



# Grimstad

# PLANBESKRIVELSE

Kommuneplanens arealdel 2025 – 2037

## SAMMENDRAG

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelse

Vedtatt i kommunestyret xx.xx.xx

Grimstad kommune – framoverlent og samskapende

Fra kommuneplanens samfunnsdel:

---

Grimstad skal være en samskapende kommune. Dette handler om at vi må inkludere flere aktører for å identifisere problemer og velge de beste løsningene sammen. For å være framoverlente må vi tørre å satse. Vi skal ikke være redd for å tenke nytt og annerledes. Grimstad kommune bygger sin organisasjonskultur på verdiene åpenhet, redelighet, respekt og mot. Verdiene skal prege våre beslutninger og våre handlinger.

---

Beskrivelse til sak om kommuneplanens arealdel for perioden 2025 – 2037

Kommunestyrets vedtak:...

# Innholdsfortegnelse

## Innhold

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Innholdsfortegnelse .....                                              | 2  |
| 1 Formål med planen og hovedtrekk .....                                | 3  |
| Bakgrunn for planarbeidet: .....                                       | 3  |
| Kommuneplanens arealdel, dokumentoversikt .....                        | 3  |
| Planprogrammet .....                                                   | 4  |
| Medvirkning.....                                                       | 5  |
| 2 Rammeverk og føringer .....                                          | 5  |
| Nasjonale arealpolitiske føringer.....                                 | 5  |
| Regionale arealpolitiske føringer .....                                | 8  |
| Lokale føringer .....                                                  | 9  |
| 3 Prinsipper for arealbruk .....                                       | 10 |
| Arealstrategi Grimstad kommune – framoverlent og samskapende 2050..... | 10 |
| Prinsipper for utvikling.....                                          | 11 |
| By og lokalsenterutvikling.....                                        | 11 |
| Boligutvikling og befolkningsframskrivninger .....                     | 18 |
| Framtidige behov og vekstmål .....                                     | 21 |
| Boligreserve og transformasjonpotensialer .....                        | 23 |
| Næringsutvikling .....                                                 | 24 |
| Prinsipper for bruk og vern av landbruk og grønn arealbruk.....        | 31 |
| 4 Endringer i arealbruk .....                                          | 33 |
| Bolig og sentrumsformål .....                                          | 33 |
| Næringsformål .....                                                    | 34 |
| Andre formål .....                                                     | 34 |
| 5 Samlet konsekvens .....                                              | 34 |
| Klimagassutslipp .....                                                 | 37 |

# 1 Formål med planen og hovedtrekk

## Bakgrunn for planarbeidet:

Kommuneplanens arealdel for perioden 2025 – 2037.

Kommunen skal ha en samlet arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-1

Kommuneplanen i Grimstad består av to hoveddeler: Kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel. FNs bærekraftsmål er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel og konkretisert i fire satsingsområder med mål og strategier.

Kommuneplanens arealdel er et styringsverktøy for bruk og vern av alle arealer i kommunen, og ligger til grunn for fremtidige detaljreguleringer. Arealdelen skal søke å skape sammenheng mellom de mål og strategier som er gitt i kommuneplanens samfunnsdel, de behov kommunen forventes å ha i planperioden og på denne bakgrunn fremtidige disponeringer av kommunens arealer og geografi.

Målsettingen med revisjon av kommuneplanens arealdel er å få en arealdel som er robust og klar for å imøtekomme utfordrings- og utviklingstrekkene som er forventet i tiden fremover. Bakgrunnen for behovet for en ny arealdel kommer blant annet fra etableringen av Morrow batteries i Arendal. Grimstad kommunestyre har i sak 22/4287 vedtatt at kommuneplanens arealdel skal revideres for å tilrettelegge for fremtidig vekst og stå rustet til å imøtekomme fremtidige ringvirkninger som følge av Morrow-etableringen i Arendal på lang sikt.

I kommuneplanforslaget som legges frem er det innarbeidet en senterstruktur som ivaretar de overordnede føringene fra kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi og nye arealer er tatt inn som kan løse forventet behov i planperioden.

Planprogrammet er de politisk fastsatte føringene for det etterfølgende arbeidet. Denne planbeskrivelsen og kommunedirektørens innstilling i de ulike vurderingene må leses i lys av kommuneplanens samfunnsdel, og vedtatte planprogram.

I planprosessen er det vurdert 49 ulike arealinnspill både fra private forslagsstillere og kommunens egne innspill

Denne planbeskrivelsen forklarer innholdet i planen, og viser hvordan plandokumentene skal forsås og brukes i arbeidet med forvaltning, planlegging og utbygging av arealer i kommunen.

## Kommuneplanens arealdel, dokumentoversikt:

- Plankart
- Planbeskrivelse

- Bestemmelser og retningslinjer
- Konsekvensutredning med ROS vurderinger
- Notat «Senterstruktur og boligutvikling»
- Sammendrag innspill og merknader

## Planprogrammet

Det ble utarbeidet et planprogram som ble vedtatt 07.02.24 som avgrenser rammene for dette planarbeidet.

Planprogrammet la opp til følgende hovedpunkter i revisjonen:

- Senterstruktur – God bolig- og stedsutvikling
- Næringsliv
- Grønnstruktur, natur- og landbruksverdier
- Konsekvensutredning og ROS.

Planarbeidet har i stor grad fulgt planprogrammet, selv om enkelte endringer har tilkommet.

Kommunestyret vedtok planprogrammet 07.02.24 med følgende vedtak 5/2024:

*Kommunestyret vedtar planprogram for kommuneplanens arealdel 2024-2036, jf pbl. §11- 13. Samtidig vedtas det å varsle oppstart av planarbeidet for kommuneplanens arealdel 2024-2036, jf. Pbl §11-12.*

• *Kommunestyret presiserer at de prosessledende dokumenter, som overordnede, langsiktige og realistiske, skal være styringsdokumenter, og kan derfor legge begrensninger for hvilke arealinnspill som skal være med i videre prosess. Når alle innspill er mottatt, skal liste over disse fremlegges kommunestyret før det gjennomføres konsekvensutredninger. Dette for å hindre konsekvensutredninger på arealer som ikke er i tråd med overordnede dokumenter, og som heller ikke kommunestyret mener bør innlemmes i kommuneplanens arealdel.*

• *Arbeidet med arealdelen skal avdekke, beskrive og avsette arealer innenfor kommunesentrum/lokalsentrene som er egnet til etablering av ulike typer flerbruksboliger for eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse.*

• *Kommunestyret åpner opp for en noe forlenget frist for innspill.*

*Tilleggspunkt inn under «I arbeidet med kommuneplanens arealdel skal det utredes nærmere:» side 8 i planprogrammet:*

• *Fastsettelse av byggegrense mot sjø, der dette ikke er fastsatt i reguleringsplan, gjennom bestemmelser eller i plankart*

## Medvirkning

I arbeidet med utarbeidelse av kommuneplanens arealdel har det vært lagt vekt på god forankring hos kommunens politikere og administrasjon, innbyggere og næringsdrivende. Målet er at kommuneplanens arealdel skal være et godt verktøy for å nå våre felles målsetninger og å være et godt verktøy for forutsigbar og effektiv plan- og byggesaksbehandling. Det er gjennomført mange ulike medvirkningsaktiviteter i tillegg til de lovpålagte høringene.

Tidslinje medvirkning:

|                                                                                     | Aktivitet                                          | Dato                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|
|    | Orientering/Behandling Barn og unges kommunestyre  | 25.10.28                |
|    | Innlegg HORISONT med UiA, Næringsforeningen mfl    | 25.10.08                |
|    | Orienteringssak Senterstruktur og boligutvikling   | 25.09.25                |
|    | Workshop bestemmelser og retningslinjer            | 25.06.12                |
|    | Frokostmøte Grimstad næringsforening               | 25.06.11                |
|   | Workshop næringsutvikling                          | 25.05.08                |
|  | Workshop PMU Bolig                                 | 25.04.03                |
|  | Orientering framdrift                              | 25.02.28                |
|  | Workshop PMU demografi, bolig- og næringsutvikling | 24.10.24                |
|  | Grovsiling innspill PMU                            | 24.05.16 og<br>24.06.18 |
|  | Orientering PMU, byggegrense mot sjø, planvask     | 24.06.13                |
|  | Frist for arealinns spill                          | 24.04.12                |
|  | Vedtak planprogram                                 | 24.02.07                |
|  | Vedtak arealstrategi                               | 24.02.07                |
|  | Varsel om oppstart (vedtak om oppstart)            | 24.02.07                |
|  | Planprogram - høring                               | 23.09.09                |
|  | Arealstrategi                                      | 23.09.09                |

## 2 Rammeverk og føringer

I dette kapittelet omtales nasjonale, regionale og kommunale føringer for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Videre omhandler også kapittelet medvirkningsarbeid med politikere og næringen. Føringene, retningslinjene og resultatet fra medvirkningsarbeidet har hatt stor innflytelse på valgene som er tatt frem mot forslaget som presenteres.

### Nasjonale arealpolitiske føringer

Hvert fjerde år før ny valgperiode vedtar sittende regjering Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ([Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/tema/planlegging/regionale-og-kommunale-planprogrammer/2023-2027)). De nasjonale forventningene skal følges opp i

fylkeskommunen og kommunenes arbeid med planarbeid, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Hovedpunktene fra regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging for perioden 2023-2027 omhandler følgende:

- 1) Samordning og samarbeid i planleggingen
- 2) Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- 3) Velferd og bærekraftig verdiskaping
- 4) Klima, natur og miljø for framtida
- 5) Samfunnssikkerhet og beredskap

### Statlige planretningslinjer for klima og arealbruk

I desember 2024 vedtok regjeringen statlige planretningslinjer (SPR) for klima og energi, og arealbruk og mobilitet. Retningslinjene gjelder ved statlig, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven.

#### *SPR klima og energi:*

([Statlige planretningslinjer for klima og energi - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no))

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene.

Retningslinjene skal bidra til at:

- a) Norge når sine nasjonale klimamål som fastsatt i klimaloven
- b) Livsgrunnlaget og naturmangfoldet sikres for dagens og framtidige generasjoner
- c) God forsyningssikkerhet for energi opprettholdes
- d) Samfunnet og økosystemene forbedres på og tilpasses klimaendringene
- e) Arbeid med å redusere klimagassutslipp, mer effektiv og fleksibel energibruk, bedre klimatilpasning og andre miljømål ses i sammenheng
- f) Stat, fylkeskommuner og kommuner får klargjort sine roller og ansvar
- g) Kommuner og fylkeskommuner prioriterer klima- og energihensyn i sin myndighetsutøvelse, og kommunene i sin virksomhet.

Hensynet til klima, natur og energi skal ha høy prioritet i sektorenes arbeid, og sees i sammenheng. Det skal også tas hensyn til effektiv ressursbruk for samfunnet.

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

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

#### *SPR for areal og mobilitet:*

#### [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet - regjeringen.no](#)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger. 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.

## Regionale arealpolitiske føringer

### *Regionalplan Agder 2030:*

Regionplan Agder 2030 er et overordnet strategisk styringsdokument for hele Agder. Den ble først vedtatt i 2019, og så vedtatt i revidert utgave i oktober 2024. Den beskriver muligheter for Agder i 2030, de viktigste utfordringene, regionens strategiske mål og prioritering av regional planlegging i perioden 2024–2027.

Planen er grunnlaget for politikkutformingen i Agder. Den er retningsgivende for prioritering, samordnet innsats og virkemiddelbruk fra ulike offentlige aktører.

Formålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.

Regional plan agder har fem satsingsområder:

- Attraktivt og miljøvennlig Agder
- Bærekraftig verdiskaping
- Utdanning, kompetanse og deltagelse
- Mobilitet
- Kultur

### *Areal- og transportplan(ATP) for arendalsregionen:*

Regional plan for Arendalsregionen (Grimstad, Arendal, Froland og Tvedestrand) gir føringer for felles og langsiktige rammer for bolig-, areal- og transportutviklingen i 5 Arendalsregionen i et 2040-perspektiv. I Grimstad kommune er Fevik, Vik og Homborsund prioriterte lokalsentra som sammen med Grimstad sentrumsområde skal ta 80 % vekst. Planen ble vedtatt 18.06.2019.

### *Regionalplan for senterstruktur og handel i Agder:*

#### *Regional plan for senterstruktur og handel i Agder - Agder fylkeskommune*

Ny plan for senterstruktur og handel i Agder er fremdeles ikke juridisk bindende da den ligger hos departementet for endelig avgjørelse. Frem til avgjørelsen gjelder den gamle planen for senterstruktur og handel i Aust-Agder.

Målet med planen, som er blitt vedtatt i 2015, er å 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 2023-2033*

[Regional plan for mobilitet for Agder 2023-2033 - Agder fylkeskommune](#) Regional plan for mobilitet er en detaljert regional plan som peker på 23 steg til 2033, og hvilke prioriteringer som bør gjøres. Planen har en konkret vurdering av hvert enkelt stegs forventede virkning og bidrag til et mer bærekraftig samfunn. «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.

## **Lokale føringer**

Kommuneplanens samfunnsdel og tilhørende arealstrategi skal legge grunnlaget for all planlegging i kommunen.

### *Mål fra kommuneplanens samfunnsdel*

Kommuneplanens arealdel skal være et virkemiddel for å følge opp mål og strategier fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel. Grimstad kommunes samfunnsdel ble først vedtatt juni 2023, og vedtatt videreført uten endringer i forbindelse med rullering av planstrategien 2024-2027.

Kommuneplanens arealdel skal konkretisere og støtte opp under samfunnsdelens satsingsområder: Livsmestring i alle faser, Næringsutvikling, Kompetansebyen og Grønnere hverdag. Disse danner grunnlaget for vurderingene som gjøres i arealdelen.

Gjennom arealformål, plankart og bestemmelser skal arealdelen legge til rette for utviklingen av gode nærmiljø, tilrettelegging for bærekraftig mobilitet og utbygging, næringsarealer for framtidig verdiskaping, og en arealbruk som støtter opp under Grimstad som kunnskaps- og teknologikommune.

### *Grimstad – framoverlente og samskapende*

«Grimstad – framoverlent og samskapende» er visjonen i kommuneplanens samfunnsdel og viser kommunens mål om å ta aktive grep for framtiden, noe som gjøres i samarbeid med innbyggere, næringsliv og frivillighet.

### *FNs bærekrafts mål og mål for samfunnsutvikling i Grimstad*

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Grimstad har knyttet de ulike bærekraftsmålene til de fire satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel for å vise hvordan satsningsområdene støtter opp om bærekraftsmålene. Det er videre utarbeidet en arealstrategi, på bakgrunn av satsningsområdene i samfunnsdelen som er grunnlaget for vurdering av nye innspill til kommuneplanens arealdel. På denne måten ser også bærekraftsmålene med i vurderingen arealbruk og utvikling av kommunen.

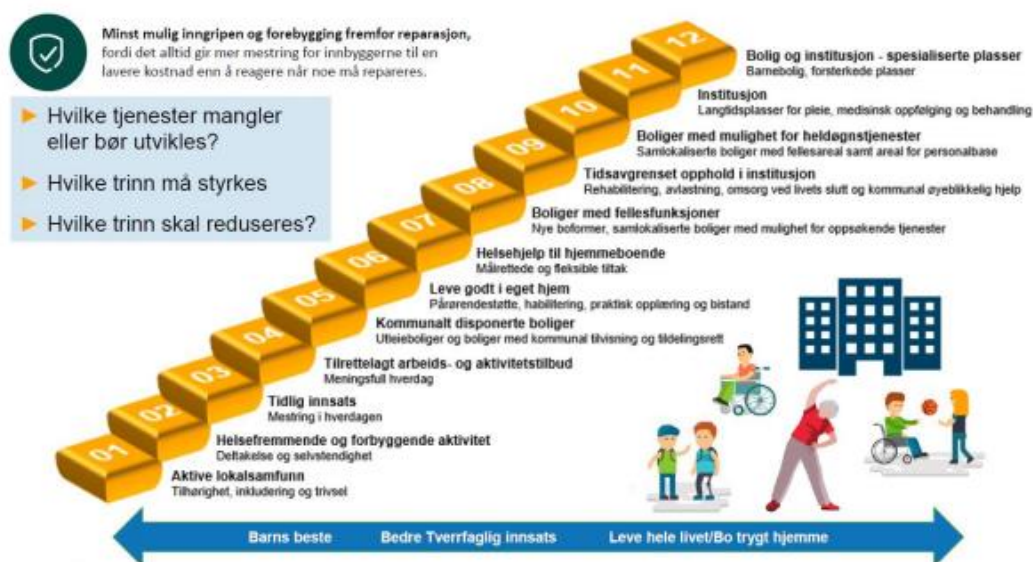
### Kommunens arealstrategi

Arealstrategien er en del av kommuneplanens samfunnsdel og viser hvordan satsingsområdene kan oversettes til arealpolitiske grep. Arealstrategien vil være styrende og legge grunnlaget for kommuneplanens arealdel og alle andre plan og byggesaker i kommunen.

### Grimstad kommunes innsatstrapp:

Innsatstrappa - Grimstad kommune Innsatstrappen viser en oversikt over tilbud og tjenester i lokalsamfunnet (trinn 1) og i kommunen (trinn 2-12). Trappen synliggjør hva som finnes av tilbud og hvilket nivå av inngripen det vil være i innbyggernes liv.

De laveste trinnene viser tjenester til alle innbyggere uten vedtak, de neste gjelder vedtaksbaserte tjenester som gruppetilbud eller hjemmebaserte tjenester. De høyeste trinnene i trappen gjelder institusjonsbaserte tjenester.



## 3 Prinsipper for arealbruk

### Arealstrategi Grimstad kommune – framoverlent og samskapende 2050

Arealstrategien viser koblingen mellom den ønskede samfunnsutviklingen og arealbruk, og bidrar med å «oversette» mål og strategier ifra samfunnsdelen til arealstrategiske grep for arealdelen. Arealstrategien beskriver hva som skal gjøres og hva som skal være prioritert i fremtidig arealplanlegging i form av å angi utbyggingsretninger, fortetnings- og transformasjonsområder, kommunikasjonslinjer og – knutepunkt, og langsiktige grenser for utbygging mot landbruks-, natur- og friluftsområder.

For å nå målene som er satt i kommuneplanens samfunnsdel, FNs bærekraftsmål og øvrige regionale og nasjonale føringer, er det utarbeidet en arealstrategi, denne ligger som vedlegg til planbeskrivelsen. Nedenfor er gjengitt en kortversjon:

### **Arealstrategi (kortversjon)**

#### **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.

Arealstrategien i sin helhet legges med utfyllende tekstpunkter og kartillustrasjon ligger vedlagt saken.

## **Prinsipper for utvikling**

Kommuneplanens arealdel legger opp til at hovedtyngden av utbygging skal skje innenfor Grimstad sentrum og de utpekte lokalsentrene. Dette er de prioriterte områdene for utvikling. I tillegg åpner arealdelen opp for næringsutvikling i en større del av kommunen.

## **By og lokalsenterutvikling**

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 fase, kompetansebyen og

næringsutvikling. I tillegg til å svare på kommunens satsingsområder og arealstrategi skal kommuneplanens arealdel også svare på nasjonale og regionale føringer og retningslinjer. Ved å bygge opp under en senterstruktur og prioritere veksten innenfor Grimstad sentrum og lokalsentrene vil i stor grad de nasjonale forventinger om kompakte byer og fortetting og transformasjon fremfor byspredning imøtekommes. Nullvekst i personbiltrafikk er sentrale føringer både i nasjonal og regional arealpolitikk. Ved å bygge opp under senterstrukturen bedres også grunnlaget for et best mulig tilbud med tanke på buss og AKT svipp (ordningen er foreløpig ikke etablert i Grimstad, men det jobbes med det pågår et arbeid for å tilrettelegge for slikt tilbud). Ved å tilrettelegge for vekst innenfor de prioriterte områdene ivaretas også 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.

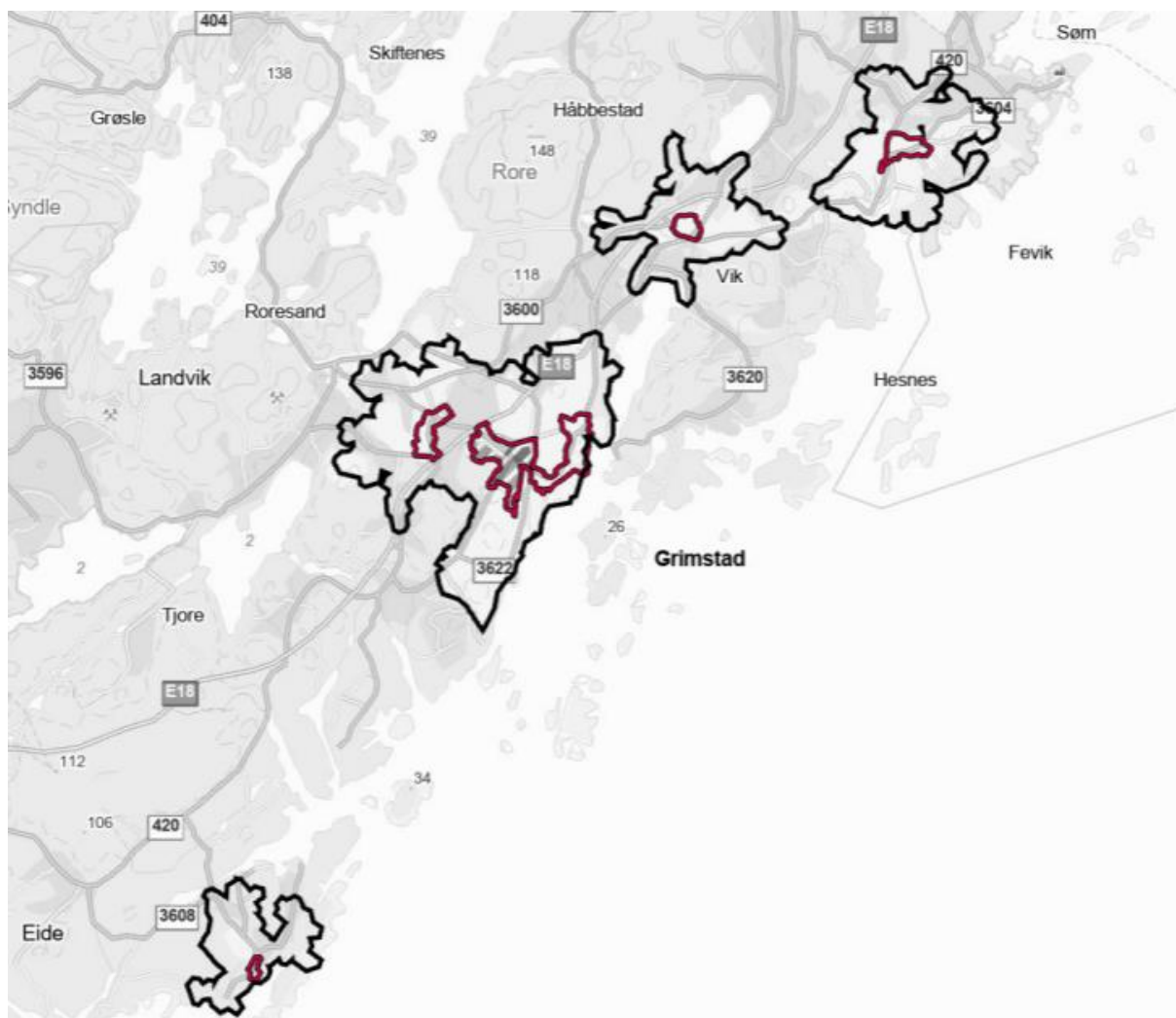
Senterstrukturen bygger opp under nasjonale og regionale målsetninger om livskraftige lokalsamfunn som samler tilbud og tjenester, legge grunnlag for næringsutvikling og danne arenaer hvor mennesker kan møtes. Ved å utvikle gode og tilgjengelige sentre, sikres innbyggernes mulighet til å leve hverdagslivet sitt i nærmiljøet. Dette gir bedre tilgang til tjenester og møteplasser, og styrker inkludering og folkehelse. En variert boligstruktur i og rundt sentrene gjør det mulig å møte ulike behov og livssituasjoner, og trygge offentlige rom og grønnstruktur gir arenaer for sosialt fellesskap og mestring. Dette gjør seg særlig gjeldende da vi i dagens samfunn står overfor en stor demografisk endring hvor befolkningen blir eldre.

De foreslåtte grepene med å danne en senterstruktur og et utbyggingsmønster legger til rette for at barn og unge kan bo nær skole, barnehage og fritidstilbud, og gir god tilgang til kollektivtransport og gang- og sykkelveier. Ved å koble utdanningsmiljøene og næringslivet gjennom fysiske møteplasser og god tilgjengelighet, styrkes Grimstad som kompetanseby. En attraktiv og tilgjengelig bystruktur kan også bidra til at studenter velger å bli boende etter endt utdanning.

Senterstrukturen i Grimstad består av Grimstad sentrum (kommunesenter) og lokalsentrene Fevik, Vik, Bergemoen og Homborsund. I forslag til kommuneplan er det lagt inn sentrumsformål for de mest sentrale områdene; Grimstad sentrum og lokalsentrene.

Det er lagt inn en sone rundt sentrumssonene som prioriteres for vekst og utvikling, der det legges opp til at den største utbyggingen skal skje. Denne sonen er omtalt som 15-minuttern, som viser hvor langt man kommer med 15 minutters gange. Disse to avgrensingene til sammen utgjør kommunesenteret og lokalsentrene. Innenfor kommunesenteret og lokalsentrene skal 80% av veksten prioriteres.

Når vi legger Grimstad sentrum og lokalsentrene inn i kartet overlapper Grimstad sentrum og Bergemoen hverandre. De to sentrene blir derfor 15 minuttern en felles sammenslått sone.



#### *Begrepsavklaring:*

- 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 15minutteren som ytre avgrening. Det er disse områdene hvor 80% av veksten skal prioriteres.

Det er lagt til grunn en gangfart på 5 km/t. Innenfor de ulike sonene er det utarbeidet bestemmelser for å forenkle utvikling av både boliger og næring.

#### *Sentrumsområdene/sentrumsoner:*

Sentrumsområdene i hvert lokalsenter består av sentrumsformål. 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, grønnsstruktur, 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 mellom bebyggelsen.

Kommunesenteret, Grimstad sentrum, skiller seg litt ut fra lokalsentrene og har et sentrumsområde som består av to deler, område avsatt til sentrumsformål og campus. Hovedargumentet for at campus skal inngå i sentrumsområdet er for å sike en naturlig vekstretning fra Grimstad sentrum via campus og kollektivknutepunktet i Øygårdsdalen mot Bergemoen. Det er viktig å jobbe for at campus inngår som en naturlig del av Grimstad sentrum, men det må like fullt sikres at områder avsatt til undervisning og næring i tilknytting til campus og teknologiparken ikke spises opp av tiltak og som hører hjemme i sentrumsformål som eksempelvis detaljhandel og bolig som ikke er tiltenkt studenter.

Ved å legge inn et større område med sentrumsformål i hvert lokalsenter legges det også til rette for en utvidet mulighet for å kombinere formål og tiltak i fremtidig planlegging. Sentrumsformålet skal som nevnt inneha formål og tiltak som er naturlig i et by- og tettstedsentrum og dette defineres best i detaljplaner. Sentrumsformålet legger videre føringer om høy urbankvalitet noe som betyr at det forventes en høy utnyttelse av arealene.

I bestemmelsene gis det for sentrumssonene (sone a) en lettelse i opparbeidelse av parkeringsplasser gjennom et maksimumskrav. Dette betyr i praksis at det kan planlegges for boenheter i sentrumssonen uten at det er krav til parkering der forholdene ligger til rette for dette. Det samme gjelder for uteoppholdsarealer, her stilles det krav til privat/skjermet areal for hver boenhet, men krav til felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal vurderes ut ifra eksisterende tilbud.

#### *Prioritere områder rundt/ 15minutteren:*

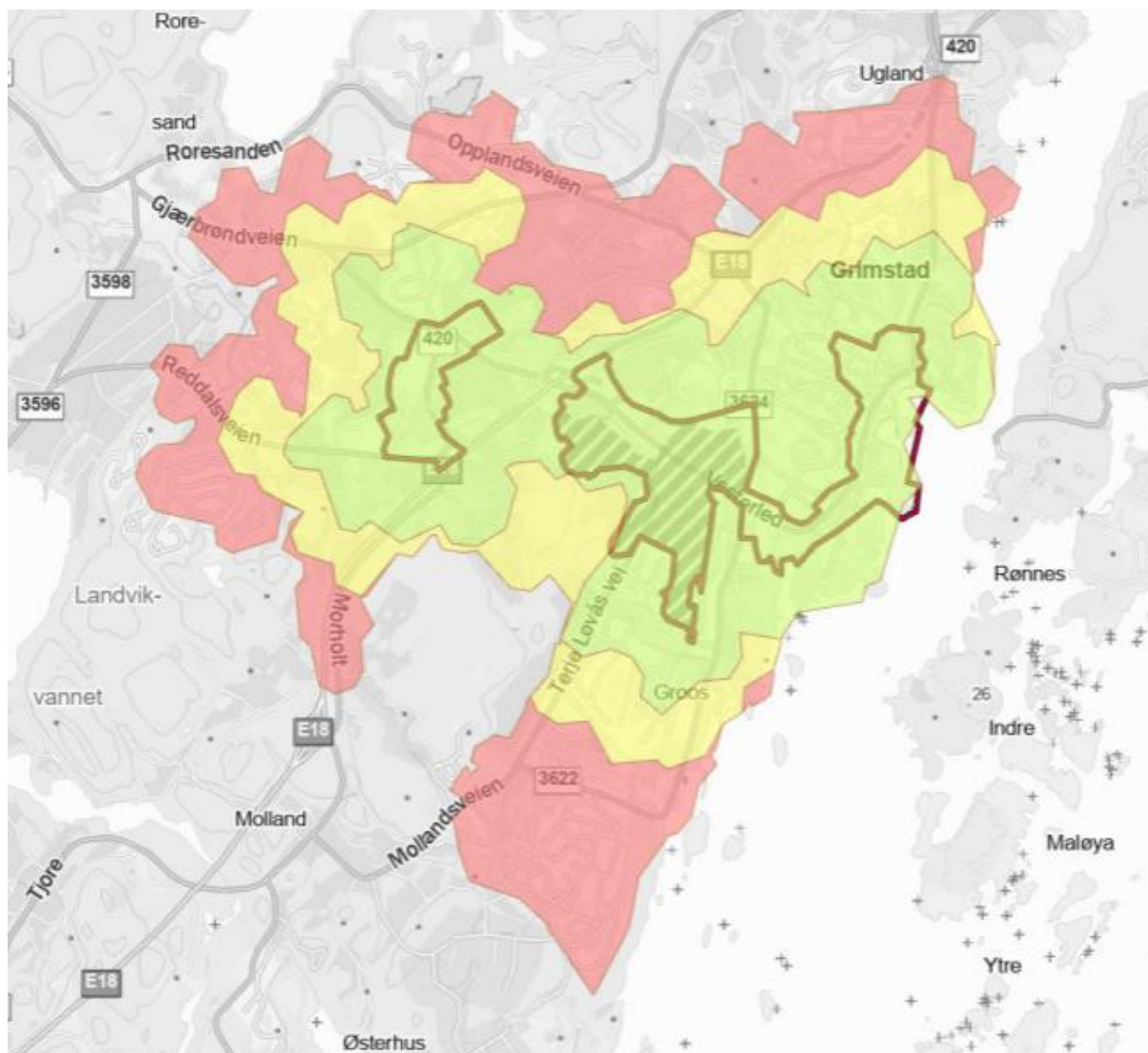
Områdene rundt sentrumssonene er avgrenset etter hvor langt man kommer med 15 minutters gange fra ytterkant av sentrumssonene. Innenfor disse områdene gjøres det ingen generelle tiltak i formålene slik som i sentrumssonen. Dette er områder som har god tilgjengelighet til sentrumsområdet og vil være områder for bolig med stor variasjon og en rekke næringer som ikke naturlig ligger lokalisert innenfor sentrumsområdene.

15minutteren er et resultat av en mobilitetsanalyse av eksisterende veier og gang- og sykkelforbindelser fra ytterkant av sentrumssonene. Den viser hvor langt man kommer fra sentrumssonen ved moderat (5km/t) gange i 15 min. Målet er at innbyggerne skal ha tilgang til de fleste daglige behov innen 15 minutters gangavstand, noe som minimerer

behovet for bilbruk og langvarig reising. Ved å redusere transportbehovet, bidrar 15-minutteren til lavere CO2-utslipp og et mer miljøvennlig samfunn. Nærhet til daglige gjøremål gjør hverdagen enklere og mer behagelig, noe som kan øke livskvalitet for innbyggerne, særlig for dem som i dag opplever utenforskap. Nærhet til fasiliteter som barnehager, skoler, og lokale butikker kan bidra til å styrke den sosiale samhandlingen og fellesskapsfølelsen i lokalområdet. Innbyggerne får bedre tilgang til helsetjenester, barnehager, skoler og turområder som er viktig for en helhetlig og aktiv livsstil. En økt tetthet og mer kompakte senter vil også bidra til økonomiske letter for kommunen med tanke på drift og leveranse av tjenester, og bidra med et økt næringsgrunnlag for de eksisterende og fremtidige næringsdrivende i kommunen.

Fra sentrumsområdet og ut til 15minuttersgrensen er områdene gradert etter avstander på 5 og 10minutter. Alle disse tre inngår i samme sone, men avhengig av hvor i disse områdene et fremtidig tiltak planlegges skal utforming, boligtype og utnyttelse vurderes særskilt. Dess tettere på sentrumssonen et tiltak ligger dess høyere utnyttelse vil kunne aksepteres og kreves. Innenfor sentrumssonen/15minuttersssonen gis det i bestemmelsene noen letter spesielt med tanke på parkeringsdekning og krav til uteoppholdsarealer. Disse grensene er generelle og derfor defineres dem etter to soner, ved detaljregulering vil graderingen av avstand til sentrumsformålet og eksisterende tilbud være avgjørende for krav som settes.

Graderingen illustreres ved kommunesenteret Grimstad sentrum under. Sentrumssonen utgjøres av sentrumsformålet markert med rødt og campus markert med skravur. Lys grønn farge viser avstander man kan nå fra ytterkant av sentrumssonen ved gange i 5 minutter. Innenfor denne sonen vil lettene som inngår i sentrumssonen kunne vurderes og det vil for store deler av området være god tilgjengelighet til viktige funksjoner som kan nås for eldre og mennesker med funksjonsvariasjon. Med andre ord vil denne sonen være svært attraktiv for tilrettelagte boliger i tillegg til en stor variasjon av boligtyper. I den gule sonen er områdene man kommer til ved 10 minutters gange. Her vil man gradvis oppleve andre kvaliteter og noe mer spredt bolig. Kravene som stilles og lettene som kan gis må vurderes ut ifra områdets karakter og tilgjengelige tilbud. De røde områdene tar det 15 minutter å gå fra ytterkant av sentrumssonen. Her vil det i mindre grad være urbane kvaliteter og kravene til parkering og uteoppholdsareal må vurderes særskilt. For områdene som ligger 10 og 15 minutter fra sentrumssonen vil det også i stor grad være behov for en stor variasjon av boligtyper og ulik grad av tilgjengelige boenheter.



### *Kommunesenter og lokalsenter:*

Kommunesenteret og de fire lokalsentrene har sin kobling til ATP for arendalsregionen og de andre regionale planene for senterstruktur og handel samt mobilitet.

Veksten skal fordeles 80/20 % innenfor og utenfor lokalsentrene. Denne strategien utfordres ved at det tilføres et ekstra lokalsenter på Bergemoen og lokalsentrenes defineres noe større enn hva den regionale planen legger til rette for.

Kommunesenteret og lokalsentrene er valgt for å dekke over et stort område i kommunen for å kunne legge til rette for en bærekraftig utvikling. FN legger tre dimensjoner til grunn for bærekraftig utvikling. Klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Grimstad kommunes foreslåtte senterstruktur ivaretar disse tre dimensjonene på følgende måte:

Klima og miljø: Senterstrukturen har som målsetning og gi en effektiv arealbruk som skal styrke de ulike sentrene og gi innbyggerne mulighet til å leve sine hverdagsliv i nærmiljøet. Flere varierte boliger i og nært opp mot sentrene vil bidra til at flere kan

benytte seg av aktive transportformer som sykkel og gange. Ved å konsentrere bolig og næringsutviklingen i og i nærhet av kollektivknutepunkt vil mulighetene for bruk av kollektivtilbud og et økt tilbud innenfor dette også øke. Senterstrukturen har et fokus på effektiv arealbruk med tanke på arealene som ressurs. Ved å prioritere vekst i tydelig definerte områder vil presset på viktige landbruksområder og natur reduseres.

**Økonomi:** De økonomiske forskjellene i samfunnet øker og et variert boligtilbud tett på tjenester og tilbud kan bidra inn i den enkeltes personlig økonomi, men også bidra til en mer effektiv bruk av kommunens ressurser da personer som mottar kommunale tjenester i hjemmet kan bosette seg med kortere avstander. Konsentrerte by- og tettstedssenteret betyr også en større samling av teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp, og en bedre utnyttelse av allerede eksisterende infrastruktur. Noe som vil redusere økningen av veiareal og lignende som kommunen skal drifte og vedlikeholde. For næringsutviklingen vil en større samling av bolig og næring bidra til et større næringsgrunnlag og mer effektive transportruter.

**Sosiale forhold:** Senterstrukturen legger opp til kompakte sentrumsområder hvor innbyggerne har mulighet til å leve hverdagslivet innenfor korte avstander fra sitt eget hjem. Det legges opp til at det innenfor senterstrukturen skal settes stort fokus på en variert boligsammensetning og varierte boformer. Dette vil bidra til at eldre kan flytte inn i egnede boenheter i fem ulike områder i kommunen. Livskraftige lokalsenter med gode møtesteder, rik variasjon og sambruk av arealene legger grunnlaget for at den enkelte innbygger har muligheter til å delta i samfunnet på tvers av bakgrunner og livsfaser.

Grimstad sentrum og de ulike lokalsentrene er nærmere beskrevet i vedlegg om Senterstruktur og boligutvikling.

Nedenfor vises en oversikt over hvilke tjenester og type bygningsmasse som kan forventes i de ulike områdetypene.

|                       | Grimstad sentrum og lokalsentrene                                                                                                               | 15-minutteren, prioriterte områder                                                                                                                               | Øvrige områder                                                                                                        |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tilbud                | Sentrumsfunksjoner                                                                                                                              | Enkelte tjenester og servicetilbud                                                                                                                               | Nærbutikk, barnehage                                                                                                  |
| Boligtyper og tetthet | Høy og Lav-blokker med leiligheter<br>Leiligheter med fellesarealer<br>Rekkehus<br>To- og firemannsboliger<br>Eneboliger<br>Høy utnyttelsesgrad | Høy og Lav-blokker med leiligheter<br>Leiligheter med fellesarealer<br><br>Rekkehus<br>To- og firemannsboliger<br>Eneboliger<br>Høy utnyttelsesgrad              | Rekkehus<br>To- og firemannsboliger<br>Eneboliger<br>Lavere utnyttelsesgrad, avtagende med avstand fra lokalsenteret. |
| Type næring           | Spesial-/nisjebutikker<br>Kjøpesenter<br>Dagligvare/grønnsakshandel<br>Blomsterforretning<br>Frisør-/skjønnhetssalong<br>Apotek<br>Hotell       | Spesial-/nisjebutikker<br>Dagligvare/grønnsakshandel<br>Gartneri<br>Frisør-/skjønnhetssalong<br>Apotek<br>Hotell<br>Kontorbedrifter/småskala produksjon/verksted | Dagligvarehandel<br>Apotek<br>Mindre spisesteder<br>Treningssenter<br>Kontorer<br>Mindre bedrifter                    |

|                      |                                                                                                                        |                                                                               |                                           |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                      | Kontorbedrifter/småskala produksjon/verksted<br>Kafe/restaurant/mindre spisesteder<br>Galleri/museum<br>Treningssenter | Kafe/restaurant/mindre spisesteder<br>Galleri/museum<br>Treningssenter        |                                           |
| Offentlig funksjoner | Rådhus<br>NAV-kontor<br>Politi<br>Bibliotek<br>Kulturhus<br>Tros- og livssynssamfunn                                   | Kommunale kontorer<br>Tros- og livssynssamfunn<br>Idrettsanlegg               | Tros- og livssynssamfunn<br>Idrettsanlegg |
| Helse                | Helsetjenester/velvære<br>Sykehjem<br>Boliger egnet for ulike funksjonsnivåer                                          | Helsetjenester/velvære<br>Sykehjem<br>Boliger egnet for ulike funksjonsnivåer | Boliger egnet for ulike funksjonsnivåer   |
| Utdanning            | Barnehage<br>Barneskole<br>Ungdomsskole<br>Videregående skole<br>Universitet                                           | Barnehage<br>Barneskole<br>Ungdomsskole                                       | Barnehage                                 |
| Offentlige uterom    | Store torg<br>Bypark<br>Skatepark/Parkour<br>Strøkslekeplass                                                           | Bydelspark<br>Skatepark/Parkour<br>Strøkslekeplass                            | Lokal møteplass<br>Strøkslekeplass        |

## Boligutvikling og befolkningsframskrivninger

### *Grimstads utvikling de siste 10 årene*

Grimstad kommune har hatt en befolkningsvekst samtlige år etter kommunesammenslåingen med gamle Fjære og Landvik i 1971. Siden da har Grimstad kommune mer enn doblet seg i antall innbyggere og er blant de kommunen i landet som prosentvis har hatt sterkest vekst.

De siste 10 årene, har gjennomsnittlig %-vis vekst vært 1,4 %. Veksten 3 siste årene har vært spesielt sterk, men her det en sterk årsakssammenheng til krigen i Ukraina og flykninger derfra. Perioden sett under ett har en god økning både i fødselsoverskudd (differansen mellom fødte og døde), netto innvandring og netto innenlands innflytting. Se graf og tabell under for detaljer:

*Utvikling fordelt etter befolkningsgrupper.*

| 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.*

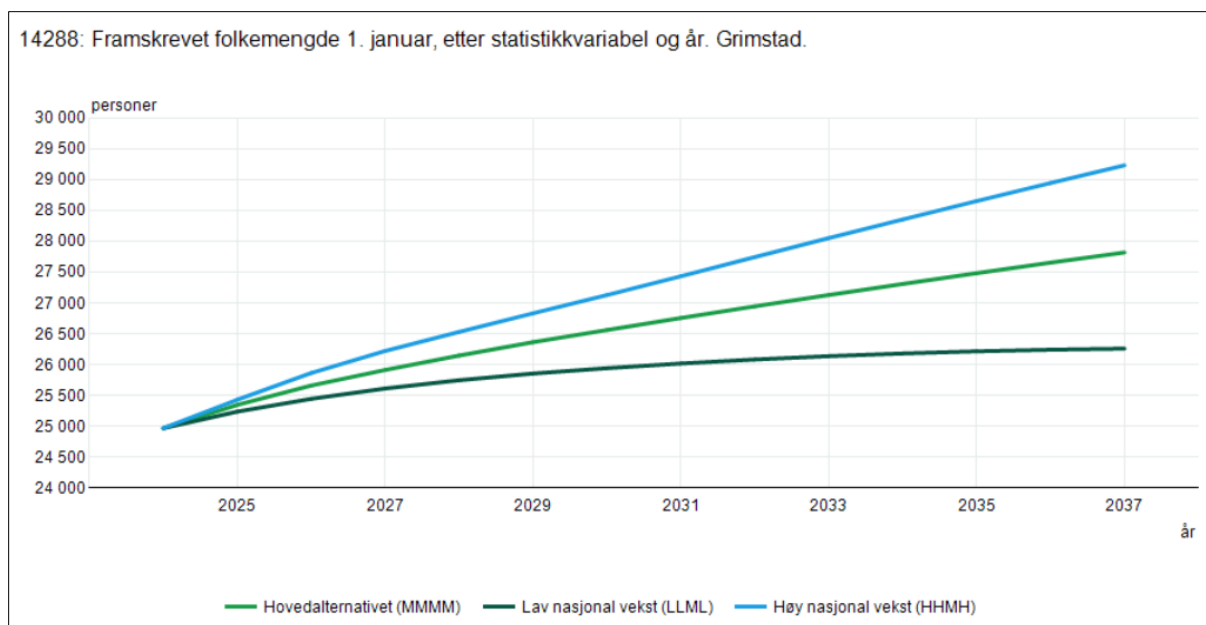
Sorteres befolkningsutviklingen i samme tidsperiode ned til aldersgrupper, har antall barn og unge (0-19 år) vært relativt stabil og kun økt med 183 personer (økning på 3 %), aldersgruppen arbeidsfør alder (20-66 år) økt med 2 063 personer (økning på 15 %), mens aldersgruppen i pensjonsalder (67+) har 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.

#### *Befolkningsframskrivninger i Grimstad frem mot 2037*

Det er ventet at Grimstads innbyggertall fortsetter å vokse i kommuneplanperioden frem mot 2037 (de neste 12 årene). Det er interessant og nyttig å studere og analysere de

befolkningsmessige endringer som er ventet. Både med tanke på planlegging og dimensjonering av kommunens tjenestetilbud, men også med tanke på boligstruktur. Når det planlegges for ny boligbebyggelse i Grimstad kommune, vil det beste være at de nye boligene som bygges, «korresponderer» med de befolkningsendringene som er ventet. Dette for å imøtekomme boligbehovene samt etablere gode og trygge bomiljøer med godt tjenestetilbud.

Statistisk sentralbyrå (SSB) utarbeider befolkningsframskrivninger i flere alternativer for alle Norges kommuner annethvert år. SSB sine prognoser for Grimstad viser fortsatt vekst i de kommende årene. Se figuren under som viser befolkningsframskrivningen frem mot 2037 i de 3 alternativer, *henholdsvis høy nasjonal vekst, hovedalternativ og lav*.



Utfordringen med alle SSB sine framskrivings modeller, og som gjelder for mange typiske studentbyer som Grimstad, er at SSB sin modell feilberegner den relativ store andelen unge voksne i typisk studentalder. Konsekvensen er at SSB sine framskrivninger legger til grunn en lavere netto innenlands innflytting enn hva som ofte blir resultatet. For Grimstad viser historikken at av den totale befolkningsveksten, utgjør netto innenlands innflytting ca. 1/3. Dette fanger ikke SSB i noen av sine framskrivingsalternativer. For å få en mer sannsynlig befolkningsframskriving for Grimstad kommune, er det lagt til grunn den gjennomsnittlige befolkningsveksten de siste 10 årene (perioden 2015-2024) og lagt til en margin på 20 % på denne veksten. Det gir følgende tall:

- Gjennomsnittlig befolkningsvekst siste 10 år: **332 personer**
- «Påslag» på 20 % utgjør **66 personer**
- Totalt årlig vekst i antall personer:  $332 + 66 = \mathbf{398 \text{ personer}}$
- Basert på dagens innbyggertall, gir det en **årlig vekst på 1,5 %**

Med årlig vekst på 1,5 % vil det gi følgende befolkningsframskriving for Grimstad kommune i kommuneplanperioden:

Med befolkningen på 25 419 pr 1. januar 2025 som utgangspunkt, gjennomsnittlig årlig vekst på 1,5 %, gir dette nesten 5 000 flere innbyggere i kommuneplanperioden frem mot 2037. Innbyggertallet i Grimstad vil da ha bikket over 30 000. I bakgrunn av dette resonnementet foreslås det å definere årlig vekst på **1,5 % som et vekstmål** for å sikre tilstrekkelige arealer og riktig fremtidig boligstruktur. Videre legges det til grunn at trenden med en aldrende befolkning kommer til å fortsette. Behovet for boliger som er tilpasset å kunne bo livet ut, vil dermed bare bli større i årene fremover.

### Framtidige behov og vekstmål

Kommuneplanens arealdel har en virkningsperiode på 12 år. Dette for å balansere behovet for langsiktig planlegging med fleksibiliteten til å tilpasse seg endringer i samfunnet.

12årsperioden gir kommunen muligheten til å planlegge for fremtidige behov og utvikling, samtidig som det gir en stabil ramme for investeringer og tiltak. Selv om planen har en tidshorisont på 12 år, skal planen helst revideres med et minimums intervall på fire år. Dette gjør det mulig å justere planen basert på nye data, samfunnsendringer og politiske prioriteringer. En lengre virkningsperiode gir forutsigbarhet for innbyggere, næringsliv og andre aktører som er viktig for kommunens utvikling. Gjennom en relativt lang virkningsperiode vil man kunne sikre at alle parter kan planlegge og gjennomføre prosjekter med en viss trygghet for fremtidige rammer. En langsiktig plan bidrar også til effektiv ressursbruk.

Med en målsetning eller at det tas høyde for vekst på 5 000 innbyggere de neste 12 årene, må det bygges mange boliger. 80 % av veksten ønskes i kommunesenteret samt de 4 foreslåtte lokalsentrene (Fevik, Vik, Bergemoen og Homborsund). 80 % av

befolkningsveksten utgjør 4 000 innbyggere. Resterende del av veksten, åpnes opp for i områdene utenfor sentrumsområdene og utgjør da 20 % (1 000 innbyggere). 80 % av befolkningsveksten fordeles deretter ut på de 5 sentrumsområdene med dagens befolkning i de respektive sentrumsområder som forholdstall.

| Område                     | Dagens befolkning<br>(sept. 2025) | Fordelingsnøkkel<br>basert på dagens<br>befolkning i<br>sentrumsomr. | Andel av<br>befolkningsveksten | Boligbehov<br>for å ta opp veksten i<br>perioden frem til 2037<br>(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               |
| <b>Sum sentrumsområder</b> | <b>14 047</b>                     | <b>80 %</b>                                                          | <b>4 000</b>                   | <b>2 000</b>                                                                         | <b>167</b>       |
| Andre steder               | 11 427                            | 20 %                                                                 | 1 000                          | 500                                                                                  | 42               |
| <b>Totalt</b>              | <b>25 474</b>                     |                                                                      | <b>5 000</b>                   | <b>2 500</b>                                                                         | <b>208</b>       |

Vekstmålene for kommunesenteret settes til 40% av veksten som faller inn under de prioriterte områdene. Dette medfører en ønsket vekst på 83 boenheter i året de neste 12 årene. For Fevik settes prosentandelen til 20 % og vil medføre et ønske om gjennomsnittlig 42 boenheter i året innenfor planperioden. For Bergemoen settes det et vekstmål om 10 % og 21 boenheter i året og for Vik og Homborsund 5 % som utgjør om lag 10 boenheter i året.

Den faktiske boligbyggingen pr år, vil trolig avvike fra det årlige boligbehovet pr. område. Det vil likevel være et nyttig måltall hvor det årlig kan avstemmes mot den faktiske boligbyggingen. Det årlige måltallet for boligbygging pr sentrumsområde, vil aldri i seg selv være grunnlag for hverken tillatelser eller avslag i forbindelse med byggesøknad. Men tanken er at både forslagstillere/søkere og kommunen som plan- og bygningsmyndighet skal redegjøre for dette som en del av reguleringsarbeidet og/eller byggesøknaden.

I forbindelse med fastsetting av planprogram ble det vedtatt følgende tillegg:

*«Arbeidet med arealdelen skal avdekke, beskrive og avsette arealer innenfor kommunesentrum/lokalsentrene som er egnet til etablering av ulike typer flerbruksboliger for eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse.»*

Arealer for «etablering av ulike typer flerbruksboliger for eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse» er ikke eget formål i kommuneplanen. Denne typer boliger kan etableres i alle områder avsatt til boligformål. Det kan også etableres i sentrumsformål og evt innenfor formålet tjenesteyting dersom det gis faste tjenester i boligene. I de utpekte lokalsenterområdene som er prioritert for den største utbyggingen, og da tettest på sentrumsformålet vil være egnede arealer for denne type boliger. Det vil være nødvendig i hvert enkelt tilfelle, ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplan, og vurdere beliggenhet i forhold til aktuelt tjenestetilbud. Det er også anledning til å sette

krav til f.eks fellesarealer og annen type tilrettelegging i reguleringsplanen. Det oppleves en større interesse i markedet for denne type boliger, både blant utbyggere og kjøpere.

## Boligreserve og transformasjonspotensialer

Grimstad har allerede i dag en stor boligreserve i alle de prioriterte områdene (kommunesenteret og lokalsentrene). Totalt er det nesten 2 500 ferdig regulerte boliger. I tillegg er det pågående planarbeid på et stort antall boenheter, samt at det er avsatt arealer til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Videre er det et stort transformasjonspotensial i spesielt sentrumsområdene som er foreslått innført i lokalsentrene og utvidet i Grimstad sentrum. Summen av regulerte boliger, potensialet i avsatte områder og transformasjonsområder, gir kommunen et teoretisk boligreserve på nesten 6 600 boenheter. I dette ligger det et konservativt anslag på 1 bolig pr dekar innenfor områdene avsatt i til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, samt en økning som følge av transformasjoner tilsvarende 1 bolig pr dekar innenfor lokalsentrene og 2 boliger pr dekar innenfor Grimstads sentrum. Dette vurderes som konservative anslag. I tabellen under vises boligreserven fordelt etter områder:

| Område           | Regulerte boenheter | Under planlegging + boligområder i KPA | Forslag KPA 2025<br>Nye arealinnspill + transformasjon | Boligreserve | Andel        |
|------------------|---------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Bergemoen        | 108                 | 0                                      | 265                                                    | 373          | 6 %          |
| Homborsund       | 30                  | 136                                    | 48                                                     | 214          | 3 %          |
| Fevik            | 357                 | 47                                     | 207                                                    | 611          | 9 %          |
| Grimstad sentrum | 764                 | 311                                    | 1 225                                                  | 2 300        | 35 %         |
| Vik              | 48                  | 158                                    | 142                                                    | 348          | 5 %          |
| Andre områder    | 1 183               | 1 541                                  | 16                                                     | 2 740        | 42 %         |
| <b>Totalsum</b>  | <b>2 490</b>        | <b>2 193</b>                           | <b>1 903</b>                                           | <b>6 586</b> | <b>100 %</b> |

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 det 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.

## Næringsutvikling

Grimstad kommune har en målsetning gjennom kommuneplanens samfunnsdel å være en bærekraftig og attraktiv kommune hvor folk ønsker å bo og jobbe. For å oppnå dette er temaet næringsutvikling et av flere tekstpunkter i arealstrategien.

Kort oppsummert sier arealstrategien; sikre nok arealer, satse på utvikling av teknologibasert næring og kompetansebyen, tilrettelegge for stedsbasert næringsliv, satse på turisme og sikre regulerte næringsarealer.

Ivaretagelse av viktige natur- og kulturhistoriske elementer og forekomster vil være avgjørende for fremtidig turistnæring.

Kommunen har betydelige arealer avsatt til næring i kommuneplanen, både eksisterende og nye i ulike deler av kommunen. Den største utfordringen i Grimstad har vært å realisere avsatte næringsområder ved å få regulert og opparbeidet nye arealer. Det er i planforslaget lagt inn nye arealer som kan gi mulighet for raskere realisering fram til klare tomter for næringsutvikling.

### 12 års perspektiv:

Utviklingen i sysselsatte de siste 12 årene er et viktig faktagrunnlag for å planlegge for de neste 12 årene. Dette sammen med flere andre momenter vil legge et godt grunnlag for å kunne forutsi forventet behov er i den nye kommuneplanperioden.

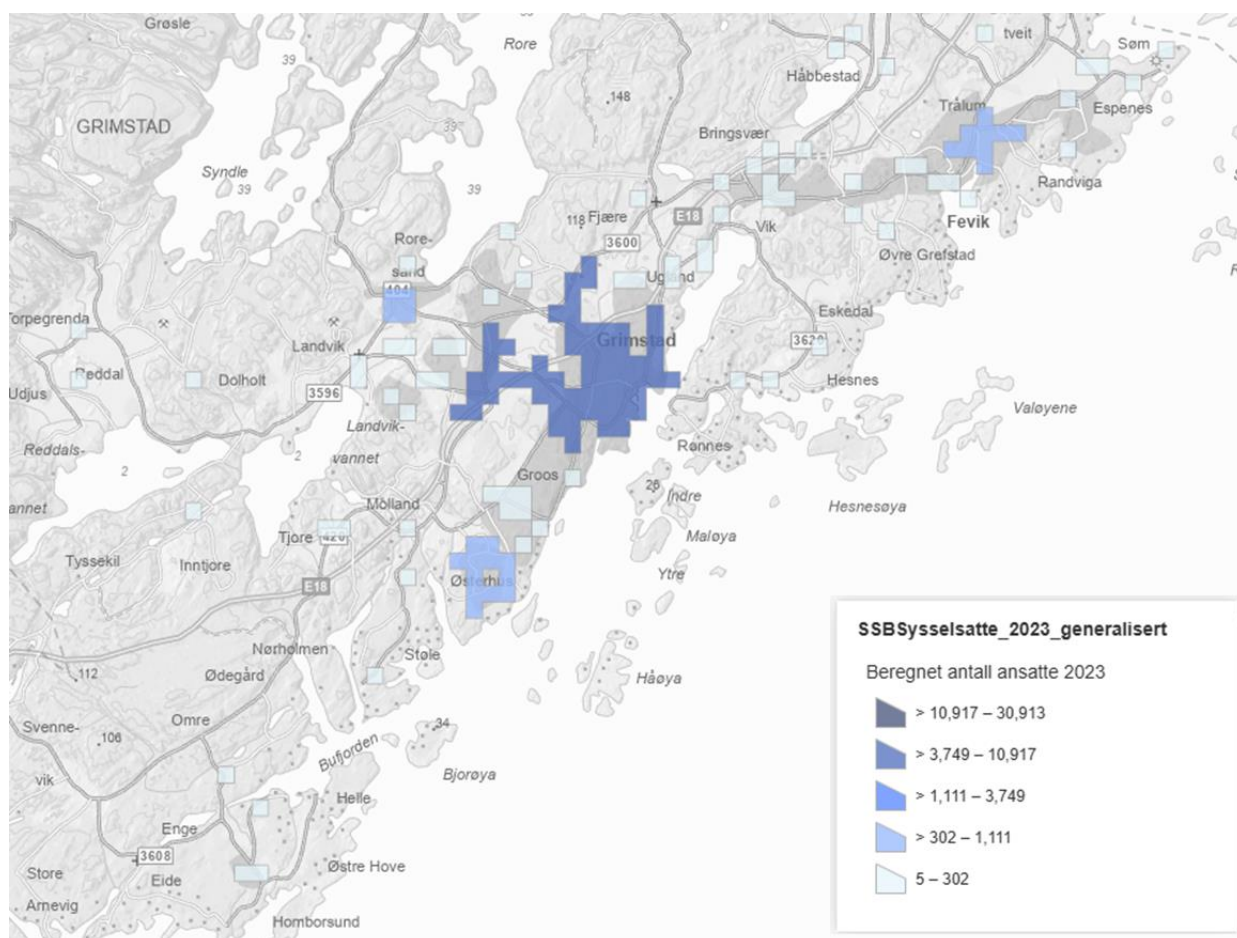
I perioden 2013 til 2024 har antall sysselsatte i kommunen økt fra 8319 til 10 224, dette er en økning på 1905 arbeidsplasser på 12 år. Noe som utgjør en gjennomsnittlig økning ca. 160 sysselsatte i året. Det er en lignende tendens som i 5års perioden, med unntak av året 2015 hvor det var en nedgang fra året før. Denne nedgangen skjedde i størst grad innenfor privat sektor og sekundærnæringer. Sekundærnæringer innebærer industri og andre næringer som bearbeider råvarer, eksempelvis fabrikkvirksomhet, bergvekdrift og bygg- og anleggsvirksomheter.

| <b>Sysselsatte per 4- kvartal, etter region, næring (SN2007), statistikkvariabel og år</b>        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
|                                                                                                   | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023  | 2024  |
| 00-99 Alle næringer                                                                               | 8319 | 8536 | 8280 | 8784 | 8942 | 9200 | 9258 | 9389 | 9792 | 9844 | 10203 | 10224 |
| 01-03 Jordbruk, skogbruk og fiske                                                                 | 271  | 270  | 267  | 266  | 287  | 272  | 283  | 289  | 290  | 299  | 329   | 320   |
| 05-43 Sekundærnæringer                                                                            | 1662 | 1638 | 1458 | 1679 | 1564 | 1590 | 1603 | 1572 | 1578 | 1654 | 1677  | 1680  |
| 45-82 Varehandel, hotell og restaurant, samferdsel, finanstjen., forretningsmessig tjen., eiendom | 2972 | 2971 | 2723 | 2830 | 3053 | 3115 | 3149 | 3128 | 3240 | 3100 | 3188  | 3204  |
| 84 Off.adm., forsvar, sosialforsikring                                                            | 743  | 800  | 817  | 842  | 878  | 924  | 889  | 942  | 794  | 801  | 834   | 858   |
| 85 Undervisning                                                                                   | 957  | 1010 | 1048 | 1087 | 1099 | 1152 | 1138 | 1235 | 1431 | 1438 | 1447  | 1483  |
| 86-88 Helse- og sosialtjenester                                                                   | 1387 | 1498 | 1561 | 1651 | 1590 | 1670 | 1730 | 1748 | 1988 | 2063 | 2221  | 2172  |
| 90-99 Personlig tjenesteyting                                                                     | 274  | 294  | 291  | 325  | 354  | 372  | 367  | 376  | 379  | 401  | 424   | 417   |
| 00 Uoppgitt                                                                                       | 53   | 55   | 115  | 104  | 117  | 105  | 99   | 99   | 92   | 88   | 83    | 90    |

I denne års perioden er det en økning i antall sysselsatte innenfor alle næringskategorier. I likhet med 5års perioden fremgår det også at den største økningen har skjedd innenfor helse- og sosialtjenester med en sammenlagt økning på 785 sysselsatte. Dette utgjør 41% av veksten i hele perioden. Deretter kommer undervisning med en økning på 526 sysselsatte (27,6%).

#### Fordeling av sysselsatte i kommunen

I Grimstad kommune har om lag 10 200 sysselsatte med arbeidssted i Grimstad. Kartet under viser fordelingen av sysselsatte. Kartet viser plassering av sysselsatte etter data fra 2023.



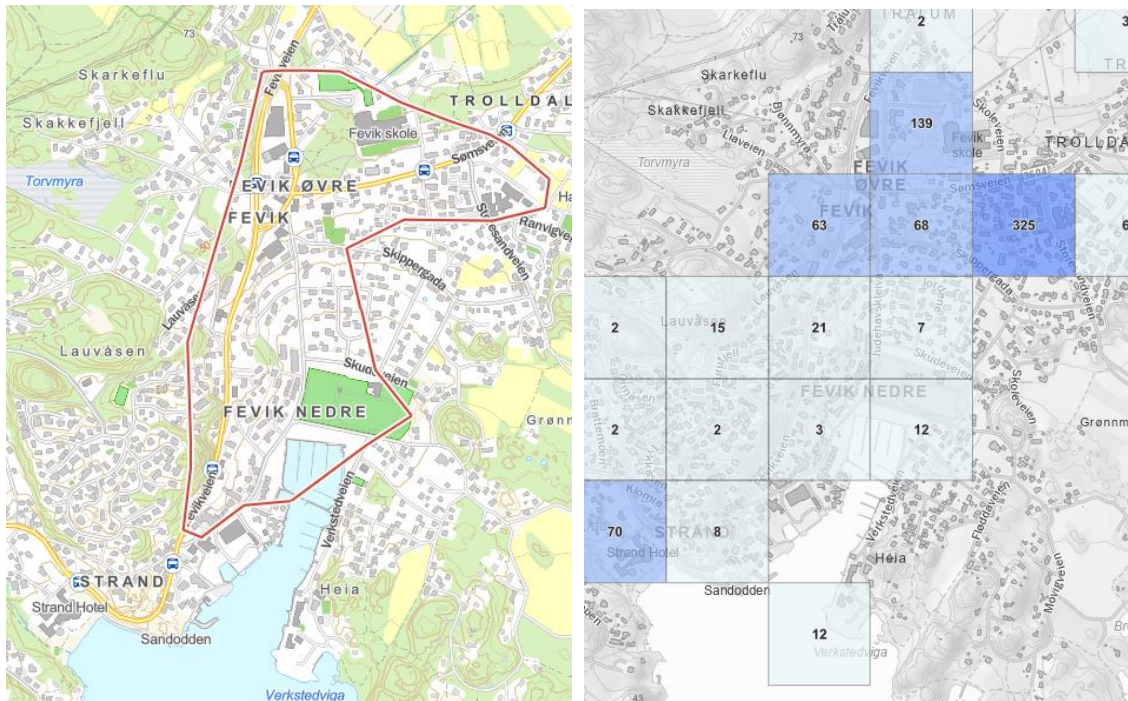
Som det fremkommer av utklippet fra [agdertall.no](https://agdertall.no) over er hovedvekten av de sysselsatte med arbeidssted i kommunen lokalisert i og rundt våre prioriterte lokalsenter. Kartet viser hvor de sysselsattes arbeidsgiver har sin adresse. Dette betyr ikke at alle arbeidere på dette stedet hvor arbeidsgiver er plassert. Et eksempel på dette er Grimstad kommune og området ved rådhuset, politistasjonen og industritomta. Her viser kartet om lag 870 sysselsatte. Av disse har en stor andel arbeidssted andre steder i kommunen. Likevel gir det en god indikasjon på plassering og antall sysselsatte innenfor de ulike områdene.

Under er det visst antall sysselsatte per dekar i de ulike lokalsentrene og kommunesenteret i kommunen, samt et par eksempler på næringsområder.

I fremstillingen under av lokalsentrene og kommunesenteret under vises ikke avgrensingen av hele området som omsluttet eller som vil ha stedet som sitt naturlige lokalsenter, men det viser tettheten av antall sysselsatte innenfor de områder som i dag har flest virksomheter, samt det som vil være kjernen eller sentrumet i lokalsentrene.

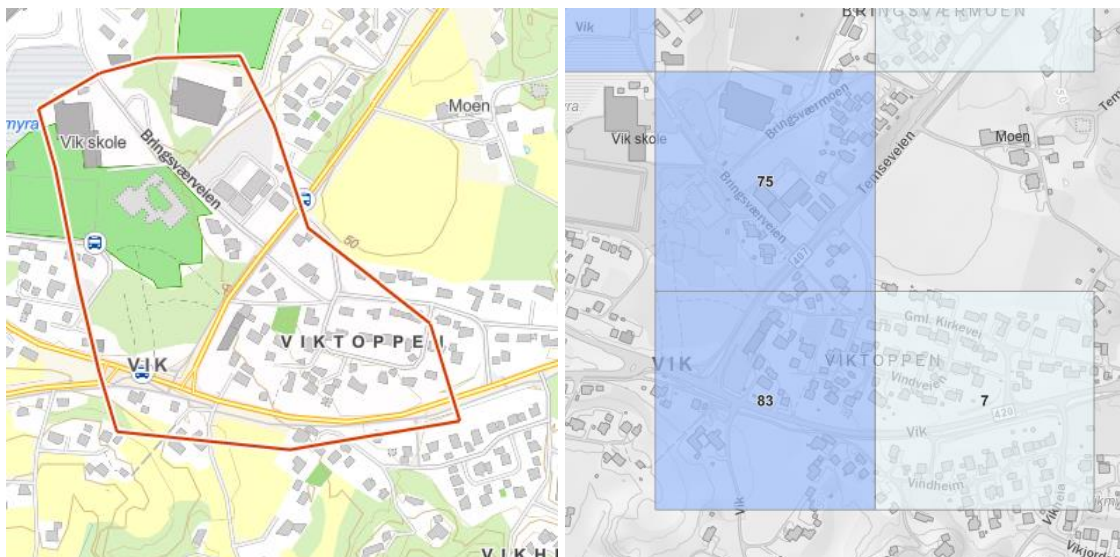
### Lokalsenter Fevik:

Fevik er et av lokalsentrene som omfatter et større omland enn den avgrensingen som er vist i denne sammenheng. Her vises områdene på Fevik hvor det er størst tetthet av sysselsatte og som utgjør «kjernen» i lokalsentret hvor alle tjenester og tilbud vil være lokalisert. Området som vist under utgjør om lag 415 dekar og det er registrert ca. 640 sysselsatte. Dette medfører en tetthet på 1,5 sysselsatte per dekar. Her er ikke Strand hotell tatt med i avgrensingen og har om lag 70 sysselsatte.



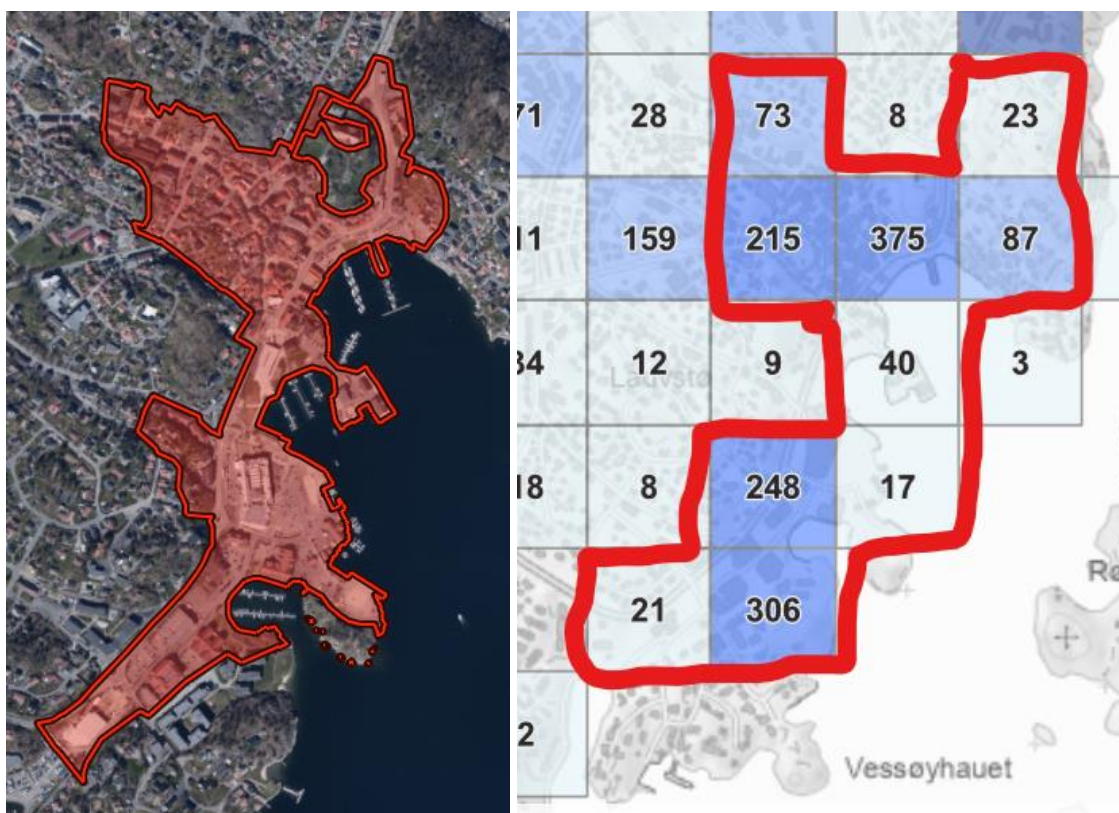
### Lokalsenter Vik:

Lokalsenteret på Vik viser en avgrensing med utgangspunkt i Viktoppen med skole og butikk. Området er på om lag 130 dekar og har 165 sysselsatte. Dette medfører en tetthet på 1,3 sysselsatte per dekar.



### Kommunesenter Grimstad sentrum:

Området som er vist under viser arealene som i dagens kommuneplan er avsatt til sentrumsformål. Området utgjør om lag 245 dekar og er arbeidssted for ca. 1 400 ansatte. I sentrumsområdet er det derfor en tetthet på 5,7 ansatte per dekar. Her er ikke Grimstad rådhus, politistasjon og andre omliggende virksomheter tatt med i utvalget.

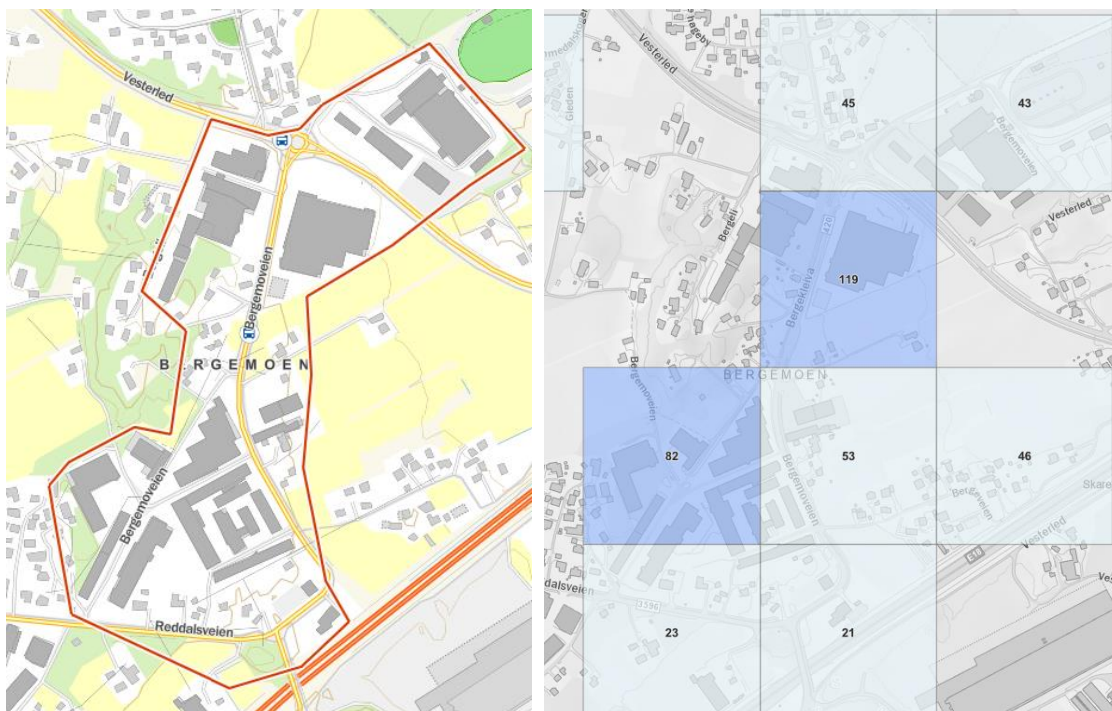


I forslaget til ny senterstruktur inngår Grimstad sentrum og Campus området. Teknologiparken i Campus området er et godt eksempel på områder med høy andel

sysselsatte per dekar. Innenfor en avgrensning på 90 dekar som er avsatt til arealformålene næring og offentlig/privat tjenesteyting er det om lag 1 800 ansatte dette tilsvarer en tetthet på 20 arbeidstakere per dekar. Sentrumsformålene og områdene i tilknytting til campus med næringsvirksomheter som er knyttet til undervisning og teknologi legger grunnlag for høy sysselsatt tetthet. Til sammenligning har Østerhus som er et mer tradisjonelt næringsområde en tetthet med 1,25 ansatte per dekar.

### Lokalsenter Bergemoen:

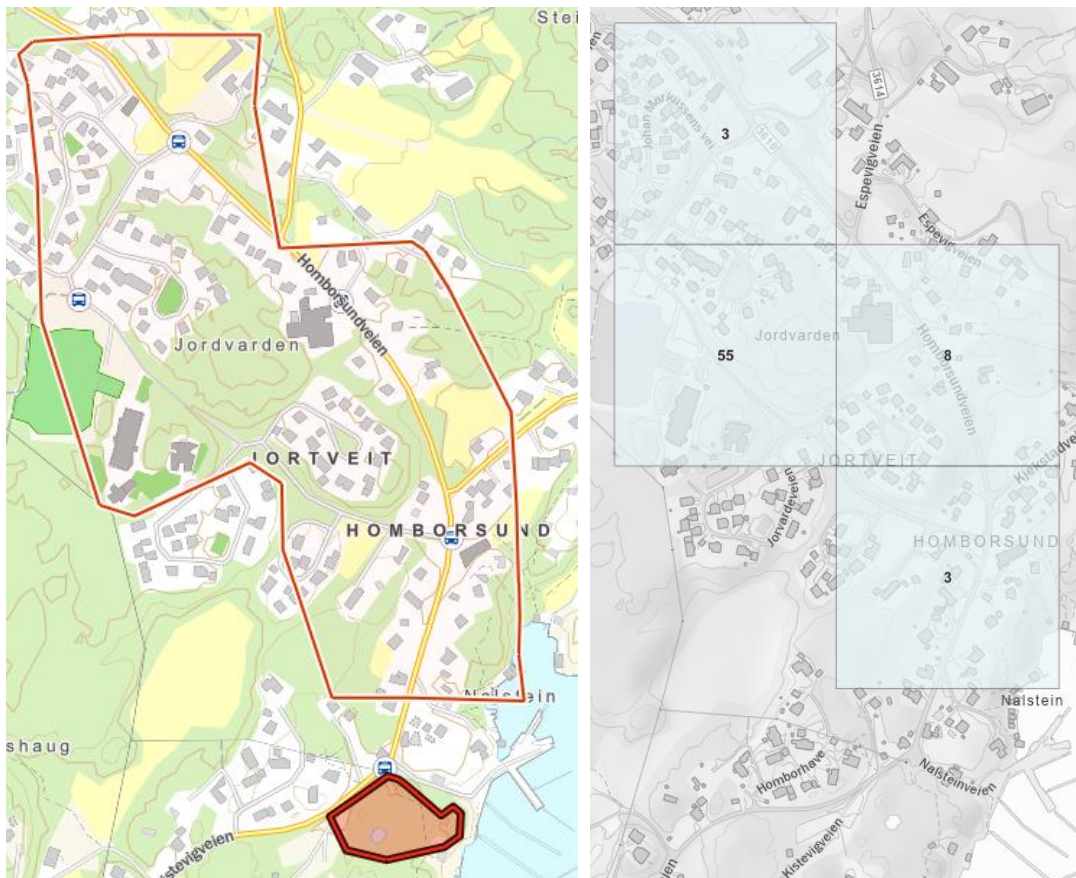
Avgrensningen på Bergemoen er satt etter avgrensning på områderegulering og de områder som vil være med på å utgjøre det som i fremtiden vil kunne bli lokalsenteret Bergemoen. Arealet utgjør om lag 220 dekar og omfatter 375 sysselsatte. Dette utgjør en tetthet på 1,7 sysselsatte per dekar.



### Lokalsenter Homborsund:

Lokalsenteret i Homborsund også kalt Homborsund nærmiljøsentral vil i fremtiden utgjøre kjernen i lokalsenteret hvor tilbud og tjenester vil sentreres. I dag er det ingen sysselsatte innenfor dette området og det er derfor vist et større område hvor dagens største samling av sysselsatte er lokalisert. Homborsund nærmiljøsentral er markert med rødt i kartutsnittet under.

Det markerte området er på om lag 230 dekar og har ca. 70 sysselsatte. Dette medfører en tetthet på 0,3 per dekar.



### Næringsarealer i Grimstad

Formålet næring i kommuneplansammenheng begrenser seg til næringsvirksomheter innenfor kontor, hotell, overnatting, bevertning, industri, håndverk- og lagervirksomhet, bensinstasjon, vegserviceanlegg og annen næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Dette betyr at mye av kommunens næringsvirksomheter som finnes i dag, eller som er planlagt for fremtiden i en planfaglig sammenheng viser seg innenfor andre formål enn næringsformålet. Eksempler på andre formål er forretning, sentrumsformål,

kombinerte formål, offentlig og privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, kjøpesenter og stedbunden næring (LNF spredt næring).

I kommuneplanen er alle formål delt inn etter nåværende og fremtidig formål. I dag skiller disse inndelingene på om et område som er avsatt i KPA er regulert eller ikke. Når et nytt område tas inn i kommuneplanen er det fremtidig, og når det reguleres endres dette til nåværende ved neste revisjon.

I dag er det avsatt 3276 dekar til næringsformål, av disse er 1971 dekar nåværende, altså regulert og 1305 avsatt til fremtidig næring, uregulert. Det største arealet som er avsatt til fremtidig næring er Omre på 1120 dekar. Reserven og det tilgjengelige arealet fremkommer av utnyttelsesgrad i reguleringsplanene, fortettpotensiale i de eksisterende områdene og et anslag av utnyttelse i områdene som er avsatt i KPA men foreløpig ikke regulert.

Som beskrevet tidligere ser man at den største andelen av næringsvirksomheter i kommunen er innenfor helse- og sosialtjenester, og undervisning. Disse virksomhetene er blant annet avsatt i kommuneplanen og regulert til offentlig/privat tjenesteyting (974 dekar) og kombinerte formål (78 dekar). Virksomheter innenfor detaljhandel og kontor vil vi også finne under arealformålene kombinert, kjøpesenter, forretning og sentrumsformål.

| Arealformål                         | Nåværende - regulert (daa) | Fremtidig - uregulert (daa) | Sammenlagt |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------|
| <b>Næring</b>                       | 1971                       | 1305                        | 3276       |
| <b>Off. og privat tjenesteyting</b> | 936                        | 38                          | 974        |
| <b>Fritids- og turistformål</b>     | 360                        | 110                         | 470        |
| <b>Sentrumsformål</b>               | 295                        | 11                          | 306        |
| <b>Forretning</b>                   | 108                        | 76                          | 184        |
| <b>Kombinert</b>                    | 37                         | 41                          | 78         |
| <b>Kjøpesenter</b>                  | 23                         | 0                           | 23         |
| <b>Sammenlagt</b>                   | 3730                       | 1581                        | 5311       |

## Prinsipper for bruk og vern av landbruk og grønn arealbruk

Grimstad er den kommunen på Sørlandet med størst verdiskapning i landbruket med naturgitte forhold i form av dyrkbar jord av beste kvalitet. Dyrket jord er en ikke-fornybar ressurs som representerer en liten andel av kommunens samlede areal.

Landbruksjorden kommer imidlertid ofte under press fra andre interesser, blant annet som følge av befolknings- og næringsutvikling. Det er derfor viktig at landbruksområder i kommunen sikres. De sentrumsnære jordbruksarealene i kommunen er under press for utbygging. Disse landbruksarealene er av svært god kvalitet og har stor produksjonsevne. For at disse arealene skal kunne benyttes og drives på en rasjonell måte, er det viktig at det ikke oppstår unødige konfliktsituasjoner knyttet til drift av disse.

Konfliktsituasjoner oppstår ofte ved spredning av husdyrgjødsel, sprøyting, støv plager, støy, insektsplager mv. Det er derfor viktig at det opprettholdes en buffersone mellom bosetting og jordbruksarealer. Samfunnsmessig viktige forhold som f. eks styrking av veinettet, kan innebære at landbruksinteressene må vike. I slike tilfeller skal det legges til rette for utvikling av alternative områder for nydyrking eller forbedring av allerede dyrkede arealer.

Større sammenhengende naturområder har betydning for rekreasjon og friluftsliv i nærområdene vurdert både ut fra nåværende bosetting og planlagt boligutvikling. Forbindelsene, både grønne korridorer og stier og urban grønnstruktur som gang- og sykkelveier, fortau og veier, gir innbyggerne tilgang til bynære naturområder, kulturlandskap og områder langs sjøen. Forbindelsene legger til rette for fysisk aktivitet og friluftsliv som bidrar til en god folkehelse.

I utarbeidelse av planforslaget har det blitt lagt vekt på å bevare og sikre for å videreutvikle kommunens grønnstruktur som rekreasjonsområde for mennesker, for naturmangfoldet og for å bidra til klimatilpasningen. Grønnstrukturen er variert og består av store og små naturpregede områder i form av parker, friområder, turdrag, små og nære skogholt og større sammenhengende friluftsområder.

Det er lagt vekt på å skjerme nasjonalt og regionalt viktige naturverdier mot omdisponering og utbygging. Vider er det vektlagt å sikre og bevare viktige sjønære skogsområder for å ivareta det rike naturmangfoldet.

Ved planlegging og regulering av nye områder til boligformål eller til fritidsboliger skal det som hovedregel unngås store landskapsendringer. Som hovedprinsipp skal byggene tilpasses terrenget og en skal unngå flatsprenging.

For å redusere tap av landbruksjord, synlig sprenging og landskapsinngrep skal det utvises skjønn i praktisering av regelverk som eksempelvis veinormaler, og gis fleksibilitet i plan og byggesaker.

## 4 Endringer i arealbruk

I dette kapittelet gjennomgås endringer i arealbruken i planen. Endringene er sortert i samletabeller etter hovedkategoriene bolig og sentrumsformål, næring og «andre formål». Dersom annet ikke framkommer spesielt i teksten, er det endringer i forhold til 2019-planen.

Arealene i tabellene skiller mellom «nåværende», «framtidig» og «sum areal». Alle arealene for innspillene oppgis i antall dekar (daa), avrundet til nærmeste hele. Forskjellen mellom «nåværende» og «framtidig» går på om området som foreslås endret allerede i stor grad er bebygd i tråd med det formålet som foreslås. Ett eksempel på dette er innspill 16b Vik hvor det allerede er eksisterende bebyggelse.

Totalt sett er det foreslått 32 områder for endret arealbruk. Disse 32 områdene utgjør til sammen 2 891 daa. Mange av områdene er imidlertid endringer fra et annet utbyggingsformål og/eller allerede er faktisk i stor grad bygd ut (som i eksempelet på Vik). Ser vi bort i fra denne typen arealer, er det 12 områder på til sammen 1 137 daa hvor arealene endres fra områder som fremstår som urørt, til områder for framtidig utbyggingsområder.

### Bolig og sentrumsformål

Endringer til boligformål, inkludert spredt bolig og kombinert bebyggelse og anlegg med bolig, samt sentrumsformål.

| Formålstype                               | Innspillnr | Innspillsnavn                            | Areal Nåværende (daa) | Areal Framtidig (daa) | Sum areal (daa) |
|-------------------------------------------|------------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| Boligbebyggelse                           | 9a         | Arendalsveien – Kjellviga                |                       | 5                     | 5               |
| Boligbebyggelse                           | 9b         | Arendalsveien – Kjellviga (eksist. beb.) | 4                     |                       | 4               |
| Boligbebyggelse                           | 10a        | Langestrand - Østerhus                   |                       | 1                     | 1               |
| Boligbebyggelse                           | 16a        | Vik                                      |                       | 4                     | 4               |
| Boligbebyggelse                           | 16b        | Vik (eksisterende bebyggelse)            | 13                    |                       | 13              |
| Boligbebyggelse                           | 26         | Guldmannsveien                           | 1                     |                       | 1               |
| Boligbebyggelse                           | 31         | Rosesanden boligformål                   | 113                   |                       | 113             |
| Spredt bolig                              | 38a        | Hauge, Eide                              |                       | 8                     | 8               |
| Spredt bolig                              | 39         | Omretø, Eide                             |                       | 7                     | 7               |
| Boligbebyggelse                           | 40         | Væråsen                                  |                       | 21                    | 21              |
| Kombinert beb. og anl. (bolig/forretning) | 76         | Molland - Støle                          |                       | 19                    | 19              |
| Kombinert beb. og anl. (bolig/næring)     | 78a        | Guldmannsveien 6                         |                       | 2                     | 2               |
| Sentrumsformål                            | -          | Bergemoen lokalsenter                    |                       | 235                   | 235             |
| Sentrumsformål                            | -          | Fevik lokalsenter                        |                       | 207                   | 207             |
| Sentrumsformål                            | -          | Homborsund lokalsenter                   |                       | 43                    | 43              |
| Sentrumsformål                            | -          | Grimstad sentrumssone (utvidelse)        | 605                   |                       | 605             |
| Sentrumsformål                            | -          | Vik lokalsenter                          |                       | 125                   | 125             |
| <b>Sum bolig og sentrumsformål</b>        |            |                                          | <b>736</b>            | <b>676</b>            | <b>1 412</b>    |

Områdene for sentrumsformål settes til framtidig med unntak av utvidelsen for Grimstad sentrum. Selv om det er noe «sentrumsbebyggelse» i enkelte av lokalsentrene, må det utarbeides nye planer (kommuneplan og/eller reguleringsplaner) som fastsetter

nye rammebetingelser for de enkelte sentrumsområdene. Deler av Homborsund lokalsenter er imidlertid allerede fastsatt gjennom en nylig vedtatt reguleringsplan (2025). For Grimstad sentrum vurderes «sentrumsgraden» som høyere, slik at dette området defineres som «nåværende» selv om det også her på sikt må utarbeides nye planer for å tilrettelegge for en ønskes utvikling.

## Næringsformål

Endringer til næringsformål, inkludert kombinert bebyggelse og anlegg med næring/tjenesteyting og akvakultur.

| Formålstype                              | Innspillnr | Innspillsnavn                          | Areal Nåværende (daa) | Areal Framtidig (daa) | Sum areal (daa) |
|------------------------------------------|------------|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| Næringsbebyggelse                        | 52c        | Bergemoen                              |                       | 5                     | 5               |
| Næringsbebyggelse                        | 53         | Omre Nord                              |                       | 568                   | 568             |
| Næringsbebyggelse                        | 54ab       | Fossebø                                |                       | 32                    | 32              |
| Næringsbebyggelse                        | 58         | Vesterled - Bergemoen                  |                       | 21                    | 21              |
| Næringsbebyggelse                        | 80a        | Bergemoen – Igland A                   | 75                    |                       | 75              |
| Kombinert beb. og anl. (næring/tj.yting) | 81         | Bergemoen - Igland C                   |                       | 49                    | 49              |
| Akvakultur                               | 85a        | Arnevik skjeloppdrett (justering land) |                       | 0                     | 0               |
| Akvakultur                               | 85b        | Arnevik skjeloppdrett (utvidelse sjø)  |                       | 1                     | 1               |
| Næringsbebyggelse                        | 91         | Øygardsdalen                           |                       | 25                    | 25              |
| Næringsbebyggelse                        | 98         | Hippen                                 |                       | 45                    | 45              |
| <b>Sum næring</b>                        |            |                                        | 75                    | 745                   | 820             |

## Andre formål

Under denne kategorien samles formålene idrettsanlegg samt solkraft og sauebeite (andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg).

| Formålstype                             | Innspillnr | Innspillsnavn                            | Areal Nåværende (daa) | Areal Framtidig (daa) | Sum areal (daa) |
|-----------------------------------------|------------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| Idrettsanlegg                           | 86a        | Endurobane                               |                       | 451                   | 451             |
| Idrettsanlegg                           | 89         | Endre formål idrettsanlegg Landvik skole | 22                    |                       | 22              |
| Idrettsanlegg                           | 90         | fremtidig idrettsanlegg - Imås           |                       | 13                    | 13              |
| Andre typer nærmere angitt beb. og anl. | 63         | Reddal Solkraftanlegg og sauebeite       |                       | 173                   | 173             |
| <b>Sum andre formål</b>                 |            |                                          | 22                    | 637                   | 658             |

## 5 Samlet konsekvens

Kommuneplanens arealdel viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealdelen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas.

Kommuneplanens arealdel har en virkningsperiode på 12 år. Dette for å balansere behovet for langsiktig planlegging med fleksibiliteten til å tilpasse seg endringer i samfunnet. Her er noen hovedårsaker til hvorfor:

- 1) **Langsiktig perspektiv:** en 12 års periode gir kommunen muligheten til å planlegge for fremtidige behov og utvikling, samtidig som det gir en stabil ramme for investeringer og tiltak.
- 2) **Fleksibilitet:** selv om planen har en 12 års horisont, revideres den vanligvis hvert fjerde år. Dette gjør det mulig å justere planen basert på nye data, samfunnsendringer og politiske prioriteringer.
- 3) **Forutsigbarhet:** En lengre virkningsperiode gir forutsigbarhet for innbyggere, næringsliv og andre aktører. Dette er viktig for å sikre at alle parter kan planlegge og gjennomføre prosjekter med en viss trygghet om fremtidige rammer.
- 4) **Effektiv ressursbruk:** Å ha en langsiktig overordnet plan reduserer behovet for hyppige, omfattende planprosesser, noe som sparer tid og ressurser for kommunen.

Samtidig skal kommunen som et minimum i løpet av første året i hver valgperiode, ta stilling til om hele eller deler av kommuneplanen skal revideres. Ofte er dette ønskelig for at kommunen skal kunne imøtekomme nye muligheter og utfordringer på en best mulig måte. Historisk sett, har ofte hele kommuneplanens arealdel blitt revidert én gang i løpet av valgperioden. Imidlertid er nå trenden at kommuner «isolerer» revisjonsarbeidet for ett, evt. noen få temaer. Eksempelvis kunne en tenke seg et revisjonsarbeid hvor en kun så på eksempelvis næringsområder. På den måten får kommunene raskere og bedre revisjonsprosesser. Dette er «en trend» en ser både fra kommunene i Agder og Norge ellers.

I beslutningene om å legge inn ny arealbruk er det gjort avveiiinger i forhold til eventuelle konflikter. Enkelte av innspillene er modifisert/endret i omfang og/eller gitt føringer for videre planlegging på reguleringsplannivå for å at de skal ta tilstrekkelig hensyn. Se vedlagt konsekvensutredning for utfyllende vurderingene som er gjort på hvert enkelt innspill.

Samlet sett foreslås det totalt 32 nye områder med endret arealbruk. Inkludert i disse er 10 nye næringsområder, 12 nye områder for boligbebyggelse samt 5 nye/utvidede sentrumsformålsområder (Grimstad sentrum og lokalsentrene). Spesielt de nye sentrumsområdene er et viktig grep som gjøres for å nå de målene kommunen har satt seg – en årlig vekst på inntil 1,5 % hvor 80 % kommer innenfor de prioriterte sentrumsområdene. Ved å innføre sentrumsformål i den indre kjernen i lokalsentrene, samt utvide sentrumsformålet for Grimstad sentrum, ønsker kommunen å tilrettelegge for en mer urban utbygging i disse områdene, som blant annet innebærer mer kombinert bruk. For å nå vekstmålene, er det også viktig at en setter krav om høy og effektiv utnyttelse av arealene som tas i bruk og transformeres, samtidig som det ikke går ut over de hensyn og kvaliteter som er ønskelig og krav til å ivareta/styrke. Oppnås dette, vil stor

del av Grimstad befolkning, både dagens og fremtidig innbyggere, oppleve nærhet til sine daglig gjøremål samt at kommunen har gode premisser for å kunne levere gode tjenester på en effektiv og bærekraftig måte.

De nye sentrumsformålsområdene åpner også opp for økt handels-/forretningsarealer og tjenestetilbud innenfor disse områdene. Dette vurderes som positivt og vil være med på å styrke lokalsentrenes/Grimstad sentrums sitt attraktivitet for beboere og arbeidstakerne i disse områdene. Det vil være med på å tilrettelegge for at flere av Grimstad innbyggere kan både bo og leve i sitt nærområde uten å være avhengig av biltransport til sine daglige gjøremål. Med tilrettelegging for økt handel i lokalsentrene/Grimstad sentrum, vil også kommunen under ett, forhåpentligvis demme opp for noe av handelslekkasjen som i dag går til spesielt de regionale handelsområdene på Stoa og Sørlandsparken.

Sentrumsområdet for Grimstad sentrum øker i areal og forlenges langs Vesterled opp mot Øygårdsdalen. Dette vil være en viktig vekstreting fremover, og være med på å binde byen sammen med Campusområdet. Samtidig er det et klart bevisst valg at det sentrumsområdet ikke overlapper Campusområdet. I Campusområdet er det fortsatt viktig at arealbruken her skal være med på å bygge opp under og styrke UiA, fagskolens og teknologiparkens virksomheter.

Historisk har arealbruken i kommunen ikke vært sett på med et helhetlig blikk på hvor og hvordan kommunen best kan utvikles ut fra behov og kriterier om en bærekraftig utvikling. Kommunen har gjerne hatt strategier og vekstretinger eller prioriterte områder, men har likevel vært helt avhengig av utbygges/forslagsstilleres initiativ. Det er mange fordeler med en slik metodikk, blant annet at det er basert på et ønske og en investeringsvilje, noe som er avgjørende for at prosjektene realiseres. Fremover, og da spesielt i sentrumsområdene, er det viktig at kommunen som planlegger, premissgiver og tilrettelegger, kommer mer på banen for å legge til rette for den ønskede veksten. Dersom kommunen blir med på og/eller kjører slike prosesser, vil det kunne være med på å gi forutsigbarheten som eiendomsutviklerne behøver for å gjøre sine investeringer. Det blir derfor viktig at kommunen setter i gang og gjennomfører slike prosjekter. Arbeidet med både områdereguleringen for Bergemoen, hvor kommunens samarbeider med flere private aktører, og kommunedelplanen for Fevik som er planlagt satt i gang igjen i etterkant av arbeidet med kommuneplanens arealdel, er gode eksempler på slike prosesser hvor kommunen aktivt er med og tilrettelegger for ønsket vekst og utvikling. Suksessfaktor for at kommunen når sine vekstmål vil derfor være at kommunen som organisasjon er rigget for å kunne ta slike initiativ og føre frem denne typen plan- og utviklingsarbeid.

Innenfor næringsarealer har kommunen allerede avsatt mye næringsarealer. Det er imidlertid utfordrende å starte opp utbyggingen i nye store næringsområder. Både planleggingsfasen og oppstartsfasen er krevende for utbyggere. Det er viktig for

kommunen å ha flere bein å stå på for å sikre gode alternativer i kommuneplanperioden. Dette for å kunne sikre og beholde lokale næringsaktører som ønsker å videreutvikle sine bedrifter, men også i et regionalt og nasjonalt perspektiv er det viktig for kommunen å kunne tilby varierte (ABC-prinsippet) og attraktive næringsarealer. Det foreslås derfor å ta inn 10 nye næringsområder på til sammen 820 daa. De nye arealene har en variasjon i både lokasjon og type næringsarealer. Sammen med eksisterende planreserve og avsatte arealer har Grimstad gode muligheter for en positiv næringsutvikling i årene som kommer.

Ser vi på den endrede arealbruken som er foreslått er det til sammen 28 daa med fulldyrka jord som foreslått omdisponert. 10 daa av dette arealet er knyttet til næringsarealet i Øygårdsdalen. Selv om dette området er registrert som fulldyrka jord, så er matjorda gravd og lagt i hauger og arealet driftes av Grimstad planteskole (dyrking i potter). Videre er næringsområdet ved Vesterled – Bergemoen som også har noe fulldyrka jord i området (3 daa). Generelt vil det ved videre regulering, settes krav om at matjorda som ressurs skal vurderes ivaretatt. Dette kan enten være til fortsatt bruk i området eller flyttet på til nydyrkingsarealer eller jordforbedring. Denne vurderingen gjøres i en matjordplan som en del av reguleringsarbeidet.

I all hovedsak er innspillsområdene og arealendringene tatt hensyn til registrerte utvalgte naturtyper. Som en del av påfølgende plan- og byggesaksarbeid, så vil en likevel måtte gjøre vurderinger opp mot naturmangfoldslovens prinsipper i §§ 8-12. Inkludert i dette er blant annet om kunnskapsgrunnlaget er godt nok. Nye vurderinger om utvalgte naturtyper og enkeltarter blir dermed en del av påfølgende planarbeid for de enkelte områdene.

## Klimagassutslipp

Totalt er det 28 nye arealinnspill som er foreslått tatt med i kommuneplanen for de neste 12 årene. Kommunen har brukt NIBIO sin klimakalkulator til å beregne klimagassutslipp i forbindelse med disse innspillene. Denne klimakalkulatoren tar utgangspunkt i de arealtypene som er registrert i dagens kart (AR5). De skiller på bebygd areal, fulldyrka mark, overflatedyrka mark, innmarksbeite, skog, åpen fastmark, myr og vann. I tillegg har NIBIO tatt et utvalg på 100 ferdigstilte områder med næring og bolig og beregnet en gjennomsnittlig nedbyggingsgrad på disse områdene. Med utgangspunkt i de forskjellige arealtypene og nedbyggingsgrad beregnes så et estimert klimagassutslipp for 5, 10 og 70 år. Vi har lagt til grunn klimagassutslipp etter 20 år i våre fremstillinger. For myr vil dette være en underestimering, men for skog (som det foreslås å bygge ned mest av) gir klimagassutslipp på 20 år et godt bilde på situasjonen.

| Innspill nr | Tot. tonn CO2 ekv.sluppet ut på 20 år | Hektar | CO2 ekv./Hektar (20) | Vurdering     |
|-------------|---------------------------------------|--------|----------------------|---------------|
| 9a          | 126,2                                 | 0,56   | -23,2                | Ingen utslipp |

|     |          |       |       |                               |
|-----|----------|-------|-------|-------------------------------|
| 9b  | 39,4     | 0,36  | 109,5 | Små til middels store utslipp |
| 10a | 46,9     | 0,08  | 303,0 | Middels store utslipp         |
| 11  | 650,1    | 1,33  | 488,8 | Middels store utslipp         |
| 16b | 53,7     | 1,41  | 464,5 | Middels store utslipp         |
| 16a | 9,8      | 0,36  | 27,3  | Små utslipp                   |
| 26  | 0,0      |       | 0,0   | Ingen utslipp                 |
| 28  | 59,2     | 0,53  | 111,7 | Små til middels store utslipp |
| 31  | 0,0      |       | 0,0   | Ingen utslipp                 |
| 38a | 0,0      | 0,79  | 0,0   | Kan ikke beregnes             |
| 39  | 0,0      | 0,66  | 0,0   | Kan ikke beregnes             |
| 40  | 0,0      | 2,06  | 0,0   | Kan ikke beregnes             |
| 52c | 31,3     | 0,51  | 61,3  | Små til middels store utslipp |
| 53  | 42 939,9 | 56,6  | 758,7 | Store utslipp                 |
| 54a | 1962,2   | 3,34  | 758,7 | Store utslipp                 |
| 58a | 169,6    | 1,99  | 593,2 | Middels store utslipp         |
| 63  | 1 122,8  | 17,25 | 65,1  | Små til middels store utslipp |
| 76  | 846,4    | 1,94  | 436,3 | Middels store utslipp         |
| 78  | 41,5     | 56,73 | 0,7   | Ingen utslipp                 |
| 80a | 446,7    | 5,49  | 76,9  | Små utslipp                   |
| 81  | 312,2    | 4,88  | 64,0  | Små utslipp                   |
| 83  | 0,0      | 0,64  | 0,0   | Ingen utslipp                 |
| 85  | 0,0      | 0,14  | 0,0   | Ingen utslipp                 |
| 86a | 0,0      |       | 0,0   | Kan ikke beregnes             |
| 90  | 278,9    | 1,21  | 230,5 | Idrettsanlegg                 |
| 91  | 18,0     | 1,87  | 9,6   | Små utslipp                   |
| 98  | 375,8    | 5,19  | 72,4  | Næringsbebyggelse             |
| Sum | 49 530,5 | 165,9 | 170,7 | 0,0                           |

Figur: Klimagassutslipp pr arealinns spill foreslått tatt inn i kommuneplanens arealdel. Vurderingen er basert på NIBIO sin RAPPORT 10 2024.

I de siste dataene på utslipp av klimagasser innenfor Grimstad kommune sine grenser har Grimstad et årlig utslipp på 61 946,2 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter pr år i 2023 (Kilde: Miljødirektoratet 14.10.2025: [Utslipp av klimagasser i Norges kommuner og fylker - miljodirektoratet.no](https://miljodirektoratet.no)). Utslipp fra nedbygging av de foreslåtte arealene er beregnet til 49 530,5 tonn CO<sub>2</sub>-ekv., eller 79,9 % av de årlige utslippene totalt innenfor Grimstads grenser. Innspill nr 53 står for 86,7 % av utslippene knyttet til nedbygging av arealer. Dette er beregnet med en virkning over 20 år. Teoretisk årlig utslipp gitt at vi slipper ut like mye alle år og bygger ut alle områdene vil være på 2 476,5 tonn CO<sub>2</sub>-ekv. pr år.