



GRIMSTAD KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 08.10.2026
Vår ref: 23/16563-52
Deres ref:
Saksbeh.: Ingunn Dahlseng Håkonsen
Tlf.

Grimstad kommune - Uttalelse med innsigelse til høring av kommuneplanens arealdel for Grimstad kommune 2027–2039

Viser til oversendelse 11.08.2026 og henvendelse om utsatt frist til 8.oktober som følge av fylkesutvalgets behandling.

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 06.10.2026 sak 79/26 og fattet følgende vedlegg:

1. Fylkesutvalget mener Grimstad kommune har tatt viktige og riktige grep for en langsiktig og bærekraftig utvikling av kommunen.
2. Det reises innsigelse til sentrumsformål område 92 og 93 (Vik og Fevik) fordi nasjonale og regionale kulturminneverdier ikke er ivaretatt i forslaget.

Innsigelsen kan løses ved å legge hensynssone H-730 over lokalitetene inkludert sikringssonen, samt at det utarbeides en større hensynssone i samarbeid med Agder fylkeskommune.

3. Kommunen bes vurdere de faglige anbefalinger og råd i saksfremlegget.

Agder fylkeskommune har lagt ved saksprotokoll, vedtak og saksfremstilling med vedlegg.

Under ettersendes Riksantikvarens faglige merknader til saken:

Fylkeskommunen er delegert ansvaret som kulturmiljømyndighet i plansaker etter plan- og bygningsloven, og skal gi kulturmiljøforvaltningens samlede uttalelse. Vi ber om at våre merknader blir innarbeidet i fylkeskommunens uttalelse, eventuelt ettersendes.

Riksantikvaren gir med dette sin uttalelse om det forvaltningsområde som er Riksantikvaren sitt førstelinjeansvar, som i dette tilfellet er:

- Fjære kirke fra 1100-tallet som er en kirke fra middelalderen, og er automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml.), § 4, første ledd, pkt. a.

Riksantikvarens merknader og vurdering av saken

Grimstad kommune har i arealdel 2027-2039 ingen hensynssoner for kulturminner, og som følger ingen bestemmelser knyttet til kulturminner- og miljøer i kommunen. For Fjære middelalderkirke anbefaler Riksantikvaren kommunen å legge hensynssone med SOSI-kode H730, båndlagt etter kulturminneloven iht. pbl. §§ 11-9 og 11-10, inn i kommuneplanens arealdel.

Riksantikvaren anbefaler videre om at bestemmelsen knyttet til hensynsonen spesifiseres med følgende:

Fjære kirke er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den fredete kirken med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Riksantikvaren har ingen øvrige merknader til planforslaget, men vi vil videre opplyse om at det er henvist til feil areal og kirke i dokumentet "Planvask – rapport juni 2026", side 70, der *PV36 Fjære kirkegård utvidelse* viser Landvik kirke og kirkegård.

Med hilsen

Ingunn Dahlseng Håkonsen
Rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: FORTIDSMINNEFORENINGEN AUST-AGDER LOKALLAG
STATSFORVALTEREN I AGDER
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
RIKSANTIKVAREN
STATENS VEGVESEN



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 23/16563-28

Saksbehandler Ingunn Dahlseng Håkonsen

Grimstad kommune - uttalelse med innsigelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	06.10.2026	79/26

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 06.10.2026 sak 79/26

Møtebehandling

Det var 12 stemmeberettigede til stede under behandling av saken.

Representanten Tore Grobæk Vamraak fremmet følgende forslag på vegne av H, FrP og Sp:

Punkt 2 og 3 tas ut.

Representanten Tore Grobæk Vamraak fremmet følgende endringsforslag på vegne av H, FrP og Sp:

Punkt 5 endres til:

Kommunen bes vurdere de faglige anbefalinger og råd i saksfremlegget.

Votering

- Det ble foretatt punktvis votering over fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak.
- Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak punkt 1 ble vedtatt med 11 (H, Ap, FrP, KrF, SV) mot 1 (Sp) stemme.
- Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak punkt 2 falt med 3 (Ap, SV) mot 9 (H, FrP, KrF, Sp) stemmer.
- Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak punkt 3 falt med 1 (SV) mot 11 (H, Ap, FrP, KrF, Sp) stemmer.
- Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak punkt 4 ble vedtatt med 11 (H, Ap, Ingrid Merethe Williamsen (FrP), Unni Nilsen Husøy (FrP), KrF, SV, Sp) mot 1 (Torbjørn Klungland FrP) stemme.
- Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak punkt 5 falt med 3 (Ap, SV) mot 9 (H, FrP, KrF, Sp) stemmer.

- Fellesforslaget fra H, FrP og Sp (punkt 2 og 3) ble vedtatt med 9 (H, FrP, KrF, Sp) mot 3 (Ap, SV) stemmer. Forslaget ble seinere trukket.
- Felles endringsforslaget til punkt 5 fra H, FrP og SP ble vedtatt med 9 (H, FrP, KrF, Sp) mot 3 (Ap, SV) stemmer.

Fylkesutvalget - vedtak

1. Fylkesutvalget mener Grimstad kommune har tatt viktige og riktige grep for en langsiktig og bærekraftig utvikling av kommunen.
2. Det reises innsigelse til sentrumsformål område 92 og 93 (Vik og Fevik) fordi nasjonale og regionale kulturminneverdier ikke er ivaretatt i forslaget.

Innsigelsen kan løses ved å legge hensynssone H-730 over lokalitetene inkludert sikringssonen, samt at det utarbeides en større hensynssone i samarbeid med Agder fylkeskommune.

3. Kommunen bes vurdere de faglige anbefalinger og råd i saksfremlegget.
-

Grimstad kommune - uttalelse med innsigelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. Fylkesutvalget mener Grimstad kommune har tatt viktige og riktige grep for en langsiktig og bærekraftig utvikling av kommunen.
2. Det reises innsigelse til innspill 30 Enge fordi det er i strid med Regionplan Agder 2030 og regional plan for fysisk aktive liv i Agder 2024-2034. Nedbygging av området vil også sterkt forringe et svært viktig friluftslivsområde.

Innsigelsen kan løses ved at hele eller store deler av området tilbakeføres til LNF-formål.

3. Det reises innsigelse til arealinnspill 67 Grefstadvika. Forslaget er i strid med viktige friluftsområde, allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen, og statlige sikra område. Innsigelsen løses ved å ta ut arealinnspillet.

4. Det reises innsigelse til sentrumsformål område 92 og 93 (Vik og Fevik) fordi nasjonale og regionale kulturminneverdier ikke er ivarettatt i forslaget.

Innsigelsen kan løses ved å legge hensynssone H-730 over lokalitetene inkludert sikringssonen, samt at det utarbeides en større hensynssone i samarbeid med Agder fylkeskommune.

5. Kommunen bes følge opp faglige anbefalinger og råd i saksfremlegget.

Vedlegg

01- Plankart_ GrimstadKPA_19062026

Særutskrift - Grimstad kommune - Uttalelse til høring av forslag til arealstrategi og forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel

02-bestemmelser-horing-og-offentlig-ettersyn_ GrimstadKPA

03- planbeskrivelse-GrimstadKPA

04-konsekvensutredning-enkeltinnspill-GrimstadKPA

05-planvask-rapport-GrimstadKPA

06-senterstruktur-GrimstadKPA

07-grovsiling-private-arealinnspill-rapport-GrimstadKPA

08-merknader_offentlig-instanser-og-interesseorganisasjoner_med-kommentarGrimstadKPA

09-merknader_private_med-kommentar_ GrimstadKPA

10-private-arealinnspill_oversikt_ GrimstadKPA

11-planprogram-vedtatt-07022024_ GrimstadKPA

12-oversikt-saksprosess_ GrimstadKPA

13-ordliste-kommuneplanens-arealdel_ GrimstadKPA

14-protokoll-fra-ks-juni-2026_GrimstadKPA

15-saksfremlegg_GrimstadKPA

Vedlegg til høring av Grimstad kommuneplans arealdel- plantekniske innspill

Sammendrag

Grimstad kommune har lagt forslag til kommuneplanens arealdel for perioden 2027-2039 på høring og offentlig ettersyn.

Kommunen har gjennomført en ryddig planprosess der blant annet en tydelig prioritert senterstruktur danner et godt utgangspunkt for fremtidig utvikling i kommunen.

Noen av arealdisponeringene synliggjør betydelige målkonflikter, der ønsket om ny utbygging går på bekostning av urørt natur, grønnstruktur og kulturarv.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor innsigelse mot noen arealinnspill for å ivareta uberørt natur, svært viktige friluftslivs- og kulturminneinteresser av nasjonal verdi. Dette gjelder innspill 30, 67 og 92 og 93. Innsigelsene er løsbare.

Videre gis det til sterke faglige råd om å ta ut enkeltarealer som medfører økt bruk av bil, konflikt med kulturminner, utfordrende trafikale situasjoner og tap av natur. Kommunen oppfordres til å gjennomføre grundige alternativvurderinger for næringsareal som Omre Nord.

Saksopplysninger

Grimstad kommune har lagt forslag til kommuneplanens arealdel for perioden 2027 til 2039 på høring og offentlig ettersyn. Gjeldende arealdel er fra 2020.

Alle høringsdokumenter inkludert dashbord (kart) er tilgjengelig gjennom denne lenken: [Kommuneplanens arealdel 2027–2039 - planforslag på offentlig ettersyn og høring - Grimstad kommune](#)

Kommunen har lagt samfunnsdel og arealstrategi (2023) til grunn i arbeidet med arealdelen. I planarbeidet har kommunen i stor grad arbeidet med følgende:

- Senterstruktur
- Planvask
- Arealinnspill og nye arealforslag
- Revisjon av bestemmelser

Arbeidet med byggegrense mot sjø som var en del av planprogrammet har ikke blitt prioritert innarbeidet i planforslaget.

Befolkningsframskriving

Ifølge beregninger Grimstad har gjort, estimeres det med en befolkningsvekst på 1,5 % hvert år, som er høyere enn hva SSB beregner. Bakgrunnen for estimert vekst forklarer kommunen med blant annet en underestimert andelen unge voksne og studenter som flytter til kommunen. Grimstad kommune anslår at i løpet av en 12 års periode vil antall innbyggere øke med ca. 5000 personer. Dette er utgangspunktet for beregning av fremtidig behov for boliger og kommunens boligreserve. Kommunen

ser også dette i sammenheng med demografiutviklingen med flere eldre og behovet for boliger for hele livsløpet/ som er tilpasset å bo livet ut.

Senterstruktur:

Kommunen har videreført senterstrukturen med Grimstad sentrum som kommunesenter, og Fevik, Vik, og Homborsund som lokalsentre. I tillegg har de definert Bergemoen som et nytt lokalsenter som ses i sammenheng med Grimstad sentrum. De tjenestene og virksomhetene som naturlig ikke kan legges til sentrum, vurderes plassert på Bergemoen (eksempelvis handel med plasskrevende varer).

Sentrene er delt inn i en indre sentrumsone som er avsatt til sentrumsformål (A – sentrum og B- lokalsenter), og en ytre vekstsonen (C) som avgrenses av en 15 minutters gangavstand fra sentrumskjernen. Det er tatt utgangspunkt i gangfart på 5 km/t ved etablering av vekstsonene, og bakgrunnen er at alle skal ha mulighet til å gjennomføre sine daglige ærend uten bruk av bil.

Et sentralt prinsipp er at 80 prosent av den fremtidige veksten (boliger osv.) skal styres mot disse prioriterte sentrene og vekstområdene, mens de resterende 20 prosentene kan tillates etablert i øvrige områder i kommunen, i tråd med gjeldende areal- og transportplan for Arendalsregionen (ATP 2019).

Innenfor sentrum og lokalsentrene skal handel og kompetansearbeidsplasser utvikles og plasseres.

Illustrasjoner som viser senterstrukturen hvor A og B er kommunesenter og lokalsenteret mens C-område er vekstområde kan ses i rapport for senterstruktur ([Senterstruktur rapport Grimstad](#) side 14,19, 26 og 29)

Arealregnskap og nye arealforslag

Kommunen har i dag en betydelig boligreserve med 2500 ferdigregulerte boliger, hvorav 1300 av disse ligger i de prioriterte områdene (vekstområder). Planforslaget åpner for en boligreserve på 6500 boenheter. Dette er inkludert fortetting og transformasjon innenfor sentrumsformålene. Antallet er økt etter politisk behandling ved innarbeiding av flere boligområder.

Av næringsområder har Grimstad ca. 1600 daa i planreserve i dagens kommuneplan, hvor det meste ligger innfor Omre næringsområde vest i kommunen. I planforslaget er foreslått nærmere ca 1000 daa nytt næringsareal, hvorav ¾ deler er foreslått innenfor uberørt natur og nært E18.

Kommunen har mottatt og vurdert 97 eksterne private arealinnspill. Etter innledende grovsiling ble 54 innspill vurdert nærmere, hvorav 33 anbefales tatt inn i planen og 22 anbefales videreført med gjeldende formål. Dette omfatter hovedsakelig følgende:

- 12 områder med boligformål
- 12 områder for næring, bolig/forretning eller bolig/næring
- 5 sentrumsformål
- 1 småbåthavn
- 1 solkraftanlegg

Oversikt over nye arealinnspill sammenlignet med gjeldene kommuneplans arealdel kan ses her: [Grimstad KPA - sammenligning \(ikke juridisk bindende\)](#)

Arealendringene omfattet også tilbakeføring til LNF-formål (se avsnitt om planvask) og stadfesting av arealformål til dagens bruk (eksempelvis idrettsanlegg ved Landvik skole).

Planvask

Som en del av planarbeidet, er 54 områder som er avsatt til utbyggingsformål, vurdert på ny. Disse omfattet både arealer avsatt i gjeldende arealdel og vedtatte eldre reguleringsplaner. Hensikten er å unngå arealbruk som er i strid med ønsket samfunnsutvikling og unngå nedbygging av uberørt natur.

Totalt 12 områder er tilbakeført til LNFR- formål og omfatter hovedsakelig bolig- og fritidsboligformål. Omfanget av tilbakeføring er til sammen 514 dekar hvorav 406 dekar er skog og 37 dekar dyrket mark.

Revisjon av bestemmelser

Planbestemmelsene er justert og endret i tråd kommunens nye senterstruktur og arealstrategi. Kommunen har lagt vekt på et tydelig skille mellom bestemmelser med absolutte krav og retningslinjer med anbefalinger om gode løsninger. Det er tatt høyde for fortetting og transformasjon, samt økt mobilitet. Grønnstruktur og natur har fått en tydeligere forvaltning.

Kommunen ønsker at bestemmelsene også skal bidra til å gjøre det enklere å styre riktig boligtype til riktig sted. I praksis betyr dette å legge til rette for leilighetsbygg, kombinasjonsbygg og høyere utnyttelse i sentrumskjernene fremfor eneboliger. Forholdet mellom eksisterende planer og kommuneplanen er også oppdatert. For Grimstad byområde gjelder fortsatt Byplanen fra 2008. Samtidig er det enkelte bestemmelser i kommuneplanens arealdel som skal brukes hvis de sier noe annet enn Byplanen.

Dialog gjennom planarbeidet

Kommunens administrasjon har aktivt deltatt med erfaringsutveksling og dialog i arealdelsnettverket som fylkeskommunen fasiliteter.

Saken har vært til diskusjon i regionalt planforum 16.oktober 2025 og 28.august 2026.

Fylkeskommunens tidligere innspill i saken ligger vedlagt. I innspillet ble det blant annet oppfordret til å ivareta arealer for utøvelse av friluftslivet, kulturmiljøet og klimahensyn. En tydeligere retning for kommunens behov for næringsutvikling ble også etterspurt.

Vurderinger

Generelt

Fylkeskommunedirektøren mener kommunen har gjennomført en ryddig planprosess med god involvering og sterk involvering hos de folkevalgte. Planforslaget bygger på fremtidsrettede strategier for en bærekraftig samfunnsutvikling. Det tas viktige og riktige grep for å møte den demografiske utviklingen, blant annet gjennom bestemmelser som sikrer variert boligsammensetninger. Dette støtter opp under samfunnsreformen Bo trygt hjemme.

Kommunen har jobba godt med senterstrukturen i hele kommunen. Å samle funksjoner og ta styring over utviklingen på Bergemoen er et god grep.

Fylkeskommunedirektøren vil berømme kommunen for å ha gjennomført planvask, og ryddet i eget planverk. En stor andel urealiserte utbyggingsområder tilbakeføres til LNF, for eksempel det store arealet for fritidsbebyggelse i Grefstadvika. Dette viser at kommunen ønsker en god og langsiktig arealstyring og ivaretagelse av verdifull natur og grønnstruktur.

Samtidig viser konsekvensutredningen målkonfliktene mellom kommunens fremtidsbilde og strategi om å bevare urørt natur og viktig grønnstruktur, og de faktiske arealdisponeringene i kartet. Dette gjelder spesielt der det tilrettelegges for ny og plasskrevende næringsvirksomhet, men også der senterstrukturen utfordrer andre viktige hensyn som kulturarv.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler bruk av reelle alternativsvurderinger for de aktuelle arealformål/ tiltak som kommunen ønsker. Alternative lokaliseringer hvor konfliktnivået er lavere kan potensielt styrke forslaget og sikre at målene innen jordvern, vannmiljø, kulturminner og naturmangfold innfris.

Øvrige plantekniske innspill og råd fra fagområdene plan, vegforvaltning, kulturarv og energi er samla i eget vedlegg til saken. Faglige råd fra Riksantikvaren om freda kirker ettersendes.

Planforslaget er vurdert etter kriterier i rundskriv om miljøforvaltningens innsigelsespraksis (T2-16)¹.

Innspill 30 Enge boligformål – forslag innsigelse

Fylkeskommunene har en viktig rolle med å bidra til å ivareta og utvikle arealer, ferdselsårer og anlegg for friluftsliv og stimulere til friluftsliv.

Arealforslaget legger opp til boligutbygging i et registrert svært viktig friluftslivsområde². Området har stinett og lysløype og fungerer som et nærturterreng for mange av Homborsunds beboere og besøkende. I tillegg brukes området av nærliggende skole og barnehage. Arealinnspillet foreslår opp til 250 nye boenheter.

Dette er det største sammenhengende gjenværende natur- og friluftslivsområdet i Homborsund. Konsekvensutredningen viser «svært negative konsekvenser» for

¹ [Miljøforvaltningens innsigelsespraksis - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/miljoforvaltningsinnsigelsespraksis-2016/id2448444/)

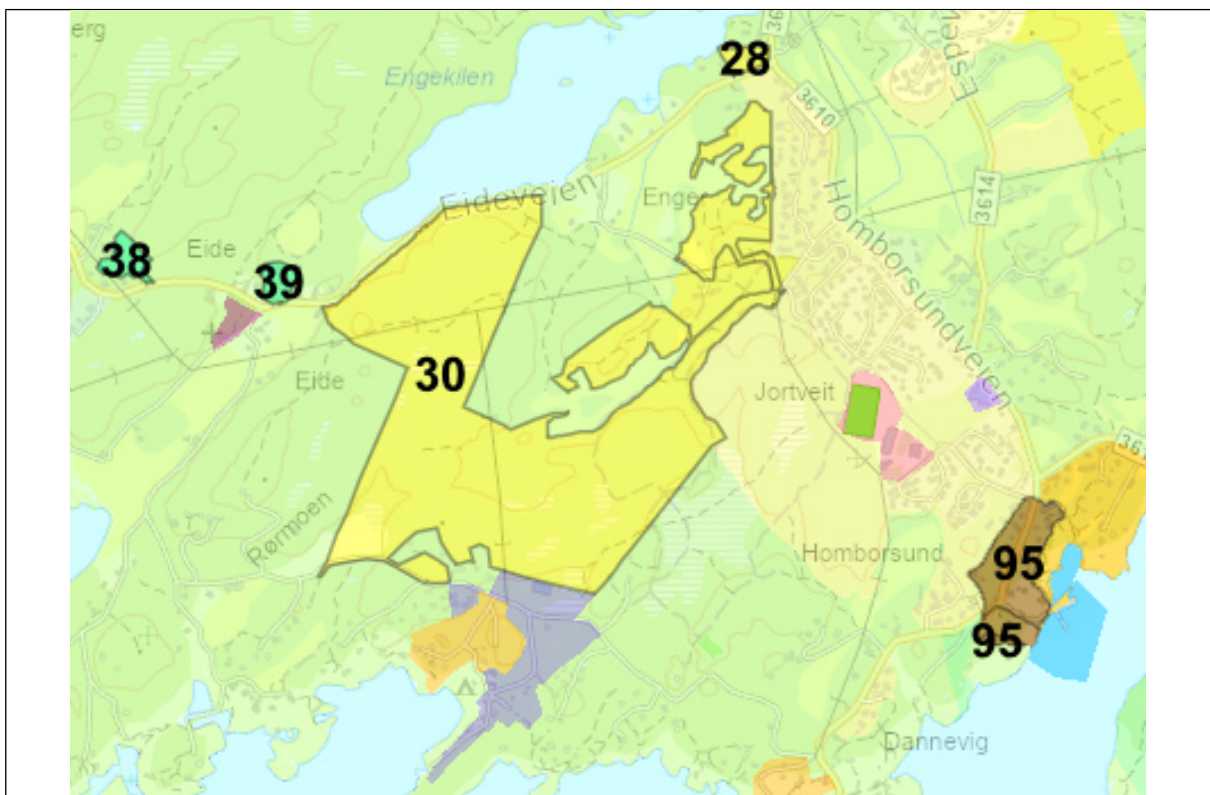
² [Naturbase faktaark](#) for svært viktig friluftsområde, Jordtveit.

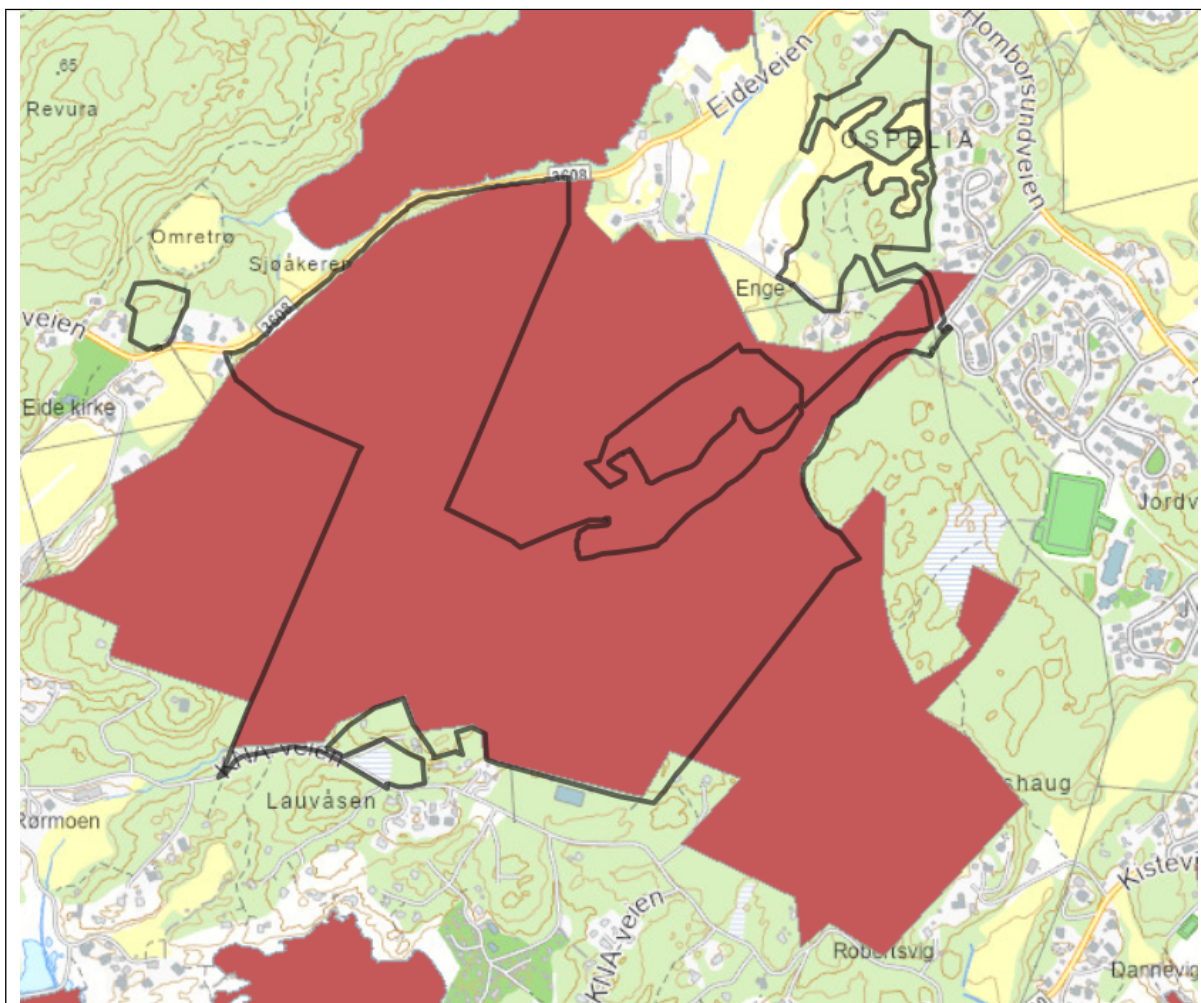
området som et nærturterreng og «middels negativ» for naturmangfold og vilt. I tillegg er arealet utenfor kommunens prioriterte senterstruktur.

Kvaliteten av dette frilufts- og naturområde er av en slik karakter at reduksjon eller fragmentering ikke lar seg avbøte. Turveier og grønne områder kan ivaretas i noen grad, men tap og fragmentering av grøntareal og naturmangfold er den største negative konsekvensen.

I Regionplan Agder 2030 er natur og bærekraftig arealbruk viktige elementer. Og i regional plan for fysiske aktive liv står det i delmålet om at «arealplanlegging skal bidra til at befolkningen i Agder har god tilgang på anlegg, friluftslivsområder og nærmiljøer som stimulerer til økt fysisk aktivitet hele året.» Å bevare lett tilgjengelige, sammenhengende nærturterreng er et av de mest effektive virkemidlene for å fremme god folkehelse. En nedbygging av dette området kan svekke befolkningens muligheter til hverdagsrekreasjon, og kan dermed ha langsiktige negative konsekvenser for folkehelsen og trivsel i området.

Figur 1 Markert med nr.30 (gult område markert med mørk strek) viser utstrekningen av arealinnspillet. Til høyre på kartet kan man se eksisterende bebyggelse og en stor del gjenværende boligreserve (gult uten markert strek). Markert som 95 er foreslått sentrumsformål og eksisterende småbåthavn. På bildet under vises utstrekning av svært viktig friluftsområde (rødt). Omriss av innspill 30 vises med tykk markert strek.





Gjeldende kommuneplan har urealiserte boligreserver i Homborsund. Fylkeskommunedirektøren mener at det er tilstrekkelig med boligreserver i Homborsund, og at det derfor ikke er behov for å åpne for ytterligere boligbebyggelse i det største gjenværende sammenhengende friluftslivsområdet.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler innsigelse til innspill 30 Enge fordi det berører svært viktig friluftsområde, er i strid med Regionplan Agder 2030 og regional plan for fysisk aktive liv i Agder 2024-2034.

Innsigelsen kan løses ved at boligområdet tas ut av planen. Et alternativ kan være at arealet vesentlig reduseres ved at man kun beholder de nordre delene som kan bidra til å være en forlengelse av eksisterende boligområdet.

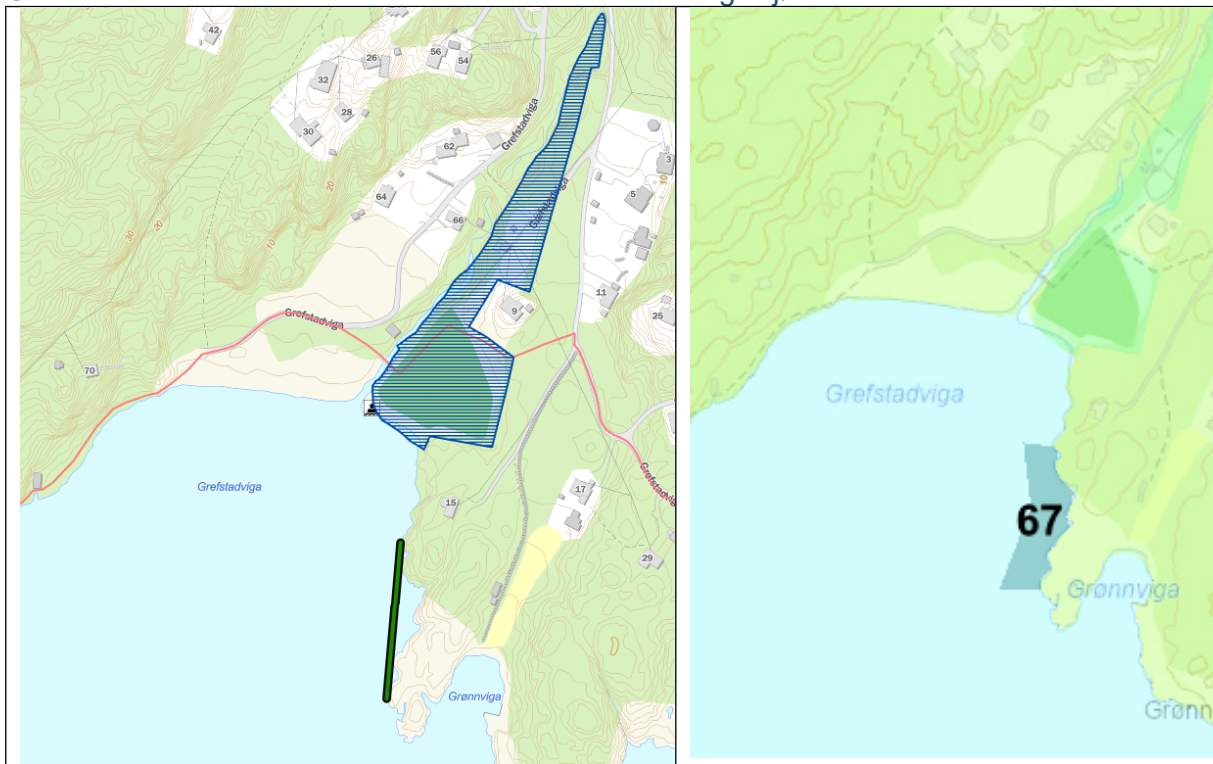
Innspillnr. 67 Grefstadvika bryggeanlegg– forslag innsigelse

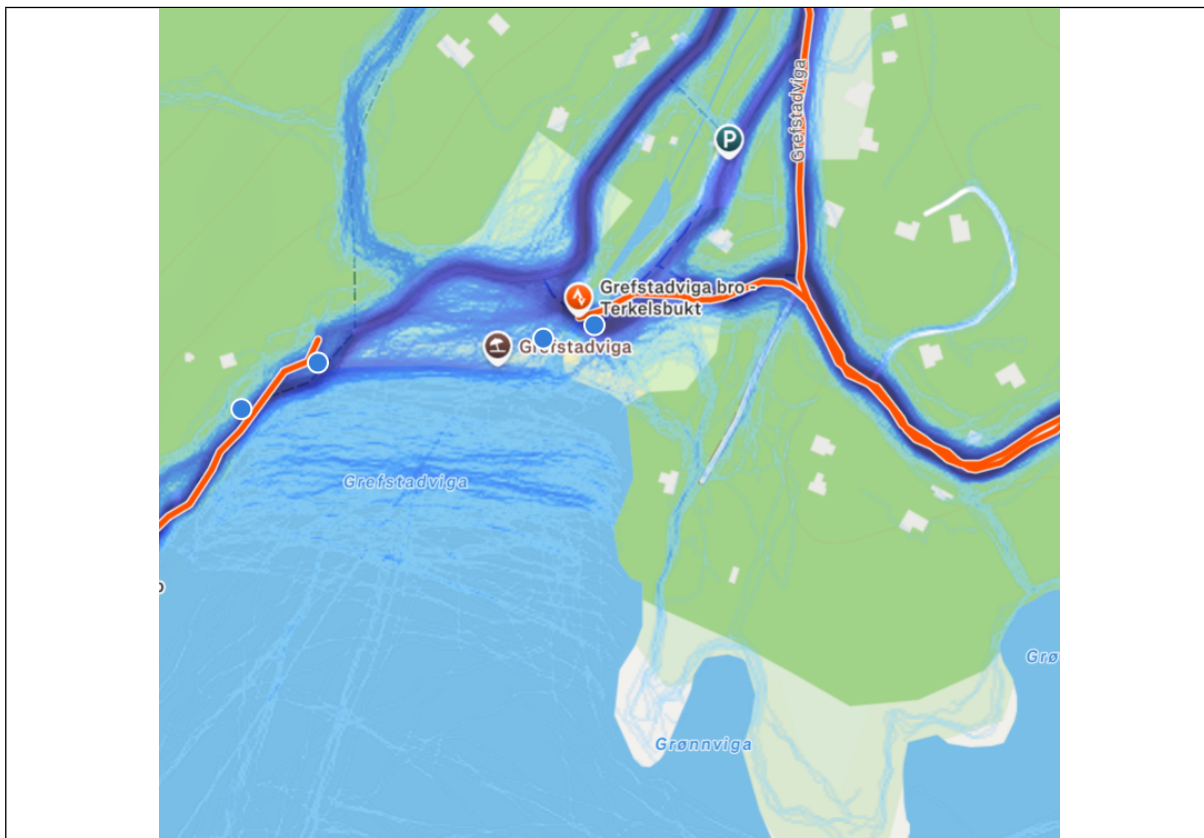
Fylkeskommunene har en viktig rolle med å bidra til å ivareta og utvikle arealer, ferdselsårer og anlegg for friluftsliv og stimulere til friluftsliv. Fylkeskommunen har også ansvaret for å ivareta statens interesser i plansaker som berører statlig sikra friluftslivsområder

Arealinnspillet gjelder etablering av en småbåthavn med plass til 20-30 båter. I dag er det i stor grad uberørt foruten noen moring/bolt i fjell.

Grefstadvika er et registrert viktig friluftslivsområde og østre delen av Grefstadvika er et statlig sikra friluftslivsområde. Området er en tilrettelagt badeplass, med store gressarealer og langgrunn sandstrand. Kyststien krysser også området. Området ligger nær stranda og er i dag en del av strandsonen som er tilgjengelig for alle. Strava-data viser at området også benyttes til ferdsel, blant annet som en alternativ trasé til kyststien langs svabergene.

Figur 2 Til venstre vises statlig sikra friluftsområde markert i skravur, grønn linje viser område for småbåthavn. Til høyre vises forslag til småbåthavn markert nr. 67. Under vises skjermdump av Strava-kartet. Desto mørkere blåfarge viser hyppigere bruk. Området brukes av allmennheten som en del av tur langs sjøkanten.





Fylkeskommunedirektøren mener at det er uheldig å anlegge småbåthavn om 50 meter fra en godt besøkt badestrand. Dette vil få negative konsekvenser for bruks- og opplevelsesverdien med økt støy og uheldig landskapsvirkning både i det statlig sikra området og hele Grefstadvika. Småbåthavna vil også komme i konflikt med bading og annen aktivitet i sjøen. Selv om havna legges utenfor selve sandstranda, er området langgrunt. Det betyr at svømmedybden ligger et godt stykke ut fra land, og i praksis vil båtene komme nærmere badeområdet enn avstanden på kartet kan gi inntrykk av. Konflikten mellom båtliv og badeaktivitet blir derfor større enn det den fysiske avstanden alene tilsier.

I arealinnspillet er det lagt til grunn at brukerne av småbåthavna skal benytte den offentlige parkeringsplassen i det statlig sikrede friluftsområdet, og at dette vil gi liten ekstra belastning på parkeringen. Antagelsen er ikke begrunnet med kjent kunnskap eller fakta. Småbåthavner og andre private anlegg bør ikke planlegges med utgangspunkt i bruk av offentlig parkering som er avsatt for allmennheten. Dette vil føre til færre tilgjengelige parkeringsplasser for allmennheten. Et parkeringsbehov må løses på annen måte og arealinnspillet er ikke i samsvar med arealplanens bestemmelse om parkering ved båthavner om 0,3 parkeringsplasser pr. båtplass (se § 2.8 i forslagetets bestemmelser).

I dette tilfellet ligger parkeringsplassen i et statlig sikra friluftslivsområde. Dette innebærer at arealet kun skal benyttes for allmennhetens friluftsliv, noe som er sikret ved en tinglyst heftelse. Bruk av parkeringsplassen vil ikke være i tråd med heftelsen og det vil ikke gitt tillatelse til dette. Arealinnspillet er ikke realiserbart ettersom det

ikke er avsatt eget areal for parkering. Krav til parkering og allmennhetens bruk av Grefstadvika er ikke forenelig med det planlagte omfanget av småbåthavna.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor at det reises innsigelse til arealinnspill 67 Grefstadvika. Forslaget er i strid med viktige friluftsområde, allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen, og statlige sikra område.

Innsigelsen kan løses dersom kommunen tar ut arealinnspillet.

Innspill 77 Vågsholt- Krømpe og 76 Molland- Støle - Faglig råd

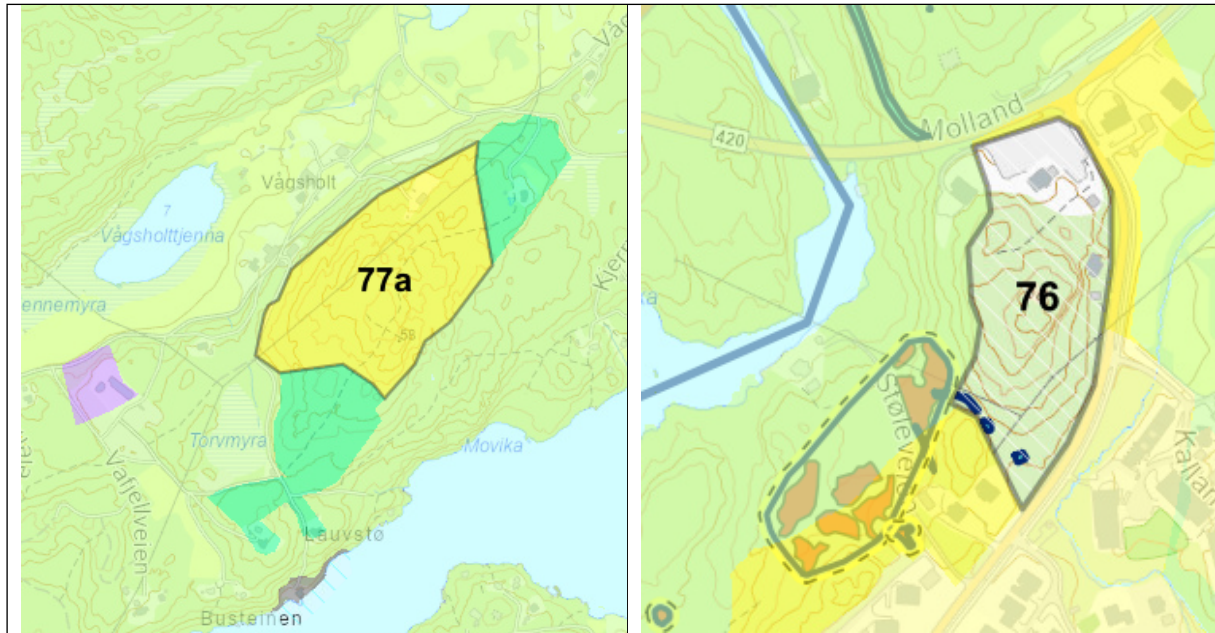
Arealinnspillet 77 er foreslått til boligformål, og i dag ligger det noen spredt boliger langs eksisterende vei. Arealet består av uberørt natur på en høyde like utenfor 100-metersbeltet. Utbygging vil medføre en direkte nedbygging av disse naturområdene og være godt synlig i landskapet på grunn av høydeforskjellen. I tillegg tilsier avstanden til skole, fritidsaktiviteter og andre daglige gjøremål at hverdagen for nye beboere vil bli bilbasert og vil ikke bygge opp under kommunens målsetning i planen. Arealet ligger utenfor den prioriterte senterstrukturen og det er allerede avsatt spredt boligbygging innenfor LNF-formål i dag, jf. figur under. Fylkeskommunedirektøren gir et sterkt faglig råd om å ta ut innspillet fra forslaget.

Arealinnspill 76 Moland – Støle er foreslått til kombinert bolig og forretning og deler av området er opparbeidet. Det er tidligere varslet oppstart av en reguleringsplan for dette området. I fylkeskommunens innspill ble det anbefalt å ikke gå videre med reguleringsplanen på bakgrunn av hensynet til barn og unge, trafikk sikkerhet, skolevei og ivaretagelse av kulturmiljøet. En etablering av for eksempel en dagligvarebutikk vil utløse en svært utfordrende trafikksituasjon knyttet til avkjørsler mot stedet mellom fylkesvei 420 og fylkesvei 3616.

På den annen side ser også fylkeskommunedirektøren fordelene ved å transformere eksisterende nedbygde arealer. Dersom kommunen ønsker en lokal liten dagligvarebutikk på Støle, anbefales det å se på alternative arealer i området som er enklere å løse trafikalt og ivaretar myke trafikanter, spesielt barn og unge.

Fylkeskommunedirektøren gir et sterkt faglig råd om å ta ut innspill fra planforslaget. Dersom kommunen likevel ønsker å gå videre, bør hele kollen i sør bevares for å skjerme de automatisk freda kulturminnene i sør og landskapet de ligger i. Det har allerede vært dialog mellom fylkeskommunen og forslagstiller angående de trafikale utfordringene i området.

Figur 3 Til venstre ligger foreslått boligformål 77a i Homborsund markert i gult. På hver side ligger avsatt areal for LNF- spredt boligbygging. Til høyre vises avsatt areal for innspill 76 Molland-Støle



Næringsarealer –Faglig råd

Grimstad kommune har behov for å sikre arealer til fremtidig næringsutvikling. Det foreslås noen store, nye næringsområder som vil medføre betydelige naturinngrep. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det gjennomføres reelle og grundige alternativsvurderinger for etableringer av store næringsarealer før de eventuelt legges inn i planen. Dette gjelder arealinnspill 53 og 57b.

Innspill 53 Omre Nord innebærer et beslag på hele 568 dekar innenfor et område med i stor grad uberørt natur langs E18. Området alene vil stå for nesten 87 prosent av de beregnede klimagassutslippene knyttet til nye arealer i planforslaget. Omfanget og dimensjonen er i direkte strid med de overordnede mål i Regionplan Agder 2030 om å bevare naturmangfold og redusere klimagassutslipp. Samtidig ligger arealet nord for E18 og har allerede en etablert tilknytning til motorveien som ivaretar viktige infrastrukturbehov.

Dette bør ses i sammenheng med tilsvarende behov for en overordnet vurdering for innspill 57 Inntjore (835 daa). Konsekvensutredningen viser at både det opprinnelige innspillet og det reviderte innspillet (57b) vil medføre «store negative» konsekvenser for natur og miljø. Kommunen har justering av størrelse på arealet og lagt det inn. Å redusere arealet for å dempe de lokale konsekvensene er positivt, men det erstatter ikke behovet for en konkret alternativvurdering. En reell vurdering må se på om det overordnede næringsbehovet kan løses på helt andre og mindre konfliktfylte lokasjoner, fremfor å utelukkende vurdere ulike avgrensninger av det samme området.

Kulturarv

Grimstad kommune har mange verdifulle kulturmiljøer som er viktige for identitet, trivsel og stedsutvikling. Områder med høy tetthet av bevaringsverdige bygninger og forhistoriske kulturminner er populære steder å bo, arbeide og tilbringe tid. Kulturarven har også en tydelig verdiskapende dimensjon. Vern av kulturmiljøer er anbefalt som en del av næringsstrategien for kommunen, fordi opplevelsesverdiene som ligger i historiske bygningsmiljøer er en viktig del av turistnæringen på Sørlandet.

Grimstad sentrum har en tett og verneverdig sentrumsbebyggelse. Denne er definert av Riksantikvaren som et kulturmiljø av nasjonal interesse K31, og Riksantikvarens retningslinjer bør legges til grunn for bestemmelsene i kommuneplanen.

Videre forvalter Grimstad verdifull kystkulturmiljø og uthavner av nasjonal interesse. Dette er områder med stort byggepress, noe som igjen kan medføre en trussel for kulturmiljøet. Det er derfor viktig at vern av disse områdene synliggjøres og hensyntas i kommuneplanens arealdel.

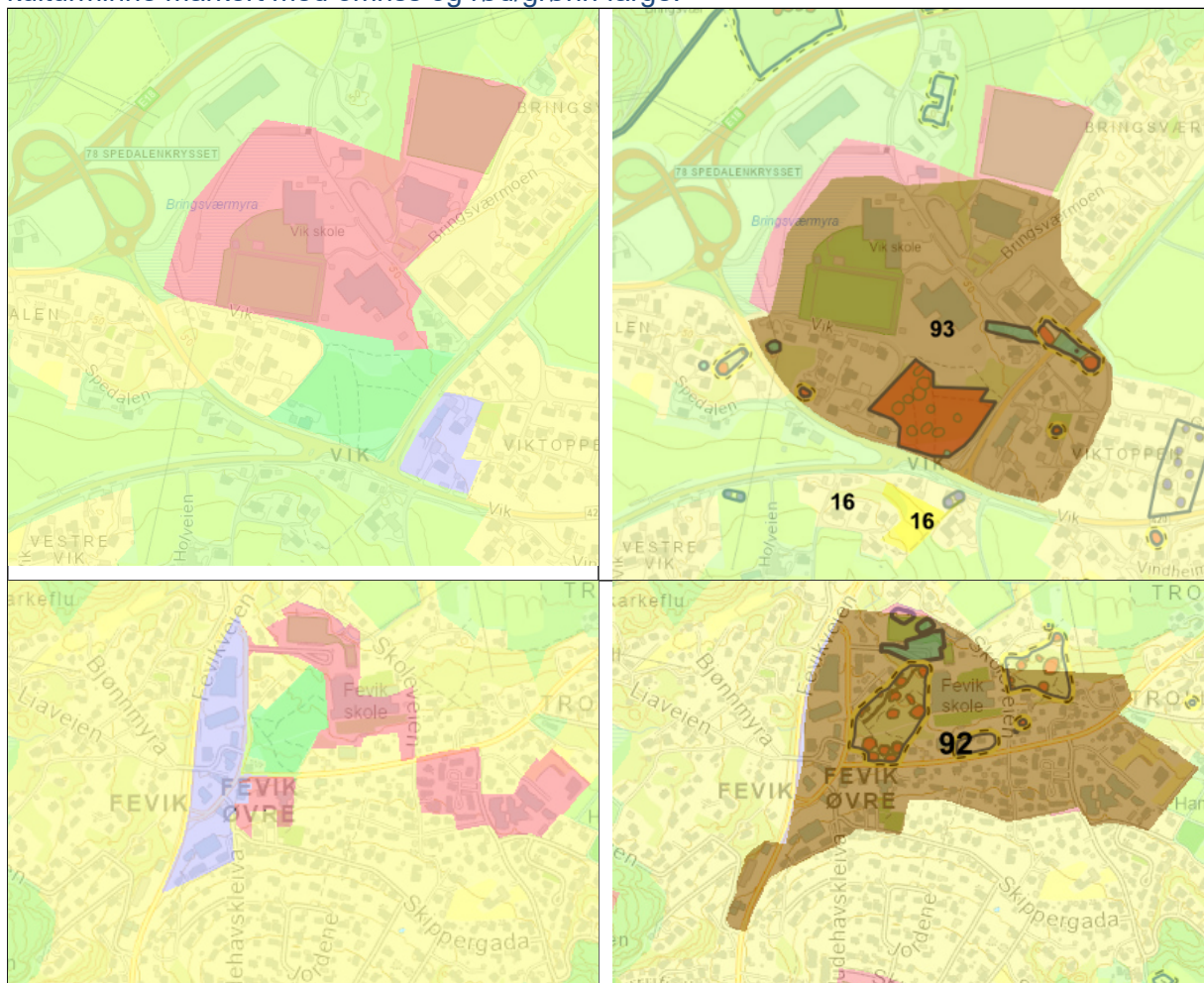
Fylkeskommunen har over flere år oppfordret kommunen til å utarbeide egen kulturminneplan samt sikre kulturarven gjennom kommunale planer. Dette er også et tema som engasjerer lokalt.

For å sikre en forutsigbar og faktabasert forvaltning, kan kulturmiljøet ivaretas i planforslaget på ulike måter. Det kan utarbeides konkrete og tydelige bestemmelser om bevaring av kulturmiljø og landskap, som knyttes til bestemmelsesområder eller arealformål. Hensynssoner kulturmiljø er ett annet viktig virkemiddel.

Innspill Fevik 92 og Vik 93- forslag innsigelse:
Fylkeskommunedirektøren mener at forslaget ikke ivaretar ikke Grimstads nasjonale og vesentlige regionale kulturmiljøkvaliteter i tilstrekkelig grad.

Fevik og Vik er to områder markert med sentrumsformål, og er i direkte konflikt med nasjonale kulturminneverdier. Det gjelder gravfeltene på Vik og Fevik som er automatisk fredet. Gravfeltene er monumentale i landskapet og vitner om et bosetningsmønster som strekker seg langt tilbake i tid, og utgjør en viktig kilde til Grimstads forhistorie. Gravfeltene har høy kulturhistorisk og opplevelsesverdi med regional og nasjonal interesse.

Figur 4 Til venstre er gjeldende kommuneplan for Vik (øverst) og Fevik (nederst). Til høyre vises nytt planforslag for Vik nr. 93 og Fevik nr. 92. Sentrumsformål vises med mørk farge og kulturminne markert med omriss og rød/grønn farge.



Fylkeskommunedirektøren anbefales at det reises innsigelse til sentrumsformål område 92 og 93 med bakgrunn i at automatisk freda kulturminner ikke er hensyntatt. Det er nasjonale kulturminneverdier fylkeskommunen har ansvar for å forvalte og ivareta.

Innsigelsen kan frafalles om det legges en hensynssone H-730 over lokalitetene inkludert sikringssonen, samt at det utarbeides en større hensynssone i samarbeid med Agder fylkeskommune.

Fylkeskommunedirektøren gjør oppmerksom på at fylkeskommunen skal underrette Riksantikvaren, hvis fylkesutvalget ikke vedtar innsigelsen. Riksantikvaren vil i så fall normalt reise innsigelse til planen.

Boligformål Moy Moner- Faglig råd:

Fylkeskommunedirektøren ber kommunen ta ut boligformål på eiendom gnr. 39 bnr. 14, Moy Moner da dette er i direkte konflikt med kulturminne, gravfelt med Askeladden id: 61380. Realisering av byggetiltak på området er ikke mulig. Eiendommen ligger nært arealinnspill 11 (se avsnitt Samferdsel).

Merknad til alle arealformål i kommuneplanforslaget:

Fastsatt arealbruk i kommuneplanen har ikke direkte rettsvirkning overfor automatisk fredede kulturminner, jf. kulturminneloven § 8 fjerde ledd. Det innebærer at forholdet til automatisk fredede kulturminner i flere tilfeller vil først bli endelig avklart når de enkelte reguleringsplanene oversendes fylkeskommunen for uttalelse. Forholdet til kulturminneloven må også avklares for tiltak som er unntatt plankrav, både på land og i vann- og sjøområder.

Nyere tids kulturmiljø- faglige råd:

For at kommuneplanens arealdel skal gi et godt og forutsigbart rammeverk for kulturmiljøet er det behov for å tydeliggjøre konsekvensene av forholdet mellom kommuneplanens arealdel og andre planer. Særskilt trekkes byplanen for Grimstad sentrum frem i kommuneplanens bestemmelser.

Fylkeskommunedirektøren er bekymret for at planforslaget kan få uheldige konsekvenser for kulturarven i Grimstad dersom kommuneplanen skal ha forrang framfor byplanen (se bestemmelser under pkt. 1.2.2 andre avsnitt). Endringer er dessverre gjort uten at det har vært dialog mellom avdeling for kulturarv og kommunens administrasjon.

Bestemmelser som kan få uheldige konsekvenser for kulturmiljøet i Grimstad byområde:

- Bestemmelse 2.15 om estetikk og tilpasning: Bestemmelsen er generell og gjelder bare nye tiltak. Den gir derfor et svakere grunnlag for å stille krav til endringer av eksisterende bygg enn byplanen, som har mer konkrete krav til utforming.
- Bestemmelse 2.3 om fortetting: Dersom kommuneplanens bestemmelser går foran byplanen, kan fortetting og ny boligbygging komme i konflikt med

områder med høy kulturminneverdi. Kulturmiljøet bør være et grunnleggende premiss for utviklingen av bykjernen og omegn.

- Bestemmelse 2.7.1 om veiinngrep: Muligheten for unntak fra tekniske veinormer kan komme i konflikt med vernehensyn og i verste fall true historiske gateløp og smaug.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at Grimstad reguleres inn som en egen hensynssone med utstrekning som vist for NB!-område med tilhørende bestemmelser eller retningslinjer. I tillegg bør randsonen til planområdet for sentrum sikres. For å skape helhet foreslås det at kommunen kan innføre tre differensierte hensynssoner, etter modell fra blant annet Arendal kommune:

- H570_1: For Grimstad sentrum.
- H570_2: For uthavnene, herunder Hesnes/Rønnes, Kvaløya og Homborsund.
- H570_3: Et noe mildere vern for landlige steder som Fjære, Vik, Grefstad, Fevik, randsonen til Grimstad sentrum, samt områdene umiddelbart omkring Fjære, Landvik og Eide kirker.

Gode og differensierte bestemmelser for slike soner vil bidra til at Grimstad ivaretar sine historiske strukturer for fremtiden, og samtidig gir tydelige rammer for saksbehandlingen.

For Fevik er det utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse som synliggjør særlige områder av høy kulturhistorisk verdi. Dette kunnskapsgrunnlaget anbefaler fylkeskommunedirektøren at kommunen bruker ved fastsetting av hensynssone på Fevik.

Samferdsel

Trafikksikkerhet er grunnleggende for alt arbeid og planlegging ved forvaltning av fylkevegnettet. I regional plan for mobilitet er essensen at reisen skal være enkel, trygg og grønn. To særlige prioriteringer er tiltak for barn og unge og vedlikehold av eksisterende infrastruktur. Kommunale arealvedtak må ses i sammenheng med realistisk infrastrukturgrunnlag.

I forslaget til plan er det innlemmet en rekke nye områder for bolig, næring mv. Det er ikke redegjort for hvor atkomst fra overordnet veinett er tenkt plassert eller vurdert. For mange av områdene er dette uproblematisk, mens det for enkelte arealinnspill kan dette bli en utfordring ved regulering og vanskelig å realisere.

Fylkeskommunedirektøren gir følgende faglige råd:

- Innspill nr. 11 – Moy (gbnr. 38/203): Ved regulering må det påregnes krav om utbedring av eksisterende atkomst fra fylkesvei, og tilrettelagt krysningspunkt til gang-/sykkelvei på nordsiden av veien. Begrenset avstand til kryss i vest, mellom fv. 420 og kommunal vei (Kleppekjærmyra), kan gjøre det utfordrende å regulere inn en god/ trafikksikker løsning. Fylkeskommunedirektøren anbefaler å ta ut forslaget da det er vanskelig å realisere.
- Innspill nr. 101 – Strandfjorden: Arealinnspillet ligger utenfor 4 km til skole, og det vil være krav om skoleskyss. Kollektivtilbudet på fv. 3616,

Støleveien, er i dag begrenset. Området bygger ikke opp under prioriterte områder for vekst i kommunen, og fylkeskommunedirektøren anbefaler at området bør utgå.

- Innspill nr. 58 – Vesterled-Bergemoen: Det er en eksisterende avkjørsel fra fv. 420 til området i dag. Trafikkmengde på fylkesveien er høy, og fylkeskommunedirektøren er skeptisk til en videreføring av avkjørselen for atkomst til et fremtidig næringsområde. Innspillet bør ses i sammenheng med sentrumsområde Bergemoen, og atkomst må legges fra sekundærvei nord, via rundkjøring på fv. 420.

Regionplan Agder 2030

Planforslaget omfatter flere temaer som omtales i Regionplan Agder 2030. Dette er blant annet:

- Attraktive byer, tettsteder og bygder kan bidra til at vi både tiltrekker og beholder tilflyttere og arbeidsplasser i regionen.
- Byer, tettsteder og lokalsentre er utviklet kompakt og med kvaliteter som fremmer helse, deltagelse og trivsel. Flere har en bolig tilpasset sin livssituasjon.
- Naturen i Agder er livskraftig og mangfoldig både på land, i vann og i havet, og vi ivaretar naturens karbonlagre.

Den overordnede senterstruktur legger positivt til rette for korte avstander og trygge skoleveier, men enkeltforslag om bilbasert utbygging utenfor sentrum utfordrer trafikksikkerheten for myke trafikanter. Samtidig vil nedbygging av sentrale friluftsområder, spesielt ved Enge, fjerne verdifull nærnatur som i dag brukes aktivt av skole og barnehage til lek og fysisk utfoldelse.

Økonomiske konsekvenser

Uttalelse til saken har ingen økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen.

Kristiansand, 23.09.2026

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen
fylkesdirektør Næring, plan og kultur

Saksprotokoll

Grimstad kommune - uttalelse med innsigelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel

Arkivsak-dok.	23/16563		
Saksbehandler	Ingunn Dahlseng Håkonsen		
Behandlet av		Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget		06.10.2026	79/26

Her kopieres Innstilling fra Protokoll

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 06.10.2026 sak 79/26

Møtebehandling

Det var 12 stemmeberettigede til stede under behandling av saken.

Representanten Tore Grobæk Vamraak fremmet følgende forslag på vegne av H, FrP og Sp:

Punkt 2 og 3 tas ut.

Representanten Tore Grobæk Vamraak fremmet følgende endringsforslag på vegne av H, FrP og Sp:

Punkt 5 endres til:

Kommunen bes vurdere de faglige anbefalinger og råd i saksfremlegget.

Votering

- Det ble foretatt punktvis votering over fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak.
- Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak punkt 1 ble vedtatt med 11 (H, Ap, FrP, KrF, SV) mot 1 (Sp) stemme.
- Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak punkt 2 falt med 3 (Ap, SV) mot 9 (H, FrP, KrF, Sp) stemmer.
- Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak punkt 3 falt med 1 (SV) mot 11 (H, Ap, FrP, KrF, Sp) stemmer.
- Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak punkt 4 ble vedtatt med 11 (H, Ap, Ingrid Merethe Williamsen (FrP), Unni Nilsen Husøy (FrP), KrF, SV, Sp) mot 1 (Torbjørn Klungland FrP) stemme.

- Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak punkt 5 falt med 3 (Ap, SV) mot 9 (H, FrP, KrF, Sp) stemmer.
- Fellesforslaget fra H, FrP og Sp (punkt 2 og 3) ble vedtatt med 9 (H, FrP, KrF, Sp) mot 3 (Ap, SV) stemmer. Forslaget ble seinere trukket.
- Felles endringsforslaget til punkt 5 fra H, FrP og SP ble vedtatt med 9 (H, FrP, KrF, Sp) mot 3 (Ap, SV) stemmer.

Fylkesutvalget - vedtak

1. Fylkesutvalget mener Grimstad kommune har tatt viktige og riktige grep for en langsiktig og bærekraftig utvikling av kommunen.
2. Det reises innsigelse til sentrumsformål område 92 og 93 (Vik og Fevik) fordi nasjonale og regionale kulturminneverdier ikke er ivaretatt i forslaget.

Innsigelsen kan løses ved å legge hensynssone H-730 over lokalitetene inkludert sikringssonen, samt at det utarbeides en større hensynssone i samarbeid med Agder fylkeskommune.

3. Kommunen bes vurdere de faglige anbefalinger og råd i saksfremlegget.

Høring av Grimstad kommuneplans arealdel – plantekniske, faglige råd

Planfaglige merknader, juss

- Planvask: Flere områder i rapporten mangler konkret vurdering. Flere områder i planvask har klare konflikter, men er vurdert videreført.

Bestemmelser og retningslinjer

- Bra med tydeliggjøring av hva som er bestemmelser og retningslinjer.
- Gode tydelige parkeringsbestemmelser under bestemmelse 2.8.3. Hva som tilsier spesielle forhold, bør defineres slik at man unngå tolkning og misforståelser.
- Bestemmelse 1.2.pkt 1 første avsnitt: Står § 2.9 parkering, regner med dette er 2.8 parkering (2.9 er klimagassberegninger). Dette forplanter seg videre med 2.13-2.14 osv.
- På to ulike steder i Grimstad er det foreslått midlertidig områder for deponi innenfor LNF-område (innspill 96 og 97) og at dette skal ha bestemmelseområde. Det ligger ingen føringer for bestemmelseområde i dokumentet om bestemmelser og retningslinjer.
- Bestemmelse «2.5.1 Byggegrenser langs sjø» bør revideres i stor grad. Pkt. 2 angående dispensasjon vil være en ugyldig bestemmelse ettersom man ikke kan åpne opp for at ulovfestede eller generelle tiltak kan tillates «etter konkret vurdering dispensasjon og vil undergrave lovens hovedregel om byggeforbudet etter pbl § 1-8». Dette gjelder også pkt. 5 om formålsgrensen gjelder som byggegrense i reguleringsplaner for ettersom byggegrense langs sjø skal vurderes i det enkelte tilfelle og kan få ukjente konsekvenser. Pkt. 3 åpner opp for et ubegrenset antall tiltak for tilrettelegging for allmennheten uten at det er forklart hva som er «formålstjenlig» og «ikke privatiserer strandsonen».
- § 2.16 «Uteareal for opphold, lek og rekreasjon» bør klargjøres ytterligere. Det er uklart hvordan sammenhengen mellom senterstrukturen og hvilke bestemmelser gjelder for hvilket område (A-B-C) slik det er presentert.

Arkeologi - Faglig råd og veiledning

Registrerte automatisk fredede kulturminner bør vises i kommuneplanens arealdel og sikres gjennom hensynssoner med tilhørende bestemmelser. Om det ikke er mulig å legge disse direkte inn i kartet kan det lages et eget temakart som synliggjør kjente automatisk fredede kulturminner i kommunen. Dette vil bidra til økt kunnskap om kulturminneverdiene og gi et bedre grunnlag for framtidig planlegging og saksbehandling. Lindesnes kommunes publikumsløsning som ligger åpent tilgjengelig på kommunens hjemmeside er et godt eksempel på hvordan en slik oversikt kan gjøres tilgjengelig for både innbyggere, tiltakshavere og forvaltningen.

Ved avsetting av nye utbyggingsområder er det viktig at hensynet til både kjente og potensielle kulturminner vurderes tidlig i planprosessen. Det bør legges til rette for

løsninger som unngår konflikt med automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner, samtidig som kulturminnenes opplevelsesverdi og landskapsmessige sammenheng ivaretas.

Samferdsel:

Teknisk merknader til bestemmelsene:

- §1.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner, punkt 4, bokstav a og b. Fylkesvei må unntas i denne bestemmelsen.
- § 6.3 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, punkt 2. *Boligenheten skal ha lovlig veiadkomst og avkjørselstillatelse for helårsbolig.* Fylkeskommunen arbeider for å begrense antall avkjørsler fra fylkesvei. Det må tas inn et tillegg i bestemmelsen om at avkjørsel fra fylkesvei til nye boenhet primært skal skje gjennom utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Fornybar energi- innspill

Når det gjelder senterstruktur bør kommunen vurdere å kreve solceller på tak og grå flater (parkeringsplass osv.) på alle steder der solinnstråling gjør dette lønnsomt. Gjerne kombinert med energilagring (batteri). Dette vil avlaste behov for nettutbygging og bidra til grønn profil på utbygging, samt avhjelpe på utgifter.