

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Senterstruktur og boligutvikling

Plan- og miljøutvalget
18.09.2025

Behandling av kommuneplanen i to deler

- Omfattende arbeid, valgt å dele behandlingen i to
 - **Senterstruktur og boligutvikling 25.september (orienteringssak)**
 - Lokalsenteravgrensninger
 - Boligreserve
 - Måltall for vekst
 - **Behandling for offentlig ettersyn og høring 30.oktober**
 - Komplett planforslag (inkludert senterstruktur og boligutvikling)
 - Arealinnspill beslutning
 - KU for enkeltinnspill og samlet konsekvens
 - Øvrige dokumenter (Planbeskrivelse mm)

Føringer for arbeidet

Lokalpolitiske føringer:

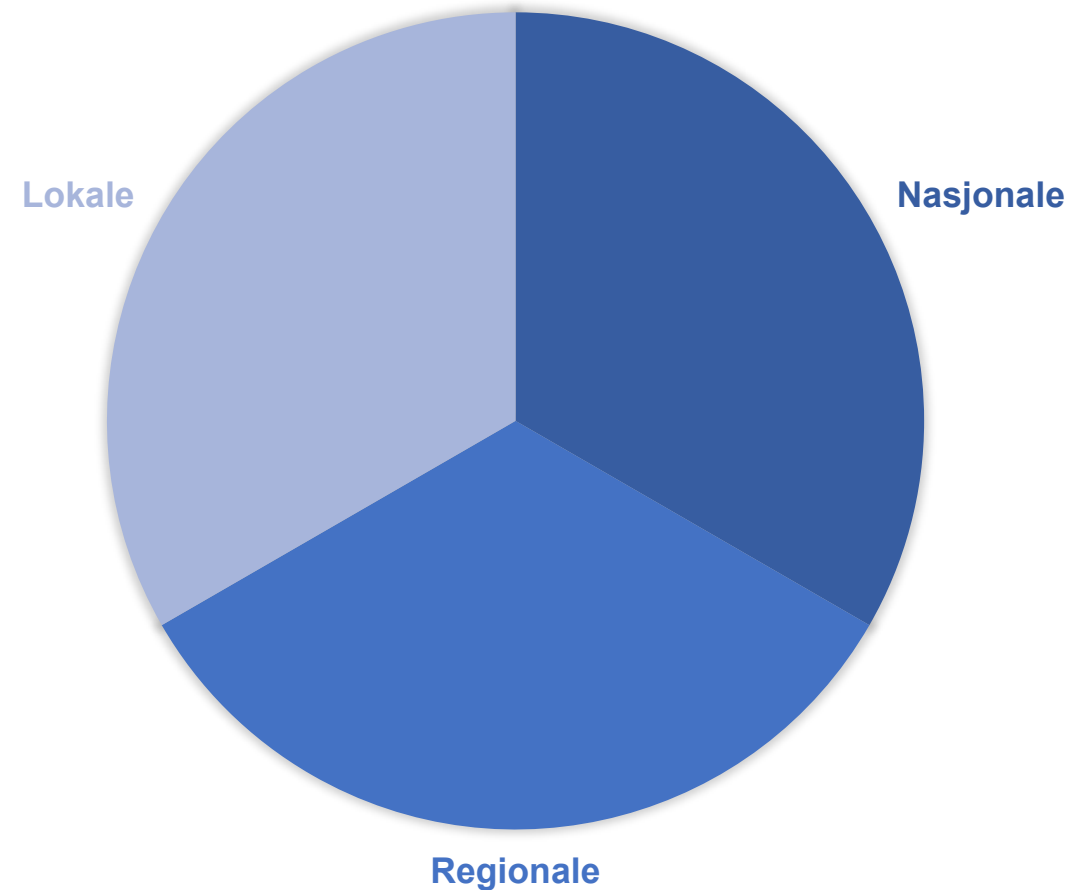
- Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier

Regionale føringer:

- Areal og transportplan for Arendalsregionen
- Regional plan for senterstruktur og handel
- Mobilitetsplan
- Agder 2030

Nasjonale føringer:

- Statlige planretningslinjer
 - SPR for areal og mobilitet
 - SPR for klima og energi
- Nasjonale forventinger



Lokalpolitiske føringer

Kommuneplanens samfunnsdel

Grønnere hverdag

Klimavennlig kommune som tilrettelegger for bærekraftige valg

Livsmestring i alle faser

Tilrettelegge for at innbyggere mestrer livet ved å tilby gode tjenester og tilrettelegge for et trygt og inkluderende samfunn

Kompetansebyen

Grimstad skal være en ledende kompetanseby, med fokus på utdanning, forskning og samarbeid med næringslivet

Næringsutvikling

Grimstad skal være en attraktiv kommune for etablering og utvikling av næring

Arealstrategi

1) Senterstruktur

Grimstad sentrum, Bergemoen, Homborsund, Vik og Fevik

2) Utbyggingsmønster

80% innenfor lokalsentrene. 20% utenfor med positiv vilje for tilrettelegging for spredt bolig i områdene utenfor lokalsentrene der det ikke går på bekostning av andre viktige hensyn.

3) Transportsystem

Bygger på dagens infrastruktur med fokus på effektivt og miljøvennlig transportsystem som knytter boligområder til arbeidsplasser, utdanningsinstitusjoner og rekreasjonsområder.

4) Næringsutvikling

Tilrettelegge for en god næringsutvikling gjennom å satse på utvikling av kompetansebyen og sikre nok arealer til eksisterende næringsliv og nye etableringer.

5) Grønnstruktur og naturmangfold

Bevare, sikre og videreutvikle kommunens grønnstruktur som rekreasjonsområder, for naturmangfoldet og for å bidra til klimatilpasning.

6) Landbruksutvikling og jordvern

Bidra til landbruksutvikling. Vurdere muligheter for tilbakeføring av utbyggingsformål, verne landbruksjord mot omdisponering og utbygging.



Avgrensinger i arealstrategi

Utdrag fra arealstrategiens beskrivelse:

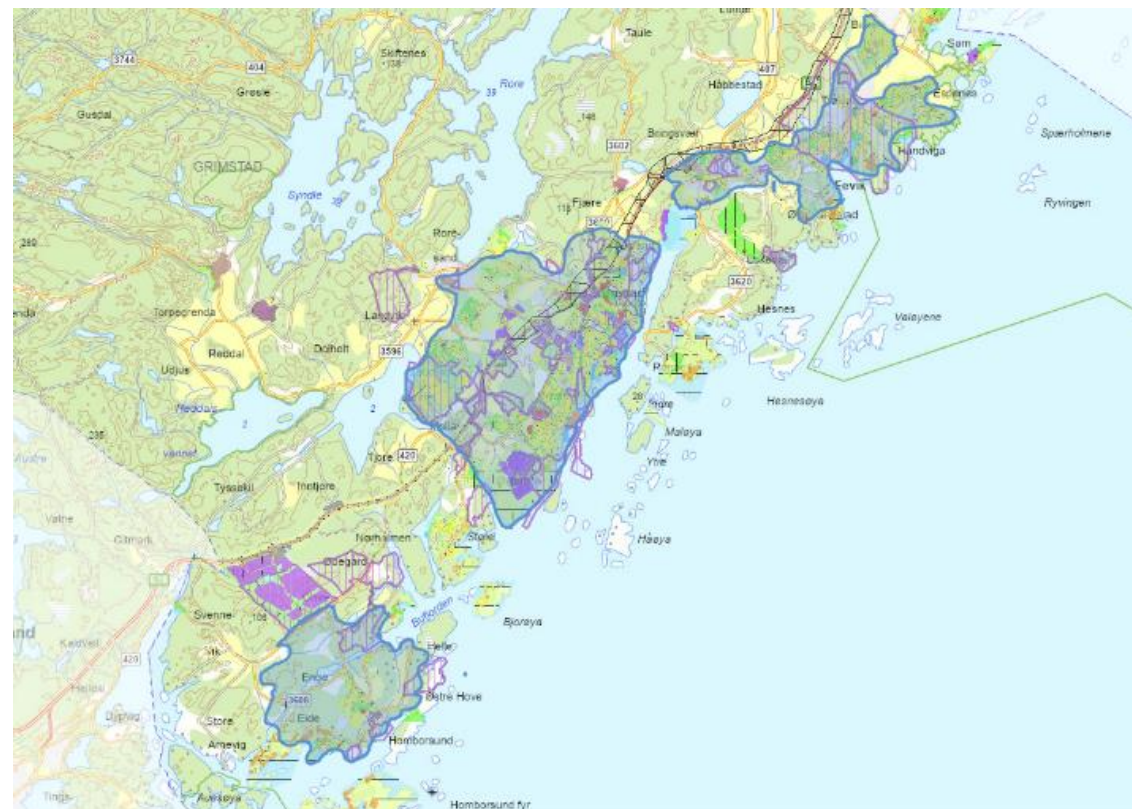
...Senterstrukturen som foreslås bygger på eksisterende infrastruktur, skole, næring, befolkningstetthet og tilgjengelighet. Ved en videreutvikling vil det være nødvendig å se på fortetting og transformasjonspotensialet innenfor de ulike sentrene. Når dette skal gjennomføres er det viktig å vurdere det enkelte senterets særegenhet og identitet, hva er tålegrensen ved fortetting og transformasjon? Hvor stort kan et senter bli før det mister sine kvaliteter? Hva skal de ulike sentrene inneholde av tjenester og tilbud? Hvilke typer boliger finnes i dag? Hvilke typer boliger er det behov for å etablere? Osv.

Lokalsentrene som foreslås er i den strategiske kartillustrasjonen fremstilt som enkle punkter i kartet. Dette da endelig avgrensning ikke er fastsatt. Som en foreløpig avgrensning av de nye lokalsentrene er det tatt utgangspunkt i de eksisterende områdene og de konkrete utbyggingsområdene fremfor den teoretiske avgrensningen som vi kjenner fra ATP.

Som tilleggspunkt i tekstpunktet om senterstruktur er det lagt til at det ved videreutvikling av senterstrukturen er viktig å ha søkelys på by og stedsutvikling og gode bomiljø/nærmiljø.

Boligutvikling og befolkning innenfor lokalsentrene:

Under vises «skyer» med de foreløpige avgrensningene som nærmere vil fastsettes i arbeidet med kommuneplanens arealdel i blått.



Regionale føringer

Areal- og transportplan for Arendalsregionen (ATP)

Felles føringer og langsiktige rammer for bolig-, areal- og transportutvikling.

Senterstruktur i Grimstad: Grimstad sentrum, Fevik, Vik og Homborsund. 80% vekst innenfor senterstrukturen

Regionalplan for senterstruktur og handel i Agder

Legge til rette for attraktive, miljøvennlige by- og tettstedssentra med bredt utvalg av forretninger, i tillegg til viktige funksjoner som møtested, offentlige kontorer og et godt og variert botilbud.

Regionalplan for mobilitet for Agder

«Sammen gjør vi reisen enkel, trygg og grønn» er målet med planen. De tre dimensjonene bærekraft; miljømessig, sosial og økonomisk, er gjennomgående perspektiv i planen.

Regionalplan Agder 2030

5 satsingsområder: 1) Attraktivt og miljøvennlig Agder, 2) Bærekraftig verdiskaping, 3) Utdanning, kompetanse og deltakelse, 4) Mobilitet, 5) Kultur

Nasjonale føringer

SPR for klima og energi

Statlige, regionale og kommunale organer skal i sin planlegging og enkeltvedtak etter [plan- og bygningsloven](#) eller annen lovgivning legge til rette for:

- arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslippene, opprettholder arealenes evne til karbonopptak- og lagring og støtter omstilling til et lavutslippssamfunn
- effektiv og fleksibel energibruk
- utbygging av fornybar energi
- en sirkulær økonomi
- at samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses et klima i endring

SPR for areal og mobilitet

Grimstad inngår i regioner med større byer der det er høyt utbyggingspress. Her skal retningslinjene særlig bidra til effektiv arealbruk gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem. Retningslinjene som særskilt gjelder for kategorien Grimstad faller inn under er omtalt i kapittel 4 og omhandler følgende:

- Nullvekstmål
- Miljøvennlig mobilitet
- Kollektivknutepunkt
- Transport
- Fortetting og transformasjon

Grunnlag for foreslått avgrensning

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON

ivaretas. I planleggingen skal det ved fortetting, transformasjon og utvikling av nye områder legges vekt på stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet. Muligheter for gjenbruk av bygninger og fellesskapsløsninger skal vurderes.

3.15 *Universell utforming*: Planleggingen skal legge til rette for likeverdige muligheter for deltakelse i samfunnet for alle.

4. Retningslinjer for regioner med større byer (gjelder kommuner i kategori 1 i vedlegget)

4.1 *Nullvekstmålet*: I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykkel og inngått avtale med staten og/eller får statlige tilskudd for

I byområdene skal hovedtyngden av vekst i boliger og leaøes ood til rette for kollektivtrafikk, svklina og aano. I b

1) Senterstruktur

Grimstad sentrum, Bergemoen, Homborsund, Vik og

2) Utbyggingsmønster

80% innenfor lokalsentrene. 20% utenfor med positiv for spredt bolig i områdene utenfor lokalsentrene der bekostning av andre viktige hensyn.

3) Transportsystem

Bygger på dagens infrastruktur med fokus på effektivt transportsystem som knytter boligområder til arbeids utdanningsinstitusjoner og rekreasjonsområder.

4) Næringsutvikling

Tilrettelegge for en god næringsutvikling gjennom å sa kompetansebyen og sikre nok arealer til eksisterende etableringer.

5) Grønnstruktur og naturmangfold

Bevare, sikre og videreutvikle kommunens grønnstruktur rekreasjonsområder, for naturmangfoldet og for å bid

6) Landbruksutvikling og jordvern

Bidra til landbruksutvikling. Vurdere muligheter for tilt utbyggingsformål, verne landbruksjord mot omdispor

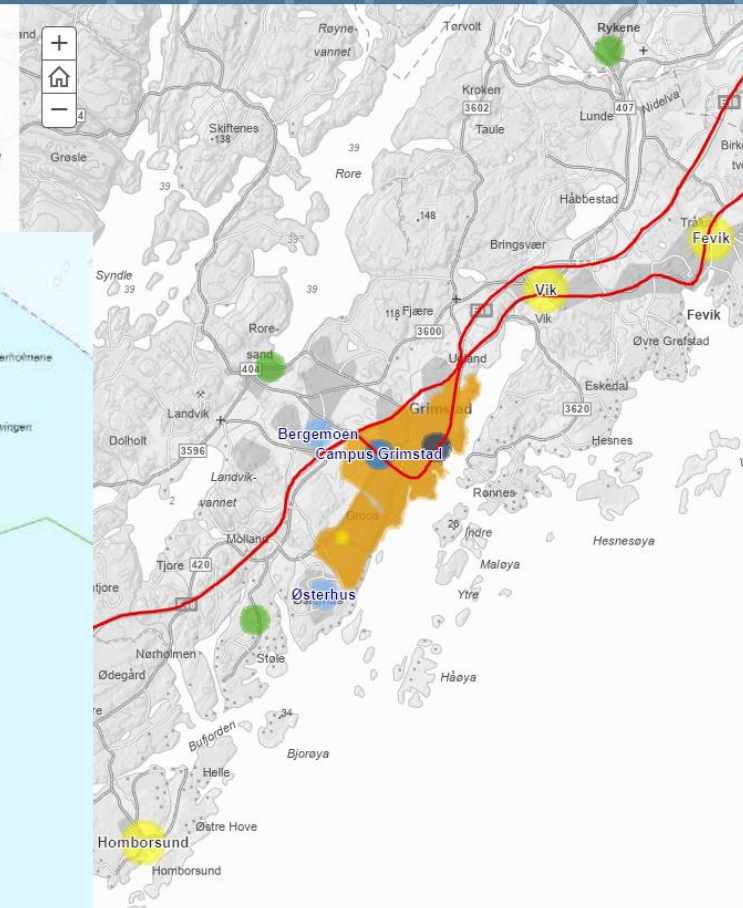
Areal- og transportplan for arendalsregionen

Forside Plankart Bymiljøpakke Fortettpotensial Gange Kollektiv Sykkel Arbeid og pendling Friluftsliv Jordvern

Areal- og transportplan for arendalsregionen.

80% av veksten til kommunesentre og lokalsentre i Arendal og Grimstad.

70% av veksten til kommunesentrene i Froland og Tvedestrand.



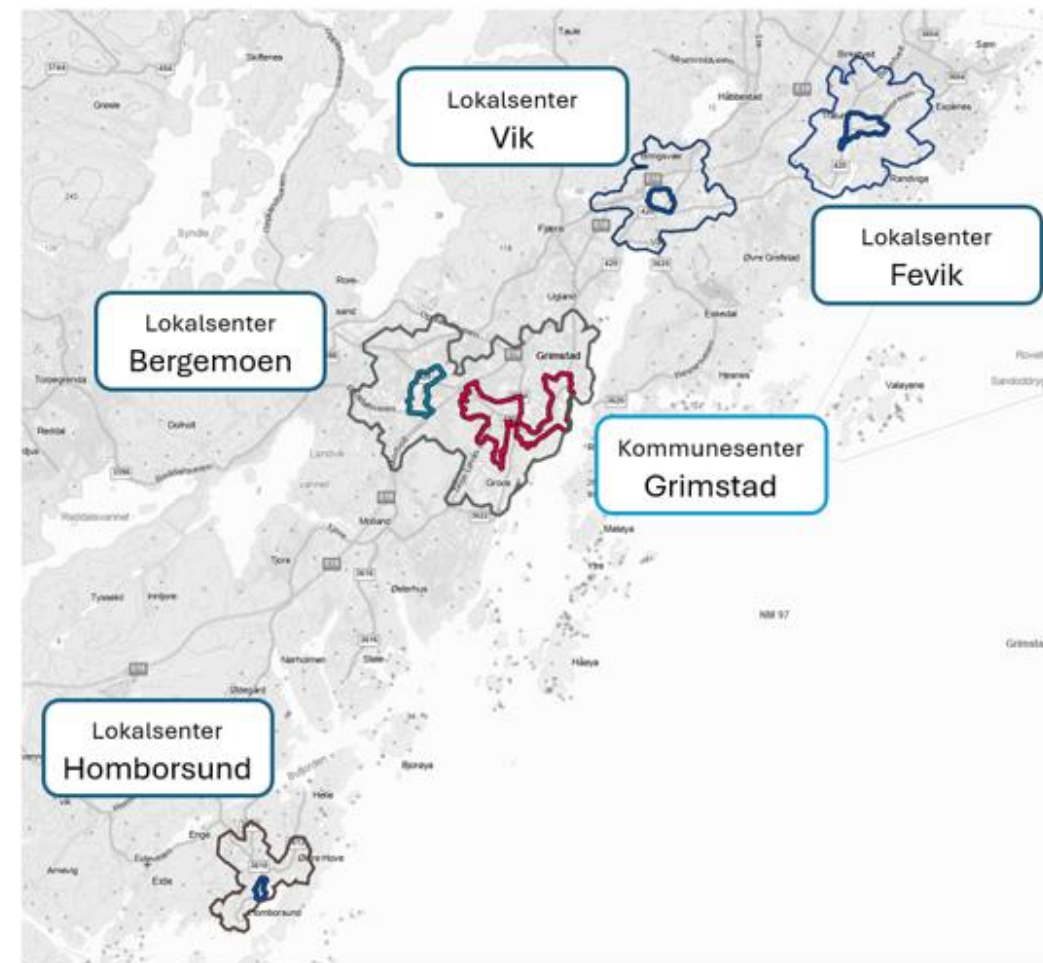
Avgrensinger i kart

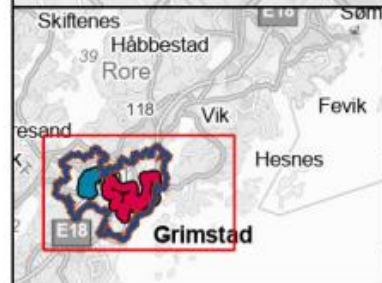
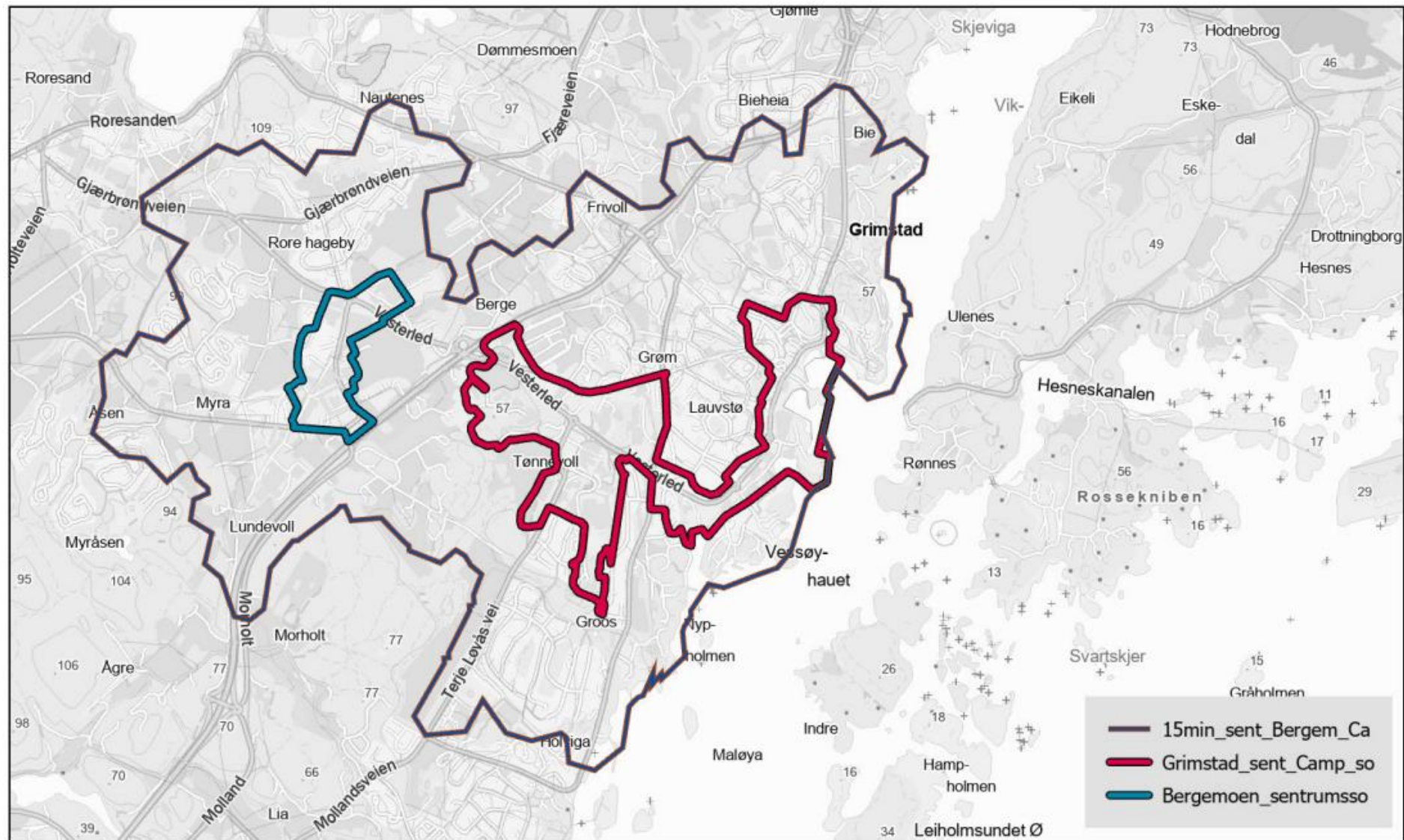


Grimstad

Senterstruktur og boligutvikling

- Arealstrategien peker ut 5 områder som sammen utgjør senterstrukturen. Videre beskriver arealstrategien et utbyggingsmønster og legger til rette for at 80 % av veksten skal prioriteres innenfor den gitte senterstrukturen.
- De 5 områdene 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 sentrumssonen.
 - En indre avgrensing som består av sentrumsformål og utgjør sentrumsområdet i hvert senter. Denne omtales som «sentrumszone»





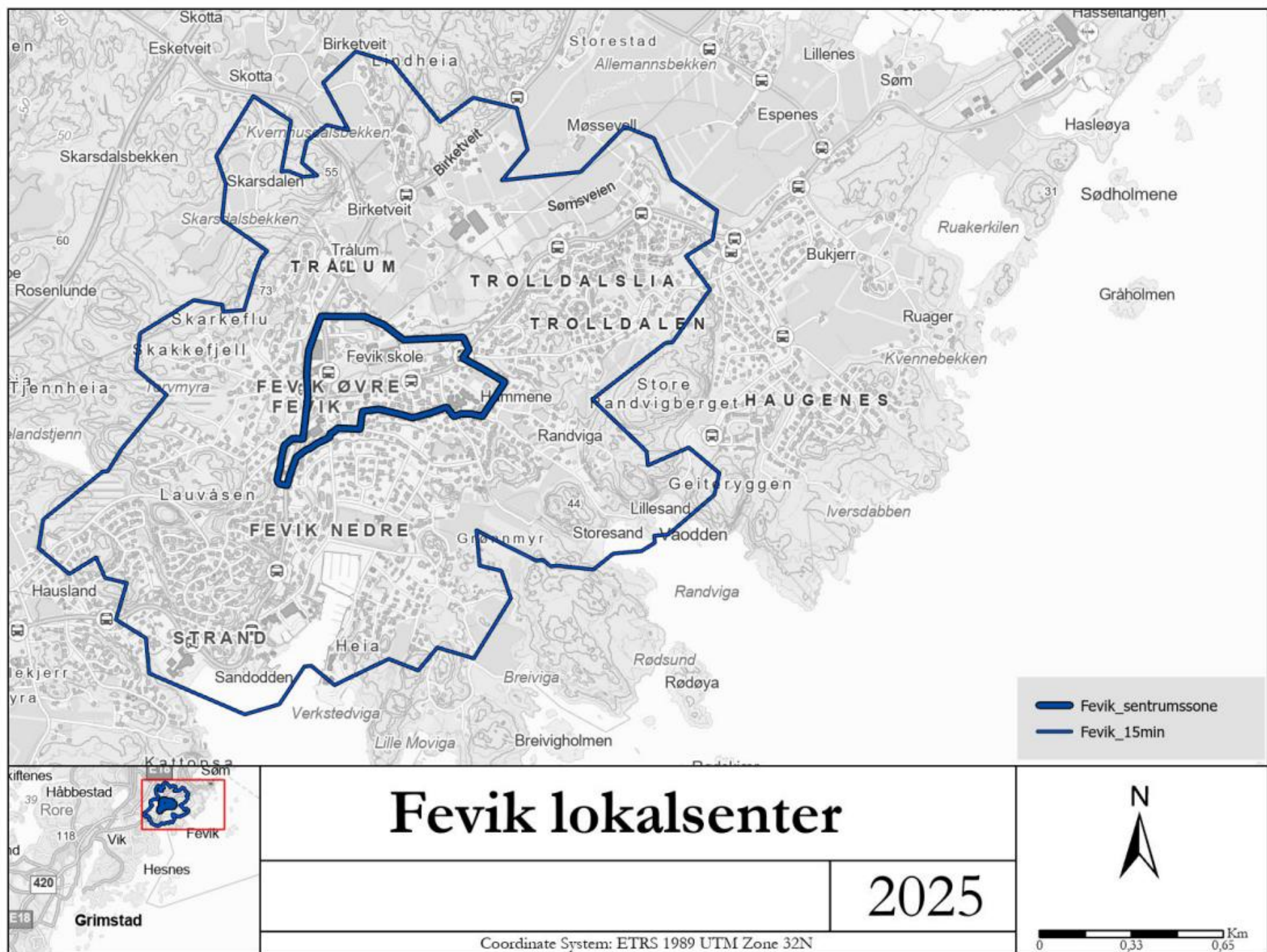
Grimstad sentrum og Bergemoen

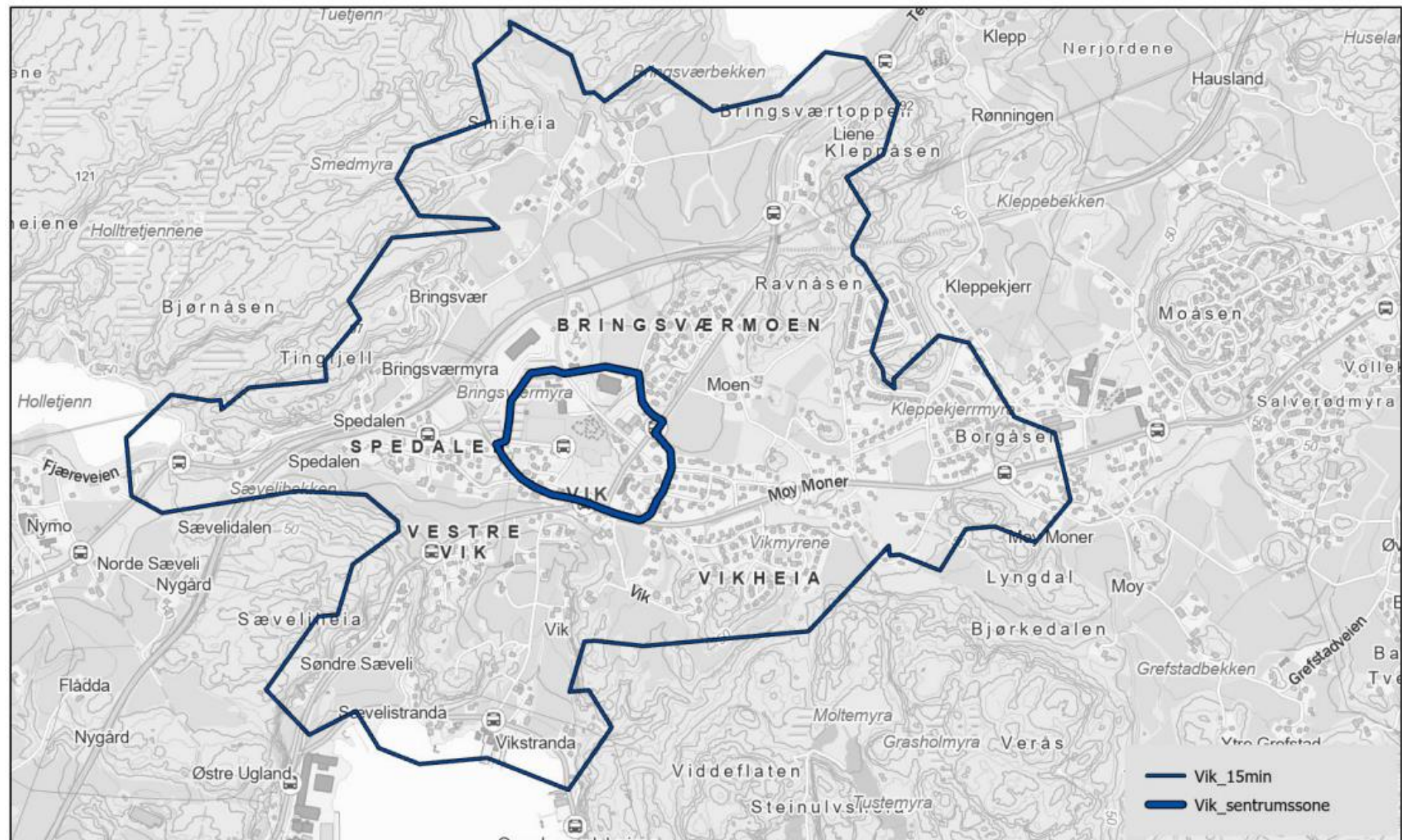
2025

Coordinate System: ETRS 1989 UTM Zone 32N



0 0,5 1 Km





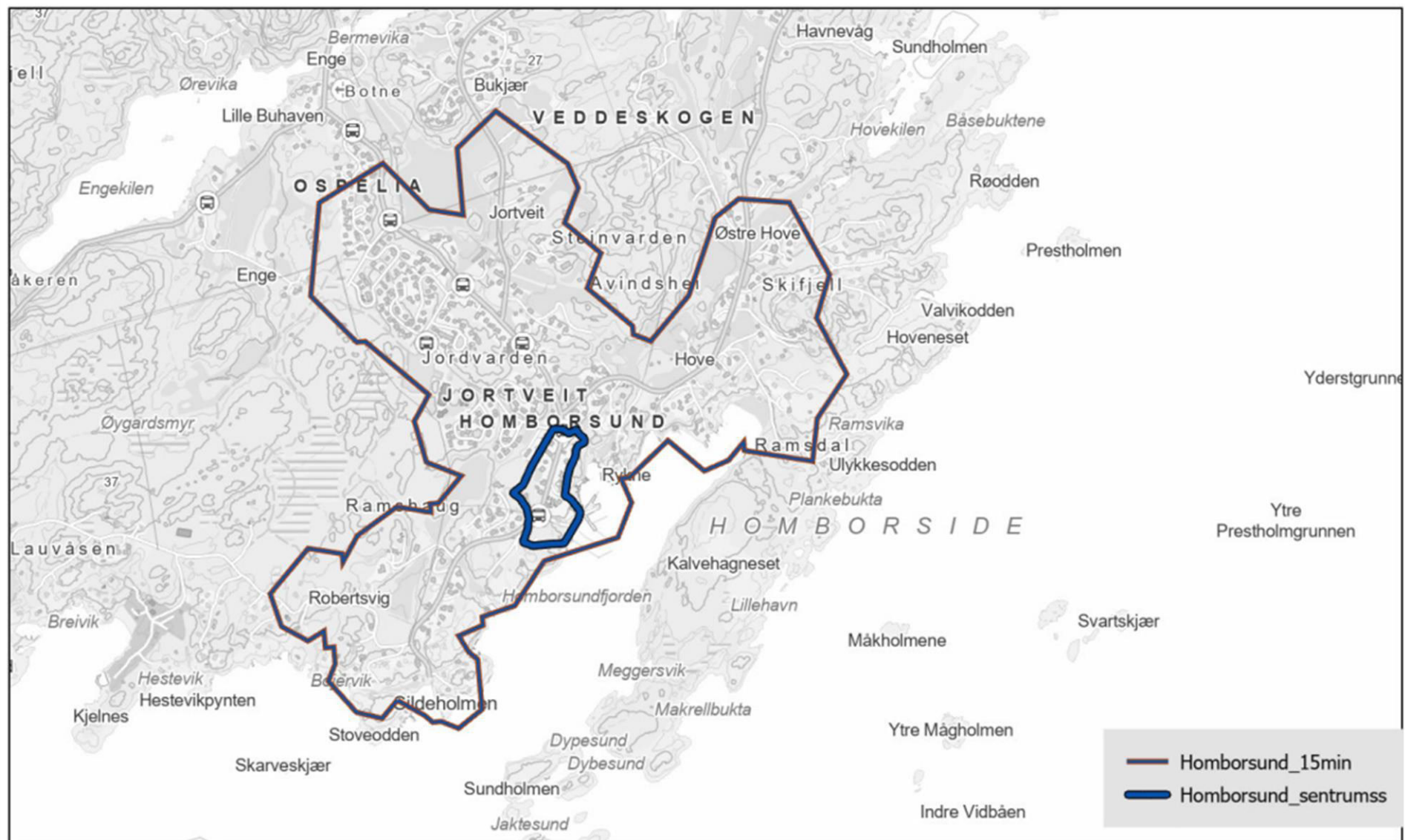
Vik lokalsenter

2025

Coordinate System: ETRS 1989 UTM Zone 32N



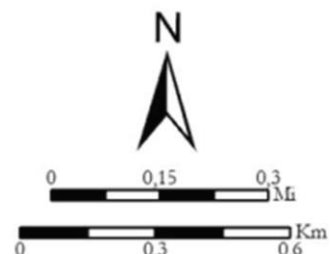
0 0,25 0,5 Km



Homborsund lokalsenter

2025

Coordinate System: ETRS 1989 UTM Zone 32N



Utbyggingsstrategi i sentrum og lokalsentrene

Hvert lokalsenter består av et område avsatt til sentrumsformål. Innenfor områdene avsatt til sentrumsformål omfattes av en arealbruk som skal legge til rette for tiltak som hører hjemme i et by- og tettstedssentrum. Sentrumsformålet utgjør sentrumssonen.

- 1) I områder avsatt til sentrumsformål skal bebyggelsen som hovedgrep ha høy utnyttelse og være preget av arealeffektivitet.
- 2) Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon og karakter.
- 3) Sentrumsområdene skal ha høy funksjonsblanding og høy grad av sambruk.
- 4) Etasjen på bakkeplan skal ha aktive fasader og nyttes til publikumsrettede virksomheter, primært handels- og servicefunksjoner, eller felleslokaler og lignende som bidrar til gateliv.
- 5) Bolig i førsteetasje kan tillates i de tilfeller hvor det ikke er til forringelse av de offentlig byrom.
- 6) Det settes krav om at hvert område som er avsatt til sentrumsformål innenfor de ulike sentrene skal være omfattet av en helhetlig plan.

Befolkningsutvikling



Grimstad

Befolkningsutvikling

- Grimstad kommune har hatt en jevn vekst siden 1970-tallet, med **gjennomsnitt på 1,4 % de siste 10 årene (totalt sett 15 %)**. 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 får vi:
 - barn og unge (**0-19 år**) vært relativ 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 %**)
 - aldersgruppen i pensjonsalder (**67+**) har økt med over 1 075 personer (økning på **37 %**).

Aldersbæreevnen, (forholdet mellom gruppen 20-66 år og gruppen 67 år og eldre) har over perioden sunket:

- 4,6 i 2015
- 3,9 i 2024

Befolkningsutvikling siste 10 år

Gruppe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sum 2015- 2024	Årlig snitt
Befolkning 1. januar	22 098	22 550	22 692	23 017	23 246	23 544	23 891	24 017	24 587	24 969		
Fødde	246	246	253	226	228	242	209	264	232	243	2 389	
Døde	165	159	155	166	143	158	157	207	188	184	1 682	
Fødselsoverskot	81	87	98	60	85	84	52	57	44	59	707	71
Innvandring	238	216	154	189	194	154	171	327	239	253	2 135	
Utvandring	62	172	128	88	86	65	113	64	133	93	1 004	
Netto innvandring	176	44	26	101	108	89	58	263	106	160	1 131	113
Innflytting, innalandsk	1 340	1 155	1 269	1 212	1 271	1 366	1 374	1 446	1 456	1 404	13 293	
Utflytting, innalandsk	1 149	1 146	1 069	1 144	1 169	1 195	1 353	1 196	1 226	1 172	11 819	
Netto innenlands innflytting	191	9	200	68	102	171	21	250	230	232	1 474	147
Folkevekst	452	142	325	230	298	347	126	570	382	450	3 322	332
Befolkning ved utgangen av året	22 550	22 692	23 017	23 247	23 544	23 891	24 017	24 587	24 969	25 419		
Endring i løpet av året	2,0 %	0,6 %	1,4 %	1,0 %	1,3 %	1,5 %	0,5 %	2,4 %	1,6 %	1,8 %		1,4 %

Utvikling fordelt etter befolkningsgrupper, alle befolkningsgrupper.

Boligbygging siste 10 år

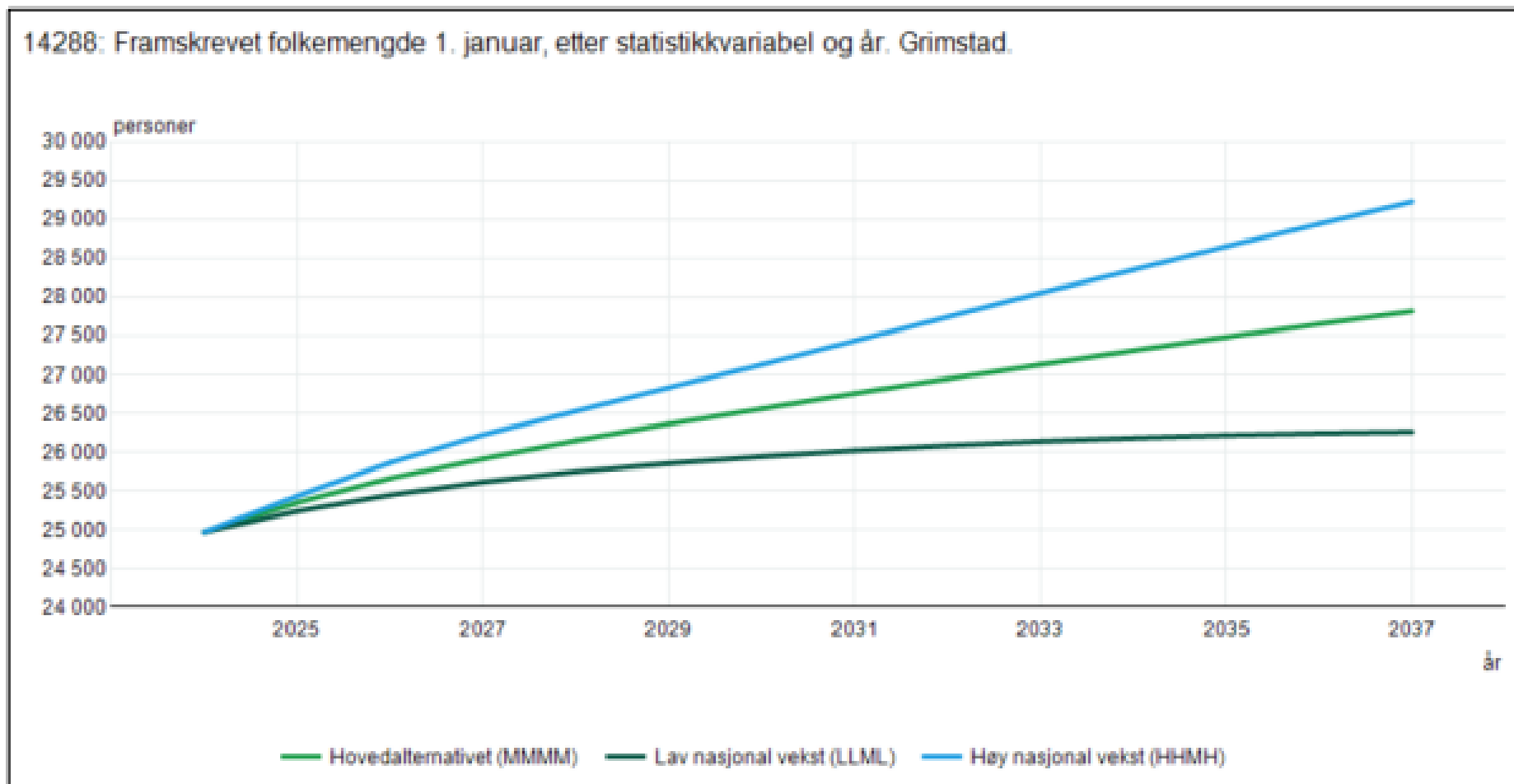
Bygningstype	2015	2025	Fordeling pr. 2025	Utvikling 2015-2024
Enebolig	7 305	7 882	64 %	577
Tomannsbolig	337	466	4 %	129
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	711	1 057	9 %	346
Boligblokk	1 022	1 668	14 %	646
Bygning for bofellesskap	663	611	5 %	-52
Andre bygningstyper	469	565	5 %	96
Totalt	10 507	12 249	100 %	1 742

Husholdningsutvikling siste 10 år

Husholdningstype	Bygningstype	2015	2024	Diff 2015-2024	Endring
Flerfamiliehusholdninger uten barn 0-17 år	Boliger i alt	392	442	50	13 %
Sum alene og par uten barn	Boliger i alt	5993	7429	1436	24 %
Sum husholdninger med barn	Boliger i alt	3551	3732	181	5 %
		9936	11603	1667	17 %

Husholdningstype	Bygningstype	2015	2024	Diff 2015-2024	Endring
Flerfamiliehusholdninger uten barn 0-17 år	Enebolig	281	315	34	12 %
Sum alene og par uten barn	Enebolig	3694	4301	607	16 %
Sum husholdninger med barn	Enebolig	3109	3055	-54	-2 %
		7084	7671	587	8 %

Befolkningsutvikling vekstmål



Befolkningsutvikling, med lokal erfaring - vekstmål

Frem mot 2037 har vi en forventning om at veksten skal fortsette. 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 planer

Befolkningsutvikling vekstmål





Boligreserve

Område	Regulerte boenheter	Under planlegging + boligområder i KPA	Boligreserve	Andel
Bergemoen	108	0	108	2 %
Homborsund	30	136	166	4 %
Fevik	357	47	404	9 %
Grimstad sentrum	764	311	1 075	23 %
Vik	48	158	206	4 %
Andre steder	1 183	1 541	2 724	58 %
Totalsum	2 490	2 193	4 683	100 %

Boligreserve og framtidige behov

- Innenfor de prioriterte områdene utgjør de ferdig regulerte boligene noe over 1 300 hvor over halvparten av disse er leiligheter/blokkbebyggelse.
- Typisk for sentrumsområdene, spesielt Grimstad sentrum og Fevik, er det viktig at en framover satses på transformasjonsprosjekter, hvor typisk eneboligtomter kan transformeres til tett leilighetsbygg eller konsentrert småhusbebyggelse, eller at det i større grad bygges kombinasjonsbygg, næring/forretning/tjenesteyting i kombinasjon med bolig, i sentrumskjernene.
- Dette for å imøtekomme boligbehovet til de forventede demografiendringene.

Vekstmål fordelt på lokalsentrene

Område	Dagens befolkning (sept. 2025)	Fordelingsnøkkel basert på dagens befolkning i sentrumsomr.	Andel av befolkningsveksten	Boligbehov for å ta opp veksten i perioden frem til 2037 (antall boenheter)	Årlig boligbehov
Grimstad sentrum	6 888	40 %	2 000	1 000	83
Fevik	3 288	20 %	1 000	500	42
Vik	1 421	5 %	250	125	10
Bergemoen	1 856	10 %	500	250	21
Homborsund	594	5 %	250	125	10
Sum sentrumsområder	14 047	80 %	4 000	2 000	167
Andre steder	11 427	20 %	1 000	500	42
Totalt	25 474		5 000	2 500	208