer til bebyggelsen, legger vi til grunn at sistnevnte område blir ivaretatt gjennom regulering til grønt formål i neste planfase. Vi forbeholder oss retten til å fremme innsigelse på neste plannivå dersom dyrkbar jord bygges ned.

Område 94 – Bergemoen

Innenfor innspillsområdet finnes ca. 8 daa fulldyrka jord. Vi viser til rundskriv M-1/2025 som slår fast at vern av dyrka jord er en nasjonal interesse. Deler av den fulldyrka jorda ligger i utkanten av arealinnspillet, tilgrensende til øvrige jorder i drift, noe som øker verdiene av disse arealene. Lokaliseringa tilsier at det er enkelt å justere avgrensning for å ivareta disse jordbruksarealene. Vi finner det sannsynlig at økt utnyttelse innenfor øvrige deler av arealene som avsettes til sentrumsformål på Bergemoen, vil være mindre konfliktfylt enn å bygge ned den fulldyrka jorda som inngår i innspillsområdet.

Med bakgrunn i jordvern hensynet fremmer Statsforvalteren innsigelse til de deler av område 91 – Bergemoen lokalsenter som ligger på fulldyrka jord og som er lokalisert i tilknytning til øvrige jorder. Innsigelsen kan frafalles om avgrensning av innspillsområdet justeres i henhold til dette.

Ved en slik revidert avgrensning vil fremdeles mindre arealer med fulldyrka jord avsettes til næring. Vi forbeholder oss retten til å fremme innsigelse på neste plannivå dersom dyrka jord bygges ned.



Område 95 – Homborsund lokalsenter

Om lag halvparten av arealinnspillet er lokalisert i strandsonen langs sjøen. I KUén settes konsekvens for strandsonehensyn til *ubetydelig* med begrunnelse i at området allerede er bebyggt i dag. Bebyggelsen innenfor de deler av arealinnspillet som ligger i strandsonen er i hovedsak eneboliger med tilhørende naust og uthus. Foruten enkeltbyggene er naturlig terreng i stor grad bevart. Mot sjøen preges terrenget i stor grad av fjell i dagen. I KUén beskrives det under landskapstemaet at det må forventes terrenginngrep og større volumer. Vi vurderer at dette vil medføre en potensielt stor endring av landskapsbildet i strandsonen, jamfør beskrivelsen av dagens situasjon over. Av dette følger at en utbygging av området vil få negativ konsekvens for landskapshensynet i strandsonen. Tilgrensende sjøarealer inngår i et registrert *svært viktig* friluftslivsområde, og arealene vil være godt synlige fra det statlig sikra friluftslivsområdet på Kalvehageneset. Selv om det aktuelle området i stor grad er privatisert i dag, vil endringer i landskapet indirekte påvirke friluftslivshensynet, da arealene vil være godt synlig fra nevnte friluftslivsområder. Rundskriv T-2/16 slår fast at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med de hensyn som SPR for strandsonen legger til grunn og/eller ikke har tatt særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser langs sjø.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til område 95 – Homborsund lokalsenter da deler av det foreslåtte området for sentrumsformål kommer i konflikt med SPR for strandsonen. Innsigelsen kan frafalles dersom de deler av arealinnspillet som ligger på sjøsida av Kistevegveien og Homborsundveien, tas ut av planforslaget, unntatt arealene der nåværende butikk er lokalisert.

Ved forrige revisjon av kommuneplanen ble det avsatt et areal til sentrumsformål på gnr./bnr. 172/36. Den gang ble det fremholdt at det ikke fantes alternativer for utbygging mer sentralt i Homborsund sentrum. Vedtatt reguleringsplan for området ble oppheva med bakgrunn i blant annet manglende alternativvurderinger. Vi forstår det nå slik at kommunen likevel har kommet frem til at det finnes arealer for fortetting/transformasjon/sentrumsutvikling mer sentralt i Homborsund, utenfor 100-metersbeltet. Vi finner dette positivt. Da reguleringsplanarbeidet for gnr./bnr. 176/36 har vist at strandsonehensyn vil bli tilsidesatt av en utbygging, og siden det nå synes å finnes alternativer utenfor strandsonen langs sjøen, gir vi **faglig råd** om at areal på gnr./bnr. 172/36 som i dag er avsatt til sentrumsformål, tilbakeføres til LNF-formål.

Arealinnspill næring, og kombinert formål næring/tjenesteyting

Område 53 – Omre nord – næring

Innspillsområdet er på 558 daa, ligger langs E18 og knytter seg til en allerede etablert avkjørsel fra veien, men det er uten tilknytning til annen næringsvirksomhet. Store deler av området består av naturområder, unntatt områdene som ligger tett på E18, og spesielt da de midtre delene av innspillsområdet langs E18. Området inngår mot nord i et større sammenhengende naturområde.

Arealene er naturtypekartlagt, sist i 2023. Selv om registrerte naturtyper isolert sett ikke når opp til innslagspunkt for innsigelse, er de samlede naturverdiene i området store. Vest i området er det registrert en *Åpen myrflate i boreonemoral til nordboreal*, med lokalitetskvalitet *høy* og tilstand *god*.



Statsforvalteren kan ikke se at konsekvensutredningen dokumenterer omfanget av myr som vil bli berørt, myrdybde eller forventede klimagassutslipp som følge av arealbruksendringen.

I nær tilknytning til den aktuelle myra finnes det også andre naturmangfoldregistreringer. Dette inkluderer blant annet registreringer av hule eiker og registrering av *Gammel granskog med liggende død* ved fra 2023. Sistnevnte har sentral økosystemfunksjon og lokalitetskvaliteten er angitt som *høy*. Hele den registrerte naturtypelokaliteten samt de hule eikene, ligger innenfor området som foreslås avsatt til næringsformål. Arealformålet åpner dermed for at lokalitetene kan bli bygget ned eller vesentlig forringet som følge av terrenginngrep, etablering av bebyggelse, veger og annen nødvendig infrastruktur. Etter Statsforvalterens vurdering foreligger det derfor en direkte konflikt mellom foreslått arealbruk og naturmangfold av nasjonal eller vesentlig regional interesse.

Øst i området finnes naturtypen *sørlig nedbørsmyr*, en nær truet naturtype. Foruten nevnte naturtyper finnes flere større myrarealer innenfor avgrensninga av foreslått næringsområde, og flere av disse er kartfestet som «djup myr». Utover naturverdiene er myrer også av betydning som karbonlager. Det går frem av T-2/16, punkt 3.7, at innsigelse skal vurderes ved avvik fra statlige planretningslinjer for klima og energi. Forhold som kan gi grunnlag for å vurdere innsigelse kan være at økosystemer og arealbruk som har betydning for klimatilpasning ikke er kartlagt eller ivaretatt i planforslaget.

SPR for AM, kapittel 3.10, sier følgende om klima, natur og friluftsliv.

«Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes. Muligheten for å bygge innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområde skal kartlegges og utnyttes før det vurderes å ta i bruk områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsfremål samt reindrift (LNFR-områder) og grøntområder til utbyggingsformål. Planlegging skal bidra til å nå målet om å redusere nedbygging av særlig viktige naturarealer.»

Utbygging av deler av *område 53 – Omre nord* er klart i strid med disse føringene over.

Etter Statsforvalterens vurdering er det ikke dokumentert at behovet for næringsareal ikke kan dekkes gjennom eksisterende arealreserver, fortetting eller andre lokaliseringer med mindre konflikt med naturmangfold. Planforslaget dokumenterer derfor ikke en samfunnsmessig nytte eller mangel på alternativer som tilsier at tap av de aktuelle naturtypelokalitetene bør aksepteres.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til foreslått næringsområde 53 – Omre Nord. Innsigelsen kan frafalles dersom innspillsområdet avgrenses både mot øst og mot vest i tråd med redegjørelsen over, for å bevare myrområder, naturtyper inkludert nødvendige buffersoner. Vi oppfordrer til dialog for å finne den konkrete avgrensninga.



Avgrensninga inkluderer bratte arealer mot nord, inn i et stort og åpent landskapsrom. Ved besiktigelse av området hadde man her utsikt helt til Einerfjell i Reddal. Vi gir **faglig råd** om at det stilles krav i bestemmelsene for område 53 at reguleringsplanarbeid skal omfatte utredning av landskapspåvirkning og at opparbeiding av byggeområdet og ytre avgrensning skal tilpasses terreng for å unngå store fyllinger ut i det nevnte landskapsrommet.

Område 54 – Fossebø – næring

Deler av innspillsområdet, benevnt som område 54 b, kommer i direkte konflikt med en registrering av naturtypen frisk lågurteddellauvskog, en nær trua naturtype med sentral økosystemfunksjon. Lokalitetskvalitet for registreringa er oppgitt som *moderat*. Det går frem av rundskriv T-2/16 at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet kartlagt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks. Selv om næringsformålet i seg selv kan illegges noe samfunnsnytte, så er arealene som foreslås tatt ut av planforslaget relativt små. Dette tilsier at det finnes alternative lokaliseringer som er mindre konfliktfylte. Alternativt kan man kompensere med økt utnyttelse innenfor område 54 a.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til område 54 b - Fossebø, da det foreslåtte næringsområdet kommer i konflikt med en naturtype med sentral økosystemfunksjon.

En slik avgrensning, der den delen av innspillsområdet som inngår i område 54 b utgår, er i tråd med den avgrensning som ble anbefalt i konsekvensutredning av innspillet.

Det går frem av KUén at flatsprengning av arealene kan bidra til å spre støy fra E18, som følge av at dagens terreng til en viss grad fungerer som naturlig støyskjerming. Dette er uheldig. All den tid det er få boliger i området, legger vi til grunn at det er mulig å avbøte dette på neste plannivå. Dette fordrer at det ved regulering av området utarbeides støyutredning, og at avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen. Eksempelvis vil bygningsmassen kunne brukes for å støyskjærme boliger. Vi forbeholder oss retten til å fremme innsigelse dersom støy ikke er tilfredsstillende ivare tatt på neste plannivå, jamfør T-2/16 kapittel 3.1.

Område 55 – Nymo - næring

Forslag til detaljregulering for Nymo – Vikkilen ble lagt ut til offentlig ettersyn 11.12.2025.

Størsteparten av område 55 inngår i planavgrensning til nevnte forslag til detaljregulering. De deler av område 55 som går utover arealene i forslag til detaljregulering for Nymo – Vikkilen, er så langt vi kan se, arealer på fulldyrka jord. Vi viser her til jordvernforingene som framgår av rundskriv M-1/2025. Videreutvikling av en eksisterende næringsvirksomhet kan tillegges samfunnsnytte. Da de aktuelle arealene ligger i utkanten av innspillsområdet, og da det ikke er snakk om meget store arealer, synes det å være et mindre konfliktfylt alternativ å eksempelvis legge opp til høyere utnyttelse innenfor de øvrige delene av det aktuelle næringsområdet.



Med bakgrunn i jordvern hensynet fremmer Statsforvalteren innsigelse til de deler av område 55 som går utover avgrensning av forslag til detaljregulering for Nymo – Vikkilen, jamfør plankartet som forelå ved offentlig ettersyn av reguleringsplanforslaget.

I e-post fra saksansvarlig i kommunen bekreftes det at avgrensninga er noe ulik, og at kommunen ser for seg å justere innspillsområde 55 slik at utrekning sammenfaller med avgrensning i reguleringsplanforslaget. Innsigelsen synes dermed å enkelt kunne løses.

Område 57b – Inntjore – næring, inkludert atkomstvei område 103

Innspillsområdet er på ca. 200 daa, er lokalisert utenfor prioritert senterstruktur og vil kreve opparbeiding av infrastruktur for å kobles på E18 ved næringsområde 53 Omre Nord eller fra Inntjore.

Innad i området er det store høydeforskjeller, fra laveste punkt til høyeste punkt skiller nesten 30 høydemeter. Området er kupert med rygger, koller og lavereliggende myrområder imellom. Å anlegge området for næring vil kreve store inngrep i ubebygd terreng med gammel skog. KUen slår fast at området vil bli godt synlig fra sjøen.

Da det innenfor området ikke finnes naturtyper som når opp til innslagspunkt for vurdering av innsigelse, jamfør T-2/16, har kommunen i KUen satt konsekvens for naturmangfold til *ubetydelig*. Vi finner at dette er metodisk feil. Av rundskriv M-1941 fremkommer det blant annet at «naturområder og naturstrukturer som binder sammen funksjonsområder for vanlig forekommende arter» ved verdisetting, skal settes til *noe verdi*. All den tid det er snakk om et ca. 200 daa naturområde, med liten grad av inngrep i dag, og med stor grad av gammel skog, vil verdien av naturen i området, dermed som et minimum, måtte settes til *noe verdi*. Utover dette er områdene store, inngår i større sammenhengende naturområder med registrerte viktige naturtyper. Arealene og omkringliggende områder er heller ikke kartlagt for arter. Nevnte forhold tilsier at verdien av områdene for naturmangfold også kan være større enn dette. Da områdene er svært kupert vil utbygging til næringsformål medføre svært store inngrep i dette landskapet, og man må påregne at naturlig terreng og vegetasjon i stor grad vil bli ødelagt. Påvirkningsgraden vil trolig måtte settes til *sterkt forringet*. Av dette følger at konsekvens for temaet naturmangfold som et minimum må settes til *noe negativ konsekvens*, opptil *stor negativ konsekvens* ved eventuelle funn av sårbare arter. Oppsummert finner vi at KUén vesentlig underestimerer konsekvensen av tiltaket for naturmangfold, også i tilfeller der man ikke finner ytterligere verdier ved kartlegging av området. SPR for AM punkt 3.10 sier blant annet at

«Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes. Muligheten for å bygge innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområde skal kartlegges og utnyttes før det vurderes å ta i bruk områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift (LNFR-områder) og grøntområder til utbyggingsformål.»



All den tid de samlede natur- og landskapsverdiene i området er relativt store, da terrenget tilsier at en utbygging krever meget store inngrep i natur med liten grad av inngrep, og da kommunens arealreserve tilsier at det er ikke behov for disse arealene, vurderer vi innspillsområdet til å være klart i strid med SPR for AM, punkt 3.10. Vi bemerker her følgende fra den samlede vurderinga av innspillet i KUén:

«Grunnet størrelsene, kostnader med påkobling, kommunens arealreserve og tap av naturverdier anbefaler kommunedirektøren ikke at området tas inn i kommuneplanens arealdel som fremtidig næringsområde på nåværende tidspunkt.»

All den tid behovet ikke er til stede, kan ikke samfunnsnytte tillegges vekt, og det er ikke relevant å vurdere alternativer.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til *område 57 b – Inntjore, inkludert atkomstvei 103*, da det foreslåtte næringsområdet er klart i strid med føringer i SPR for AM.

Område 58 – Vesterled - Bergemoen – næring

Innspillsområdet er på ca. 33 daa hvorav 8,8 daa av dette nyttes til fulldyrka jord og innmarksbeite i dag. Utover dette er store deler av de resterende arealene registrert som dyrkbar jord.

Landbruksarealene ligger i et område med store sammenhengende jorder, og området er i gjeldende kommuneplan belagt med hensynssone jordbruk.

Det går frem av rundskriv M-1/2025 at «Statsforvaltaren skal vurdere motsegn der kommunen legg ut areal til ein bruk som er i strid med statlege og viktige regionale jordverninteresser.» Videre står følgende: «Det må vurderast om planforslaget legg opp til eit utbyggingsmønster som kan gi press på verdifulle areal i seinare plansaker, til dømes om planforslaget legg opp til ei uheldig utbyggingsretning, eller dersom verdifull jord vert inneklemd og tungdrive.» Tilgrensende til innspillsområdet ligger ytterligere arealer med fulldyrka jord. Ved å tillate utbygging av innspillsområde 58 vil områdene nord for innspillsområdet, på vestsida av Vesterled, bli liggende mer inneklemmt enn i dag og dermed i større grad kunne fremstå som restarealer.

Foruten landbruksverdiene er tre registreringer av den utvalgte naturtypen hule eiker registrert innenfor eller tilgrensende til innspillsområdet samt berøres en liten del av området av en registrering av flomskogmark, en truet naturtype med sentral økosystemfunksjon. Samtlige naturtyperegistreringer når opp til innslagspunkt for når innsigelse skal vurderes, jamfør Rundskriv T-2/16. Isolert sett ville det kunne vært mulig å hensynta nevnte naturtyper dersom området ble noe redusert i areal, inkludert en buffersone mot naturtypene. De deler av innspillområdet som ikke er fulldyrka eller dyrkbar jord, ligger i stor grad inneklemmt mellom disse jordbruksarealene. Det synes med bakgrunn i dette vanskelig å finne en redusert avgrensning som på tilfredsstillende vis ivaretar jordvern hensynet.



Næringsformål kan på generelt grunnlag tillegges en viss samfunnsnytte. En lokalisering sentralt på Bergemoen, nært annen næringsbebyggelse kan som utgangspunkt være gunstig. Samtidig er jordvernet et nasjonalt hensyn, de aktuelle arealene inngår i store sammenhengende jordbruksområder, og samlet areal av fulldyrka og dyrkbar jord som vil bli omdisponert i det konkrete tilfellet, er stort. Vi finner at det samlede konfliktpotensialet tilsier at det finnes bedre egnede alternativer for næringsutbygging.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til *område 58 - Vesterled - Bergemoen*, da det foreslåtte næringsområdet kommer i konflikt med jordvern hensynet og da deler av området kommer i konflikt med utvalgt naturtype etter NML § 52 samt i konflikt med truet naturtype med sentral økosystemfunksjon.

KUén vurderer tiltaket til å ha en middels negativ effekt på vannmiljøet. Dette er et tilleggsargument som underbygger at innspillsområdet bør tas ut av planforslaget.

Område 80 – Bergemoen Igland A – næring

Innenfor innspillsområdet finnes 2,8 daa fulldyrka jord, samt er det registrert ca. 2,3 daa dyrkbar jord. Den fulldyrka jorda er fordelt på 3 mindre jorder. De to jordene nordøst i innspillsområdet er på 0,9 og 2,2 daa, og disse ligger henholdsvis nært og i forlengelsen av et større jorde. Rundskriv M-1/2025 slår fast at også mindre og inneklemte jordbruksarealer er viktige for matproduksjon og beredskap. Å avsette arealene til næring synes lite forenlig med at arealene ivaretas på neste plannivå. Da alle de tre jordene ligger i utkanten av arealinnspillet, synes det enkelt å justere avgrensning for å ivareta disse.

Med bakgrunn i jordvern hensynet fremmer Statsforvalteren innsigelse til de deler av område 80 – Bergemoen Igland A som ligger på fulldyrka jord. Innsigelsen kan frafalles om avgrensning av innspillsområdet justeres slik at de to jordene nordøst i innspillsområdet utgår.

Statsforvalteren gir videre faglig råd om at også den fulldyrka jorda helt vest i området og den dyrkbare jorda innenfor området ivaretas, primært gjennom at innspillsområdet avgrenses ytterligere, sekundært ved ivaretagelse i neste planfase.

Område 81 – Bergemoen – Igland C – kombinert formål næring/tjenesteyting

Innenfor innspillsområde 81 er det registrert 5,1 daa dyrkbar jord. Rundskriv M-1/2025 slår fast at også dyrkbar jord er en nasjonal interesse og at heller ikke dyrkbar jord bør legges ut til andre formål. At den dyrkbare jorda er lokalisert i tilknytning til noen av de større arealene med sammenhengende fulldyrka jord i kommunen, gir arealene en økt verdi som fremtidig dyrkingsareal. Foruten jordvern hensynet berøres en liten del av området av en registrering av flomskogmark, en trua naturtype med sentral økosystemfunksjon, registrert med lokalitetskvalitet *høy*. Rundskriv T-2/16, kapittel 3.8, sier at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med truede naturtyper i henhold til nasjonal rødliste for naturtyper, med unntak av arealer med svært lav kvalitet.



Næringsformål kan på generelt grunnlag tillegges en viss samfunnsnytte. En lokalisering sentralt på Bergemoen, nært annen næringsbebyggelse kan som utgangspunkt være gunstig. Samtidig er jordvernet et nasjonalt hensyn, de aktuelle arealene inngår i store sammenhengende jordbruksområder, og samlet areal av dyrkbar jord som vil bli omdisponert i det konkrete tilfellet er relativt stort. Vi finner at det samlede konfliktpotensialet tilsier at det finnes bedre egnede alternativer for næringsutbygging. En justert avgrensning der dyrkbar jord og registrert naturtype ikke lenger inngår i innspillsområdet, synes å være et bedre alternativ. Dette alternativet kan eventuelt vurderes med en høyere utnyttelse av de gjenværende arealene som avsettes til utbyggingsformål.

Med bakgrunn i jordvern hensynet og av hensyn til trua naturtype med sentral økosystemfunksjon, fremmer Statsforvalteren innsigelse til de deler av område 80 – Bergemoen Igland A som ligger på dyrkbar jord og/eller berøres av den trua naturtypen. Innsigelsen kan frafalles om avgrensning av innspillsområdet justeres i henhold til dette.

Område 98 – Hippen - næring

Det finnes flere registreringer av den kritisk trua arten rødknappsandbie innenfor og i umiddelbar nærhet til arealinnspillet, seinest i en registrering fra 2020. Arten er helt avhengig av vertsplanten rødknapp som eneste pollenkilde. Ved regulering av området må det kartlegges hvilke arealer innenfor innspillsområdet som inngår i leveområdet for den aktuelle arten, og en reguleringsplan må ikke åpne for tiltak tilknyttet habitatet til biene eller tiltak som reduserer blomsterbestanden til vertsplanten. Vi gir av hensyn til den kritisk trua arten, **faglig råd** om at det i kommunebestemmelsene spesifikt stilles krav til slik kartlegging som beskrevet over, ved regulering av området, og at det for det aktuelle området ikke åpnes for unntak for plankravet. Vi forbeholder oss retten til å fremme innsigelse på neste plannivå dersom det ikke tas tilstrekkelig hensyn til kritisk trua art.

Område 85 – Arnevig - akvakultur

Område 85 innebærer en mindre utvidelse på land og i sjø, av arealer som i dag er avsatt til fremtidig akvakultur. Både noe lenger ut og noe lenger inn i fjorden, nært innspillsområdet, finnes ytterligere arealer avsatt til fremtidig akvakultur. De avsatte arealene sammenfaller i liten grad med de arealene i området som viser den faktiske avgrensninga av godkjente akvakulturanlegg. I e-post fra saksansvarlig i kommunen er vi gjort kjent med at dette vil bli korrigert før vedtaksbehandling, slik at det blir samsvar mellom avsatt og faktisk utbygd areal. En slik opprydding er positiv, også med tanke på friluftssinteressene i området.

Arealinnspill småbåthavn

Område 67 – Grefstadviga bryggeanlegg

Bryggeanlegget foreslås i ei bukt som i dag har liten grad av menneskelige inngrep og som har svært stor verdi for naturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. Området inngår i et registrert *svært viktig friluftslivsområde*, og 60 meter fra innspillsområdet finnes et statlig sikra friluftsområde som inkluderer deler av stranda, plenarealer med lekeplass og parkering. Nevnte forhold, samt at stranda er langgrunn, gjør området godt egnet for blant annet barnefamilier.



Arealene der det foreslås ny småbåthavn preges i dag av naturlig svaberg og naturlig sjøbunn, tilnærmet uten menneskelige inngrep. Å anlegge en småbåthavn her vil endre landskapet markant, og slik sett forringe landskapshensynet i seg selv. Påvirkningen på landskapet vil videre forringe friluftslivskvalitetene, da bukta ikke lenger vil oppleves med liten grad av menneskelige inngrep. En småbåthavn innebærer videre en viss privatisering av arealene. Det går frem av rundskriv T-2/16 at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med områder verdsatt som *svært viktig* eller *viktig* friluftsområde i henhold til Miljødirektoratets veileder M98-2013.

Stranda i Grefstadviga, som ligger ca. 50 meter fra innspillsområdet, ligger i sin helhet innenfor den registrerte trua naturtypen sanddynemark (VU), registrert med lokalitetskvalitet *høy*. Sanddynemark er betinget av stadig tilførsel av ny sand med sterke vinder. Tiltak og inngrep som påvirker vannets strømninger, kan innvirke på naturtypen. Fra Moysand og langs hele Grefstadviga finnes en registrering av ålegras fra 2007, registrert som *lokalt viktig*. Deler av registreringa er i direkte konflikt med det foreslåtte bryggeanlegget. Ålegrasenger er dynamiske, og dagens utstrekning og verdi kan avvike fra den gang ålegrasenga ble registrert. Dette innebærer også en mulighet for at utbredelse og verdi kan ha økt siden 2007.

Blant de forhold det skal tas særlig hensyn til i strandsonen, jamfør pbl. § 1-8, vurderer vi, sett hen til redegjørelsen over, at både naturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser blir skadelidende ved utbygging av et bryggeanlegg innenfor område 67. Innspillsområdet er dermed klart i strid med SPR for strandsonen. Det går frem av rundskriv T-2/16 at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med de hensyn som statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legger til grunn.

Foreslåtte småbåthavn i Grefstadvika skal betjene enkelte bakenforliggende hytter. Småbåthavn til enkelte hytter vurderes å ha liten samfunnsnytte. De fåtall hytteiere som får glede av bryggeanlegget veier ikke opp for den negative konsekvens tiltaket vil få for allmennheten, jamfør redegjørelsen over. Videre finnes det mange eksisterende småbåthavner og bryggeanlegg i Grimstad kommune. Å utvide eksisterende småbåthavner som har en gunstig plassering, vil være en langt bedre løsning enn å opprette et helt nytt bryggeanlegg i ei bukt med de verdier som beskrives over og som i dag preges av lite menneskelige inngrep. Ut fra det samlede konfliktnivået, vil det være mange alternativer med lavere konfliktnivå.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til *område 67 – Grefstadviga bryggeanlegg* da det foreslåtte bryggeanlegget kommer i konflikt med et registrert *svært viktig* friluftslivsområde samt kommer i konflikt med SPR for strandsonen, herunder både hensynet til naturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Arealinnspill – andre formål

Område 86 - Endurobane

Innspillet innebærer ikke nedbygging av arealer, men aktiviteten medfører som et minimum kjøreskader i terreng. Ut ifra erfaring fra tilsvarende anlegg, må man legge til grunn at kjøreskader vil bli omfattende. Videre legger vi til grunn at det vil være behov for anleggelse av atkomst inn i



området. Innspillsområdet er i prosessen blitt redusert i omfang for å redusere negativ konsekvens for naturmangfold, jordvern og registrert sjørretbekk. Dette er positivt. Samtidig ser vi at også gjenværende arealer i stor grad preges av myrer og våtmark. Dette gjelder hele innspillsområdet, unntatt arealene lengst øst. Myrer er ekstra sårbare for slitasje og kjøreskader. I tillegg til den direkte slitasjen på terreng og vegetasjon der det kjøres, vil mindre inngrep i myrer, som slitasjeskader, kunne påvirke også større deler av myra indirekte. Et eksempel er at tradisjonell grøfting, kan drenere større myrarealer. I tillegg til de naturverdier som knytter seg til myrer, er de viktige karbonlagre. Ved drenering av myrer kan klimagassutslippene potensielt bli store.

SPR for AM, kapittel 3.10, sier følgende om klima, naturmangfold og friluftsliv:

«Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes.»

Helt vest i området finnes to registreringer av naturtypen *åpen myrflate i boreonemoral til nordboreal sone*, fra 2018, registrert med lokalitetskvalitet *høy* og *svært høy* og én registrering av naturtypen *flommyr, myrkant og myrskogmark*, registrert med lokalitetskvalitet *lav*. Selv om naturtypene ikke lenger inngår i Miljødirektoratets naturtypeutvalg, har arealene likevel store naturverdier. I samme område finnes en registrering av gammel fattig sumpskog, en naturtype med sentral økosystemfunksjon, registrert med lokalitetskvalitet *moderat*. Det går frem av rundskriv T-2/16 at innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst *moderat* lokalitetskvalitet.

I KUén beskriver kommunen flere avbøtende tiltak som må innarbeides med bakgrunn i en rekke ulike hensyn. I KUén kan man lese følgende:

«Utfordringen er at det begynner å bli en del hensyn man skal ta. Slik sett kan det bli utfordrende selv om man hver for seg finner avbøtende tiltak.»

Vi finner denne vurderinga dekkende. Med bakgrunn i summen av verdier innenfor området og tilhørende hensyn og avbøtende tiltak som kreves for å ivareta disse, er det vanskelig å se at dette er forenlig med anleggelse av endurobane.

Med bakgrunn i redegjørelsen fremmer Statsforvalteren innsigelse til *område 86 – Endurobane* da området er i strid med SPR for AM, jamfør forslagets konsekvens for myrer i området, og da området kommer i konflikt med naturtype med sentral økosystemfunksjon. Innsigelsen kan løses ved at området tas ut av planforslaget, alternativt dersom man kan anlegge og utforme løypa og atkomsten til området på en slik måte at hensynet til myrarealene og nevnte naturtype ivaretas. Dette må i så tilfelle godtgjøres ved relevante faglige utredninger og sikres i plankart og/eller bestemmelser.



Arealinnspill – energi

Område 63 – Reddal solkraftanlegg

Det er positivt at Grimstad kommune foreslår solkraftanlegg på allerede bearbejda arealer istedenfor at nye naturområder tas i bruk til dette formålet, jamfør relevante føringer i SPR for AM. Det finnes registrering av den sårbare arten sandsvale (VU) innenfor området - *reproduksjon*. Jamfør rundskriv T-2/16 skal innsigelse vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med truede arter og deres leveområder. Vi vurderer at det aktuelle hensynet er mulig å ivareta i neste planfase, eksempelvis ved at man setter igjen sandvegger som egner seg som hekkeområder. Vi forbeholder oss rette til å fremme innsigelse på neste plannivå, dersom hensynet til den sårbare arten ikke blir tilstrekkelig ivaretatt ved regulering.

Planvask

Det er positivt at Grimstad kommune har foretatt planvask i forbindelse med revisjon av kommuneplanen. Vi vil særlig trekke frem og berømme at område 52 – *Terkelsbukt* foreslås tatt ut av planforslaget. Dette området er i strid med flere nasjonale og regionale føringer. Med bakgrunn i kommuneplanens store utbyggingsreserve, ny og mer dekkende naturtypekartlegging de siste åra, innskjerpede jordvernføringer og SPR for AM sin tydeliggjøring av nasjonal arealpolitikk med prinsipper om mer effektiv arealbruk, kunne vi ønske oss en noe mer omfattende planvask.

Vi har ikke anledning til å gå gjennom samtlige utbyggingsarealer som videreføres fra gjeldende plan, noe som heller ikke er vår rolle. For ordens skyld minner vi derfor om at vi forbeholder oss retten til å fremme innsigelse på neste plannivå ved konflikt med nasjonale og vesentlige regionale hensyn, dersom aktuelle hensyn ikke ivaretas i tilstrekkelig grad.

Bestemmelser – innsigelser, faglige råd og anbefalinger

§ 1.3, punktene 3 og 4

Punktene 3 og 4, under § 1.3, ble tatt inn ved politisk behandling av planforslaget. Punktene formulerer en generell anledning til å åpne for en rekke tiltak innenfor regulerte områder, som ikke er hjemlet i gjeldende reguleringsplaner, uten at det kreves endring av reguleringsplan eller dispensasjon. Siden dette kom inn ved politisk behandling, er konsekvensen av disse bestemmelsene ikke blitt konsekvensutreda. Manglende konsekvensutredning av virkningene av bestemmelsene er i seg selv en mangel ved planforslaget. For punkt 3 er det heller ikke definert unntak for arealer i 100-metersbeltet langs sjøen.

Plan- og bygningsloven § 1.8, andre ledd, gir et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Av tredje ledd går det frem at det gjennom kommuneplanen kan settes en avvikende byggegrense: *«Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.»*

I SPR for strandsonen, kapittel 6.5 – *Fastsetting av byggegrense*, står følgende om fastsetting av ny byggegrense gjennom kommuneplanarbeidet:



«Ved fastsetting av annen byggegrense skal det gjennomføres en kartlegging av de konkrete strandsoneverdiene. Virkningene av utbygging for naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre allmenne interesser skal vurderes grundig. Disse verdiene skal synliggjøres i planen.»

I forslag til kommuneplanbestemmelser § 1.3, punkt 4 e) har man definert en generell avvikende byggegrense for deler av 100-metersbeltet mot sjø, uten en nødvendig kartlegging og grundig vurdering av virkninger for strandsonehensynene som påkrevd, jamfør SPR for strandsonen.

§ 1.3, punktene 3 og 4 synes å komme klart i strid med strandsonehensyn, og fremgangsmåte for å sette avvikende byggegrense mot sjø er ikke fulgt. Generelle krav til konsekvensutredning av de aktuelle bestemmelsenes virkning, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger, er ikke fulgt.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til bestemmelsene § 1.3, punktene 3 og 4. For å løse innsigelsen må § 1.3, punktene 3 og 4 tas ut i sin helhet.

Alternativt må de kartlegginger, utredninger og vurderinger som kreves av lov og forskrift utarbeides, og bestemmelsene må justeres i tråd med hva som fremkommer av utredningene. Sistnevnte løsning er et omfattende arbeid, og dette vil kreve nytt offentlig ettersyn.

§ 2.1, punkt 2 d)

Dispensasjonssaker er regulert direkte gjennom plan- og bygningslovens kapittel 19. Det slås i § 19-1 fast at det ikke er anledning til å dispensere fra saksbehandlingsregler. Slik vi forstår planforslagets § 2.1, punkt 2 d) forsøker man her å generelt unnta enkelte tiltak fra krav om dispensasjon.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til bestemmelsene § 2.1, punkt 2 d). For å løse innsigelsen må den delen av bestemmelsen som åpner for unntak fra krav om dispensasjonsbehandling fjernes.

NVE omtaler også bestemmelse § 2.1 i sin innsigelse. Vi støtter de vurderinger som fremkommer der.

§ 2.5.1 – byggegrenser langs sjø – unntak fra byggeforbudet i pbl. § 1-8

I bestemmelsene § 2.5.1 foreslås en rekke unntak fra det generelle byggeforbudet som følger av pbl. § 1-8. Det følger av pbl. § 11.11, punkt 4 at det innenfor formålene LNFR og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, kan gis bestemmelser om:

«å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs,»

I foreslåtte bestemmelser § 2.5.1 åpnes det for unntak som går langt utover det mulighetsrommet som pbl. § 11.11, punkt 4 åpner for. Dette gjelder spesielt punktene 2 og 3, da disse tiltakene ikke knytter seg til hverken landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur eller ferdsel til sjøs. Det er dermed etter plan og bygningsloven ikke anledning til å unnta tiltakene i punktene 2 og 3 fra byggeforbudet langs sjø.



Punktene 1 og 4 tar for seg tiltak der det etter pbl. § 11.11 er anledning til å gi unntak fra byggeforbudet. Der kommunen ønsker å unnta slike tiltak fra byggeforbudet, er det jamfør Forskrift om konsekvensutredninger, krav til utredninger av konsekvensen av de unntak man åpner for. Punktene 1 og 4 synes delvis å være en videreføring av § 5.7 og 5.8 i gjeldende kommuneplanbestemmelser for Grimstad kommune. Punkt 4 er tilnærmet likelydende som bestemmelse § 5.8 i gjeldende bestemmelser. Punkt 1, åpner for vesentlig mer enn hva gjeldende bestemmelse § 5.7 åpner for ved at gjeldende bestemmelse i hovedsak knytter unntaket til gjenoppbygging innenfor tidligere plassering og med tilsvarende bygningsvolum. Slik vi forstår det ble tilbygg og påbygg tilført forslag til bestemmelser ved politisk behandling av planforslaget. Av dette følger at dette tillegget ikke er konsekvensutredning. Generelle krav til konsekvensutredning av de aktuelle bestemmelsenes virkning, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger, er dermed ikke fulgt.

I forslag til kommuneplanbestemmelser § 2.5.1, punkt 5, har man definert en generell avvikende byggegrense for deler av 100-metersbeltet mot sjø, uten en nødvendig kartlegging og grundig vurdering av virkninger for strandsonehensynene som påkrevd, jamfør SPR for strandsonen. Vi viser til gjennomgang av dette under overskrifta «§ 1.3, punktene 3 og 4».

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til bestemmelsene § 2.5.1, unntatt punkt 4. For å kunne frafalle innsigelsen må punktene 2, 3 og 5 tas ut av bestemmelsene og punkt 1 må justeres til å bli likelydende som i gjeldende kommuneplan.

Til § 2.5.1, punkt 1 vil vi videre generelt bemerke at en ordlyd som «*der det ikke er andre lokaliseringalternativer på eiendommen*» fremstår med et stort rom for tolkning. Bestemmelser bør utarbeides presist, slik at disse gir lite rom for ulik tolkning.

§ 2.5.2 – Byggegrense langs vassdrag

Vi minner for ordens skyld om at bestemmelsene § 2.5.2 uansett ikke overstyrer vannressursloven § 11 som slår fast at kantvegetasjonen langs vassdrag med årssikker vannføring er lovbeskyttet. Fritak kan kun gis av Statsforvalteren i særlige tilfeller, etter søknad.

§ 2.10.2, punkt 1 – støy

Dersom kommunen ser behov for å tillate støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, skal det i kommuneplanen, ifølge *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, T-1442/2021, og tilhørende veileder M-2061 defineres hvor man tillater dette. Videre må det angis krav til støyfaglige utredninger ved regulering, og det må gis bestemmelser om kvalitetskriterier som må være oppfylt der det tillates støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder. Dersom kommunen ønsker å legge til rette for ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone, skal dette begrunnes.

I bestemmelsene § 2.10.2, punkt 1, slås det først fast at grenseverdier i T-1442/2021 skal følges. Deretter defineres følgende unntak under følgende forutsetninger:



«Det tillates støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone i sentrumsområdene med randsoner. I slike tilfeller skal det legges særskilt vekt på å gjennomføre gode avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende innendørs støyinnivå, tilgang til stille uteoppholdsareal og stille side for bebyggelsen.»

Det defineres her hvor man tillater unntak, men stedsangivelsen, *i sentrumsområdene med randsoner*, er veldig uklar og fremstår vid. I planforslaget finnes arealer avsatt til sentrumsformål, i tillegg omtales sentrumssonen og sentrumsområder, og det er definert A-, B- og C-områder. Etter å ha lest dokumentet «Grimstad senterstruktur» som fulgte oversendelsen, har vi lagt til grunn at man sikter til de definerte A-områdene. Dette burde vært tydeliggjort. At *randsonen* ikke er definert, gjør at det fremstår helt uklart for oss hvor disse unntakene skal gjelde, og vi finner at dette gir et stort rom for tolkning rundt hvor unntaket gjelder. Uansett kan det synes som at området man søker å definere et unntak for, går langt utover hva som har vært intensjonen bak at T-1442/2021 åpner for at det i kommuneplanen kan defineres områder der støyfølsom bebyggelse kan etableres i støyutsatte områder.

Gul sone er en vurderingssone, hvor det må planlegges godt for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Rød sone er i utgangspunktet ikke egnet for støyfølsom bebyggelse. Grimstad har valgt å åpne for unntak også i rød sone. Vi finner ikke at dette er begrunnet, slik T-1442/2021 krever. Det er i bestemmelsene ikke angitt krav til støyutredninger ved regulering. Når det gjelder at det må gis bestemmelser om kvalitetskriterier som må være oppfylt ved unntak, finner vi at ordlyden er noe vag med formuleringer som *«skal det legges særskilt vekt på»*.

Oppsummert åpner bestemmelsen for unntak fra anbefalte grenseverdier i T-1442/2021 i et stort og uklart definert geografisk område. Det åpnes også for tiltak i rød støysone, uten at vi finner at dette er begrunnet. Det er ikke stilt krav om støyfaglige utredninger ved neste planfase, og ordlyden tilknyttet krav om kvalitetskriterier, som skal være oppfylt der man tillater støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, fremstår noe vag.

Støyutfordringer kan i mange tilfeller løses ved grundig planlegging i en tidlig fase. Ved å åpne for unntak fra anbefalte grenseverdier for store områder, som i dette tilfellet, vil det være færre insentiver for utbyggere til å gjøre en grundig jobb i tidlig fase for å søke å skape gode bomiljøer med tilfredsstillende støyinnivå. Dette finner vi meget uheldig.

Rundskriv T-2/16, kapittel 3.1, slår fast at avvik fra T-1442/2021 kan gi grunnlag for innsigelse. Et forhold som listes opp her, som kan gi grunnlag for innsigelse, er at det åpnes for bebyggelse i rød støysone uten at dette er behandlet og begrunnet på en forsvarlig måte i kommuneplanen.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til bestemmelsene § 2.10.2, punkt 1. For å kunne frafalle innsigelsen må bestemmelsene omarbeides vesentlig jamfør redegjørelsen over. Det må i en endret bestemmelse fremkomme entydig hvor det åpnes for unntak, og det geografiske området der unntak tillates må ikke gå utover hva som kan forsvares sett opp mot SPR for AM sine føringer om fortetting og transformasjon. Det må videre begrunnes hvorfor man åpner for støyfølsom bebyggelse i rød støysone, det må stilles



krav til støyutredning på neste plannivå og det må formuleres entydige krav til kvalitetskriterier som må være oppfylt der det gis unntak fra anbefalte grenseverdier i T-1442/2021.

§ 2.10.2, punkt 2 – luftforurensning

Bestemmelsen tilknyttet luftforurensning har likhetstrekk med bestemmelsen tilknyttet støy ved at angivelse av hvor det gis unntak er veldig uklar og fremstår vid. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, sier følgende om rød sone:

«Rød sone angir et område som på grunn av høye luftforurensningsnivåer er lite egnet til bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I rød sone bør kommunen derfor ikke tillate etablering av helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.»

Bestemmelsen åpner for avvik også i rød sone når «*tunge samfunnshensyn tilsier dette.*» En slik ordlyd gir ytterligere rom for tolkning. Om avbøtende tiltak sies følgende:

«I begge tilfeller skal det legges særskilt vekt på å gjennomføre gode avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende inneklima og luftkvalitet på uteoppholdsarealer.»

Også her finner vi at ordlyden er vag og ikke entydig avklarer hvilke avbøtende tiltak som må være på plass for at unntak kan gis.

Rundskriv T-2/16, kapittel 3.2, slår fast at avvik fra T-1520 og arealplanlegging som ikke er i tråd med kravene i forurensningsforskriften kapittel 7 om lokal luftkvalitet, kan gi grunnlag for innsigelse. Forhold som listes opp her, som kan gi grunnlag for innsigelse, er at vurdering av luftforurensning mangler eller er svært mangelfull i plansaker, det ønskes å fravike retningslinjen i rød sone uten at kriteriene for avvik er tilfredsstillende, det ikke er tatt ekstra hensyn i planleggingen i områder med samspillseffekter mellom både støy og luftforurensning eller at planlagt arealbruk er i strid med retningslinjene og statsforvalteren ikke finner at begrunnelsen for avviket kan forsvare avvikets omfang.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til bestemmelsene § 2.10.2, punkt 2. For å kunne frafalle innsigelsen må bestemmelsene omarbeides vesentlig jamfør redegjørelsen over.

§ 2.11 – jordvern

Statsforvalteren vurderer det som meget positivt at man vil ta inn en konkret og grundig formulert bestemmelse i kommuneplanen som sikrer at jordsmonnet skal gjenbrukes forsvarlig dersom dyrka eller dyrkbar jord blir berørt i plan- eller byggesaker. Det er også bra at det spesifiseres at matjordplanen skal følge som en del av beslutningsgrunnlaget ved utarbeidelse av reguleringsplan. Vi har samtidig noen kommentarer til den konkrete formuleringen. Vi vil blant annet anbefale at man er varsom med å sette et generelt krav for alle saker om at man fortrinnsvis skal nydyrke «x ganger» så mye areal som jordbruksarealet som går tapt. Vi legger her til grunn at kravet om



«nydyrking» ofte vil kunne forstås som at det er dyrkbare arealer som skal dyrkes opp. Da dyrkbart areal ofte kan dyrkes opp *uten* at det er behov for ytterligere tilførsel av matjord, mener vi at et konkret arealkrav om dette ikke er hensiktsmessig. Dette for at «sløsing» med jord så langt som mulig unngås. I prinsippet vil den mest «fullverdige» kompensasjonen i jordflyttingssammenheng være en flytting av alle jordlagene til *ikke-dyrkbare* arealer. Et annet forhold, som blir pekt på i nasjonal jordvernstrategi, er at nydyrking kan føre til arealkonflikter med andre hensyn. Hva som i praksis er den mest hensiktsmessige løsningen for gjenbruk av dyrka jord vil være ulik fra sak til sak. Etter vår vurdering er det derfor krevende, og trolig lite hensiktsmessig, å fastsette et generelt krav til jordflyttingsløsning i en kommuneplanbestemmelse.

Statsforvalterens faglige tilrådning er derfor at det i planbestemmelsene er tilstrekkelig å være tydelig på at dersom dyrka og/eller dyrkbar jord berøres, skal det sikres en forsvarlig gjenbruk av jordsmonnet til matproduksjon, og videre at det skal utarbeides matjordplan etc. slik som foreslått. Eventuelt kan det også presiseres at det ikke må legges ut tykkere jordlag på mottaksarealene enn det som er nødvendig for å sikre gode avlinger.

For øvrig ber vi også om at følgende del-setning som står i kursiv tas ut fra bestemmelsene: «I alle typer plan- og byggesaker som berører dyrka eller dyrkbar mark, *og som heller ikke allerede er avklart omdisponert i reguleringsplan eller etter vedtak hjemlet i jordlova*, kreves det at det utarbeides en matjordplan». Vi legger til grunn at det kan tenkes å være relevant med krav om matjordplan også for arealer som er omdisponert i tidligere planer. Vi presiserer til slutt – for ordens skyld – at nedbygging av dyrka jord kun unntaksvis kan forsvares, dersom tiltaket vurderes å være av vesentlig samfunnsmessig verdi samt at alle relevante alternativer er grundig vurdert.

§ 2.16.1 – uteoppholdsarealer – områdekrav

I bestemmelsen § 2.16.1, punkt 1, kulepunkt 1 står følgende som knytter seg til sone A og sone B: «*Kravene i §§ 2.16.3 – 2.16.7 kan vurderes redusert dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig offentlige lekeplasser, -byrom og -friområder i tilgrensende områder.*» Bestemmelsene det vises til omhandler uteoppholdsarealer, lekeplasser og rekreasjonsmuligheter og tilhørende krav til areal, kvalitet og innhold.

Også i gjeldende kommuneplanbestemmelser er det formulert en tilsvarende mulighet for å redusere kravene i §§ 2.16.3 – 2.16.7. Den store forskjellen nå er at B-områdene har en helt annen og mye videre avgrensning. Denne muligheten for å redusere nevnte krav gjelder nå et mye større geografisk område enn tidligere. Vi finner ikke at dette er begrunnet, ei heller at konsekvensen av dette er konkret vurdert. Vi **etterspør** at denne endringa begrunnes, at virkninga vurderes og at bestemmelsene eventuelt justeres med bakgrunn i vurderingene.

Merk at det i bestemmelsens andre ledd står «*Det jobbes med avgrensning.*» Vi antar at det er en glipp at dette ikke er fjernet.

§ 2.16.2, punkt 4

I § 2.16.2, punkt 4, står følgende om kravene som stilles til uteoppholdsarealer og lek:



«Kravene under er kun knyttet til større boligområder. Krav v/ annen arealbruk må avklares i hver enkelt sak/reguleringsplan.»

Det finnes i bestemmelsene ingen definisjon av «*større boligområder*». Dette gir stort rom for tolkning, noe som generelt er uheldig. Vi gir **faglig råd** om at dette defineres, og at definisjonen blir slik at ikke unntaket blir så stort at det går utover hensynet som aktuelle bestemmelser skal ivareta.

§ 3.2 Senterstruktur

Begrepene *senterstruktur*, *sentrumsformål*, *sentrumssonen*, *A-*, *B-* og *C-områder* samt *randsoner* til disse omtales i bestemmelsene. Sentrumsformål er entydig da dette kan gjenfinnes i plankartet, og A-, B- og C-områdene er illustrert i kartutsnitt. For øvrige betegnelser kan det fremstå noe uklart hva man sikter til, og bruken av begrepet *randsoner* er også en uklar definisjon. Det er viktig at juridisk bindende bestemmelser knytter seg til geografisk entydige avgrensninger. Vi gir **faglig råd** om at bestemmelsene gjennomgås for å påse at samtlige juridiske bestemmelser knytter seg til entydig avgrensede geografiske områder.

§ 3.3.1, punkt 2

§ 3.3.1, punkt 2, samt også andre steder i bestemmelsene, vises det til «Regional plan for senterstruktur og handel.» Denne planen er bragt inn for departementet. Da utfallet foreløpig er ukjent, må henvisninger til denne tas ut.

§ 4.1, punkt 1.1.3

§ 4.1, punkt 1.1.3, som omhandler sikringssone drikkevann – Rorevann, har en ordlyd som ikke gir mening. Det fremstår først som at det åpnes for nye enheter, mens det deretter forutsettes at boliger er ferdigstilt. Vi legger til grunn at dette korrigeres.

§ 6.1 – Generelle bestemmelser til alle LNFR-områdene

Den aktuelle bestemmelsen lister opp tiltak som kan tillates i LNFR-områder. Vi vurderer at flere av tiltakene som listes opp går lengre enn hva som inngår i LNFR-formålet, og dermed at flere av tiltakene vil kreve dispensasjon. Vi minner igjen om at det i pbl. § 19-1 slås fast at det ikke er anledning til å dispensere fra saksbehandlingsregler.

Med bakgrunn i redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til bestemmelsene § 6.1. For å løse innsigelsen må bestemmelsen fjernes.

§ 6.3 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Vi viser til innsigelse til delområdene 38 – Hauge, Eide, 39 Omretrø, Eide og 102, Hesthagen – formål LNF spredt bolig, angående at det i denne bestemmelsen ikke er definert et maksimalt antall boenheter for de tre innspillsområdene.

§ 6.4 LNFR-områder – næringsbebyggelse i 100 metersbeltet langs sjøen og langs vann og vassdrag.



Bestemmelse § 6.4 omhandler i stor grad de samme forhold som omtales i § 2.5.1, punkt 1. Vi vurderer at begrunnelsen tilknytta innsigelse til bestemmelse § 2.5.1, punkt 1, også gjør seg gjeldende for bestemmelse § 6.4.

Statsforvalteren fremmer innsigelse til bestemmelse § 6.4.

Bestemmelsene med tilhørende retningslinjer er allerede 45 sider. Vi viser til at det «i nødvendig utstrekning» skal gis bestemmelser. Vi gir kommunen **faglig råd** om å gjennomgå bestemmelsene for å kartlegge om det er flere steder der bestemmelser gjentas, og i så tilfelle rydde opp i dette. I dette konkrete tilfellet er det videre noe avvik mellom bestemmelsene som omhandler det samme. Dette gjør det uklart hva bestemmelsene egentlig åpner for.

Bestemmelse § 2.13 i gjeldende kommuneplanbestemmelser

I gjeldende kommuneplan finnes en bestemmelse, § 2.13, som lister opp «Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner», jamfør pbl. § 11.9, punkt 8. Vi ser ikke at denne bestemmelsen er videreført, og vi har ikke funnet begrunnelse for at denne er tatt ut. Det er ønskelig med en redegjørelse for hva som er bakgrunnen for at nevnte bestemmelse er tatt ut.

Gravplasser – krav og hensyn ved fremtidig planlegging

Kommunen har ansvaret for at det til enhver tid er ledige graver for minst 3 % av kommunens befolkning, jf. gravplassloven § 2. Gravplassbehov bør være en naturlig del av kommuneplanleggingen. Det bør samtidig undersøkes om gravplassareal bør legges ned eller omdisponeres til annen bruk dersom arealet ikke er tatt i bruk. Å lage en strategi for framtidig behov for gravplass, for eksempel i form av en temaplan eller en gravplassmelding, kan være et nyttig hjelpemiddel. I dette arbeidet er det viktig med samarbeid med kirkevergen. Kommunen bør blant annet vurdere forventet befolkningsvekst og dødsrater, samt ha beredskapsplaner for hvordan situasjoner med mange dødsfall på kort tid skal håndteres, for eksempel ved ulykker eller andre uforutsette hendelser.

Gravplassareal må i tillegg være egnet til sitt formål, både hva gjelder beliggenhet, beskaffenhet og naboskap. Vi viser videre til Gravplassveilederen:

[Gravplassveilederen](#)

[Gravplassforvaltning | Statsforvalteren i Vestfold og Telemark](#)



Med hilsen

Gina Lund
statsforvalter

Gunnar Ogwyn Lindaas
miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune
Statens vegvesen

FISKERIDIREKTORATET

Kystverket
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT
(NVE)
Direktoratet for mineralforvaltning med
Bergmesteren for Svalbard
Mattilsynet
Lillesand kommune
Arendal kommune
Birkenes kommune
Froland kommune
Direktoratet for samfunnssikkerhet og
beredskap

Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
Nordre Ål		
Postboks 185	5804	BERGEN
Sentrum		
Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Postboks 5091	0301	OSLO
Majorstua		
Postboks 3021 Lade	7441	TRONDHEIM
Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL
Postboks 23	4791	LILLESAND
Postboks 123	4891	GRIMSTAD
Postboks 115	4795	BIRKELAND
Frolandsveien 995	4820	FROLAND
Postboks 2014	3103	TØNSBERG