



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00258-197
Saksbehandler Maria Lauvdal

Utvalg	Møtedato
Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027	18.09.2025
Kommunestyret 2023 - 2027	25.09.2025
Teknisk utvalg 2023 - 2027	16.09.2025

Kommuneplanens arealdel 2025-2037 – Senterstruktur og boligutvikling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret tar saken til orientering.

Vedlegg

- 01_Senterstruktur_temadokument_03.09.25
- 02_Arealstrategi 2050
- 03_Notat_fortetting og transformasjonseksempler_Grimstad sentrum
- 04_Rapport_arbeidsmøte_bolig_03.04.2025
- 05_Rapport_arbeidsmøte_PMU_næring_08.05.25
- 06_notat_resultater_Frokostmøte med næringsforeningen
- 07_Næringslivetsmedvirkning KPA 110625 (002)
- 08_Innbyggerundersøkelse_hvor ønsker du å bo når du blir gammel

Sammendrag

Behandlingen av kommuneplanens arealdel for offentlig ettersyn og høring deles opp i to deler. Første del vil omfatte en presentasjon av senterstrukturen med Grimstad sentrum og lokalsentrene. Her vil hvert enkelt senter presenteres med kart, soner og tilhørende bestemmelser. Arealreserve og befolkningsprognoser med vekstmål vil også bli presentert. Det legges ikke opp til et vedtak i denne runden, men en presentasjon av de store prinsipielle endringene som foreslås for å sikre en sosial- og økonomisk bærekraftig utvikling i planperioden.

I oktober vil et komplett planforslag med kart, bestemmelser, beskrivelser, konsekvensutredninger mm legges frem for politisk behandling for offentlig ettersyn og høring. Her vil alle arealinnspill og foreslåtte endringer legges med, og den politiske behandlingen vil ta stilling til hvilke arealinnspill som skal tas inn i høringsforslaget.

Bakgrunn (Fakta)

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi:

Kommuneplanens samfunnsdel er på mange måter «alle planers mor», fordi den skal sette retning for alle kommunale planer som utarbeides. I Grimstad kommune har samfunnsdelen fire satsingsområder som skal legge grunnlaget for hva vi skal fokusere på når vi utvikler fremtidens Grimstad.

Arealstrategien bygger videre på satsingsområdene og oversetter disse til arealstrategiske grep. Arealstrategien består av seks tekstpunkter og en kartillustrasjon. Tekstpunktene viser hvordan vi ønsker å utvikle kommunen og hvilke områder som er særlig viktig å ivareta for å legge grunnlaget

for en bærekraftig utvikling som ivaretar alle tre dimensjoner; Klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

Satstingsområder:

- Grønnere hverdag
- Livsmestring i alle faser
- Kompetansebyen
- Næringsutvikling

Arealstrategi:

- Senterstruktur
- Utbyggingsmønster
- Transportsystem
- Næringsutvikling
- Grønnstruktur og naturmangfold
- Landbruksutvikling og jordvern

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

Senterstruktur og utbyggingsmønster:

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

1) Senterstruktur

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

Nivå 1) Kommunesenter: Grimstad sentrum

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

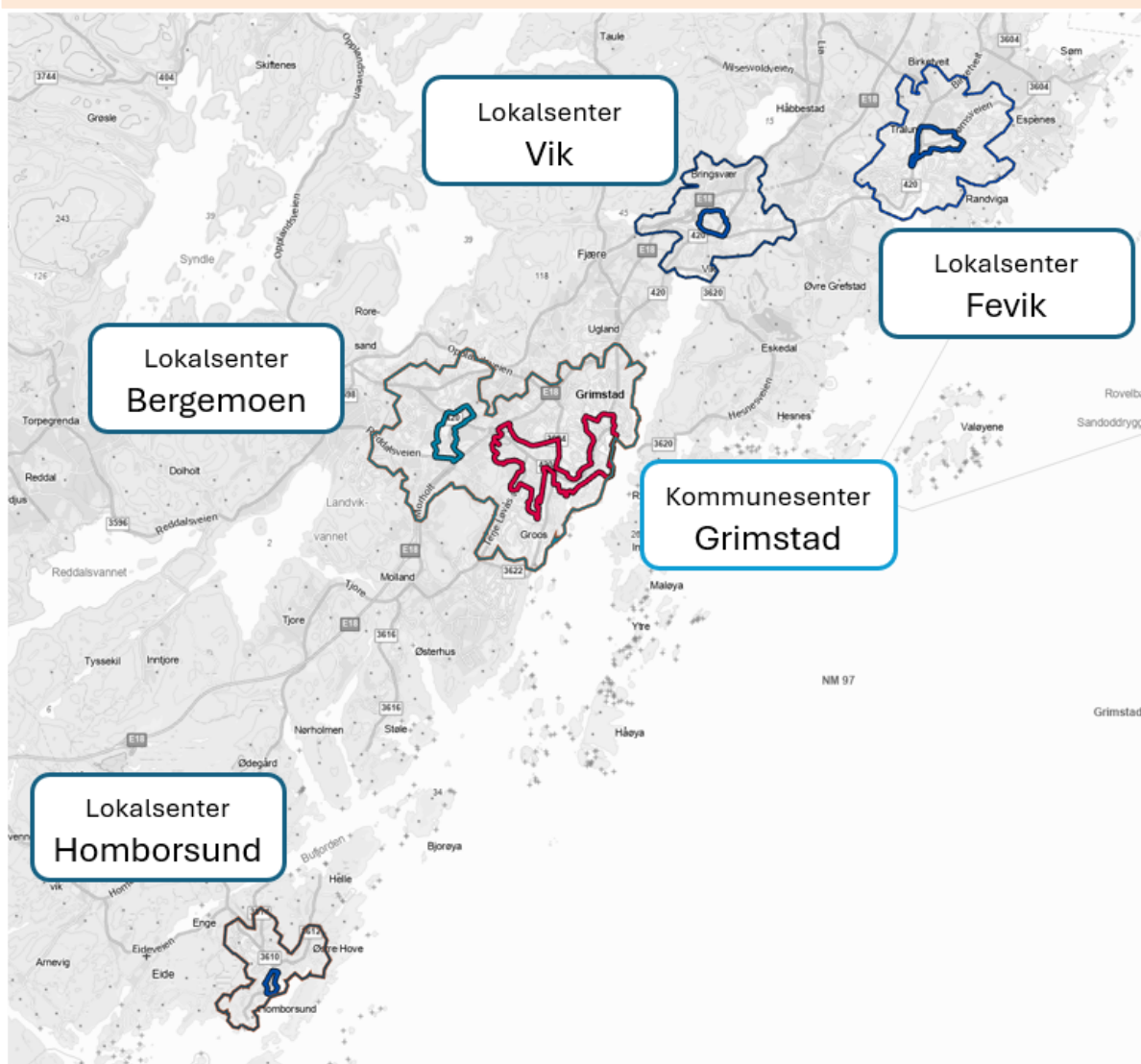
Ved videreutvikling av senterstruktur er det viktig å ta hensyn til:

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

2) Utbyggingsmønster

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

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



Som vist over består senterstrukturen av fem prioriterte områder. Disse omfattes alle av to soner;

- En yttergrense som avgrenser hele lokalsenteret og kommunesenteret. Denne omtales i dokumentene som «15-minutteren», som er 15 minutters gangavstand fra ytterkant til sentrum av sentrumssonen.
- En indre avgrensing som består av sentrumsformål og utgjør sentrumsområdet i hvert senter. Denne omtales som «sentrumsssonen».

I kartutsnittet som er vist over ser man at Grimstad sentrum og Bergemoen omfattes av samme yttergrense. Disse er to ulike senter i senterstrukturen, men avgrensingene overlapper hverandre og de deler derfor et område innenfor «15-minutteren» i fremstillingen.

Befolkningsutvikling og befolkningsframskriving:

- Hvordan har vi utviklet oss, og hva forventer vi.
- Kort fremstilling viser til senterstrukturdokumentet

Boligsammensetning, reserve og framtidig behov:

- Hvordan ser boligsammensetningen i kommunen ut i dag, og hvordan er den fordelt i de ulike lokalsentrene.
- Hvordan er boligreserven vår i kommunen i dag og hvordan er den fordelt i kommunen.
- Hva har vi behov for i tiden fremover.

Næring i senterstrukturen:

Den indre sonen «sentrumssonen» omfatter et areal som i lokalsentrene er foreslått avsatt til sentrumsformål.

For Kommunesenteret, Grimstad sentrum, består sentrumssonen av en del avsatt til sentrumsformål i tillegg til arealet som inngår i campusplanen.

Sentrumsformålet har i motsetning til de andre formålene i kommuneplanens arealdel ikke en like streng definisjon av hvilke tiltak og aktiviteter som inngår i formålet. Sentrumsformålet skal tjene og inneha tiltak og aktiviteter som er naturlig i et by- og tettstedsenter. Herunder inngår altså en rekke formål, eksempelvis; forretning, næring med høy besøkesfrekvens som kontorer og lignende, offentlig- og privat tjenesteyting, bolig, grønnstruktur, undervisning, kultur og mer. I sentrumsområder er det viktig å legge til rette for en høyere utnyttelse og en blandet arealbruk som bidrar til aktivitet i de offentlige rom som mellom bebyggelsen.

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

Vurderinger:

Kommuneplanens føringer

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

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

Senterstruktur:

I tillegg til å svare på kommunens satsingsområder og arealstrategi skal vi i planleggingen også svare på nasjonale og regionale føringer og retningslinjer. Ved å bygge opp under en senterstruktur og prioritere veksten slik som foreslått vil vi i stor grad imøtekomme de nasjonale forventninger om kompakte byer og fortetting og transformasjon fremfor byspredning. Nullvekst i personbiltrafikk er sentral føring både i nasjonal og regional arealpolitikk. Ved å bygge opp under

senterstrukturen bygger vi også opp under kollektivknutepunkter som i fremtiden vil danne grunnlag for et bedre tilbud med tanke på buss og AKT svipp.

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

Senterstrukturen bygger også opp under nasjonale og regionale målsetninger om livskraftige lokalsamfunn da man kan samle tilbud og tjenester, legge grunnlag for næringsutvikling og danne arenaer hvor mennesker kan møtes. Det vil også bidra positivt til folkehelsen.

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

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

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

Begrepsavklaringer:

- Sentrumsområde (sentrumssonen): Dette er de indre avgrensingene og omfatter områdene som består av sentrumsformål. For Grimstad sentrum inngår også campus.
- Prioriterte områder (15-minutteren): Dette er de ytre avgrensingene og omfatter områdene som ligger rundt sentrumsområdene (sentrumssonen).
- Kommunesenter og lokalsenter: Består av begge de nevnte områder og vil ha 15-minutteren som ytre avgrensing. Det er disse områdene hvor 80 % av veksten skal prioriteres.

Sentrumssonen:

Sentrumsområdene i består av sentrumsformål, som inkluderer en bred miks av funksjoner: Forretning, kontor, tjenesteyting, bolig, grønnstruktur, undervisning og kultur. Målet er høy arealutnyttelse og blandet bruk som skaper liv i offentlige rom.

I Grimstad sentrum inngår også campus som en del av sentrumssonen. Dette for å sikre integrering for fremtidig utvikling mellom Grimstad sentrum og campus. Det er viktig å skille mellom formålene for å sikre at riktig utvikling kommer på riktig sted og at undervisnings- og næringsområdene ved campus ikke blir tatt i bruk til andre tiltak som ikke er relevant for området.

Sentrumsformålet gir fleksibilitet for fremtidig planlegging og må defineres nærmere i detaljplaner på et senere tidspunkt. Det stilles krav om høy urban kvalitet og høy utnyttelse. Videre gis det noen lettelsener i bestemmelsene knyttet til parkering og uteoppholdsarealer, men også bestemmelser som sikrer en god fortetting og transformasjon, mobilitet, tilgjengelige boliger og at riktige boligtyper skal komme på riktig sted.

15-minutteren:

Områdene rundt sentrumssonene er definert ut fra 15 minutters gangavstand fra ytterkant til sentrum av sentrumssonen. Disse områdene har god tilgjengelighet og egner seg for variert boligbygging og næring som ikke hører hjemme i sentrumskjernen. Målet er at innbyggerne skal ha tilgang til daglige behov innen 15 minutters gangavstand, noe som vil bidra med å redusere CO₂-utslipp og behovet for bil, og kan bidra til økt livskvalitet og sosialt fellesskap da en større andel av befolkningen kommer tettere på tilbud og tjenester.

Kommunesenter og lokalsentre:

De to nevnte sonene utgjør til sammen kommunesenteret og de 4 lokalsentrene. Sammen skal de stå for 80 % av veksten i Grimstad kommune. De foreslåtte sentrene følger på en god måte opp

føringer gitt fra nasjonale og regionale hold, men utfordrer de regionale planene i form at det er lagt til et ekstra senter ved Bergemoen og at avgrensningene er definert til å romme et større areal. Det er viktig å legge opp til en senterstruktur hvor store deler av kommunen har et lokalsenter å vende seg til og hvor viktige tjenester, tilbud og boliger kan etableres. Dette må også legges opp mot eksisterende strukturer. En bærekraftig utvikling måles etter tre dimensjoner:

- Klima og miljø:
 - Effektiv arealbruk gir sterke sentre og mulighet for hverdagsliv i nærmiljøet.
 - Flere boliger nær sentrene fremmer aktiv transport og kollektivbruk.
 - Konsentrert vekst reduserer press på landbruk og natur.
- Økonomi:
 - Varierte boligtilbud nær tjenester kan bidra til lettelse på personlig økonomi og gir effektiv ressursbruk for kommunen.
 - Konsentrerte sentre gir bedre utnyttelse av teknisk infrastruktur og reduserer behovet for ny infrastruktur som veier.
 - Samling av boliger og næring gir større næringsgrunnlag og mer effektive transportløsninger.
- Sosiale forhold:
 - Kompakte sentre gir innbyggerne mulighet til å leve nært hverdagsfunksjoner.
 - Fokus på variert boligstruktur gir både eldre og andre befolkningsgrupper tilpassede boalternativer.
 - Livskraftige lokalsentre med gode møteplasser og sambruk fremmer inkludering og deltakelse på tvers av alder og bakgrunn.

I det vedlagte temadokumentet er hvert lokalsenter beskrevet.

Befolkningsvekst og boligbehov:

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

Sorteres befolkningsutviklingen i samme tidsperiode ned til aldersgrupper, har antall barn og unge (0-19 år) vært relativt stabil og kun økt med 183 personer (økning på 3 %), aldersgruppen arbeidsfør alder (20-66 år) har økt med 2 063 personer (økning på 15 %), mens aldersgruppen i pensjonsalder (67+) har økt med noe over 1 075 personer (økning på 37 %). Aldersbæreevnen, som viser forholdet mellom aldersgruppen 20-66 år og aldersgruppen 67 år og eldre har over perioden sunket fra 4,6 i 2015, til 3,9 ved utgangen av 2024.

Frem mot 2037 har vi en forventning om at veksten skal fortsette. Boligbyggingen bør tilpasses forventet befolkningsvekst for å sikre gode bomiljøer og riktig tjenestetilbud. I SSBs framskrivninger undervurderes ofte unge voksne i studentalder, noe som gir for lavt estimat for netto innenlands innflytting i Grimstad. Historisk sett har ca. 1/3 av veksten i Grimstad kommet fra innenlands innflytting. Dette er noe SSB ikke fanger opp.

Basert på veksten Grimstad har hatt den siste 10-års perioden og med et tillegg på 20 % for å holde en god margin forventes det en befolkningsøkning på 398 personer i året den neste 12-årsperioden. Dette tilsvarer en årlig vekst på 1,5 %. Med utgangspunkt i dagens 25 419 innbyggere, vil Grimstad ha over 30 000 innbyggere innen de neste 12 år, altså 2037. Vekstmålet på 1,5 % per år brukes som grunnlag for planlegging av boligstruktur og kommunale tjenester.

Boligreserve og framtidig behov:

Grimstad kommune har i dag en betydelig boligreserve i de prioriterte områdene, med nærmere 2 500 ferdigregulerte boliger. I tillegg pågår planarbeid for flere boenheter, og det er avsatt arealer til fremtidig boligbygging i kommuneplanens arealdel. Den samlede teoretiske boligreserven er på over 4 500 boliger, basert på en konservativ beregning med én bolig per dekar i de avsatte områdene.

I de prioriterte områdene finnes det over 1 300 ferdigregulerte boliger, hvorav mer enn halvparten er leiligheter eller blokkbebyggelse. I sentrumsområdene, særlig Grimstad sentrum og Fevik, er det viktig å satse på transformasjonsprosjekter fremover. Dette innebærer at eneboligtomter kan omformes til leilighetsbygg eller konsentrert småhusbebyggelse, og at det bygges kombinasjonsbygg med bolig og næring i sentrumskjernene. Slik tilpasning er nødvendig for å møte boligbehovet knyttet til forventede demografiske endringer.

Kommuneplanens arealdel har en virkningsperiode på 12 år, noe som gir kommunen mulighet til langsiktig planlegging samtidig som det gir rom for justeringer hvert fjerde år. Den lange perioden gir forutsigbarhet for innbyggere, næringsliv og offentlige aktører, og bidrar til effektiv ressursbruk. Med en forventet befolkningsvekst på 5 000 innbyggere frem mot 2037, må det bygges mange nye boliger. 80 % av veksten skal skje i kommunesenteret og de fire lokalsentrene Fevik, Vik, Bergemoen og Homborsund, mens 20 % fordeles utenfor disse områdene.

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

Selv om den faktiske boligbyggingen vil variere fra år til år, fungerer disse tallene som måltall for planlegging. De skal ikke brukes som direkte grunnlag for godkjenning eller avslag på byggesøknader, men som et verktøy for å vurdere og begrunne tiltak i reguleringsarbeid og søknadsprosesser.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å gi sin tilslutning til hovedgrepene med den foreslåtte senterstrukturen og dens tilhørende bestemmelser for på best mulig måte å stimulere til en utvikling av kommunen mot de ønskede satsingsområder og målsetninger i samfunnsdelen som skal resultere i en kommune hvor det er godt å bo, leve, jobbe og drive sine virksomheter i.