



Grimstad

SAMLET VURDERING OG ANBEFALING- ENKELT INNSPILL

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

SAMMENDRAG

I dette dokumentet finner du vurderinger og anbefaling av hvert enkelt arealinnspill og arealendringer oppsummert og oversikt over den politiske behandlingen med begrunnelser.

Behandling

Kommunestyret 30.10.25

Innhold

Innledning.....	4
Arealendringer	4
Boligformål.....	5
Innspill nr. 3 – Kleppekjærmyra.....	6
Innspill nr. 7 – Gjørbrøndveien 198.....	7
Innspill nr. 9 – Arendalsveien – Kjellviga	9
Innspill nr. 10 – Langestrand - Østerhus	12
Innspill nr. 11 – Moy	13
Innspill nr. 15 – Grefstad – Badstudalen	15
Innspill nr. 16 – Vik.....	17
Innspill nr. 18 – Hesnes	20
Innspill nr. 19 – Vikkilen – Ugland.....	22
Innspill nr. 20 – Skiftenes (a,b,c,d)	23
Innspill nr. 21 – Roresanden A	25
Innspill nr. 25 – Badstudalsheia - Grefstad	27
Innspill nr. 26 – Guldmannsveien.....	28
Innspill nr. 27 – Løåsen - Skiftenes.....	30
Innspill nr. 28 – Engekilen.....	31
Innspill nr. 30 – Enge	33
Innspill nr. 31 – Roresanden boligformål	34
Innspill nr. 40 - Væråsen.....	36
Sentrumsformål.....	37
Innspill nr. 92 Fevik lokalsenter	37
Innspill nr. 93 Vik lokalsenter	39
Innspill nr. 94 Bergemoen lokalsenter	40
Innspill nr. 95 Homborsund lokalsenter.....	42
Innspill nr. 99 Grimstad sentrum.....	43
LNFR- spredt boligbebyggelse	45
Innspill nr. 36 – Inntjore	45
Innspill nr. 37 – Holviga	46
Innspill nr. 38 – Hauge, Eide	48
Innspill nr. 39 – Omretrø, Eide	49
Fritidbebyggelse	51

Innspill nr. 42 – Narrholmsund og Linnvika	51
Innspill nr. 49 – Molland 50.....	52
Næringsformål.....	54
Innspill nr. 52 – Bergemoen	54
Innspill nr. 53 – Omre Nord.....	55
Innspill nr. 54 – Fossebø.....	57
Innspill nr. 55 – Nymo	58
Innspill nr. 56 – Østerhusmoen.....	60
Innspill nr. 57 – Inntjore	61
Innspill nr. 58 – Vesterled - Bergemoen	63
Innspill nr. 80 – Bergemoen – Igland A.....	65
Innspill nr. 85 Arnevig skjelloppdrett.....	67
Innspill nr. 91 – Øygardsdalen	68
Innspill nr. 98 Hippen.....	69
Energiformål.....	71
Innspill nr. 63 – Reddal Solkraftanlegg og sauebeite	71
Småbåthavn	72
Innspill nr. 67 – Grefstadvika bryggeanlegg.....	72
Kombinerte formål	74
Innspill nr. 50 – Terkelsbukt – Grefstadkollen	74
Innspill nr. 74 – Gartnerimyra.....	76
Innspill nr. 75 – Molland	78
Innspill nr. 76 – Molland - Støle.....	79
Innspill nr. 77 – Vågsholt - Krømpe	81
Innspill nr. 78 – Guldmandsveien 6	83
Innspill nr. 81 – Bergemoen – Igland C.....	85
Innspill nr. 82 – Bergemoen – Igland B.....	86
Andre formål.....	88
Innspill nr. 86 – Endurobane	88
Innspill nr. 89 – Endre formål idrettsanlegg Landvik skole	90
Innspill nr. 90 – fremtidig idrettsanlegg - Imås	91
Innspill nr. 96 Massedeponi Tjoreneset.....	93
Innspill nr. 97 – Massedeponi Askedalen.....	95
Endringer i arealbruk	97
Bolig og sentrumsformål	97
Næringsformål.....	98

Arealendringer – Politisk begrunnelse og beslutning

Andre formål.....	98
Samlet konsekvens	98
Klimagassutslipp	100

Innledning

I dette dokumentet finner du oppsummert faglige vurderinger og anbefaling av hvert enkelt arealinnspill og den politiske begrunnelsen og beslutningen for hvert enkelt endringsforslag. Med de anbefalte arealendringene lagt til grunn er det beskrevet et samlet forslag til arealendringer ved denne revisjonen av kommuneplanens arealdel. Med dette som grunnlag er den samlede konsekvensen av alle arealendringer vurdert og beskrevet

Alle forslag til arealendringer som krever konsekvensutredning er gjennomført i tråd med metodikk beskrevet i dokumentet konsekvensutredning av enkeltinnspill.

Konsekvensutredningen legger det faglige grunnlaget for endelig anbefaling. Som hovedregel skal innspill som gis svært negativ konsekvens i konsekvensutredningen ikke anbefales tatt inn som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel.

I fremstillingen under er den administrative anbefalingen lagt inn og kommunestyret legger i sin behandling inn politisk begrunnelse og beslutning for om området skal tas med videre i prosessen ved utlegging til høring og offentlig ettersyn.

Arealendringer

I tabellen under vises de arealendringer som er konsekvensutredet i sammenheng med revisjon av kommuneplanens arealdel. Totalt er det 54 arealendringer som er vurdert. Samlet er det 22 arealinnspill som ikke anbefales tatt inn som utbyggingsformål de resterende 32 innspill og endringer anbefales tatt inn i kommuneplanens arealdel.

Formål	Innspillsnr.	Navn	Kommunedirektørens anbefaling
Boligformål	3	Kleppekjærmyra	anbefales ikke
	7	Gjærbrøndveien 198	anbefales
	9	Arendalsveien – Kjellviga	anbefales
	10	Langestrand - Østerhus	anbefales
	11	Moy	anbefales
	15	Grefstad – Badstudalen	anbefales ikke
	16	Vik	anbefales
	18	Hesnes	anbefales ikke
	19	Vikkilen – Ugland	anbefales ikke
	20	Skiftenes (a,b,c,d)	anbefales ikke
	21	Roresanden A	anbefales ikke
	25	Badstudalsheia - Grefstad	anbefales ikke
	26	Guldmannsveien	anbefales
	27	Løåsen - Skiftenes	anbefales ikke
	28	Engekilen	anbefales
	30	Enge	anbefales ikke
	31	Roresanden boligformål	anbefales
Sentrumsformål	40	Væråsen	anbefales
	92	Fevik Lokalsenter	anbefales
	93	Vik Lokalsenter	anbefales
	94	Bergemoen Lokalsenter	anbefales
	95	Homborsund Lokalsenter	anbefales
LNF- spred bolig	99	Grimstad sentrum - kommunesenter	anbefales
	36	Inntjore	anbefales ikke

Fritidsbebyggelse	37	Holviga	anbefales ikke
	38	Hauge, Eide	anbefales
	39	Omretrø, Eide	anbefales
	42	Narrholmsund og Linnvika	anbefales ikke
	49	Molland 50	anbefales ikke
Næringsformål	52	Bergemoen	anbefales
	53	Omre Nord	anbefales
	54	Fossebø	anbefales
	55	Nymo	anbefales ikke
	56	Østerhusmoen	anbefales ikke
	57	Inntjore	anbefales ikke
	58	Vesterled - Bergemoen	anbefales
	80	Bergemoen – Igland A	anbefales
	85	Arnevig - akvakultur	anbefales
	91	Øygardsdalen	anbefales
Energi	98	Hippen	anbefales
	63	Reddal Solkraftanlegg og sauebeite	anbefales
Småbåthavn	67	Grefstadvika bryggeanlegg	anbefales ikke
Kombinerte formål	50	Terkelsbukt – Grefstadkollen	anbefales ikke
	74	Gartnerimyra	anbefales ikke
	75	Molland	anbefales ikke
	76	Molland - Støle	anbefales
	77	Vågsholt - Krømpe	anbefales ikke
	78	Guldmandsveien 6	anbefales
	81	Bergemoen – Igland C	anbefales
	82	Bergemoen – Igland B	anbefales ikke
Andre formål	86	Endurobane	anbefales
	89	Endre formål idrettsanlegg Landvik skole	anbefales
	90	fremtidig idrettsanlegg - Imås	anbefales
	96	Massedeponi Tjoreneset	anbefales
	97	Massedeponi Askedalen	anbefales

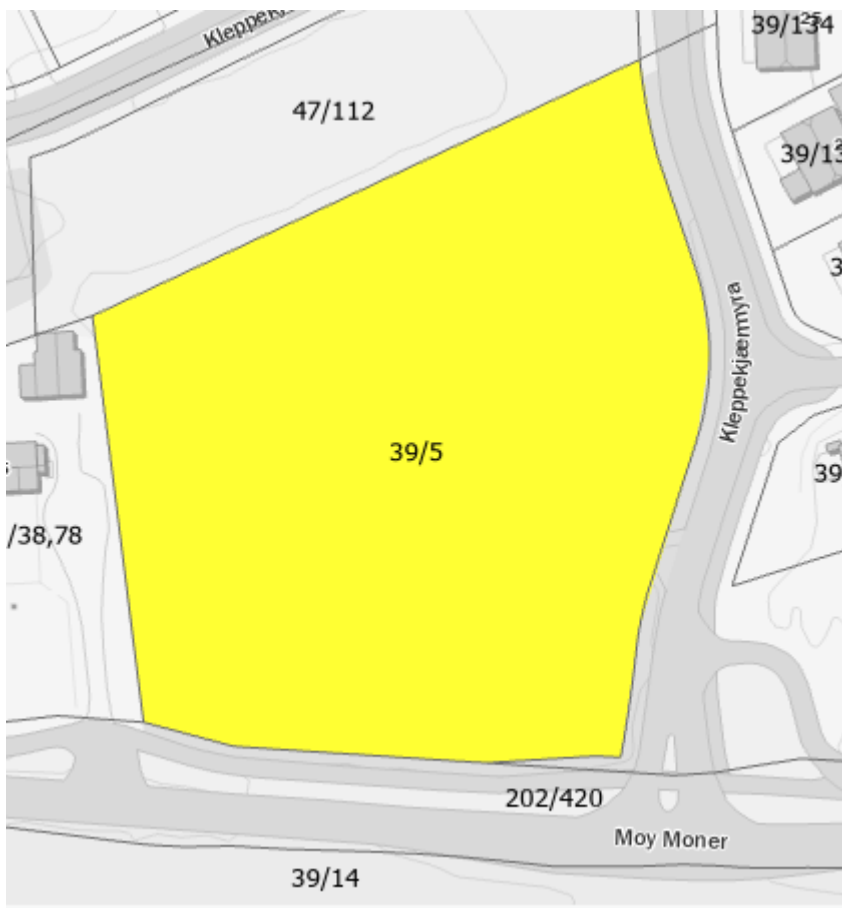
Boligformål

Formål	Innspillsnr.	Navn	Kommunedirektørens anbefaling
Boligformål	3	Kleppekjærmyra	anbefales ikke
	7	Gjærbrøndveien 198	anbefales
	9	Arendalsveien – Kjellviga	anbefales
	10	Langestrand - Østerhus	anbefales
	11	Moy	anbefales
	15	Grefstad – Badstudalen	anbefales ikke
	16	Vik	anbefales
	18	Hesnes	anbefales ikke
	19	Vikkilen – Ugland	anbefales ikke
	20	Skiftenes (a,b,c,d)	anbefales ikke
	21	Roresanden A	anbefales ikke
	25	Badstudalsheia - Grefstad	anbefales ikke
	26	Guldmannsveien	anbefales

27	Løåsen - Skiftenes	anbefales ikke
28	Engekilen	anbefales
30	Enge	anbefales ikke
31	Roresanden boligformål	anbefales
40	Væråsen	anbefales

Innspill nr. 3 – Kleppekjærmyra

Gnr/bnr	39/5
Areal	8,4 daa
Grunneiere	Marit Unander
Forlagsstiller	Marit Unander
Planstatus	LNRF
Formålsønske	Bolig
Arkiv nr.	24/00258-13



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet svarer på mange av kommunens overordnede målsetninger, samt regionale og nasjonale målsetninger om å bygge opp under eksisterende senterstrukturer og bidra til nye etableringer av boenheter skal skje på en

arealeffektiv måte som ikke medfører vekst i personbiltrafikk. Innspillet berører viktige hensyn som jordvernet da området i sin helhet består av fulldyrket jord. Det er også et viktig hensyn til kulturminner. Jordvernet står sterkt i kommunen og nasjonalt. Med dette som grunnlag anbefales det ikke å omdisponere bruken til bolig da det finnes andre områder som i større grad er egnet til boligbebyggelse.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Det vurderes at det ikke finnes muligheter for avbøtende tiltak som vil bedre situasjonen med tanke på jordvernet for dette arealinnspillet. For kulturminnet ville det være mulig å avgrense utbyggingsformålet og i så måte bevare kvaliteten.

Konklusjon og administrativ innstilling:

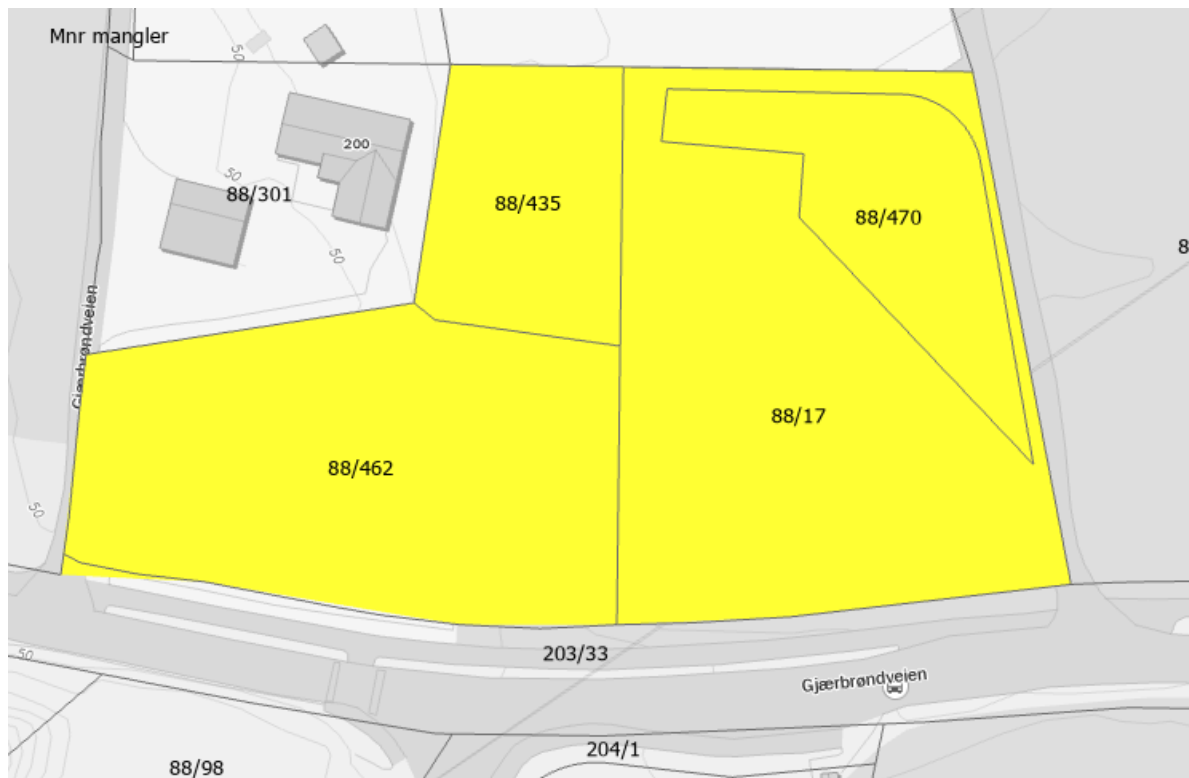
Grimstad kommune har i samsvar med nasjonale jordvernmål en målsetning om å bevare landbruksjord og satse på landbruksutvikling. Da innspillet i sin helhet omfattes av fulldyrket jord anbefales det at området ikke omdisponeres i kommuneplanens arealdel, men videreføres som LNFR.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 7 – Gjærbrøndveien 198

Gnr/bnr	88/462, 88/17, 88/435, 88/470
Areal	8,6 daa
Grunneiere	Per Jåvold, Magne Johnsen, Jan Erik Buarøy, Linn Cecile Erlandsen, Paul-Magne Jåvold Johnsen og Kristina Nordli
Forslagsstiller	BGM Arkitekter As
Planstatus	LNRF
Formålsønske	Gjærbrøndveien
Arkiv nr.	24/00258-28



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet bidrar til å nå kommunens målsetninger om å bygge opp under en prioritert senterstruktur og sikre at nye boliger vil ha god tilgang på tilbud og tjenester innenfor en rekkevidde på 15 minutter til nærmeste lokalsenter. Området har gode tilkoblinger til lokalsenter og kommunesenter ved opparbeidede gang- og sykkelveier og ligger tett på Landvik skole og Roresanden som har gode kvaliteter som opparbeide lekeareal, idrettsareal og rekreasjonsområder. Det finnes forekomster av viktig naturmangfold (rødknappsandbie) som medfører konflikt med utbygging. Videre er 2,3 dekar av området registrert som fulldyrket jord. I en større sammenheng inngår innspillsområdet som en del av et i stor grad ferdig utbygd bolig området. Forekomstene av dyrkamark er i stor grad fragmentert og omsluttet av fylkesvei og boligbebyggelse. Lønnsom drift av et areal på 2,3 dekar uten et større sammenhengende areal vurderes som svært liten.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Innspillet har konflikter med naturmangfold og jordvern. Som en forutsetning for bolig i området må det gjennom reguleringsplan sikres at naturmangfold og leveområdet for rødknappsandbie ivaretas. Det må gjennom reguleringsplan lages en plan for ivaretagelse av den fulldyrkede jorda og flytting av denne til jordforbedring eller nydyrkingsprosjekter andre steder i kommunen.

Konklusjon og administrativ innstilling:

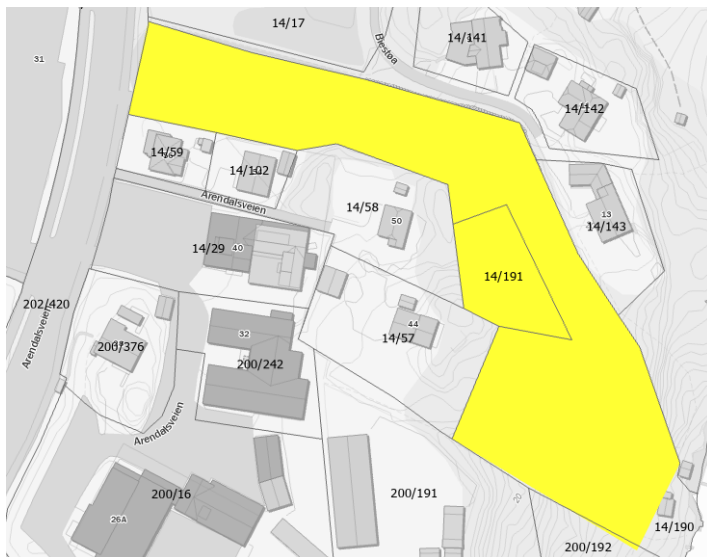
Kommunedirektøren anbefaler at innspillet innlemmes i kommuneplanens arealdel som boligformål med forutsetning om at det i reguleringsplan tas særskilte hensyn til naturmangfold og ivaretagelse av forekomsten, samt en plan for nyttegjøring av jordressursen som finnes på området.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 9 – Arendalsveien – Kjellviga

Gnr/bnr	14/190, 14/191
Areal	7,5 daa
Grunneiere	Stig Bendik Jacobsen og Catrine Jacobsen Dovland
Forslagsstiller	Stig Bendik Jacobsen og Catrine Jacobsen Dovland
Planstatus	LNFR, forretning (Byplanen: Bolig og byggeområde grønnstruktur)
Formålsønske	Bolig
Arkiv nr.	24/00258-33



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet inngår delvis som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel og er i sin helhet avsatt som bolig i byplanen. Innspillet inngår i prioriterte områder for vekst i kommunen og bidrar i så måte til mer kompakte byer, bedre kollektivtilbud og god tilgjengelighet til tilbud og tjenester for befolkningen. Innspillet innehar potensielle konflikter for forurensing i form av forekomster av syredannende gneis.

Dette kan håndteres gjennom reguleringsplan og det settes krav til egen plan for dette. Deler av området er støyutsatt fra fylkesveien og dette kan ved fremtidig regulering håndteres ved at man sikrer stille side og eventuelt gjennomgående leiligheter.

Videre har innspillet konfliktpunkter med dyrket og dyrkbar mark som til sammen omfatter 2,3 dekar. Disse arealene er i sin helhet omsluttet av eksisterende bebyggelse og fylkesvei. Drift av dette arealer vurderes å i liten grad være gjennomførbart. Innspillet ligger like utenfor en større område som er NiNkartlagt og har med dette som grunnlag fått svært stor konsekvens på dette temaet. Det er kjennskap til forekomster av gamle og store trær nord i innspillsområdet. Dette må vurderes nærmere og tas særskilt hensyn til ved en fremtidig detaljregulering.

Innspillet har også konfliktpunkter mot friluftsinteresser og 100metersbeltet. Området foreslås derfor justert fra innsendt arealinnspill til å følge byplanens avgrensning for bolig for å sikre nærhet til sjøen. Videre utvides området som i dag er avsatt til forretning i kommuneplanens arealdel til å også omfatte bolig. Med dette skapes det en større sammenheng.



Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Området har en rekke konfliktpunkter som vurderes å kunne løses i reguleringsplan gjennom avbøtende tiltak. Hensyn til forurensing ved potensielle forekomster av syredannende gneis må sikres gjennom fremtidig reguleringsarbeid. Fare for kvikkleire må avdekkes og løses i det videre arbeidet og forekomster av dyrka mark og jord av god kvalitet må håndteres slik at det kan benyttes til nydyrking eller jordforbedring på andre landbruksarealer.

Konklusjon og administrativ innstilling:

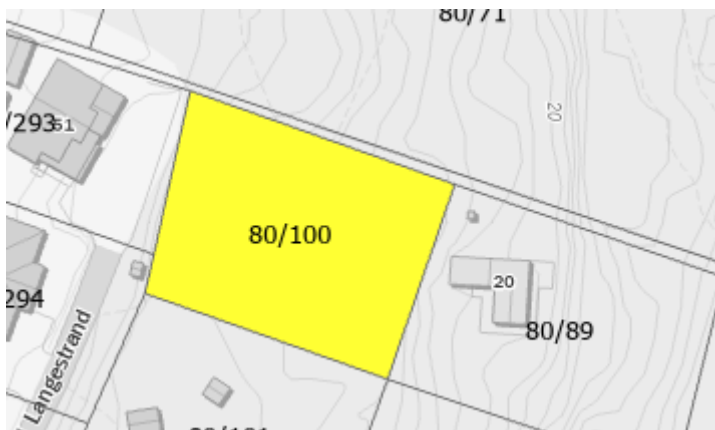
Kommunedirektøren vurderer at innspillet om endring til boligformål med de avbøtende tiltakene lagt til grunn kan legges inn i kommuneplanens arealdel.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 10 – Langestrand - Østerhus

Gnr/bnr	80/100
Areal	1,45 daa
Grunneiere	Silje Kristine Skogheim og Håkon Skogheim, eiere endret under planprosess
Forslagsstiller	Silje Kristine Skogheim
Planstatus	LNRF, Hensynssone friluftsliv
Formålsønske	Bolig
Arkiv nr.	24/00258-44

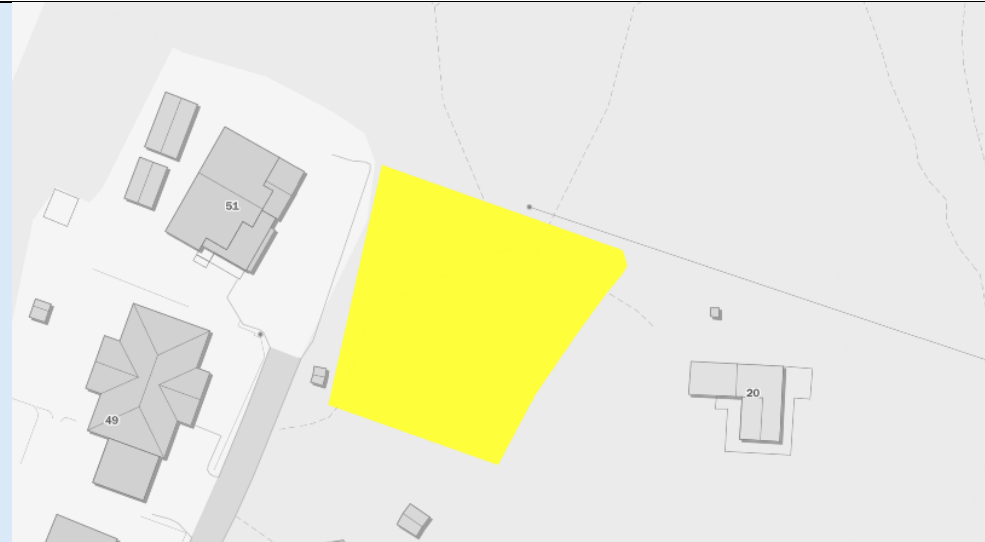


Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet omhandler en enkelttomt som i utgangspunktet ikke vurderes i kommuneplanens arealdel. Innspillsområdet vurderes likevel da det inngår i et etablert boligområdet og vil sikre en tosidig utbygging langs eksisterende infrastruktur. Området inngår i den prioriterte senterstrukturen og vil derfor bidra med å bygge opp under eksisterende strukturer og gjøre sentrum og tilhørende boligområder tettere og mer kompakte. Det er noe lange avstander til blant annet ungdomskole, men innenfor en rekkevidde på 15 minutter.

Innspillsområdet har konflikter som kan medføre negative konsekvenser med tanke på forurensing da det er høy sannsynlighet for syredannende gneis i området. Dette må vurderes nærmere i en eventuell reguleringsplan og det må godkjennes en egen tiltaksplan ved kjente forekomster.

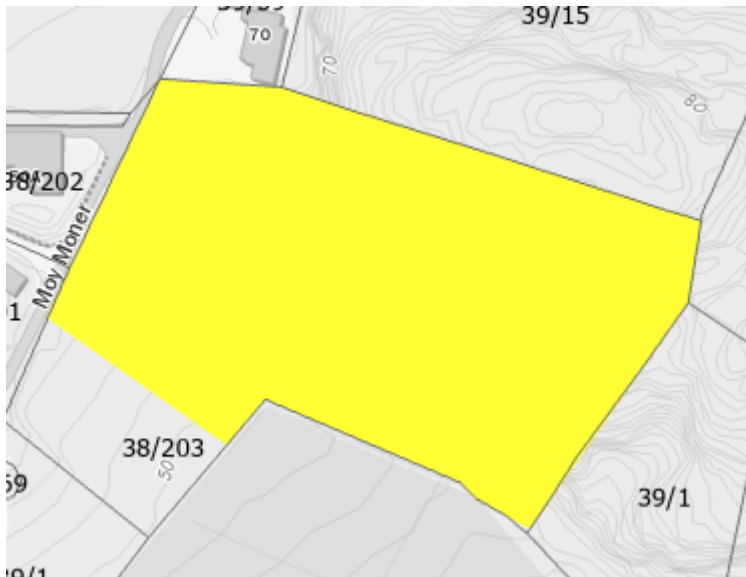
Deler av innspillsområdet er omfattet av 100metersbeltet. Nytt forslag justerer området slik at 100metersbeltet ikke inngår i utbyggingsformålet. Da vil også grensen til potensiell stormflo komme lengre unna selve utbyggingsformålet.


Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid: Innspillsområdet justeres mot sjø slik at 100metersbeltet ikke blir berørt ved eventuell reguleringsplan og boligbebyggelse. I det kommende reguleringsarbeidet må hensyn til friluftsliv og sikring av adkomster til Fantestien sikres, og det må foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av eventuelle forekomster av syredannende gneis.
Konklusjon og administrativ innstilling: Kommunedirektøren anbefaler med de gitte forutsetninger nevnt over at det justerte området kan tas inn i kommuneplanens arealdel til boligformål.

Politisk begrunnelse/vurdering
Politisk beslutning

Innspill nr. 11 – Moy

Gnr/bnr	38/203
Areal	13,2 daa
Grunneiere	Jill Hilde Løvgren
Forslagsstiller	Hellvik Hus sør eiendomsutvikling AS
Planstatus	LNRF
Formålsønske	Bolig
Arkiv nr.	24/00258-55



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger innenfor prioritert senterstruktur og vil i så måte bidra til å bygge opp under eksisterende strukturer og kompakte by og tettsteder tett på kollektivtilbud og tjenester.

Innspillet har konfliktpunkter som vil medføre negative konsekvenser for jordvernet i den grad at det er forekomster av dyrkbar mark og grenser til et landbruksområde mellom kollelandskapene. Videre er det forekomster av gammel furuskog av middels verdi på høydedraget av innspillet med kvaliteter som vil forsvinne dersom tiltaket gjennomføres. Midt i innspillsområdet ligger det et kulturminne (Pernilleholla) med middels verdi. Videre består området i dag av kollelandskap og etablering av boliger på hele området vil medføre negative konsekvenser for landskapet.

Etablering av bolig i området vil ikke kunne gjøres uten at det går på bekostning av et eller flere av hensynene nevnt over. Gjennom reguleringsplan vil man likevel kunne sikre avbøtende tiltak for dyrkbar mark og tiltak som vil sikre kulturminne, naturmangfold og landskapsendringer. Som en del av reguleringsplan må det vurderes nærmere hvor boliger kan plasseres for å ivareta hensyn til landskap, naturmangfold og kulturminnet.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved reguleringsplan må plassering og opparbeidelse av nye boliger vurderes for å i så liten grad som mulig påvirke landskapsområdet, sikre videreføring av viktig naturmangfold og kulturminne. For dyrkbar mark skal det som en del av reguleringsplan sikres at forekomstene av dyrkbar mark vurderes nærmere og det skal foreligge en plan for gode jordmasser slik at disse kan nyttegjøres i nydyrking- og jordforbedringsprosjekter andre steder i kommunen.

Konklusjon og administrativ innstilling:

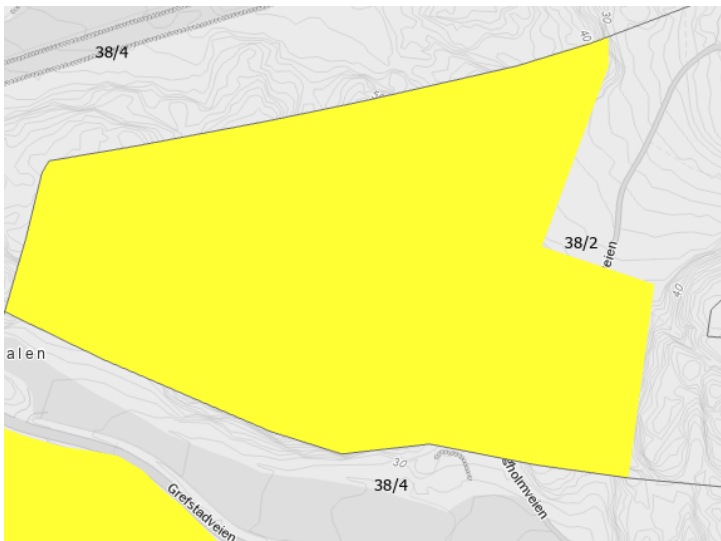
Kommunedirektøren har vurdert at avbøtende tiltak skal ivaretas gjennom reguleringsplan og området anbefales derfor tatt inn i kommuneplanens arealdel som boligformål.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 15 – Grefstad – Badstudalen

Gnr/bnr	38/2
Areal	41 daa
Grunneiere	Roger Thygesen, Rolf Ole Thygesen og Therese Evenstad
Forslagsstiller	Wari Hus AS v/Stærk &co
Planstatus	LNRF, hensynssone friluftsliv
Formålsønske	Bolig
Arkiv nr.	24/00258-59



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger utenfor prioritert senterstruktur og ville inngått som et av 20% områdene for boligutvikling. Innspillet bidrar ikke til å nå kommunale, regionale og nasjonale målsetninger om å bygge opp under eksisterende strukturer og kompakte tettsteder og sentre. Uten innregnet internveier er det om lag 3 km til nærmeste

lokalsenter og barneskole. Store deler av dette strekket har godt opparbeidet gang- og sykkelnett.

Som boligformål vil området, kunne få mange gode kvaliteter med god tilgjengelighet til rekreasjonsområder. Området har konfliktpunkter knyttet til naturmangfold i den grad at halvparten av innspillsområdet ikke er kartlagt og dermed mangler vi kunnskapsgrunnlag for å kunne ta en beslutning. Det ligger på en høyde som vil medføre store terrenginngrep som har innvirkning på det omliggende landskapet og landskapsvirkningene fra sjø. Videre er det konflikter knyttet til friluftsliv mot sjøen og et nytt boligområde vil kunne medføre forringelse av disse kvalitetene for allmennheten i et friluftsområde som i stor grad er tatt i bruk i dag.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Dersom området foreslås tatt inn i kommuneplanens arealdel bør området avgrenses slik at områder avsatt med særlige friluftsinteresser ikke blir direkte berørt. De deler av innspillsområdet som ikke er NiN-kartlagt kan heller ikke inngå som utbyggingsformål.

Ved en eventuell fremtidig reguleringsplan må det settes krav til tilstrekkelig slukkevannskapasitet og VA-løsninger må sikres med tilstrekkelig kapasitet. Videre vil landskapsvirkninger og friluftsinteresser måtte få en særskilt vurdering i planarbeidet. Utsiktspunkter bør sikres og bevares ved en fremtidig regulering.

Konklusjon og administrativ innstilling:

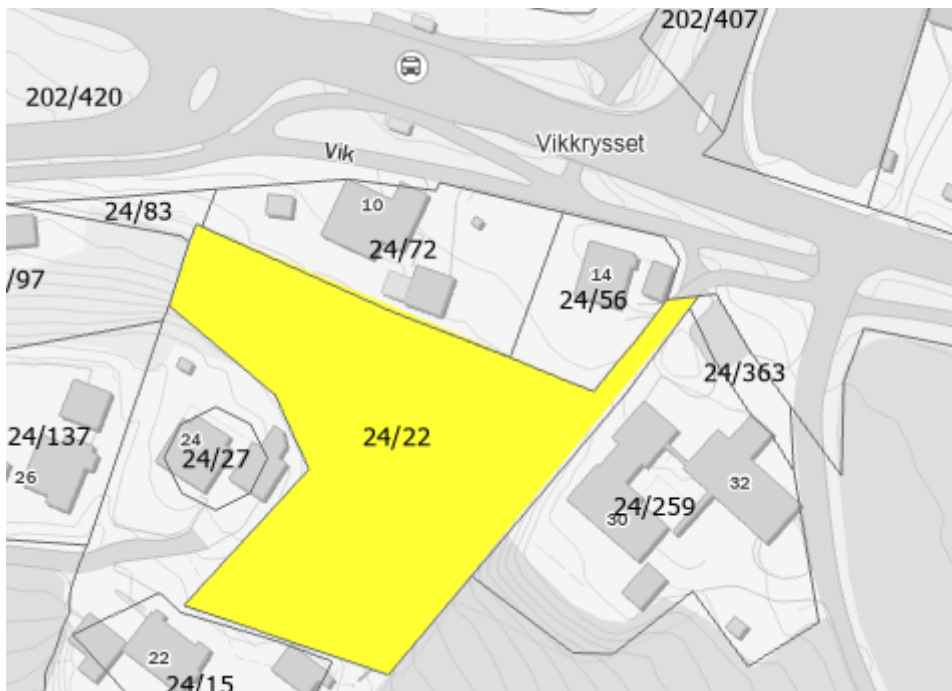
Kommunedirektøren anbefaler at området ikke tas inn som fremtidig boligformål i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel med hovedgrunnlag i landskapsgrunnlag og allmennhetens interesser i området med tanke på friluftsliv og rekreasjon på land og sjø. Videre er det mangel på kunnskapsgrunnlag når det gjelder naturmangfold og dermed ikke forsvarlig å konkludere med hvilke eventuelle kvaliteter som ville kunne gå tapt.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 16 – Vik

Gnr/bnr	24/22
Areal	3,6 daa
Grunneiere	Christian Pedersen
Forslagsstiller	Christian Pedersen v/Eivind Pedersen
Planstatus	LNRF, hensynssone landbruk, løsmasser
Formålsønske	Bolig
Arkiv nr.	24/00258-74



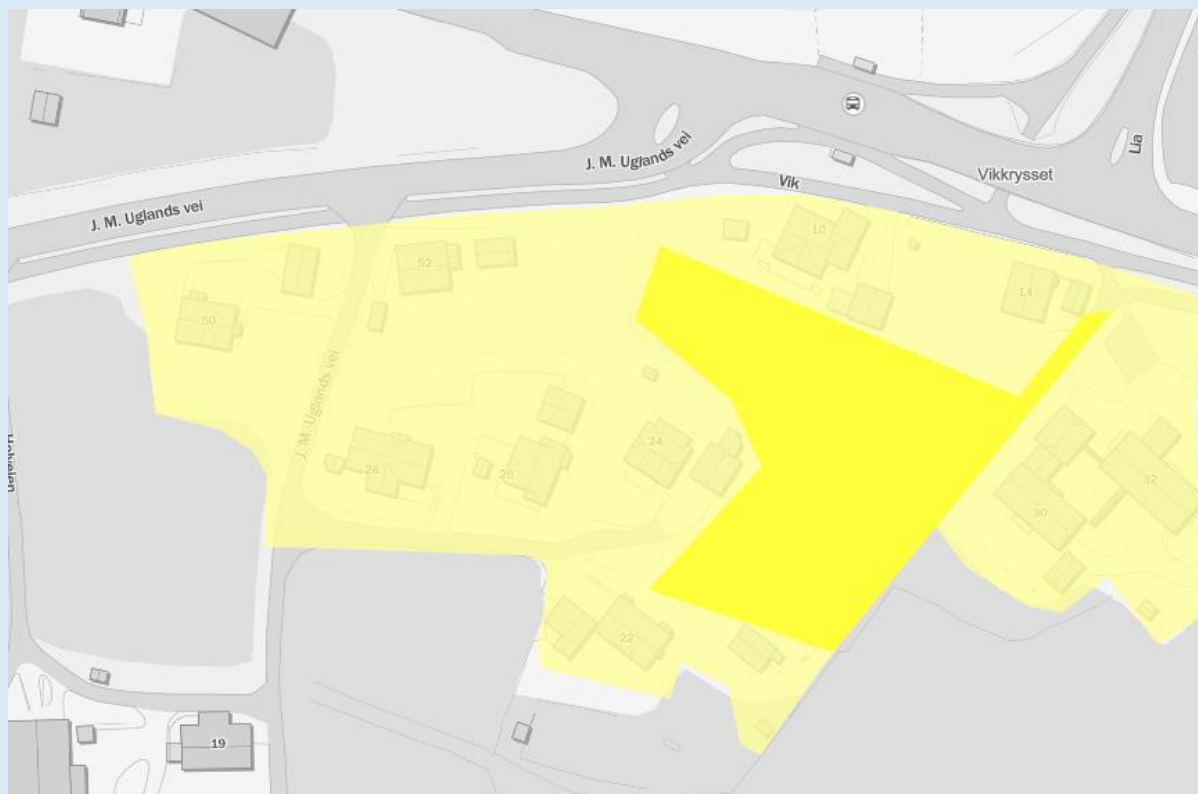
Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger innenfor prioritert senterstruktur og skal bidra med 80% av all bolig og næringsutvikling i kommunen. Innspillsområdet vil med enkle grep kunne koble seg på eksisterende strukturer med gang- og sykkelveier og kollektivtilbud, og bidrar i så måte med å nå nullvekstmålet om vekst i personbiltrafikk i regionen. Området er ikke naturtypekartlagt men ligger inneklemt mellom eksisterende boliger og sannsynligheten for at det er viktige forekomster vurderes som lav. Videre består innspillet av 2,2 dekar dyrket mark. Ved etablering av bolig vil dette arealet gå tapt. Området med dyrket mark er omringet av boligbebyggelse og derfor under press for boligbebyggelse. Grunnet områdets omfang og beliggenhet vurderes det at hensynet til dyrket mark kan vike for å tilrettelegge for boliger nær prioritert senterstruktur med framtidig tilbud og tjenester.

Som en forutsetning må det legges en plan for bruk av de gode jordmassene og det må i en detaljregulering sikres at massene blir benyttet til nydyrking eller jordforbedringsprosjekter andre steder i kommunen.

Innspillet i seg selv ligger som en øy i et området avsatt til LNFR. Den reelle bruken av eiendommene som grenser til innspillsområdet og veien er bolig. Kommunedirektøren har vurdert det som hensiktsmessig å utvide det innsendte området til også og omfatte naboeiendommene og legge disse inn som boligformål i kommuneplanens arealdel da dette gir en naturlig avgrensing og viderefører reell bruk av området.

Ny foreslått avgrensing:



Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved fremtidig reguleringsarbeid må det foreligge en plan for bruk av den dyrka marka til nydyrking og eller jordforbedringstiltak.

Konklusjon og administrativ innstilling:

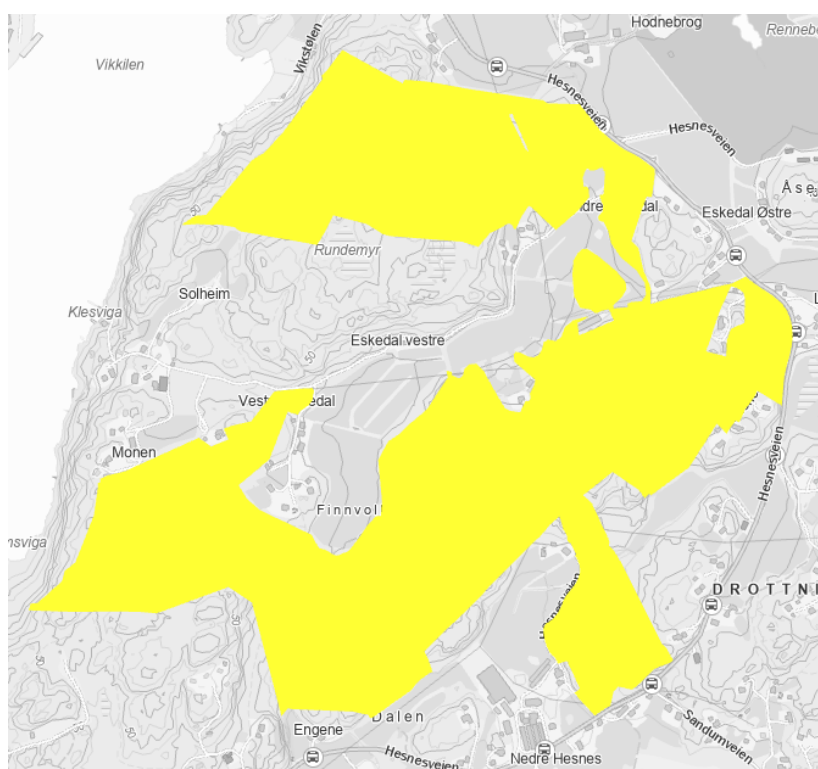
Kommunedirektøren anbefaler at området som vist over med de anbefalte nye avgrensingene tas inn i kommuneplanens arealdel.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 18 – Hesnes

Gnr/bnr	25/2, 26/7, 25/3, 31/44, 25/1,15, 26/37, 25/6, 26/6, 27/7, 26/1-2, 28/316, 28/11, 27/1, 24/351, 24/29, 24/2, 24/13, 24/16, 26/3, 27/8 og 30/3
Areal	847,6 daa
Grunneiere	Hesneslandet AS
Forslagsstiller	Henning Larsen Architects AS
Planstatus	LNRF, hensynssone landbruk, hensynssone naturmiljø, faresone – Ras og skredfare, Gjennomføringssone – krav til felles planlegging
Formålsønske	Bolig
Arkiv nr.	24/00258-78



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger utenfor prioritert senterstruktur og vil ikke bidra med å bygge opp under eksisterende strukturer i kommunen eller nå regionale og nasjonale målsetninger om kompakte by og tettsteder for å redusere vekst i personbiltrafikk og arealeffektiv planlegging. Innspillet har konflikter som vil medføre store negative konsekvenser for følgende hensyn: Landskap i form av store terrenginngrep for boligbebyggelse og utbedring av adkomstvei. Naturverdier i form av en rekke utvalgte naturtyper og forekomster, samt leveområde for hjortevilt og fugl. Jordvern og landbruksutvikling i form av dyrka og dyrbar mark som vil bli direkte berørt, men i størst grad koblet til en utbygging som medfører økt press og konfliktnivåer mellom landbruksnæringen og en stor mengde boliger. For de nevnte hensynene vil

konsekvenser ikke kunne bedres i stor grad av avbøtende tiltak. Videre er de en rekke hensyn som vil kunne ha negative konsekvenser, men som kan løses gjennom videre planlegging. Som eksempelvis friluftsliv og barn og unges interesser og folkehelse. Teknisk infrastruktur har også kategori som middels negativ konsekvens dette da opparbeidelse av vei, vann og avløp vil medføre store terrenginngrep, men det vil også kunne bedre dagens situasjon for nye og eksisterende bebyggelse og trafiksikkerhet langs Hesnesveien.

Historikk:

Innspillsområdet har en lang historikk der det blant annet ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel ble rettet innsigelse fra statsforvalteren som ikke lot seg løse gjennom drøfting og mekling. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt med innsigelse og innspillsområdet Hesneslandet ble sendt til KMD for endelig avgjørelse. Departementet opprettholdt innsigelsen da forslaget var klart i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og areal- og transportplan i Arendalsregionen. I tillegg var avslaget begrunnet med konsekvensene for natur og landskap, ikke et prioritert vekstområde, store avstander til daglige gjøremål, ingen planer om etablering av kollektivtilbud som kan betjene utbyggingen. Bro eller ferge for å krysse Vikkilen ble vurdert som et supplement til trafikkavvikling, for arbeids- og fritidsreiser vil området fortsatt forventes å være bilbasert. Videre la departementet til at dersom boligbehovet i fremtiden endres kan kommunen i senere planer vurdere om det bør åpnes for en gradvis utbygging. Det må da godtgjøres at tilfredsstillende kollektivløsninger og infrastruktur som skole og andre tjenester er på plass, samt et veinett som er dimensjonert for utbyggingen.

Kommunedirektøren vurderer at dagens behov og situasjon ikke er endret etter departementets avgjørelse i 2020. Arealet er ikke i et prioritert vekstområde, det vil være et bilbasert område siden det ikke er et tjenestetilbud som dekker daglige behov og det er heller ingen planer om å etablere kollektivtilbud i området. Kommunen har ikke et akutt boligbehov som kun kan løses ved utbygging på Hesnes. Med dette som grunnlag anbefaler kommunedirektøren at det på nåværende tidspunkt ikke bør legges til rette for boligutbygging, men bevare området slik det fremstår i dag for å senere kunne vurdere området som en helhet dersom boligbehov skulle komme.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

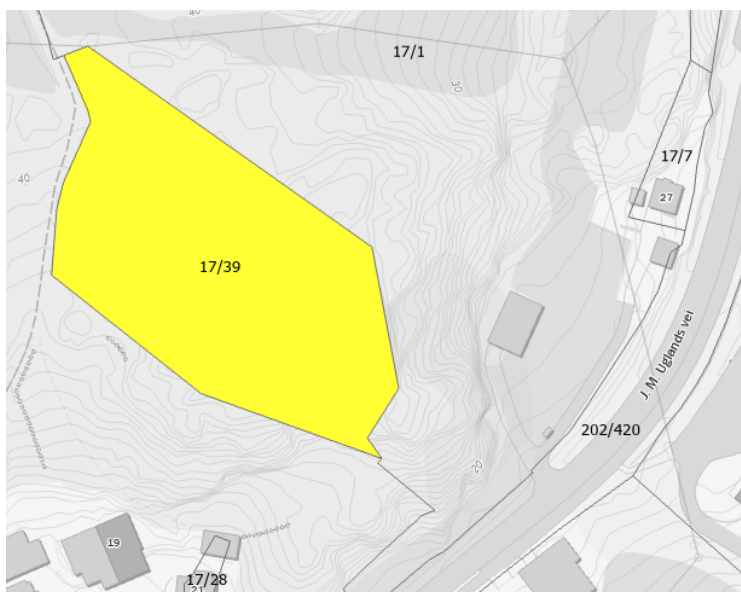
Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at området ikke tas inn som boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med grunnlag i uendret situasjon fra avgjørelse tatt i KMD i 2020, samt konsekvenser for blant annet landskap, natur og landbruk som nevnt over.

Politisk begrunnelse/vurdering
Politisk beslutning

Innspill nr. 19 – Vikkilen – Ugland

Gnr/bnr	17/39
Areal	6,9 daa
Grunneiere	Knut Axel Ugland
Forslagsstiller	Knut Axel Ugland
Planstatus	LNRF, hensynssone landbruk (nordvestlige del)
Formålsønske	Bolig
Arkiv nr.	24/00258-79



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger utenfor prioritert senterstruktur, men har god tilgang til etablerte gang- og sykkelforbindelser og kollektivtilbud. Området er ikke naturtypekartlagt, men består av gammel skog som kan gi middels til høy sannsynlighet av forekomster. Det er ikke kjennskap til om området bli benyttet som friluftsområde, men inngår som en del av et større sammenhengende kollelandskap. Etablering av boliger i området vil gjøre store endringer på landskapsformene og kreve terrenginngrep og anleggelse av adkomstveier kan medføre nedbygging av dyrket mark dersom dette anlegges fra nordlig del av området.

Kommunedirektøren anbefaler at området ikke tas inn som boligformål da det ikke foreligger et godt nok kunnskapsgrunnlag med tanke på naturverdier.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

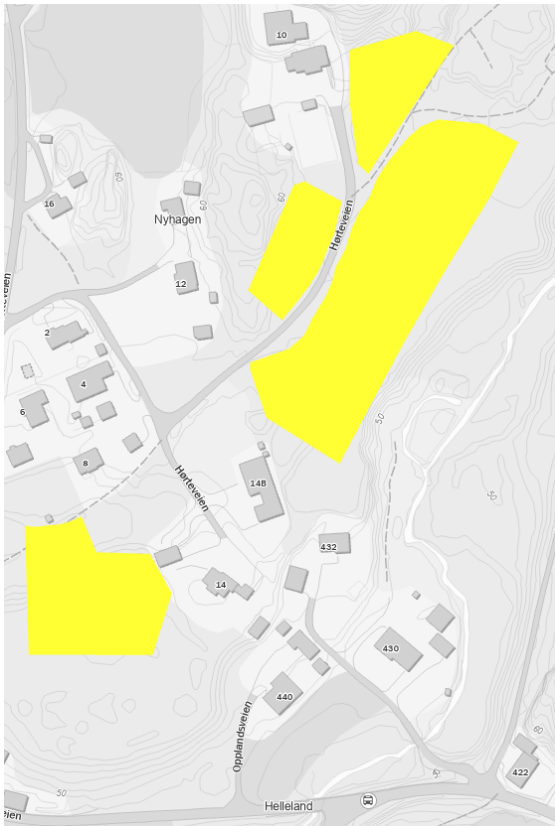
Kommunedirektøren anbefaler at området ikke tas inn i kommuneplanens arealdel som fremtidig boligformål.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 20 – Skiftenes (a,b,c,d)

Gnr/bnr	144/5
Areal	16,7 daa (bolig)
Grunneiere	Øivind Andersen
Forslagsstiller	Tomstad AS
Planstatus	LNRF, LNRF Spredt boligbebyggelse
Formålsønske	Bolig
Arkiv nr.	24/00285-80



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger langt unna prioritert senterstruktur og vil inngå som en del av 20% andelen av boligutviklingen i kommunen. Innspillsområdet bygger ikke opp under kommunale, regionale og nasjonale målsetninger om kompakte byer og tettsteder og tilgjengelighet til tilbud og tjenester i form av aktive og effektive reiseveier.

Innspillsområdet har konflikter med hensynene naturverdier og jordvern med store negative konsekvenser da områdene som inngår i innspillet består av dyrkbart areal og ikke er naturtypekartlagt, men består av gammel skog hvor sannsynligheten for viktige forekomster er stor. Videre er det konflikter knyttet til teknisk infrastruktur og forurensing som i ulike grad vil medføre negative konsekvenser som gjennomregulering kan løses. Videre vil etableringen ha negative konsekvenser på miljø i form av store klimagassutslipp fra området ved nedbygging.

Kommunedirektøren vurderer med det overnevnte at sammenlagte konsekvenser og usikkerhet for tap av viktige kvaliteter ved boligbebyggelse i området er større enn fordelene ved nye boliger i ei etablert bygd i kommunen og at området derfor ikke bør legges inn som boligformål i kommuneplanens arealdel.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

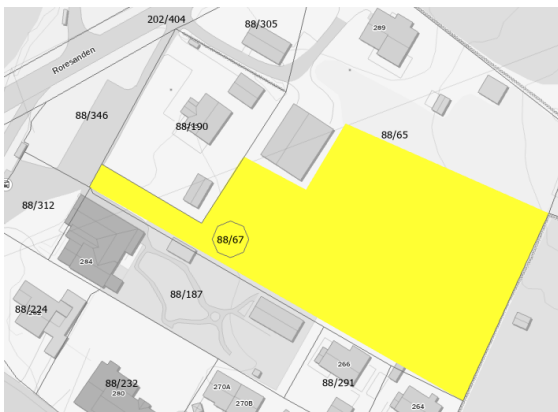
Kommunedirektøren anbefaler at området ikke tas inn som boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 21 – Roresanden A

Gnr/bnr	88/65
Areal	5,3 daa
Grunneiere	Ådne Laurits Håland
Forslagsstiller	Asplan Viak v/ Tonje Terkelsen
Planstatus	Grav og urnelund, LNF
Formålsønske	Bolig
Arkiv nr.	24/00258-84



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet foreslås endret fra dagens formål, Grav og urnelund, til boligformål i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren vurderer at det eksisterende formålet Grav- og urnelund må videreføres da kommunen ikke har lyktes i å finne utvidelsesarealer ved nedre Landvik Kirkegård, hvor det i dag er et behov for flere gravplasser. Totalt sett i kommunen er dekningen god, men Landvik sokn vil ha mangel på grav- og urnelunder dersom eksisterende avsatte arealer omdisponeres til annet formål.

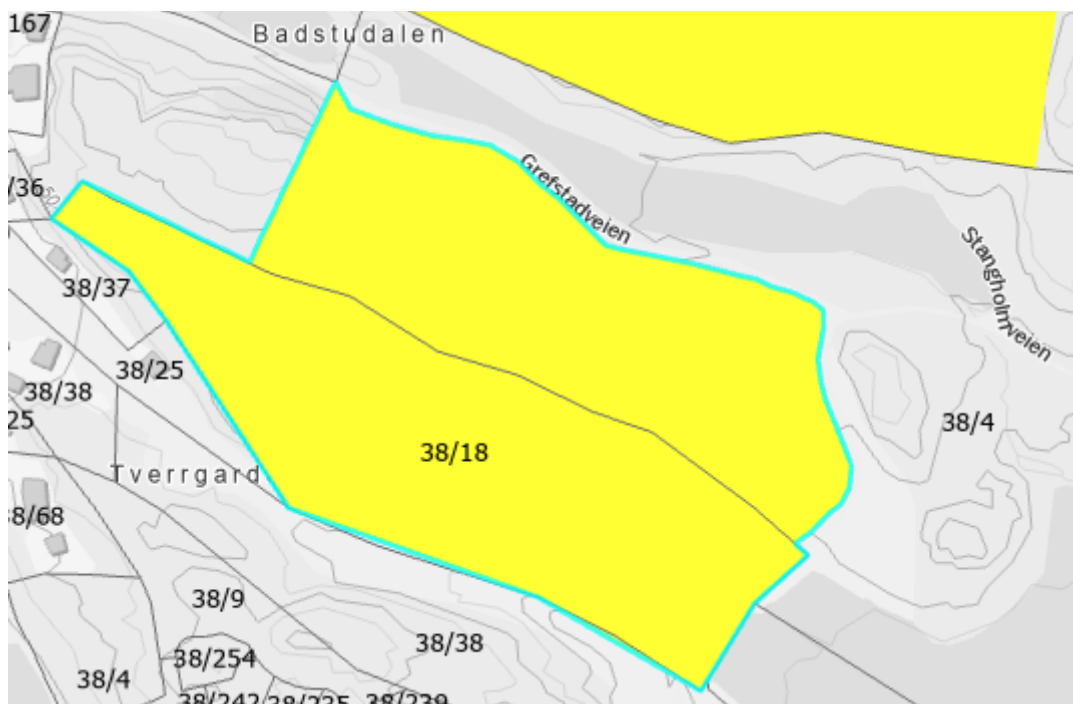
Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling: Kommunedirektøren anbefaler ikke at området omdisponeres til boligformål i kommuneplanens arealdel da det fremdeles er behov for grav- og urnelund i Landvik sokn.

Politisk begrunnelse/vurdering
Politisk beslutning

Innspill nr. 25 – Badstudalsheia - Grefstad

Gnr/bnr	38/18 og 38/4
Areal	47,5 daa
Grunneiere	Åse Van R Skarpengland og Jenny Marie Tønnesøl Vestby
Forslagsstiller	EdenEiendom AS v/Gisle Majors
Planstatus	LNRF, hensynssone friluftsliv, løsmasser
Formålsønske	Bolig
Arkiv nr.	24/00285-93



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger utenfor prioritert senterstruktur og ville inngått som et av 20% områdene for boligutvikling. Innspillet bidrar ikke til å nå kommunale, regionale og nasjonale målsetninger om å bygge opp under eksisterende strukturer og kompakte tettsteder og sentre. Uten innregnet internveier er det om lag 3 km til nærmeste lokalsenter og barneskole. Store deler av dette strekket har godt opparbeidet gang- og sykkelnett.

Som boligformål vil området, kunne få mange gode kvaliteter med god tilgjengelighet til rekreasjonsområder. Området har konfliktpunkter med store negative konsekvenser for Landskap, da boligbebyggelse vil medføre store Landskapsvirkninger som vil påvirke hele området. Det vil kreve store terrenginngrep innenfor selve området, men også i omliggende arealer for å sikre adkomst. Videre er det konflikter med friluftsliv da det ikke er kjennskap til hvor mye områder i dag er i

bruk, men lokalitet vil tilsi at området har stort potensiale da det inngår i et området som i stor grad hyppig tatt i bruk som friluftsområde og rekreasjonsområder nær sjøen.

Kommunedirektøren anbefaler at området ikke legges inn i kommuneplanens arealdel da nedbygging vil medføre ugjenopprettelige konsekvensene for landskapshensyn og friluftsliv.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Dersom området tas inn som boligformål i kommuneplanens arealdel må det ved reguleringsplan settes særskilte krav til landskapstilpasning og tilrettelegging for friluftsliv ved at utsiktspunkter ikke bygges ned og at bebyggelsen plasseres på en måte som ikke medfører store silhuettvirkninger fra sjø.

Konklusjon og administrativ innstilling:

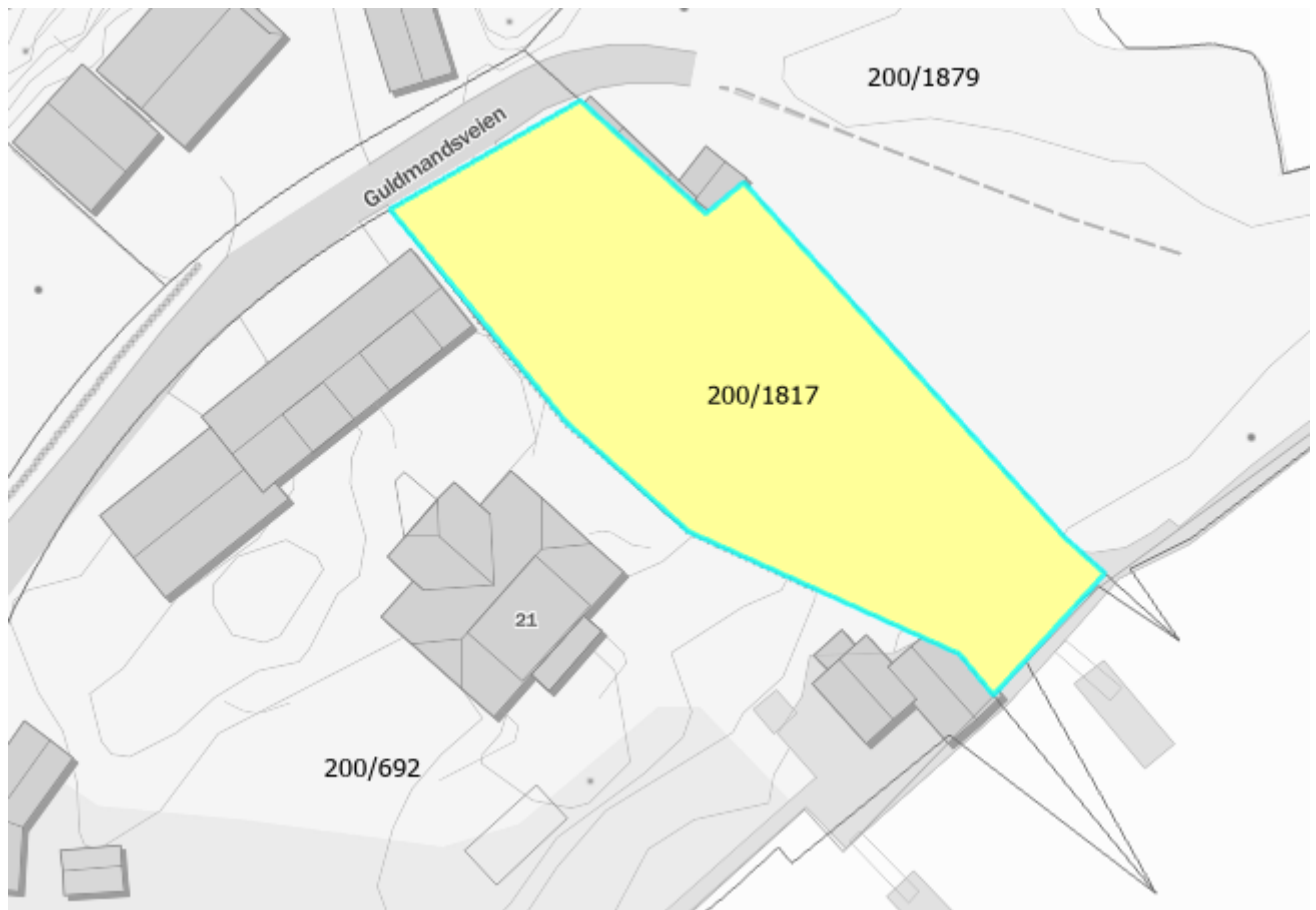
Kommunedirektøren anbefaler at innspillet ikke inngår som boligformål i kommuneplanens arealdel.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 26 – Guldmannsveien

Gnr/bnr	200/690, 692 og 1817
Areal	0,75 fdaa (nærværende LNRF) 0,96 daa sjø
Grunneiere	Susanne Hushovd, Thor Hushovd, Inger Aaseby Skorstad, Daniel Skorstad, Mette Skorstad
Forslagsstiller	Gilje Byggrådgivning AS
Planstatus	LNRF og uregulert sjø
Formålsønske	Endring LNRF til Boligformål
Arkiv nr.	24/00258-103



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet omhandler endring til boligformål som er i tråd med regulert bruk. Kommunedirektøren vurderer at endringene ikke har noen negative konsekvenser.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

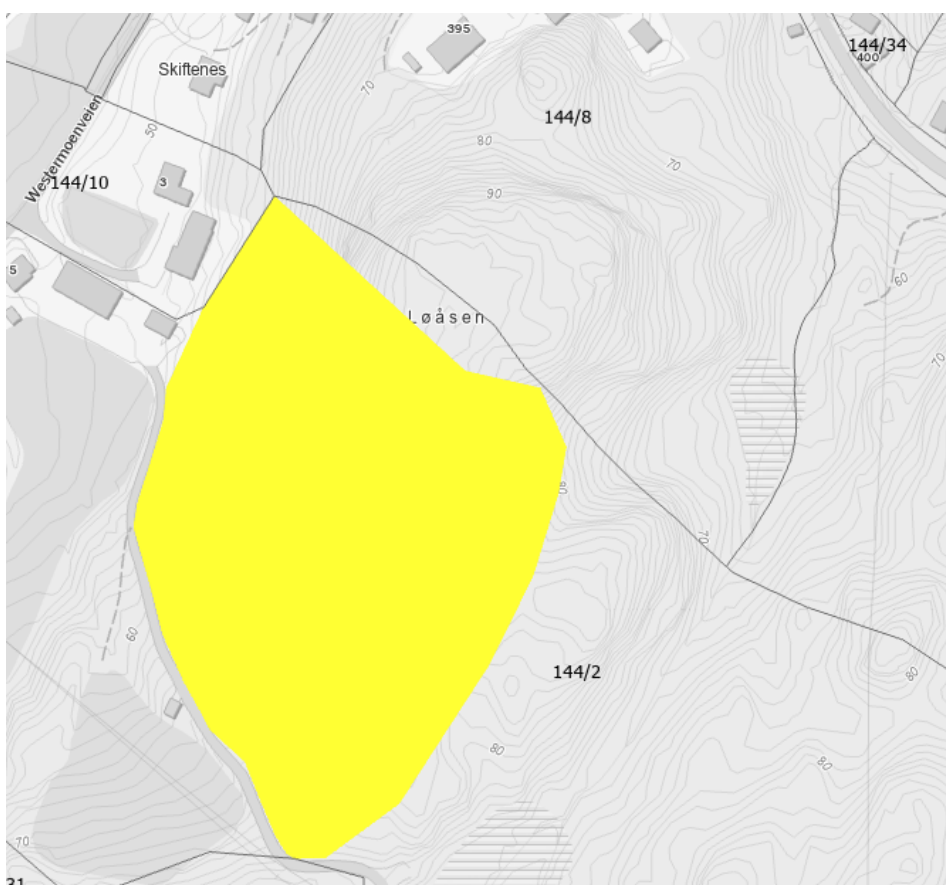
Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn som eksisterende boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 27 – Løåsen - Skiftenes

Gnr/bnr	144/2
Areal	27,9 daa
Grunneiere	Jan Ellingsen
Forslagsstiller	Jan Ellingsen
Planstatus	LNRF, sikringssone drikkevann
Formålsønske	Bolig
Arkiv nr.	24/00258-113



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger langt unna prioritert senterstruktur og vil inngå som en del av 20% andelen av boligutviklingen i kommunen. Innspillsområdet bygger ikke opp under kommunale, regionale og nasjonale målsetninger om kompakte byer og tettsteder og tilgjengelighet til tilbud og tjenester i form av aktive og effektive reiseveier. Innspillsområdet har konfliktpunkter knyttet til naturmangfold da det ikke foreligger naturtypekartlegging. Grunnet manglende kunnskapsgrunnlag kan man ikke vurdere hvilke kvaliteter som potensielt går tapt og føre-var prinsippet gjelder. Videre er det

vurdert at tiltak vil ha noe negative konsekvenser for landskap da det vil være mulig å justere området avgrensinger til å ikke omfatte toppene som inngår i arealinnspillet. For barn og unges interesser vil det være negative forhold knyttet til usikker skolevei til nærmeste skole som ligger 8,5km unna innspillsområdet.

Kommunedirektøren vurderer at området ikke tas inn som boligformål i kommuneplanens arealdel da det ikke foreligger et godt nok kunnskapsgrunnlag for naturmangfold og derfor ikke kunnskap til å ta en god beslutning om forholdet.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

For hensynet til naturmangfold må det først foreligge en naturtypekartlegging før det kan treffes en beslutning om området kan benyttes som boligformål. Dersom dette hadde ligget til grunn kunne områdes avgrensinger blitt justert slik at landskapshensynet ble ivaretatt.

Konklusjon og administrativ innstilling:

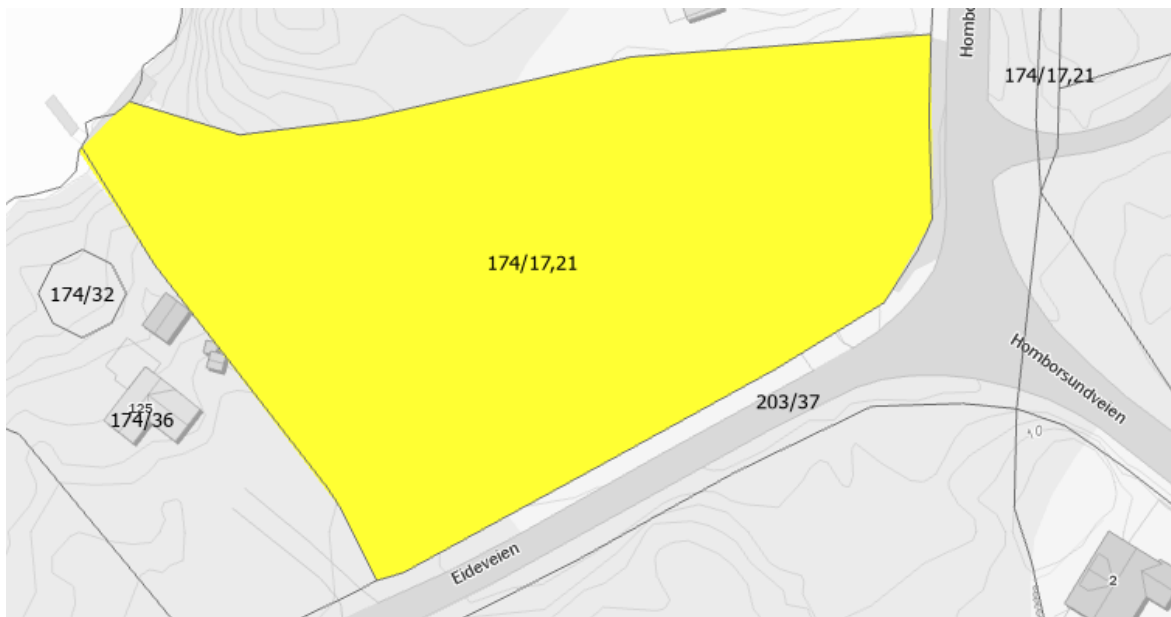
Kommunedirektøren anbefaler at innspillet ikke tas inn som boligformål i kommuneplanens arealdel.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 28 – Engekilen

Gnr/bnr	174/17
Areal	5,3 daa
Grunneiere	Sondre Smeland, Rebekka O. Ohldieck
Forslagsstiller	Sondre Smeland
Planstatus	LNRF, deler av eiendommen regulert til gang-sykkelvei
Formålsønske	Bolig, Fritidsbolig
Arkiv nr.	24/00258-114



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger like utenfor prioritert senterstruktur og lokalsenter Homborsund og bygger i mindre grad opp under nasjonale og regionale føringer om kompakte by og tettsteder. Likevel har området god tilgjengelighet til lokalsenteret gjennom opparbeiding av gang- og sykkelvei langs Homborsundsveien. Innspillsområdet ligger i sin helhet innenfor 100metersbeltet til sjø.

En justering av området for å unngå de sjønære arealer ville medføre at området i sin helhet forsvant og det kan derfor ikke gjennomføres avbøtende tiltak. Eiendommen er i dag bebygd og naboeiendommer er også bebygd. Hensynet til 100metersbeltet og allmennhetens tilgjengelighet vil ikke ytterligere forringes av at området tas inn i kommuneplanens arealdel som boligformål.

Grunnet områdets beliggenhet vurderer kommunedirektøren at innspillet i sin helhet kan tas inn i kommuneplanens arealdel.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

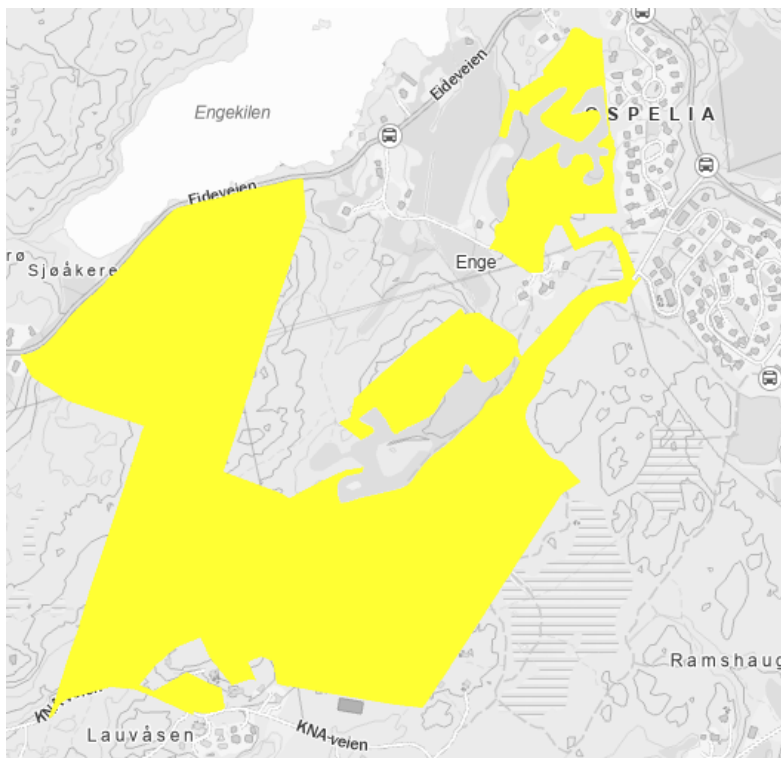
Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn som boligformål i kommuneplanens arealdel.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 30 – Enge

Gnr/bnr	174/1,5,7 , 172/120, 163/9,
Areal	500 daa
Grunneiere	Thom Svennevig, Tom Severin Eide, Per Dan Knutsen, Grimstad kommune.
Forslagsstiller	Gilje Byggrådgiving AS
Planstatus	174/1 LNF m/hensynsone friluftsliv, 174/5 deler bolig, Ellers LNF
Formålsønske	Bolig
Arkiv nr.	24/00258-126



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger utenfor prioritert senterstruktur og bidrar ikke til å nå målsetninger om nullvekst i personbiltrafikk. Bygger ikke opp under nasjonale og regionale målsetninger og føringer for effektiv areal - og transportplanlegging. Området har konfliktpunkter med friluftsliv med store negative konsekvenser for friluftsområder og nærturområder for store deler av boligområdene i Homborsund og for besøkende da innspillsområdet i stor grad omfattes av turområder og etablerte lysløyper med høy besøkesfrekvens. Videre er områdene i bruk av skole og

barnehage og vil ha store negative konsekvenser for barn og unges interesser og folkehelseperspektivet ved forringelse av nærturområder. Anleggelse av teknisk infrastruktur innenfor området vil være omfattende og ressurskrevende, men kan medføre økt slukkevannskapasitet i områdene ved robertsvik. Videre er det konfliktpunkter knyttet til naturmangfold i form av viktige forekomster i ytterkant av hele innspillsområdet. Disse kan unngås ved justering av områdets avgrensing eller sikring gjennom reguleringsplan.

Kommunedirektøren vurderer at innspillsområdet ikke skal tas inn som boligformål i kommuneplanens arealdel grunnet konflikten med friluftsliv og nærturområder som er en svært stor kvalitet for beboeren i Homborsund og besøkende. Det er også viktig for barn og unges oppvekstsvilkår og for folkehelsen og levekår med tanke på tilgang til rekreasjonsområder.

Dersom deler av områder skal vurderes, kan områdene nord ved Ospelia vurderes tatt inn. Kommunedirektøren vurderer likevel at ikke disse områdene skal tas inn som fremtidig boligbebyggelse da det i Homborsund i dag er en stor regulert boligreserve i den nordre og midtre delen av lokalsenteret. Nye boliger i Homborsund bør komme nærmere lokalsenterets indre avgrensing og i form av varierte boligtyper.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Avbøtende tiltak om å redusere innspillsområdet er vurdert opp mot områder i tilknytting til Ospelia. Da områdene i stor grad vil ligge omsluttet av dyrka mark vurderes det som uheldig å utvide området og dermed medføre ytterligere press på landbruksjord og øke konfliktpunkter.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at området ikke tas inn som boligformål i kommuneplanens arealdel.

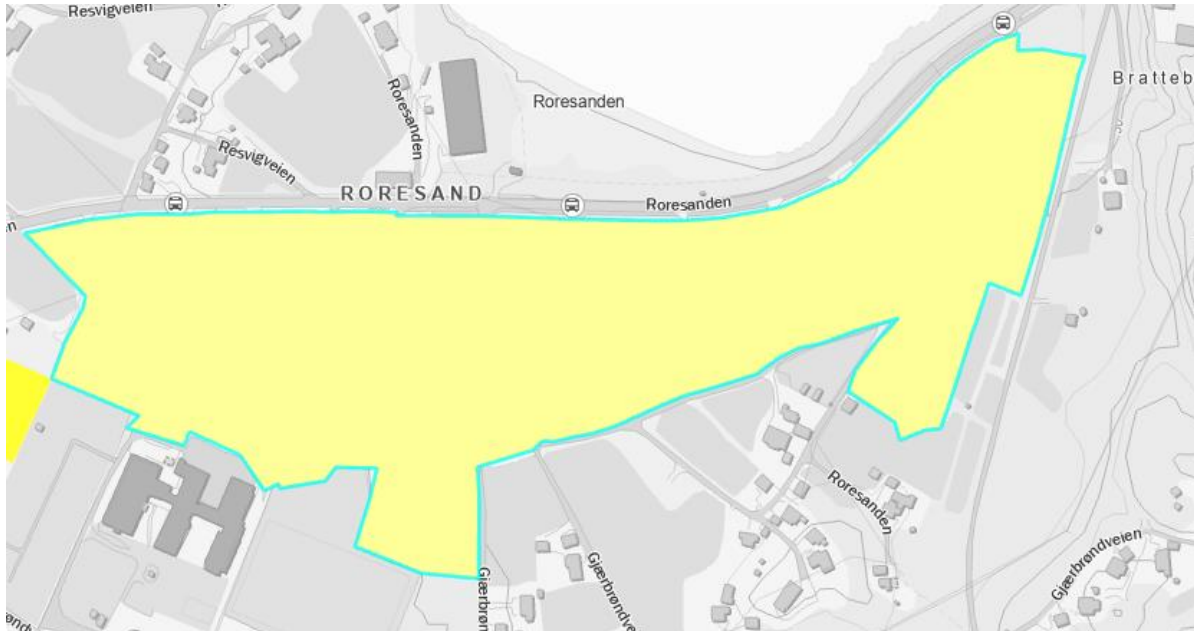
Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 31 – Roresanden boligformål

Gnr/bnr	Se figur
Areal	112,7 daa

Grunneiere	Innbyggerne ved Roresanden
Forslagsstiller	Innbyggerne ved Roresanden
Planstatus	LNRF
Formålsønske	Eksisterende boligbebyggelse



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet omhandler å endre arealformål i kommuneplanens arealdel fra LNFR til nåværende boligformål. Endringen vil ikke medføre en endret reell bruk av området, og området vil fremdeles være omfattet av roreskjønnet for å ivareta hensynsynet til drikkevannskilden. Årsaken til endringen omhandler at mindre tiltak som er i tråd med roreskjønnet vil kunne bli opphevet grunnet feil formål i kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektøren anbefaler at innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel som nåværende boligformål.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

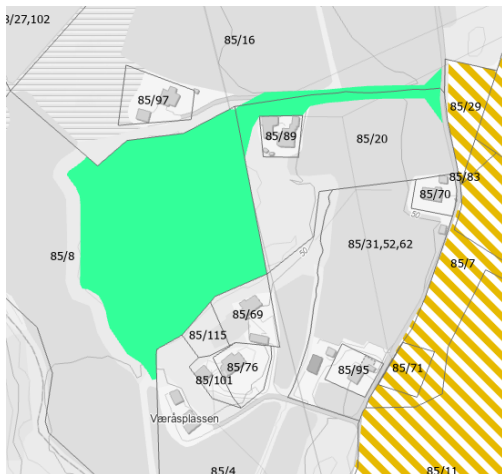
Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at innspillet inngår som nåværende boligformål i kommuneplanens arealdel.

Politisk begrunnelse/vurdering
Politisk beslutning

Innspill nr. 40 - Væråsen

Gnr/bnr	85/5, 16, 20
Areal	20,5 daa
Grunneiere	Jan Øystein Lien, Astrid S. Beisland, Bente Lien.
Forslagsstiller	Gilje Byggrådgiving AS
Planstatus	LNRF, hensynssone landbruk
Formålsønske	LNRF Spredt bolig



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger innenfor prioritert senterstruktur og 15minutteren til lokalsenter Bergemoen. Til tross for at området ligger utenfor et kompakt bebygd område vil det kunne bidra til nye boenheter med god tilgang til tilbud og tjenester i nytt lokalsenter og kommunesenteret. Hverdagslivets reiser kan gjennomføres gjennom aktive transportformer og i så måte bidra til regionale og nasjonale målsetninger om nullvekst i personbiltrafikken. Innspillsområdet ligger på en skogskledd øy i et landbruksområde og vil kunne medføre konflikter med landbruksnæringen i form av støy, støv og lukt fra landbruksdrift inn til boligområder, samt krav til veiutbedringer som vil medføre noe tap av landbruksarealer. Innspillet er foreslått som LNF-spredt bolig og med et potensial på inntil 14 boenheter. Kommunedirektøren vurderer det som svært uheldig å skulle legge til rette for 14 boliger uten reguleringsplan.

Kommunedirektøren anbefaler området tatt inn i kommuneplanens arealdel med forbehold om at området legges inn som boligformål og at det utarbeides reguleringsplan.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

14 boenheter vurderes som en stor endring og vil kreve reguleringsplan for å sikre god utnyttelse, gode bokvaliteter og håndtere potensiell konflikt med landbruksdrift på en god måte. Dersom området tas inn i kommuneplanens arealdel må området avsettes som boligformål og det generelle plankravet vil gjelde.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler området tatt inn i kommuneplanens arealdel med forbehold om at området legges inn som boligformål og at det utarbeides reguleringsplan.

Politisk begrunnelse/vurdering

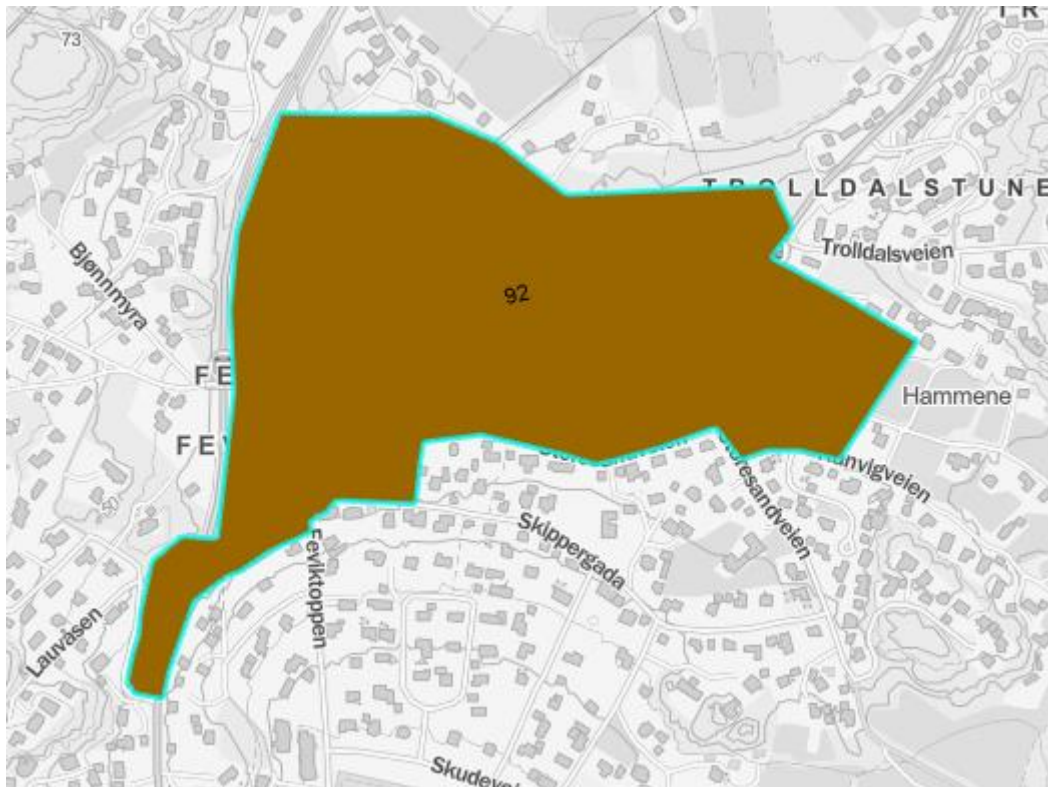
Politisk beslutning

Sentrumsformål

Formål	Innspillsnr.	Navn	Kommunedirektørens anbefaling
Sentrumsformål	92	Fevik Lokalsenter	anbefales
	93	Vik Lokalsenter	anbefales
	94	Bergemoen Lokalsenter	anbefales
	95	Homborsund Lokalsenter	anbefales
	99	Grimstad sentrum - kommunesenter	anbefales

Innspill nr. 92 Fevik lokalsenter

Gnr/bnr	Mange
Areal	208 daa
Grunneiere	Mange
Forslagsstiller	Grimstad kommune
Planstatus	Diverse
Formålsønske	Sentrumsformål



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet består av mange ulike formål i dag og er i stor grad bebygd. Det finnes viktige kvaliteter innenfor kulturmangfold som skal ivaretas gjennom planlegging. Dette vil fremkomme i Fevikplanen og sikres nærmere der. Videre er ikke området i dag naturtypekartlagt, men det ble i september 2025 gjennomført og eventuelle funn vil innarbeides og legges som grunnlag for nærmere planlegging. Området berører også dyrkamark i stor grad lokalisert til Fevikparken. Disse områdene er i tillegg områder med kulturminner og et viktig element på Fevik og for et sentrumsområde. Kvalitetene skal videreføres og ikke benyttes til andre sentrumsfunksjoner enn park/grøntareal

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

I forbindelse med arbeidet med arealdelen ønsker vi å endre formålet for deler av området rundt Feviktoppen til sentrumsformål- Samtidig er det startet opp arbeidet med en egen KDP for Fevikområdet. Dette arbeidet er satt på vent i påvente av naturtypekartlegging. Området foreslås avsatt i denne revisjonen, men med grunnlag i arbeidet som kommer i Fevikplanen, samt naturtypekartlegging vil endelig avgrensning først foreligge når fevikplanen er vedtatt og alle viktige hensyn innenfor området er vurdert.

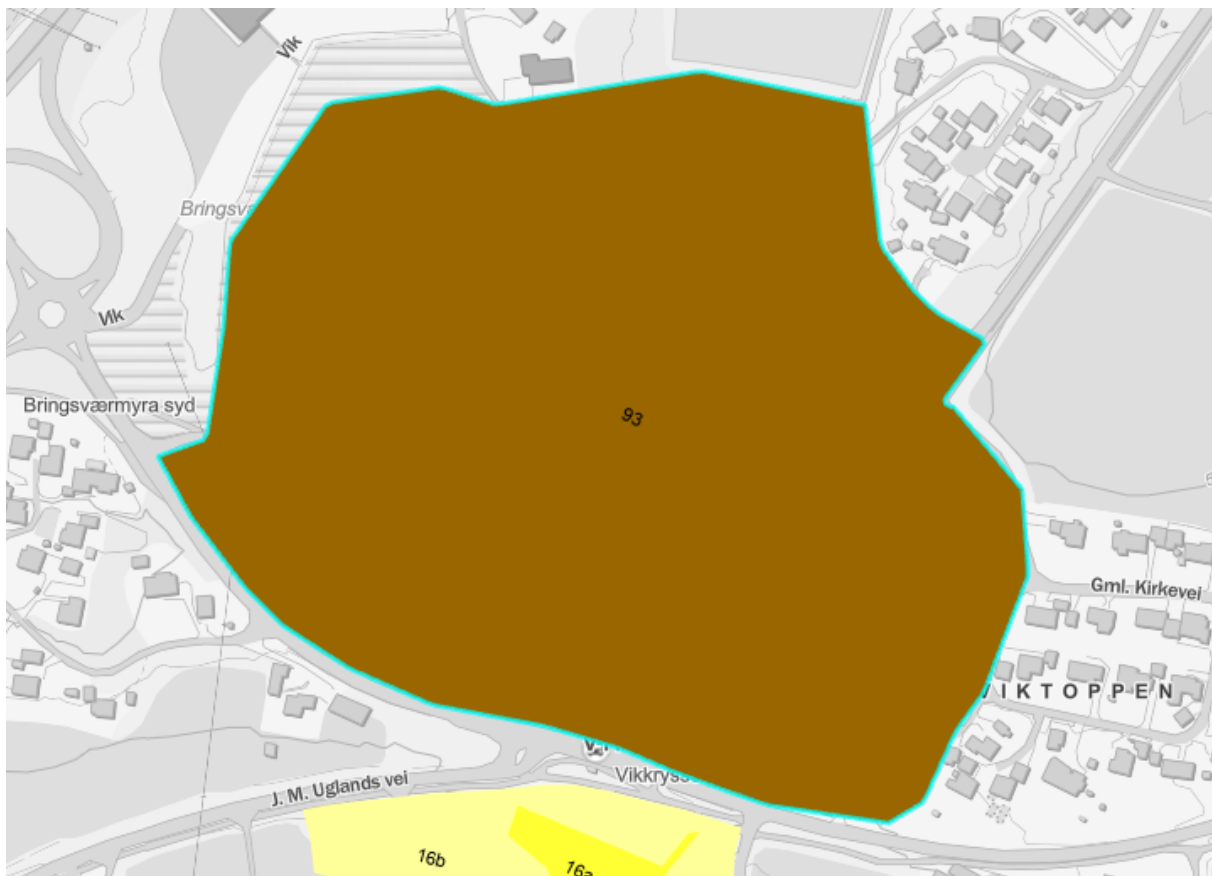
Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn som sentrumsformål for å tilrettelegge for en fremtidig vekst på Fevik med større grad av urbanitet. Viktige kvaliteter som grøntareal og kulturminner som inngår i formålet er vesentlige elementer for stedet og skal ivaretas i videre planarbeid.

Politisk begrunnelse/vurdering
Politisk beslutning

Innspill nr. 93 Vik lokalsenter

Gnr/bnr	Mange
Areal	125 daa
Grunneiere	Mange
Forslagsstiller	Grimstad kommune
Planstatus	Diverse
Formålsønske	Sentrumsformål



Samlet vurdering av innspillet:

Området er et definert lokalsenter i ATP og i kommuneplanens samfunnsdel/arealstrategi. Området som foreslås avsatt til sentrumsformål omfatter kjernen av senteret og det skal innenfor dette legges til rette for sentrumsfunksjoner for lokalsenteret. Det settes krav til en

helhetlig plan for området og i denne må endelig avgrensing og innhold tilpasset lokalsenterets størrelse og funksjon fastsettes nærmere.

Området har konflikter knyttet til jordvern da det er området med dyrkbar mark. Denne lokaliteten omfattes av et vern og er ikke aktuelt å benytte til utbyggingsformål. Videre er det også konflikter med naturverdier og kulturminner disse er også i stor grad knyttet til gravfeltet. Likt for alle nevnte verdier som kan være i konflikt med formålsendringen er at de er elementer som vil være viktig for Viks identitet. Disse elementer vil være viktig å ivareta i fremtidig planer for området.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Viktige kvaliteter knyttet til gravfeltet som dyrkbar mark, kulturminner og naturverdier skal gjennom en helhetlig plan for lokalsenteret sikres. Endelig avgrensing skal også vurderes nærmere i plan for området

Konklusjon og administrativ innstilling:

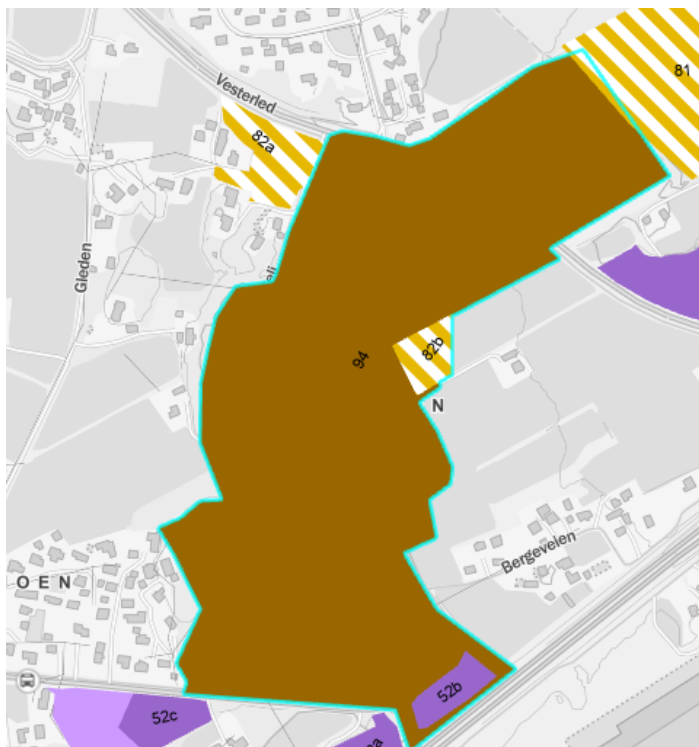
Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn som sentrumsformål i kommuneplanens arealdel og at det settes krav til en helhetlig plan for å sikre fremtidig utvikling av lokalsenteret.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 94 Bergemoen lokalsenter

Gnr/bnr	Mange
Areal	238 daa
Grunneiere	Mange
Forslagsstiller	Grimstad kommune
Planstatus	Diverse
Formålsønske	Sentrumsformål



Samlet vurdering av innspillet:

Området som foreslås avsatt til sentrumsformål er foreslått inn som nytt lokalsenter i kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi. Området er i dag definert av plasskrevende handel, men inneholder også lokalsenterfunksjoner. Det er i dag konflikter knyttet til landbruk og kulturminner. Dette er hensyns som må tas særlig hensyn til ved fremtidig planlegging. Det er igangsatt planarbeid med områderegulering for Bergemoen i dette arbeidet skal det ses nærmere på et lokalsenters funksjoner og konkret plassering av området som skal være det fremtidige lokalsenteret. Det avsatte sentrumsformålet må derfor ved endt områderegulering justeres og tilpasses de reelle forholdene.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Krav om felles planlegging vil sikre at områdets avgrensing blir gjennomført. Det må tas særskilt hensyn til landbruksområdene tett på lokalsenteret i fremtidig planarbeid. Dette da næringen i seg selv er viktig for selvforsyning, og at landbruksarealene er viktige for stedets identitet og tilhørighet.

Konklusjon og administrativ innstilling:

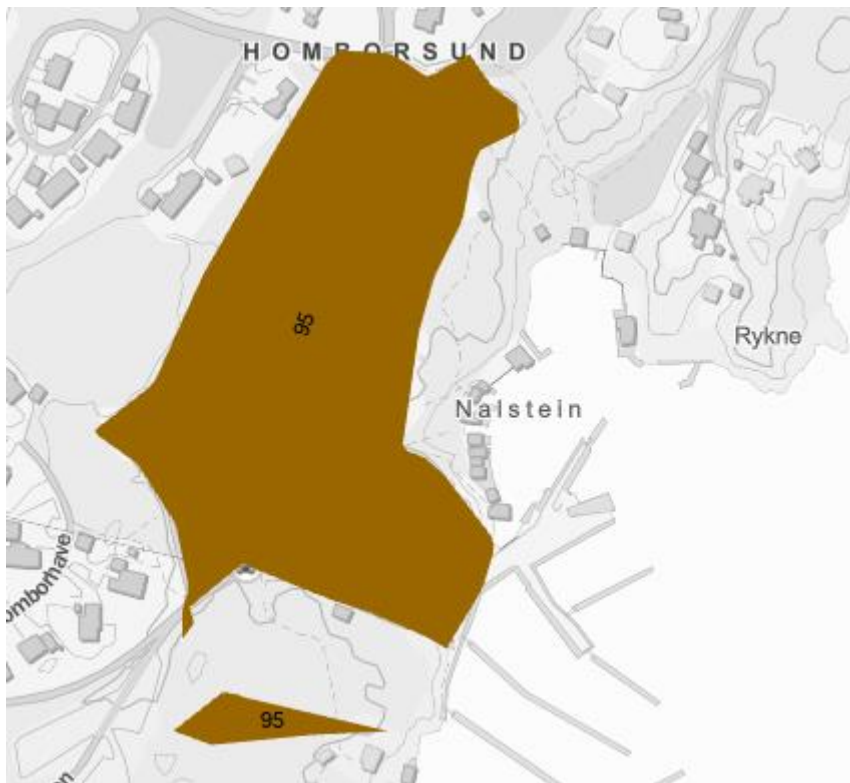
Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn som sentrumsformål og at det settes krav til at området senere justeres når områdereguleringen har fastsatt de endelige grenser.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 95 Homborsund lokalsenter

Gnr/bnr	Mange
Areal	36 daa
Grunneiere	Mange
Forslagsstiller	Grimstad kommune
Planstatus	Diverse
Formålsønske	Sentrumsformål



Legg inn konklusjon

Samlet vurdering av innspillet:

Området som foreslås til sentrumsformål er en utvidelse av allerede avsatt areal. Lokalsenteret er i dag detaljregulert, men den foreslåtte utvidelsen vil kreve ny plan for eventuelle utvidelser i fremtiden.

Viktige landskapselementer og dyrkbar mark som inngår i sentrumsformålet må i senere planlegging ivaretas for å sikre et lokalsenter som bygger videre på stedets identitet og viktige kvaliteter.

Kommunedirektøren vurderer det som positivt å legge til rette for fremtidig sentrumsutvikling med kombinerte funksjoner for sikre en arealeffektiv utnyttelse av fremtidig lokalsenterutvidelser.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

I påfølgende planarbeid må viktige landskapshensyn og forekomster av dyrkbar mark håndteres slik at kvalitetene ikke forringes eller kan nyttiggjøres i andre prosjekter.

Konklusjon og administrativ innstilling:

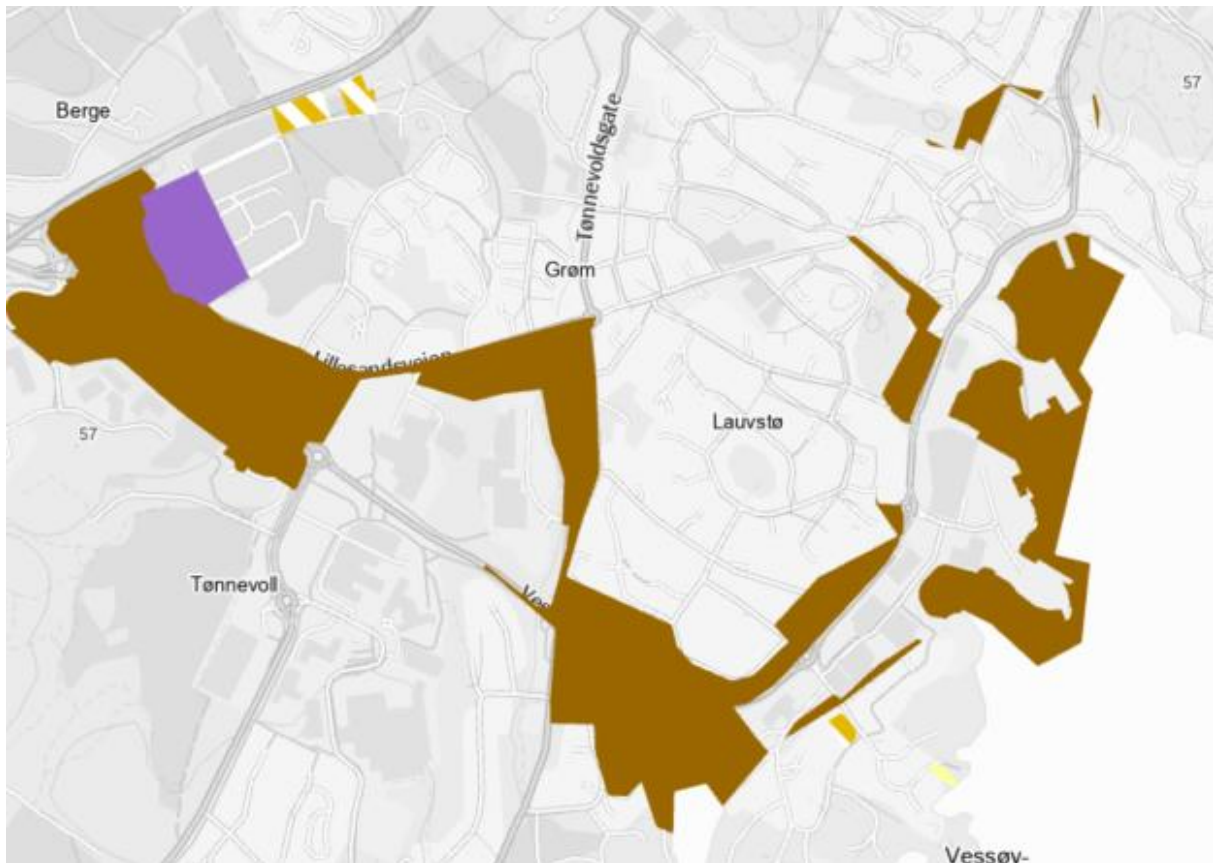
Kommunedirektøren anbefaler at området endres til sentrumsformål for fremtidig utvikling av lokalsenter. Nye tiltak må detaljreguleres for å sikre riktig bruk og legge til rette for en arealeffektiv utnyttelse og tiltak som bidrar til økt sentrums kvaliteter.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 99 Grimstad sentrum

Gnr/bnr	Mange
Areal	605 daa
Grunneiere	Mange
Forslagsstiller	Grimstad kommune
Planstatus	Diverse
Formålsønske	Sentrumsformål



Samlet vurdering av innspillet:

Området som foreslås til sentrumsformål er Grimstad kommunesenter og inngår i prioritert senterstruktur og i ATP. Det foreslås en utvidelse av eksisterende sentrumssone til å omfatte arealer innenfor sentrumssonen som skal bidra med å motta 80% av befolkning- og næringsveksten i kommunen i tiden fremover. Sentrumsformålet vurderes som et gunstig formål for å på en god måte kunne sikre kombinert bruk av arealene og legge grunnlaget for en effektiv arealbruk av et viktig område. Innenfor området finnes det kjente kvaliteter som i påfølgende reguleringsarbeid må ivaretas.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

For viktige kvaliteter som ligger innenfor sentrumsformålet skal det i det videre arbeidet vurderes og sikres at disse videreføres

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at området legges inn som sentrumsformål i kommuneplanens arealdel for å sikre en fremtidsrettet og arealeffektiv bruk av sentrumsarealene i kommunesenteret.

Politisk begrunnelse/vurdering

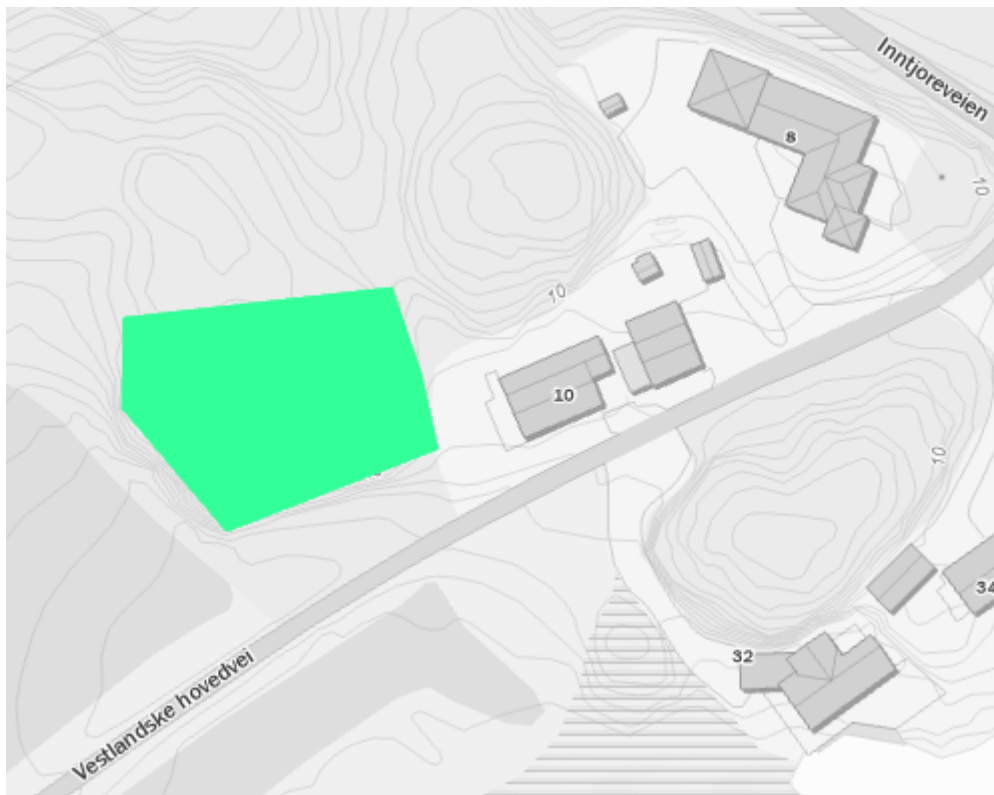
Politisk beslutning

LNFR- spredt boligbebyggelse

Formål	Innspillsnr.	Navn	Kommunedirektørens anbefaling
LNF- spredt bolig	36	Inntjore	anbefales ikke
	37	Holviga	anbefales ikke
	38	Hauge, Eide	anbefales
	39	Omretrø, Eide	anbefales

Innspill nr. 36 – Inntjore

Gnr/bnr	91/1
Areal	1,5 daa
Grunneiere	Widar Vatnestrand
Forslagsstiller	Widar Vatnestrand
Planstatus	LNFR
Formålsønske	LNRF Spredt bolig
Arkiv nr.	24/00285-81



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger langt fra prioritert senterstruktur og vil ikke bidra til å nå målsetning om effektiv arealbruk og målsetningen om nullvekst i personbiltrafikken. Innspillet vil ikke bygge oppunder satsinger om å legge til rette for nye boliger med tilgang til hverdagslivets tilbud og tjenester innenfor en rekkevidde som kan nås ved hjelp av aktive transportformer. Innspillet har konfliktpunkter som kan være løsbare knyttet til forurensing i form av avrenning fra området, og hensyn til friluftsliv. Videre er ikke innspillsområdet naturtypekartlagt og derfor er det ikke kjennskap til hvilke naturverdier som eventuelt ville gått tapt. Før-var prinsippet inntreffer.

Innspillet omhandler en enkelteiendom i et område med spredt boligbebyggelse. Spedt boligbebyggelse bør inngå i et sammenhengende arbeid eller begrenset revisjon av KPA hvor dette formålet vurderes opp mot en bygdestruktur.

Kommunaldirektøren vurderer med grunnlag i prioritert senterstruktur og lokalpolitiske målsetninger i samfunnsdel og arealstrategi, samt før-var- prinsippet og at innspillet kun omfatter en enkelteiendom at innspillet ikke tas inn i kommuneplanens arealdel.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

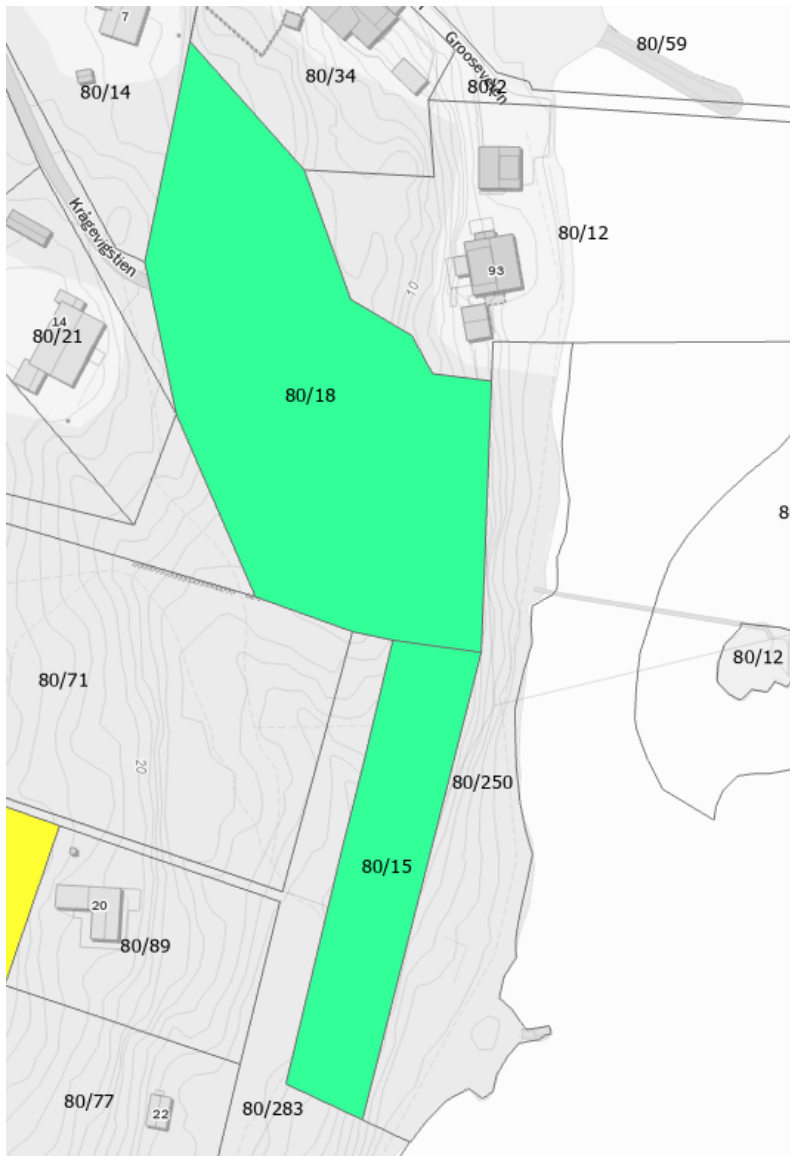
Kommunaldirektøren vurderer med grunnlag i prioritert senterstruktur og lokalpolitiske målsetninger i samfunnsdel og arealstrategi, samt før-var- prinsippet og at innspillet kun omfatter en enkelteiendom at innspillet ikke tas inn i kommuneplanens arealdel.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 37 – Holviga

Gnr/bnr	80/18 , 80/15 m.fl
Areal	6,2 daa
Grunneiere	Astrid Bachke og Carl C. Bachke m.fl
Forslagsstiller	Ole Bachke
Planstatus	LNF med hensynssone grønnstruktur; RPL: Lekeplass, grønnkorridor
Formålsønske	LNRF Spredt bolig



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet ligger i sin helhet innenfor 100metersbeltet i et område som har stor betydning for allmennhetens tilgjengelighet til friluftsområder og sjønære arealer. Dette vurderes som uheldig og med store konsekvenser for barn og unge, samt folkehelse og tilgjengelighet.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

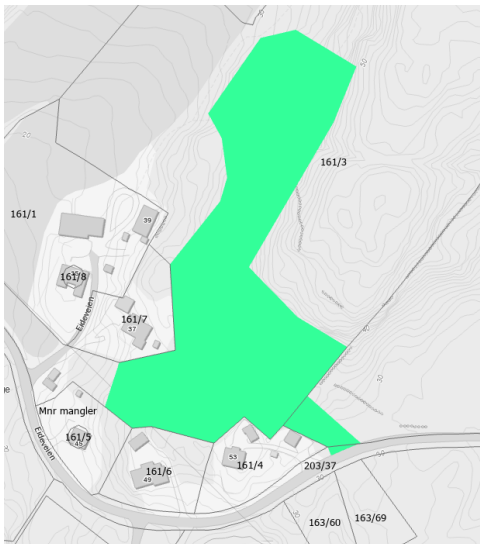
Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler ikke at området tas inn som spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel

Politisk begrunnelse/vurdering
Politisk beslutning

Innspill nr. 38 – Hauge, Eide

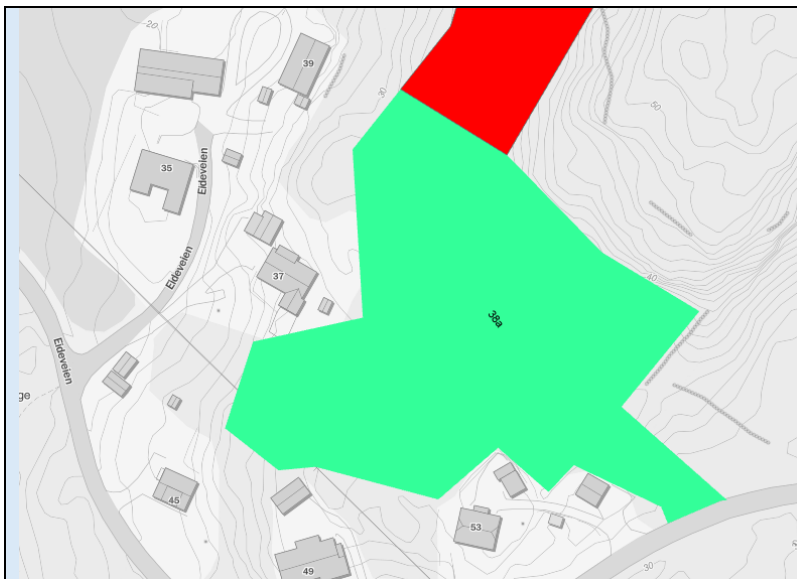
Gnr/bnr	161/3
Areal	13,4 daa
Grunneiere	Marianne Hauge og Knut Lambrigt Vik
Forslagsstiller	Gilje Byggrådgivning As
Planstatus	LNRF
Formålsønske	LNF spredt bolig



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger utenfor prioritert senterstruktur og inngår derfor som en del av 20%områdene i utbyggingsmønsteret. Området ligger innenfor 3km til Eide skole med farlig skolevei og de tilbud som finnes i Homborsund i dag. Innspillsområdet har noen konfliktpunkter knyttet til landbruk som vurderes som løsbare. Innspillet omfatter en enkelteiendom med legger til rette for inntil 4 boenheter i et større område med spredt boligbebyggelse.

Kommunedirektøren vurderer at en justert avgrensing som ivaretar landskapet og avstander til dyrka mark kan inngå i kommuneplanens arealdel som LNF-spredt boligbebyggelse med inntil 4 boenheter. Videre anbefales det at dette området bør inngå i et eget arbeid for de eksisterende bygdene i Grimstad hvor kommunen kan se nærmere på hvordan bygdene kan vokse som en del av den prioriterte senterstrukturen og 20%områdene i kommunen.



Kommunedirektøren anbefaler at innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Innspillet justeres for å ivareta hensyn til landskapsformer ved å følge grensen for naboeiendommene og ivaretar også avstandskrav og potensielle konflikter med landbruksjord.

Konklusjon og administrativ innstilling:

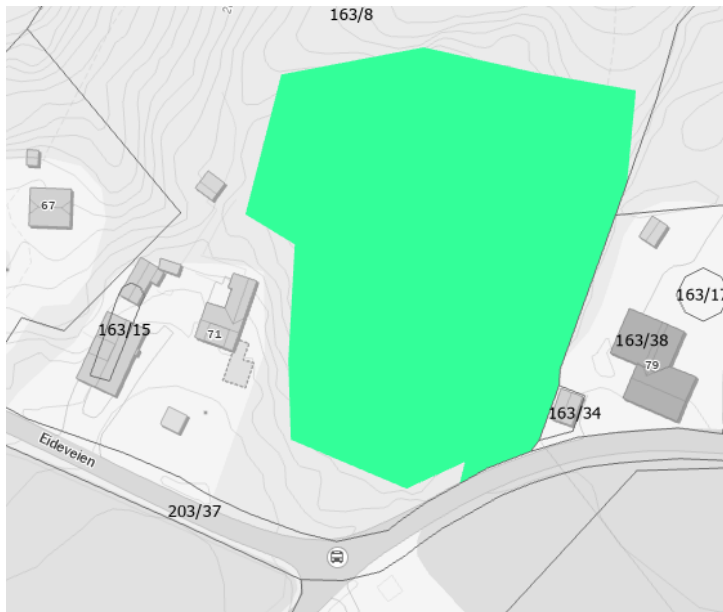
Kommunedirektøren anbefaler at det justerte området tas inn i kommuneplanens arealdel som LNF-spredd boligbebyggelse og at det inngår i et eget arbeid/ revisjon av KPA med LNF-spedt bolig og bygdestruktur som tema.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 39 – Omretrø, Eide

Gnr/bnr	163/8
Areal	6,5 daa
Grunneiere	Elin Margrethe Reitan
Forslagsstiller	Gilje byggrådgivning As
Planstatus	LNFR
Formålsønske	LNFR Spredt bolig



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger utenfor prioritert senterstruktur og inngår derfor som en del av 20%områdene i utbyggingsmønsteret. Området ligger innenfor 3km til Eide skole og de tilbud som finnes i Homborsund i dag. Innspillsområdet har noen konfliktpunkter knyttet til landbruk som vurderes som løsbare. Innspillet omfatter en enkelteiendom med legger til rette for inntil 4 boliger med mulighet for leiligheter i et større område med spredt boligbebyggelse.

Innspillsområdet ligger 3km fra Eide skole, og har i dag ikke trygg eller sikker skolevei da det ikke er sideareal langs store deler av veien før du kommer til Homborsundveien. Innspillsområdet har konflikter knyttet til naturverdi nord i innspillsområdet hvor det ligger en lokalitet av edelløvskog. Ved realisering av boliger må naturtypen ivaretas.

Kommunedirektøren vurderer at en justert avgrensing som ivaretar landskapet og avstander til dyrka mark kan inngå i kommuneplanens arealdel som LNF-spredt boligbebyggelse med inntil 4 boliger med leiligheter. Videre anbefales det at dette området bør inngå i et eget arbeid for de eksisterende bygdene i Grimstad hvor kommunen kan se nærmere på hvordan bygdene kan vokse som en del av den prioriterte senterstrukturen og 20%områdene i kommunen.

Kommunedirektøren anbefaler innspillet tatt inn i kommuneplanens arealdel som LNF-spredt bolig.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved byggesøknad skal naturtypen vises særskilt hensyn

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn i kommuneplanens arealdel som LNF-spredt boligbebyggelse og at det inngår i et eget arbeid/ revisjon av KPA med LNF-spedt bolig og bygdestruktur som tema.

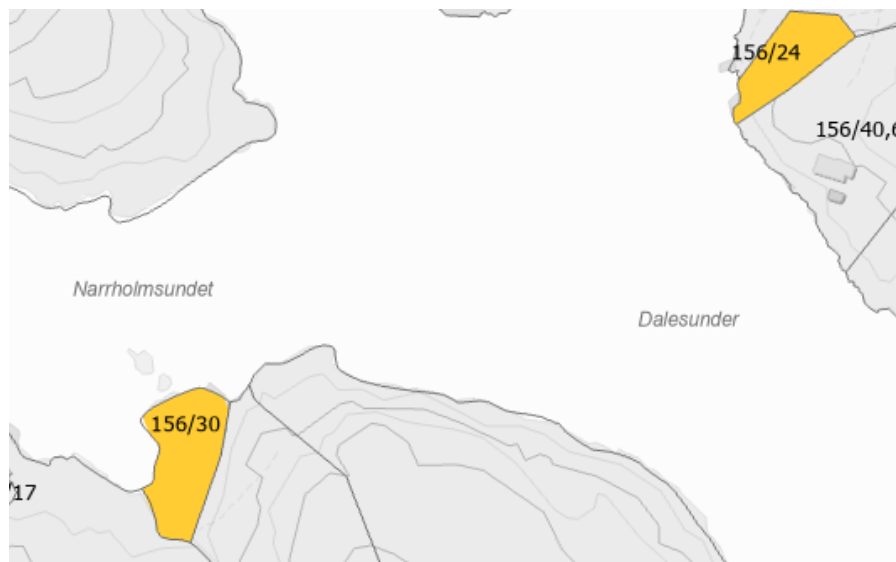
Politisk begrunnelse/vurdering
Politisk beslutning

Fritidsbebyggelse

Formål	Innspillsnr.	Navn	Kommunedirektørens anbefaling
Fritidsbebyggelse	42	Narrholmsund og Linnvika	anbefales ikke
	49	Molland 50	anbefales ikke

Innspill nr. 42 – Narrholmsund og Linnvika

Gnr/bnr	156/30, 156/24
Areal	2,7 daa
Grunneiere	Johan Gjesdahl og Trygve Govertsen
Forslagsstiller	Planfolket
Planstatus	LNF, hensynssone friluftsliv på 156/30.
Formålsønske	Fritidsbebyggelse (nåværende)
Arkiv nr.	24/00258-1



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdene består av to enkelteiendommer som i dag er bebyggt med hver sin fritidsbolig. Innspillet omhandler enkelteiendommer og vurderes å ikke skulle håndteres

gjennom kommuneplanens arealdel. Eiendommene innenfor 100meters beltet til sjø og utfordrer i så måte allmennhetens tilgjengelighet. Innspillsområdene inngår i næringsområdet for heipipelærke, som er en norsk ansvarsart, men livskraftig.

Kommunedirektøren anbefaler at innspillsområdene ikke inngår som formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, men at eventuelle endringer for eksisterende bebyggelse må vurderes helhetlig gjennom reguleringsplan.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

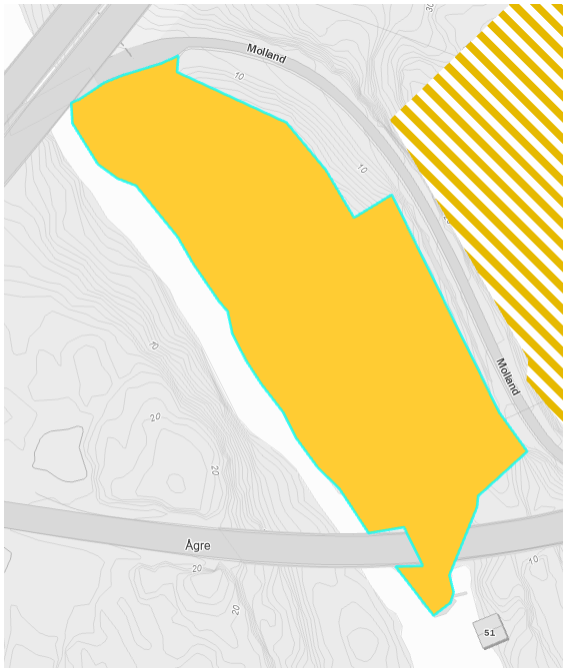
Kommunedirektøren anbefaler ikke at områdene tas inn for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 49 – Molland 50

Gnr/bnr	82/31, 74, 75 og 76, 82/43, 82/70, 202/420 og 201/18
Areal	8 daa
Grunneiere	FD Eiendom AS, Jan Henrik Anderson, Alfild Mathea Moen, Agder Fylkeskommune, Statens vegvesen
Forslagsstiller	Gilje Byggrådgivning AS /Jan Erik Groos
Planstatus	LNRF
Formålsønske	Fritidsbebyggelse
Arkiv nr.	24/00258-124



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger innenfor 100metersbeltet til sjø og vil påvirke Reddalskanalen som har status som kulturminne. Videre vurderes ikke området som egnet til fritidsbebyggelse da den ligger i et dalsøkk mellom E18 og fylkesvei 420 (gamle E18). Det er viktige naturverdier (rik edelløvskog) i de områder som i dag ikke er bebygd og disse vil i sin helhet gå tapt dersom området avsettes og senere realiseres som fritidsbebyggelse eller annet utbyggingsformål.

Kommunedirektøren anbefaler med hensyn til naturmangfold, kulturminner og manglende kvaliteter som område for fritidsbebyggelse at området ikke tas inn i kommuneplanens arealdel som fritidsbebyggelse.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler ikke at innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel

Politisk begrunnelse/vurdering

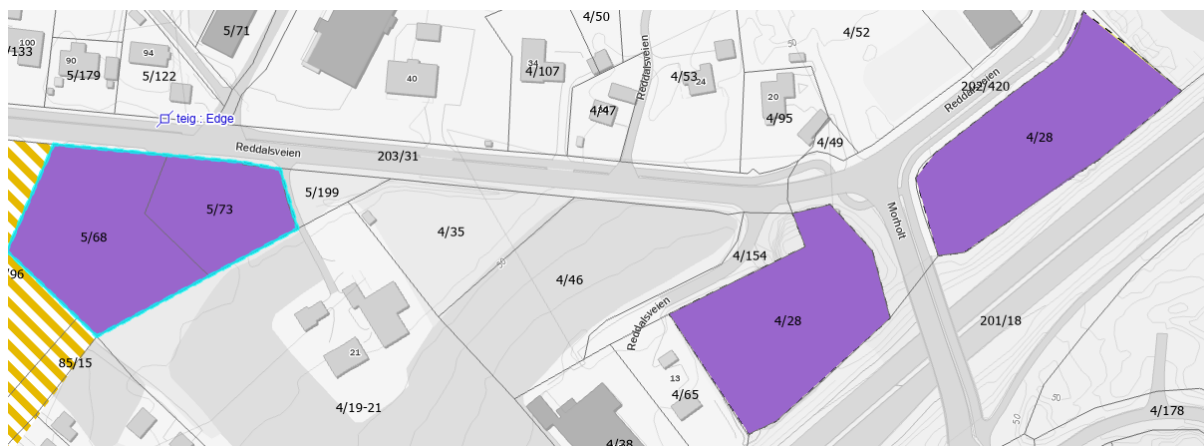
Politisk beslutning

Næringsformål

Formål	Innspillsnr.	Navn	Kommunedirektørens anbefaling
Næringsformål	52	Bergemoen	anbefales
	53	Omre Nord	anbefales
	54	Fossebø	anbefales
	55	Nymo	anbefales ikke
	56	Østerhusmoen	anbefales ikke
	57	Inntjore	anbefales ikke
	58	Vesterled - Bergemoen	anbefales
	80	Bergemoen – Igland A	anbefales
	85	Arnevig - akvakultur	anbefales
	91	Øygardsdalen	anbefales
	98	Hippen	anbefales

Innspill nr. 52 – Bergemoen

Gnr/bnr	4/28, 5/68, 5/73
Areal	13,3 daa
Grunneiere	Ugland Estates AS
Forslagsstiller	Ugland Estates AS
Planstatus	LNRF, Regpl: Risdal: Garasje og boligformål (5/68 og 5/73) E18 Øygardsdalen - Nørholmkil: Jordbruk og næring (4/28)
Formålsønske	Næring
Arkiv nr.	24/00258-35



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger i et område som i dag er preget av en blanding mellom næringsbebyggelse og boligbebyggelse. Området ligger innenfor prioritert senterstruktur og vil bidra til å samlokalisere næringsarealer og videreutvikle eksisterende områder. Videre

er det konfliktpunkter knyttet til to av de 3 foreslåtte områdene på gnr/bnr 4/28. innenfor disse områdene finnes det kulturminner i form av bergmalerier, dyrka mark og de ligger innenfor byggegrensen mot E18.

Det siste området på gnr/bnr 5/68 og 73 anbefales tatt med inn som næringsformål i kommuneplanens arealdel da dette vil inngå som en videreføring av eksisterende næringsområde.

Kommunedirektøren foreslår av følgende avgrensning av innspillet inngår i kommuneplanens arealdel som næringsformål.



Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Innspillet er avgrenset etter viktige forekomster av kulturminner, dyrket mark og byggegrense mot E18. ytterligere avbøtende tiltak fremkommer ikke.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at området vist i samlet vurdering tas inn i kommuneplanens arealdel som næringsområde.

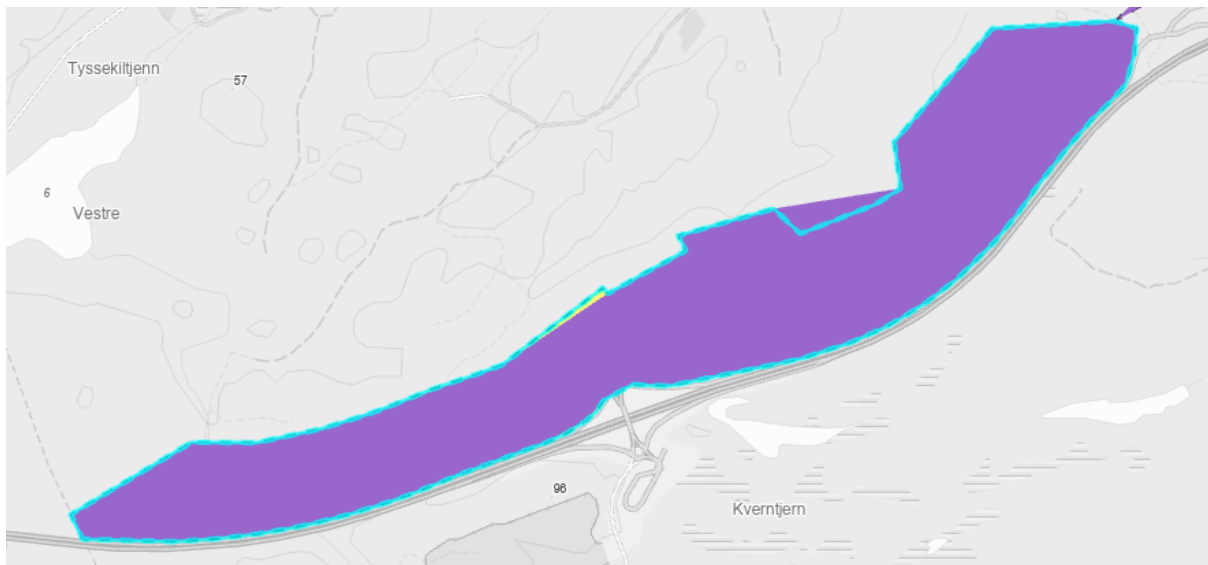
Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 53 – Omre Nord

Gnr/bnr	93/10, 93/6 og 93/5
Areal	558 daa

Grunneiere	Øystein Udjus, Trinelise Lauvland Udjus, Øyvind Olsen Trevinius og Lene Therese Saga-Olsen
Forslagsstiller	Asplan Viak v/J.B. Ugland Eiendom
Planstatus	LNRF
Formålsønske	Næring
Arkiv nr.	24/00258-37



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet har konfliktpunkter knyttet til naturverdier i form av blant annet eldre granskog, eiketrær, sopparter av stor verdi og nedbørsmyr. Videre vil innspillsområdet gi store klimagassutslipp ved realisering. Området ligger tett opp mot E18 og påkobling for næringsvirksomheter vil gi en effektiv transporthåndtering. Ved eventuell regulering må det tas særskilt hensyn til naturverdier i det omliggende landskapet og tiltak som forhindrer forurensning og avrenning til sårbare områder i sør må sikres.

Kommunedirektøren anbefaler med grunnlag i kommunens behov for næringsarealer og områdets beliggenhet som vil kunne medføre effektive transportløsninger at innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel som næringsformål.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Hensyn til eksisterende naturverdier skal særskilt vurderes i reguleringsplan. Tiltaksplan for avrenning og forurensning av sårbare områder i sør må foreligge.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler med grunnlag i kommunens behov for næringsarealer og områdets beliggenhet som vil kunne medføre effektive transportløsninger at innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel som næringsformål.

Politisk begrunnelse/vurdering
Politisk beslutning

Innspill nr. 54 – Fossebø

Gnr/bnr	82/48 (og 83/2)
Areal	49,5 daa
Grunneiere	Fossebø As
Forslagsstiller	Eyolf Aleksander Bakke
Planstatus	LNRF
Formålsønske	Næring
Arkiv nr.	24/00258-48

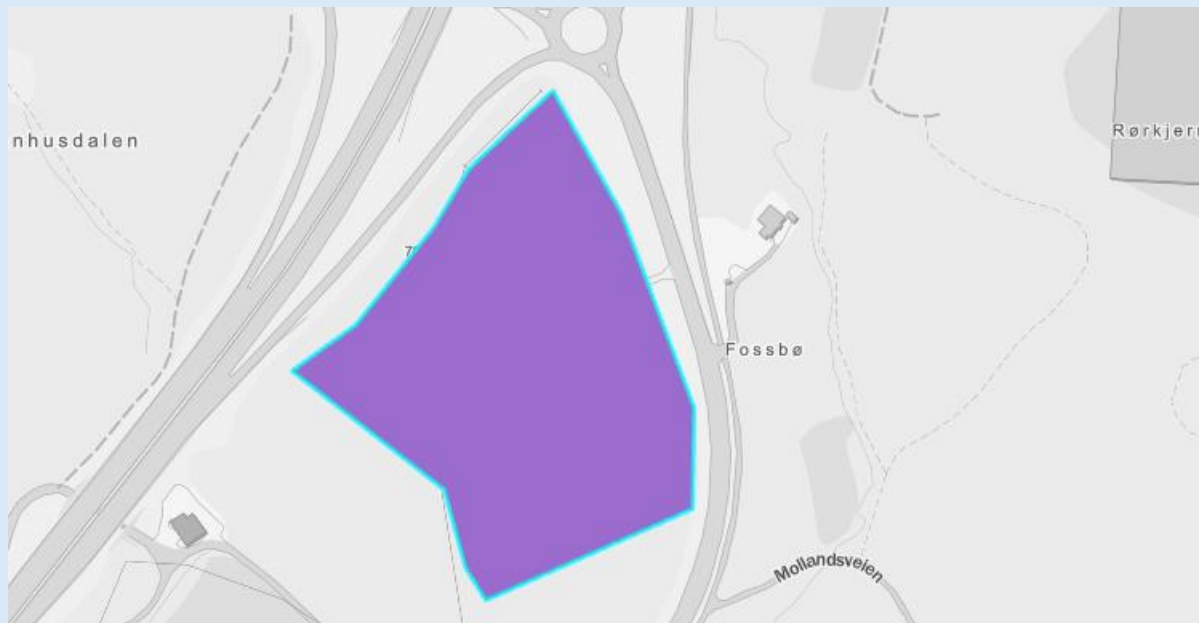


Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet består av to deler, et større område mellom E18 og fv420, og et mindre område mellom fv420 og Morholtskogen. Sørvestlig del av det større området mellom E18 og fv420 har konflikter med naturverdier som lågurteikeskog med stor verdi og det grenser til et kulturlandskap. Området som ligger på andre siden av fv 420 og grenser til Morholtskogen berøres av dyrkbar jord og viktig sjørretbekk. Begge områder ligger tett opp mot eksisterende infrastruktur og vil bidra til effektiv transport ved en eventuell etablering. Områdene vil medføre middels store klimagassutslipp. Ved en eventuell regulering og etablering av det innsendte området vil naturkvaliteter gå tapt. Det er derfor vurdert avbøtende tiltak for å redusere den negative konsekvensen for å imøtekomme kommunens ønske om å legge til rette for nye næringsarealer.

Kommunedirektøren vurderer de avbøtende tiltakene om å justere avgrensing i sørvest for å unngå konflikten med lågurteikeskog, samt å utelate delområdet på østsiden av fv420 som vil medføre tap av dyrkbar mark og negativ påvirkning av sjørrettbekken.

Under ligger kommunedirektørens forslag til avgrensing av innspillsområde som anbefales tatt inn i kommuneplanens arealdel som næringsformål



Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Arealinnspillet justeres og avgrenses for å unngå direkte konflikt med naturverdier sørvest i området mellom E18 og fv420. området øst for fv420 tas i sin helhet ut for å ivareta hensyn til dyrkbar mark og sjørrettbekk.

I reguleringsplan må avrenning til naturtypen lågurteieskog vurderes nærmere.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at innspillsområdet med de foreslåtte endringer for å ivareta viktige naturverdier innarbeides som næringsformål i kommuneplanens arealdel.

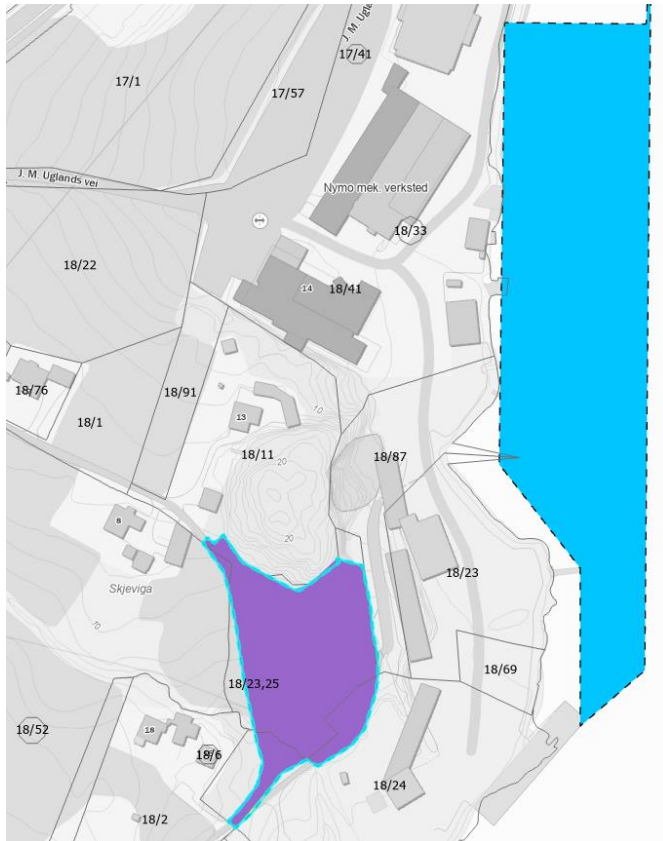
Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 55 – Nymo

Gnr/bnr	18/23,24,25,41,87, 16/20
Areal	4,6 daa + havn:15,2 daa
Grunneiere	J J Ugland AS, Jan Thomsen

Forslagsstiller	Stærk& Co
Planstatus	LNRF, bruk og vern av sjø og vassdrag
Formålsønske	Næring
Arkiv nr.	24/00258-88



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet inngår i en egen pågående reguleringsprosess. Det er konflikter knyttet til endret bruk og kommunedirektøren fraråder at innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel før dette er avklart i den pågående reguleringsplanen. Dette for å sikre en ryddig prosess for de berørte parter. Endelig avgrensning bør fremkomme av og fastsettes i reguleringsplan og innarbeides i KPA i ettertid.

Kommunedirektøren anbefaler at innspillet på nåværende tidspunkt ikke tas inn i kommuneplanens arealdel, men innarbeides etter avklaringer i pågående reguleringsarbeid.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

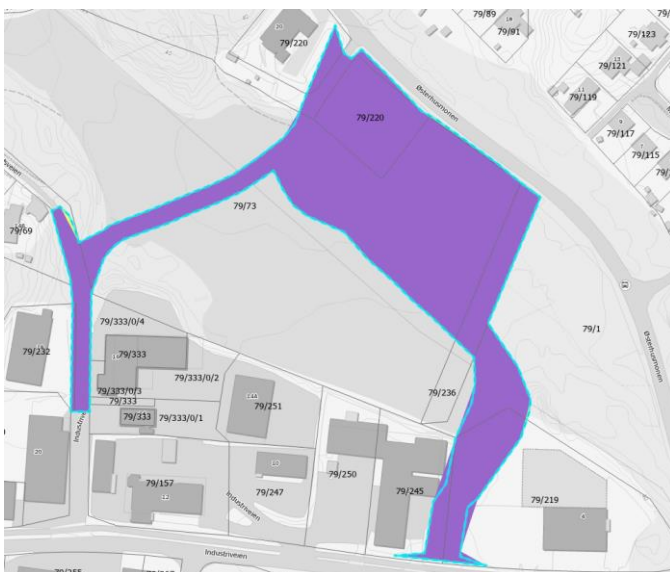
Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at innspillet på nåværende tidspunkt ikke tas inn i kommuneplanens arealdel, men innarbeides etter avklaringer i pågående reguleringsarbeid.

Politisk begrunnelse/vurdering
Politisk beslutning

Innspill nr. 56 – Østerhusmoen

Gnr/bnr	79/73, 79/236
Areal	16,8 daa
Grunneiere	Jan Oddbjørn Bakke, Grimstad kommune, Gr Eiendom Østerhus AS, Callisto AS, Knutsens Event og Supply AS og Landvik sokn
Forslagsstiller	Gilje Byggrådgivning AS
Planstatus	LNRF
Formålsønske	Næring



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger like utenfor prioritert senterstruktur, men i nærhet av Østerhus næringsområde og transportårer. Innspillsområdet har konflikter knyttet til jordvern i form av at store deler av innspillsområdet består av dyrkbar jord og grenser til dyrkbar jord. Nedbygging av området vil medføre tap av potensielt nydyrkingsareal, men gode jordmasser kan nyttegjøres i andre nydyrkings- eller jordforbedringsprosjekter. Videre ligger området i aktsomhetsområde for flom, og er et viktig grøntområde i form av buffer mellom Østerhus næringsområde, landbruksdrift og de store boligområdene på Revheia. Innspillsområdet vil

også ved endring til næring, avhengig av type næring, medføre konflikter med barnehagen på nabotomten.

Kommunedirektøren vurderer konfliktene og konsekvensene ved en eventuell omdisponering som så negative for barn og unge, boligområdene på Revheia og jordvernet at innspillet ikke bør inngå i kommuneplanens arealdel som næringsformål.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

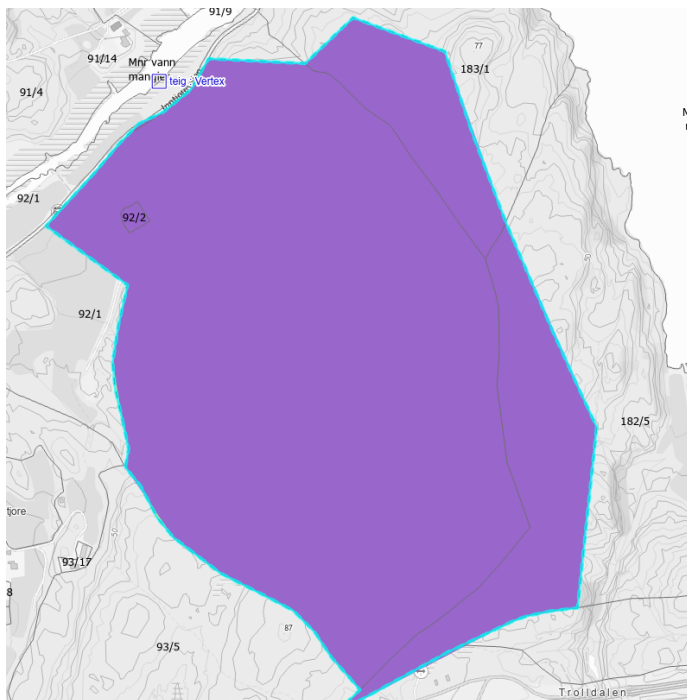
Kommunedirektøren vurderer at området ikke bør tas inn som næringsareal med grunnlag i barn- og unges interesser, folkehelse i form av buffer mellom næringsområde og boligområde og jordvernet i form av ivaretagelse av dyrkbart areal.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 57 – Inntjore

Gnr/bnr	92/1 , 182/5, 201/18
Areal	835 daa
Grunneiere	Eli Løvaas Gundersen, Anne Marit Inntjore, Statens vegvesen
Forslagsstiller	Gilje Byggrådgivning
Planstatus	LNRF
Formålsønske	Næring
Arkiv nr.	24/00258-123



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger som en utvidelse av innspill om Omre nord og ønsker å legge til rette for 835 dekar næringsareal. Innspillsområdet vil kreve store inngrep i ubebygde terreng med naturverdier i form av gammel furuskog av stor verdi, rik edellauvskog av middelsverdi, hule eiker, og flere registrerte myrer som kan gi store negative konsekvenser ved omdisponering. Videre er det forekomster av dyrkbar og dyrka mark innenfor innspillsområdet. Området vil kreve store inngrep for adkomstveier og næringsarealer som medfører varige ødeleggelser for natur og miljø. Videre vil det ved en eventuell etablering av Omre nord gjøres mer tilgjengelig med påkobling til E18.

Kommunedirektøren vurderer dette området som et alternativ til nytt næringsareal på nordsiden av E18 ved Omre. Grunnet størrelsene, kostnader med påkobling, kommunens arealreserve og tap av naturverdier anbefaler kommunedirektøren ikke at området tas inn i kommuneplanens arealdel som fremtidig næringsområde på nåværende tidspunkt.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

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

Politisk begrunnelse/vurdering
Politisk beslutning

Innspill nr. 58 – Vesterled - Bergemoen

Gnr/bnr	5/32, 33, 174 m.fl.
Areal	33,6 daa (evt. 24 daa, to forslag)
Grunneiere	Rolf Tetlie, Knut Tetlie, Dagfinn Berge
Forslagsstiller	Rolf Tetlie
Planstatus	LNF, hensynssone landbruk, byggeforbudssone, E18
Formålsønske	Næring
Arkiv nr.	24/00258-153

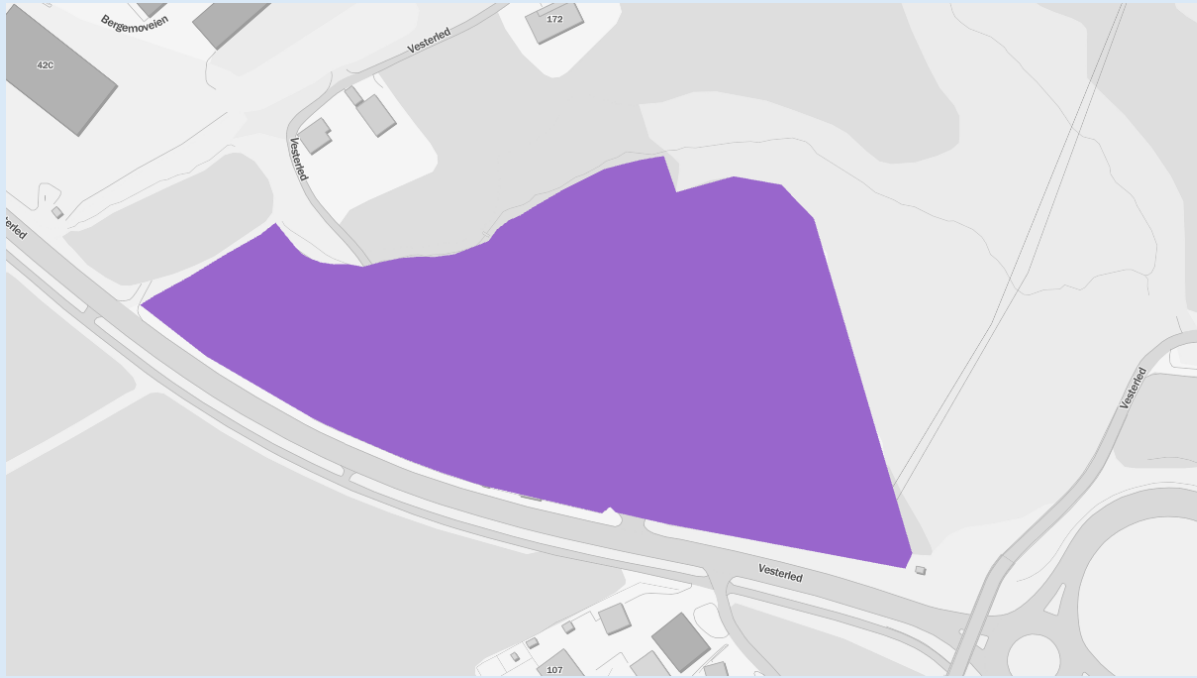


Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger innenfor prioritert senterstruktur for bolig og næringsutvikling og tett opp mot eksisterende strukturer og påkobling til E18 for effektive transportløsninger og kollektivt knutepunkt i Øygårdsdalen. Innspillet har konflikter knyttet naturverdier i form av flomskogmark med stor verdi langs bekkedraget i området. Videre er det konflikter knyttet til jordvern i form av store mengder dyrkbare mark. Området er i dag bebygde og den dyrkbare marka er i stor grad lokalisert i hager til eneboliger. Videre er det utfordringer til flom i bekken og landskapshensyn ved en eventuell utbygging av bekkedraget.

Kommunedirektøren vurderer deler av innspillsområdet som særlig interessant som næringsformål da det ligger tett på eksisterende strukturer og innenfor den prioriterte senterstrukturen. Derfor anbefaler kommunedirektøren at området tas inn som næringsformål med forbehold om at området avgrenses som vist på området under og at det i regulering skal tas særlig hensyn til jordvern med plan om ivaretagelse av dyrkbar mark. Den foreslåtte avgrensingen vil sikre at viktig naturtype og store deler av forekomsten dyrbar mark ikke berøres. I reguleringsplan må det tas særlig hensyn til potensielle avgrenninger og endringer av nedbørsfelt til bekken må vurderes særskilt.

Området reduseres, avgrenses etter naturtype/dyrka mark



Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Innspillsområdet avgrenses slik at naturverdier som bekkeløp og viktig vegetasjon ikke inngår som utbyggingsformål. Området justeres for å ivareta mest mulig dyrkbart areal og de forekomster som ligger fragmentert i hager skal håndteres og benyttes i nydyrking- eller jordforbedringsprosjekter i kommunen.

Konklusjon og administrativ innstilling:

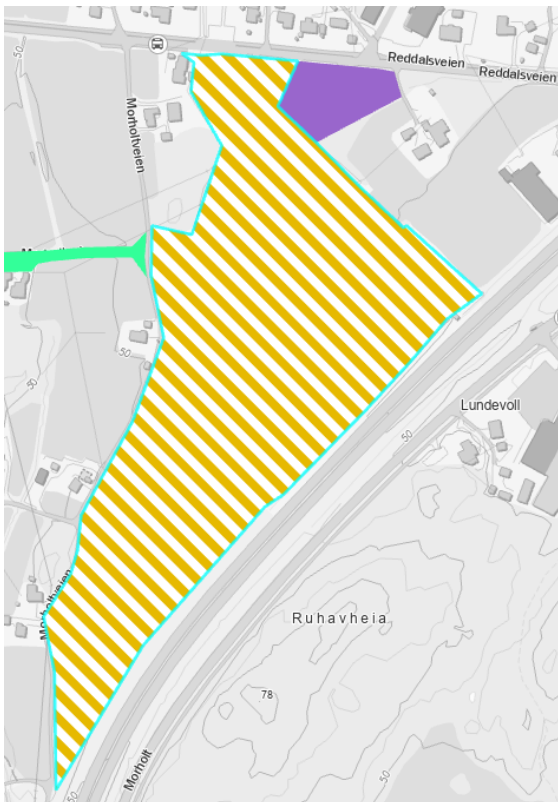
Kommunedirektøren anbefaler at det justerte arealinnspillet kan inngå som næringsformål i kommuneplanens arealdel.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 80 – Bergemoen – Igland A

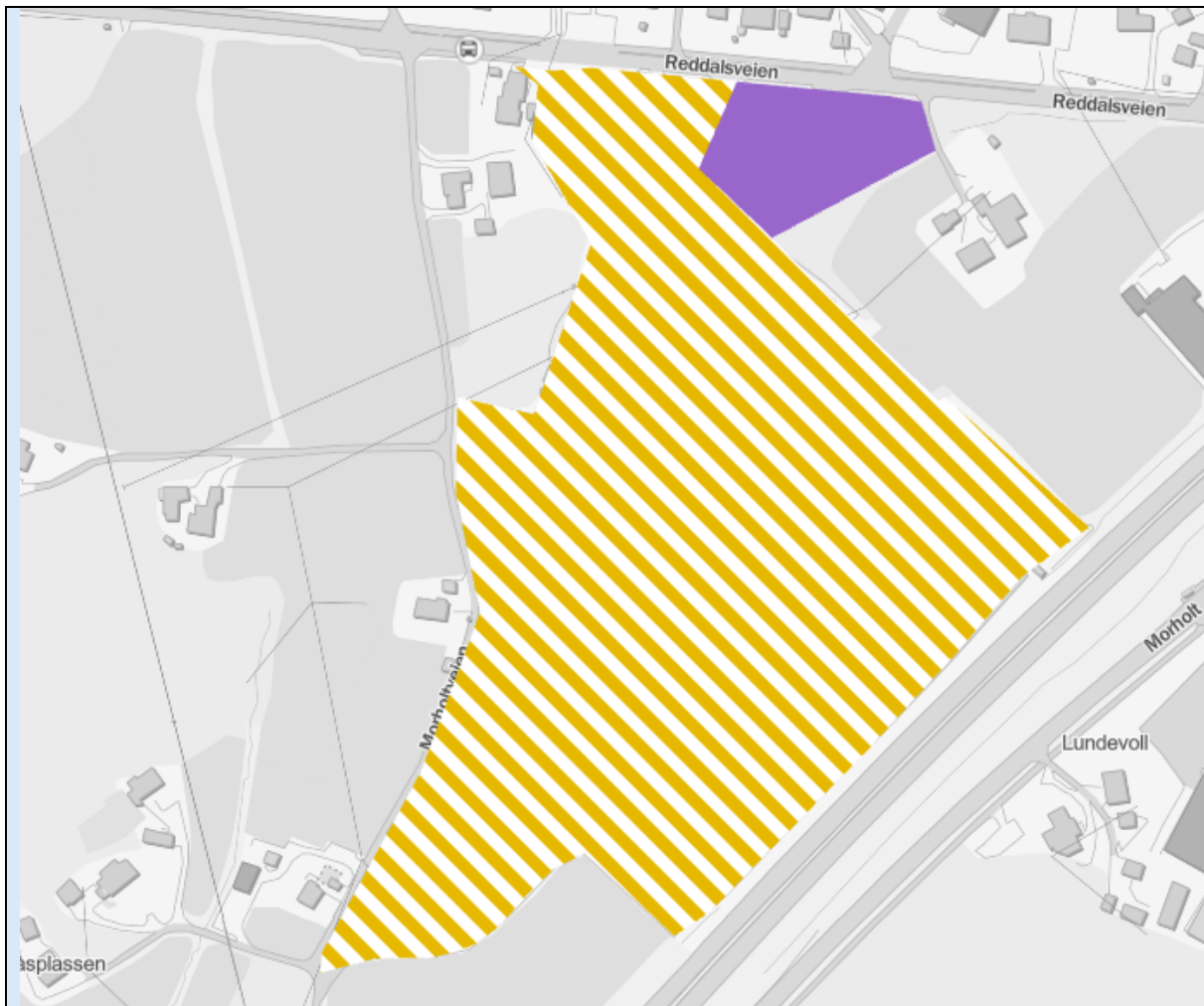
Gnr/bnr	85/7,11,15,29,22,32,35,36,40,44,59,71,91,92,96
Areal	97,2 daa
Grunneiere	Igland eiendom AS m/datterselskaper
Forslagsstiller	Igland Eiendom/ BGM arkitekter
Planstatus	LNRF, Hensynssone landbruk, Byggeforbudssone samferdsel E18. deler av området er regulert til næring.
Formålsønske	Kombinerte formål – Næring/Forretning
Arkiv nr.	24/00258-152



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet omhandler endring fra LNF i kommuneplanens arealdel, men store deler av området er i dag regulert til næring og bolig, til kombinert formål næring/forretning.

Innspillsområdet ligger innenfor prioritert senterstruktur med god tilgang til transportsystemer for effektive transportløsninger. Det er konfliktpunkter knyttet til landbruk og naturmangfold innenfor innspillet avgrensinger. Dette i form av dyrka mark og forekomster som hvitpil (kritisk truet). Ved etablering av næring på arealene med dyrka mark og hvitpil vil forekomstene gå tapt. Kommunedirektøren vurderer hensynet til jordvern og naturmangfold og innspillsområdet bør avgrenses for å unngå tap av arealene og forekomstene. I avgrensingen under vises kommunedirektørens anbefalte avgrensing.



Innspillsområdet er i dag tatt i bruk til næringsformål og kommunedirektøren anbefaler at innsendt innspill i sin helhet skal foreslås som næringsformål og ikke kombinertformål næring/forretning.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Avbøtende tiltak for å ivareta viktige forekomster av naturmangfold og jordvernet kan være avgrensning av innspillsområdet som vist over.

Konklusjon og administrativ innstilling:

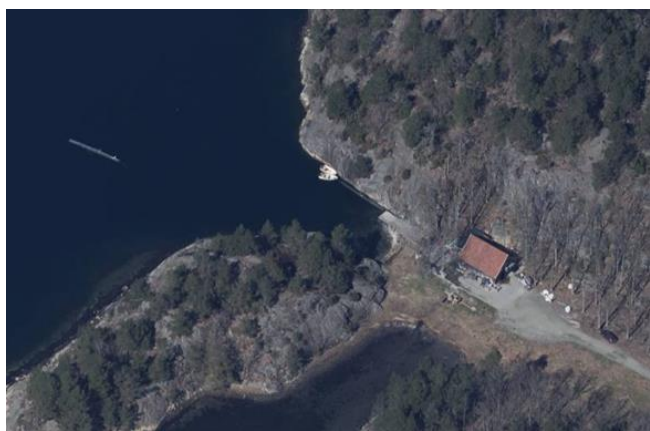
Kommunedirektøren anbefaler at justert innspillsområde tas inn i kommuneplanens arealdel som næringsformål.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 85 Arnevig skjelloppdrett

Gnr/bnr	156/6
Areal	1 daa
Grunneiere	Per Hoelfeldt Lund
Forslagsstiller	Per Chr. Hoelfeldt Lund
Planstatus	LNF, bruk og vern av sjø og vassdrag
Formålsønske	Akvakultur- skjelloppdrett



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet omhandler en moderat utvidelse av eksisterende anlegg på land og i sjø. Det vurderes at området og næringen ikke medfører negative konsekvenser for friluftsliv, samfunn og miljø. Positiv med tanke på videreutvikling av eksisterende marin næring.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at utvidelsen innarbeides i kommuneplanens arealdel som akvakultur med formål om skjelloppdrett.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 91 – Øygardsdalen

Gnr/bnr	4/2, 4/91, 4/14, 4/8
Areal	24,4 daa
Grunneiere	Gartnerimyra AS, Grimstad stormarked invest AS, Betania Grimstad,
Forslagsstiller	Grimstad kommune
Planstatus	LNFR i kommuneplanens arealdel, delvis regulert til offentlig tjenesteyting og annen veggrunn
Formålsønske	Næring



Samlet vurdering av innspillet:

Store deler av innspillsområdet er i dag i bruk av Gartnerimyra AS til planteproduksjon. De resterende arealene er i bruk til Betania og parkeringsplass ved Øygardsdalen.

Innspillsområdet ligger tett opp mot eksisterende strukturer og etablert område for kollektiv og forretninger innenfor prioritert senterstruktur og kommunesenteret. Området er i dag i bruk til planteproduksjon og ligger i et større sammenhengende område kategorisert som fulldyrka jord. Områdene som i dag er i bruk til planteproduksjon er gruset og deler av overflatejorda ligger i voller på området. Planteproduksjonen er planlagt flyttet til Rosholt hvor det også er igangsatt nydyrking av arealer ved gnr/bnr 8/309.

Kommunedirektøren fremmer forslaget om formålsendringen for å legge til rette for sentrumsnære næringsarealer og samtidig sette krav om oppdyrking av det resterende

arealet som er gruset opp for å skape et større sammenhengende landbruksareal i nærhet til Grimstad sentrum.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Området er i dag gruset og overflatemassene ligger lagret i lange hauger på eiendommen. Ved en eventuell regulering skal det settes krav til oppdyrking av resterende arealer for å skape et stort sammenhengende landbruksområde.

Konklusjon og administrativ innstilling:

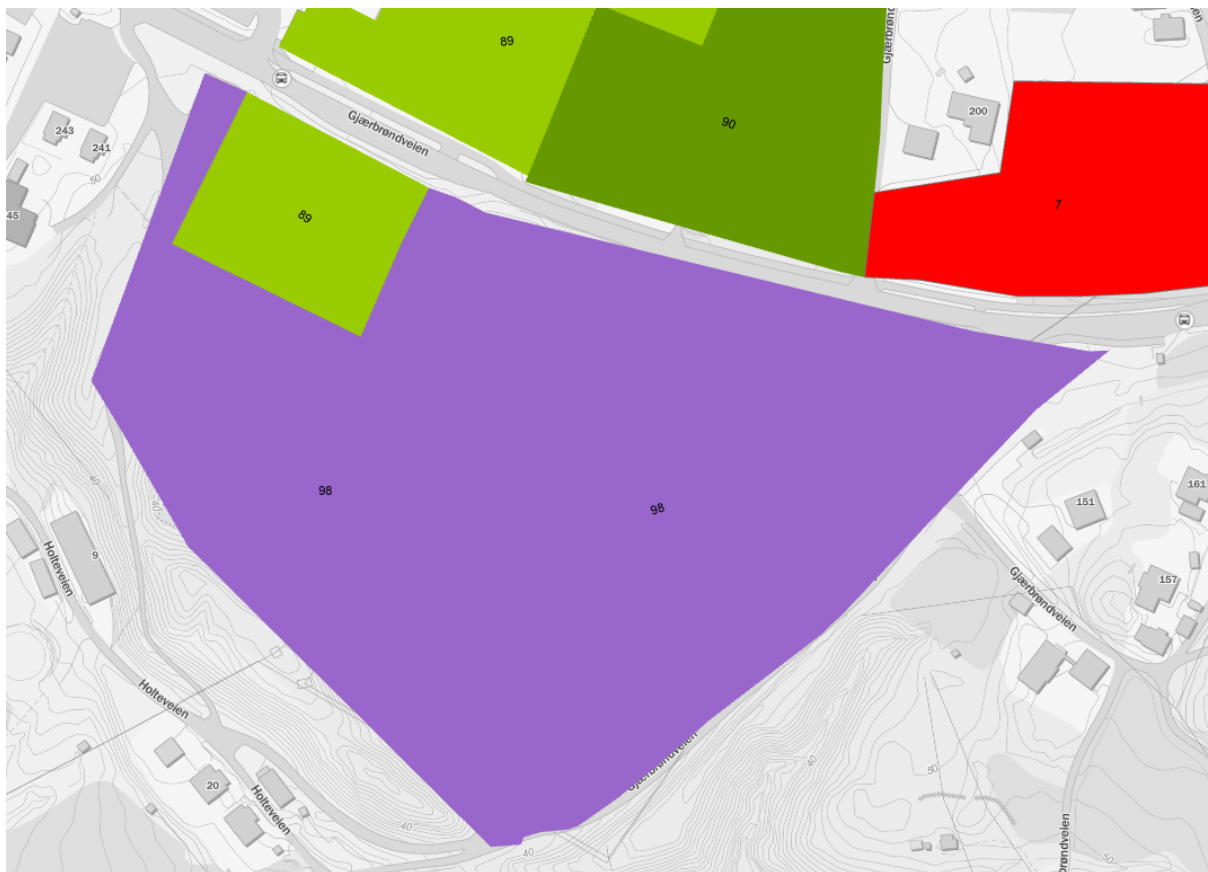
Kommunedirektøren anbefaler at deler av arealer avsettes til næringsformål med en forutsetning om at de resterende arealer dyrkes opp og skaper et stort sammenhengende landbruksareal.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 98 Hippen

Gnr/bnr	88/457, 88/465, 88/417, 88/98, 88/455, 88/454, 204/1
Areal	37 daa
Grunneiere	Hippen AS, RDM eiendom, Glitre Nett, Britt Edel Eskedal, Grimstad Kommune,
Forslagsstiller	Grimstad kommune
Planstatus	Uregulert, råstoffutvinning
Formålsønske	Næring



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet omhandler en endring fra råstoffutvinning til næringsformål. Den tidligere driften av råstoffutvinning er avviklet og det har siden den tid blitt gitt dispensasjoner til oppføring av diverse næringsvirksomheter som blant annet lagerhaller i området.

Innspillsområdet berører viktige forekomster av blant annet rødknappsandbie og sandvaler, men hensynet endres ikke ved formålsendringen. Ved fremtidige tiltak og eventuelle reguleringsplaner skal det tas særlig hensyn til naturkvaliteten og leveområdet for artene.

Kommunedirektøren anbefaler formålsendringen til næringsformål og at dette tas inn i kommuneplanens arealdel

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved framtidige tiltak og reguleringsplaner skal det foreligge særskilte vurderinger for naturmangfold og leveområder for viktige arter skal ivaretas.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn i kommuneplanen med de gitte forutsetninger for videre arbeid.

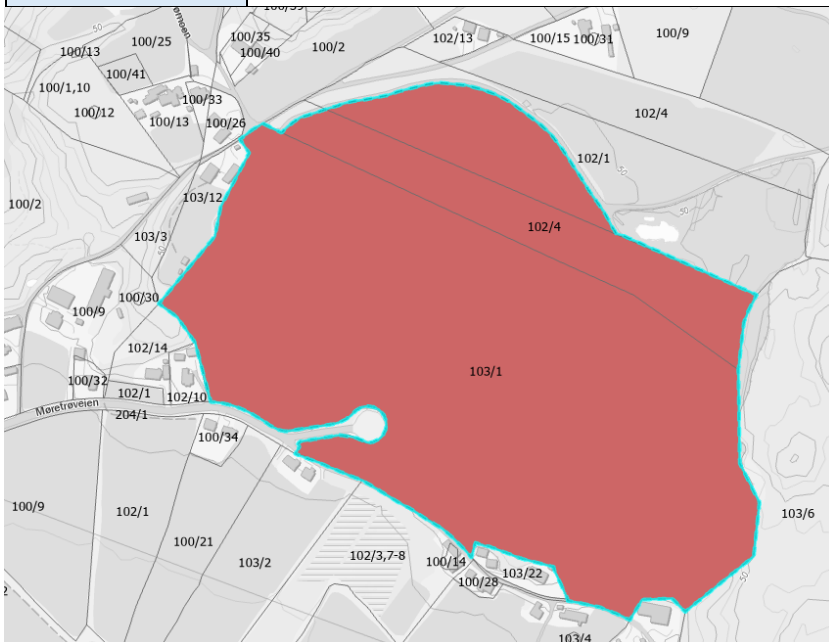
Politisk begrunnelse/vurdering
Politisk beslutning

Energiformål

Formål	Innspillsnr.	Navn	Kommunedirektørens anbefaling
Energi	63	Reddal Solkraftanlegg og saubeite	anbefales

Innspill nr. 63 – Reddal Solkraftanlegg og saubeite

Gnr/bnr	103/1, 102/4, og 102/1
Areal	172,4 daa
Grunneiere	Nils Johan Torp, Aanon Midstue, Bjørn- og Signe Risholt
Forslagsstiller	Greenstat Energy AS
Planstatus	Råstoffutvinning, LNR
Formålsønske	LNF/ henssynsone energiproduksjon
Arkiv nr.	24/00258-70



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger utenfor prioritert senterstruktur men i et område som tidligere har vært nytt til råstoffutvinning. Det er få kjente konfliktpunkter knyttet til foreslått endring og

det må gjennom reguleringsplan ta særlige hensyn til landskap, friluftsliv og forurensing i form av lysforurensing ved refleksjon.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel som LNFR med hensynssone energiproduksjon. Konkret bruk og vurderinger opp mot landskap og friluftsliv må vurderes særskilt i reguleringsplan.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Småbåthavn

Formål	Innspillsnr.	Navn	Kommunedirektørens anbefaling
Småbåthavn	67	Grefstadvika bryggeanlegg	anbefales ikke

Innspill nr. 67 – Grefstadvika bryggeanlegg

Gnr/bnr	38/11
Areal	2,2 daa
Grunneiere	Trygve Gundersen
Forslagsstiller	Grefstadvika velforening og Trygve Gundersen v/Geir Jonny Ringvoll
Planstatus	LNRF, hensynssone friluftsliv
Formålsønske	Småbåtanlegg
Arkiv nr.	24/00258-32



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet ønsker å legge til rette for småbåthavn i Grefstadviga. De store konfliktene er knyttet til hensyn til friluftsliv og til naturmangfold. En småbåthavn i et område for friluftsliv kan medføre økt privatisering, men kan også bidra til økt bruk. Småbåthavna i denne sammenheng er tiltenkt de som i dag har boliger og nytter i området og vil kunne bidra til en opprydding av dagens bruk. Området ligger i et statlig sikret friluftsområdet som ikke er forenelig med privat småbåtanlegg. Videre er det en eldre registrering av ålegrass som berøres av forslaget. Ved en eventuell regulering må dette vurderes nærmere da ålegrass utvikler seg over tid. Videre er det uklart hvor adkomst til anlegget vil komme og konsekvensene på land kan medføre konsekvenser for landbruk.

Kommunedirektøren vurderer at innspillet vil ha større negative konsekvenser for natur, miljø og allmennhetens tilgjengelighet enn fordelene ved å legge til rette for privat småbåthavn. Kommunedirektøren vurderer at innspillet ikke tas inn i kommuneplanens arealdel som småbåthavn.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren vurderer at innspillet vil ha større negative konsekvenser for natur, miljø og allmennhetens tilgjengelighet enn fordelene ved å legge til rette for privat småbåthavn. Kommunedirektøren vurderer at innspillet ikke tas inn i kommuneplanens arealdel som småbåthavn.

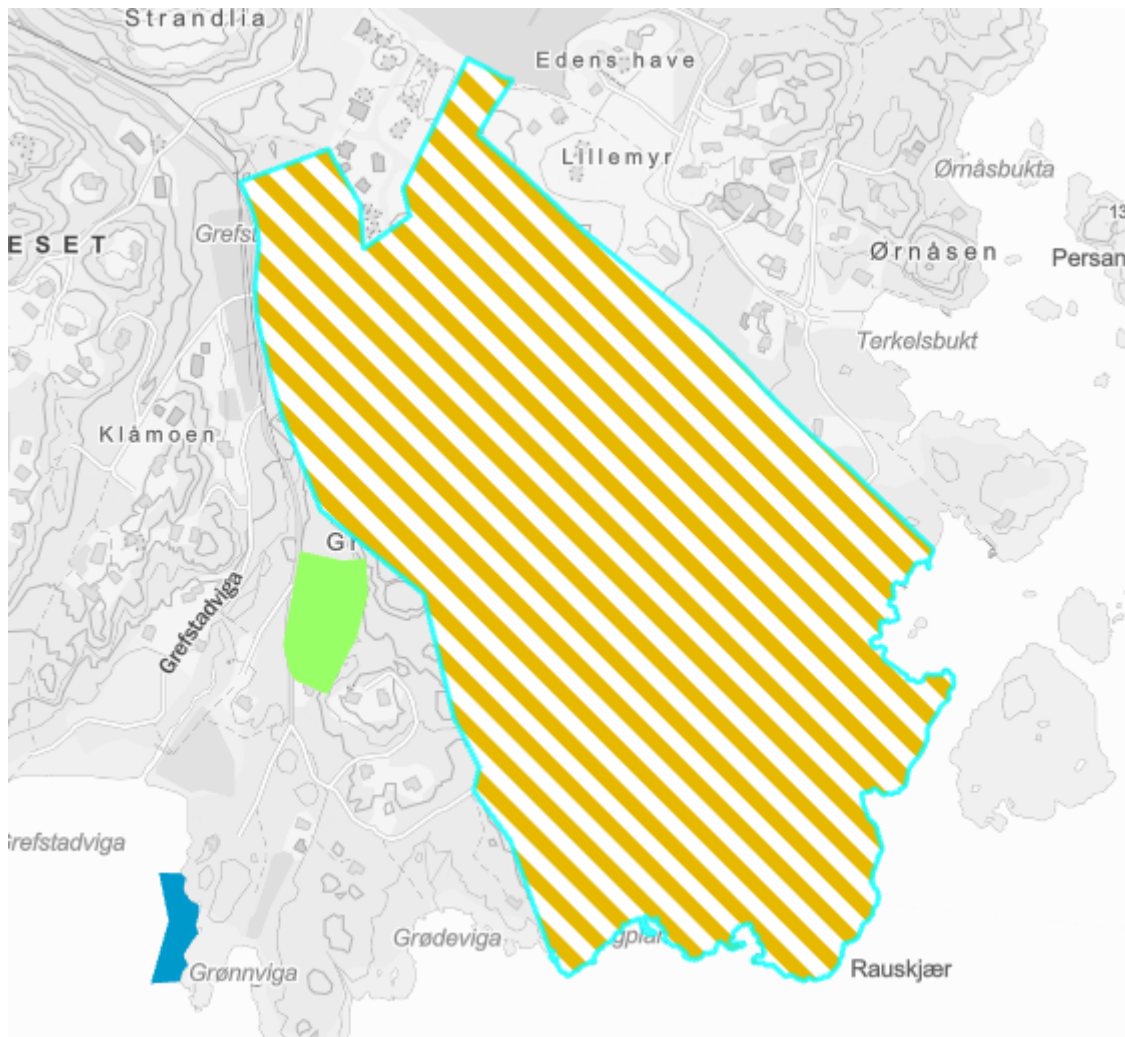
Politisk begrunnelse/vurdering
Politisk beslutning

Kombinerte formål

Formål	Innspillsnr.	Navn	Kommunedirektørens anbefaling
Kombinerte formål	50	Terkelsbukt – Grefstadkollen	anbefales ikke
	74	Gartnerimyra	anbefales ikke
	75	Molland	anbefales ikke
	76	Molland - Støle	anbefales
	77	Vågsholt - Krømpe	anbefales ikke
	78	Guldmandsveien 6	anbefales
	81	Bergemoen – Igland C	anbefales
	82	Bergemoen – Igland B	anbefales ikke

Innspill nr. 50 – Terkelsbukt – Grefstadkollen

Gnr/bnr	38/4,7,11,18,21,165
Areal	257,2 daa
Grunneiere	Trygve Anders T Gundersen, mfl.
Forslagsstiller	Egdeplan
Planstatus	Fritidsbebyggelse, LNF, hensynssone friluftsliv
Formålsønske	Kombinert - Fritidsbebyggelse, bolig
Arkiv nr.	24/00258-138



Samlet vurdering av innspillet:

En realisering av bolig og fritidsbebyggelse i området vil medføre store terrenginngrep for kjørbare adkomstveier og utbygging. Større terrenginngrep og ny bebyggelse vil medføre store og varige konsekvenser for landskapet og områdets betydning som område for friluftsliv og rekreasjon. Innspillsområdet henger sammen med et større sammenhengende friluftsområde med attraktive og mye brukt strand i Grefstadviga. Videre er det konfliktpunkter koblet til kulturminner som ved eventuell regulering krever vern eller at disse frigis. I områdets sørlige halvdel er det forekomster av viktige naturverdier som vil gå tapt ved utbygging av området.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Dersom området tas inn må arealet avgrenses slik at 100metersbeltet, viktige friluftsområder, naturverdier og kulturminner skal ikke forringes av utbyggingsformålet. Den sørlige delen av innspillsområdet er særlig utsatt. Dersom innspillsområdet tas inn bør dette kun omfatte bolig og da som en forlengelse de regulerte områdene nord for innspillsområdet.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler ikke at området tas inn i kommuneplanens arealdel, men tilbakeføre området til LNFR område.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 74 – Gartnerimyra

Gnr/bnr	4/5
Areal	6,97 daa
Grunneiere	Ingrid Stenberg
Forslagsstiller	Christopher Balavoine
Planstatus	LNRF, hensynssone løsmasser
Formålsønske	Kombinerte formål – Bolig/næring
Arkiv nr.	24/00258-101



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger innenfor prioritert senterstruktur og vil i så måte bidra til effektiv arealbruk. Innspillet består av to området som i dag er avsatt til LNF. Den største delen av innspillsområdet består i dag av fulldyrka jord og bør inngå i et større sammenhengende

landbruksareal for fremtiden. Videre ligger begge områder tett på E18 med støy og støv problematikk og innenfor byggeforbudsone. Videre er det utfordringer knyttet til kraftledning.

E18 forbi Grimstad er ikke enda avklart og nye boliger tett på europaveien vurderes som lite forenelig da det vil være utfordrende å sikre gode bokvaliteter.

Kommunedirektøren vurderer med grunnlag i kraftledning, byggegrense mot E18 med støy/støv problematikk samt at området i stor grad berører dyrka mark ikke bør inngå som fremtidig bolig og næringsareal i kommunen med inngå i et større landbruksområde for fremtiden.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

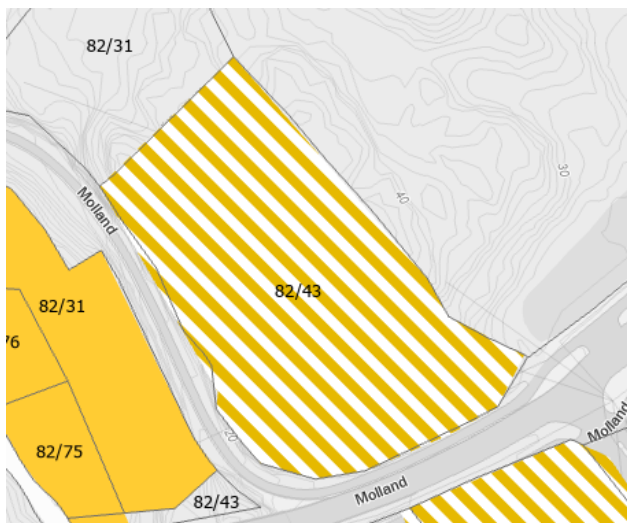
Kommunedirektøren vurderer med grunnlag i kraftledning, byggegrense mot E18 med støy/støv problematikk samt at området i stor grad berører dyrka mark ikke bør inngå som fremtidig bolig og næringsareal i kommunen med inngå i et større landbruksområde for fremtiden.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 75 – Molland

Gnr/bnr	82/43
Areal	10,2 daa
Grunneiere	Jan Henrik Anderson
Forslagsstiller	Lindal Modul AS
Planstatus	LNRF ??
Formålsønske	Kombinerte formål bolig/Forretning
Arkiv nr.	24/00258-109



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger utenfor prioritert senterstruktur og vil derfor ikke bidra med å nå nasjonale og regionale målsetninger om nullvekst i personbiltrafikken. Innspillsområdet ligger i stor grad innenfor rød og gul støysone fra E18 som det utfordrende å legge til rette for boligformål. Videre er berørt området naturverdier i form av lågurteikeskog og en viktig grønnkorridor for hjortevilt under E18. Ved bebyggelse i området vil grønnkorridoren kunne miste sin verdi i form av økt menneskelig aktivitet og hindre bruk av området for hjortevilt. Innspillet berører også friluftssinteresser i tilknytning til reddalskanalen og vil kunne ha negativ innvirkning på landskapet rundt reddalskanalen som kulturminne.

Området kan justeres med hensyn til naturmangfold og forekomsten lågurteikeskog, men økt aktivitet i området vil trolig medføre store konsekvenser for grønnkorridoren for vilt. Ved eventuelle justeringer etter de ulike hensyn vil det gjenværende område være svært lite og det er ikke ønskelig med næring eller forretning på denne siden av støle grunnet trafikkavvikling.

Kommunedirektøren anbefaler at området ikke tas inn som kombinert formål bolig/forretning i kommuneplanens arealdel.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

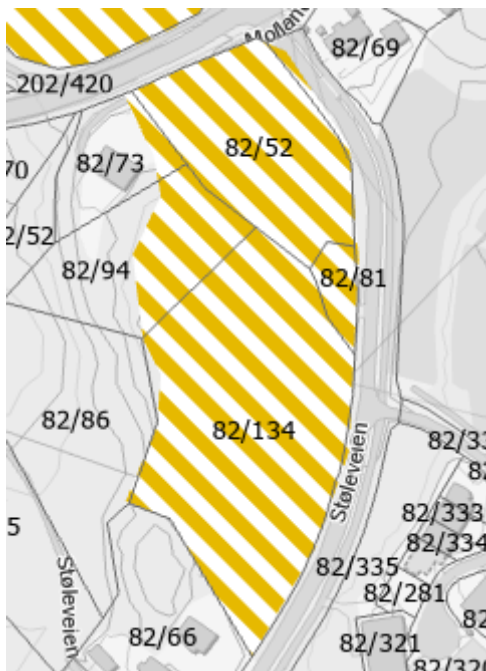
Kommunedirektøren anbefaler at området ikke tas inn som kombinert formål bolig/forretning i kommuneplanens arealdel.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 76 – Molland - Støle

Gnr/bnr	82/52, 82/94, 82/134 og 82/81
Areal	19,4 daa
Grunneiere	Agder boligutleie AS, Per-Otto Omland
Forslagsstiller	Gilje byggrådgiving AS
Planstatus	Bolig
Formålsønske	Kombinerte formål bolig/næring
Arkiv nr.	24/00258-130



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet ligger i dag som bolig i kommuneplanens arealdel og foreslås endret til kombinert formål bolig/næring med ønske om å legge til rette for bolig og handel i området. Kommunedirektøren vurderer at riktig formål er bolig/forretning.

Innspillet om endring vil i liten grad gi nye konsekvenser eller tilføre økte konfliktpunkter. Det er i dag kjennskap til naturverdier som lågurtteikeskog i området som må vurderes nærmere og ivaretas gjennom reguleringsarbeid. Det samme gjelder for hensyn til kulturminner og landskapet.

Kommunedirektøren vurderer det som hensiktsmessig å innenfor området legge til rette for en dagligvarebutikk for å betjene boligområdene på Støle. Dette kan bidra til at flere har mulighet til å få dekket daglige gjøremål på en effektiv måte uten bruk av privatbiler. Området ligger i dag utenfor prioritert senterstruktur og det vil ikke endre dagens situasjon med at området er bilbasert, men det legges til rette for tilbud for etablerte boliger i området.

Kommunedirektøren anbefaler å endre dagens utbyggingsformål til kombinert formål bolig/forretning med åpning for at det kan etableres en dagligvareforretning innenfor det avsatte området. Det åpnes ikke opp for en større samling av forretninger og konkret plassering skal vurderes gjennom reguleringsplan.

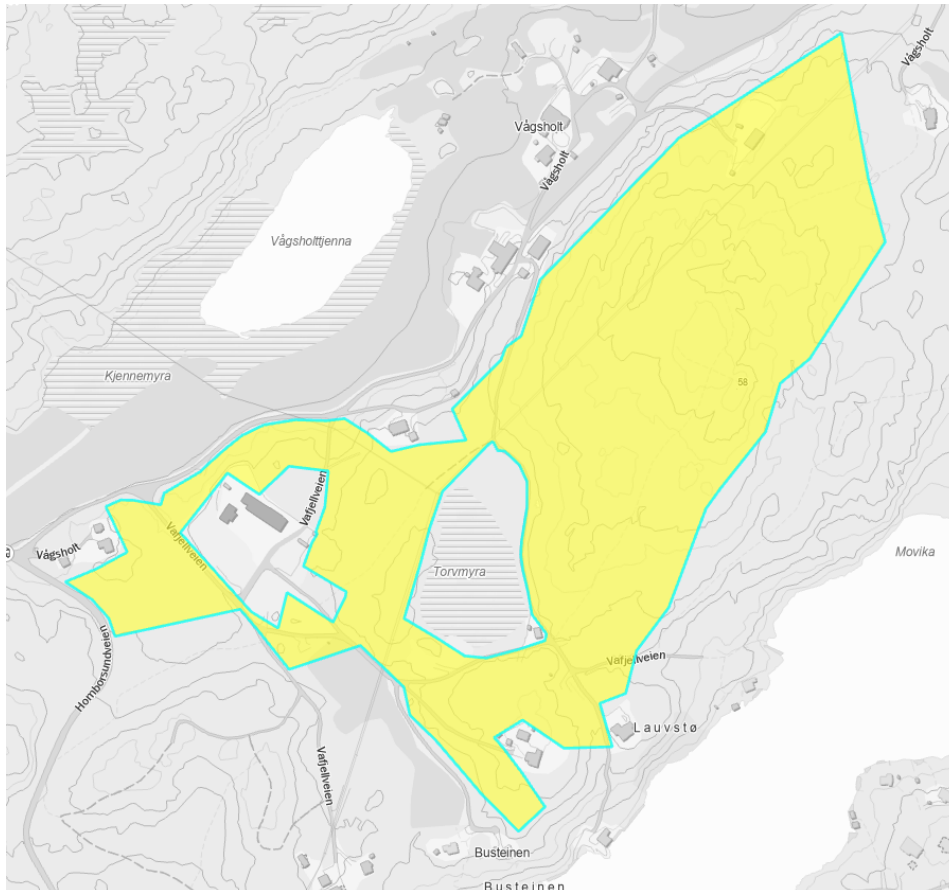
Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler å endre dagens utbyggingsformål til kombinert formål bolig/forretning med åpning for at det kan etableres en dagligvareforretning innenfor det avsatte området. Det åpnes ikke opp for en større samling av forretninger og konkret plassering skal vurderes gjennom reguleringsplan.

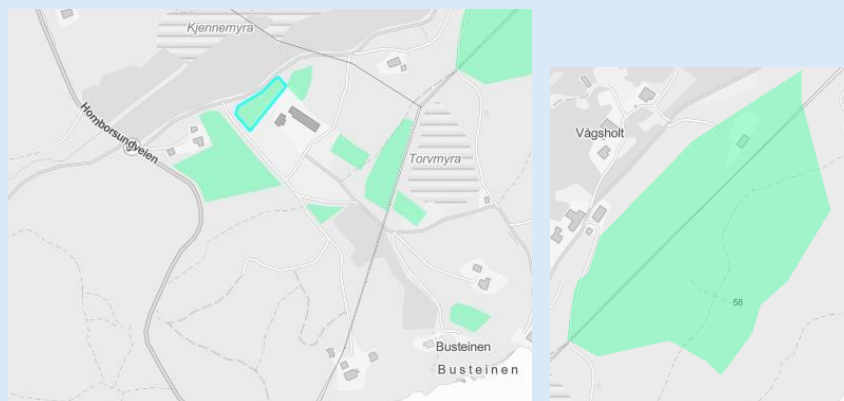
Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning



Samlet vurdering av innspillet:

Delene av innspillet som vist på bilde 1 omfattes av pågående reguleringsarbeid. Bruk bør avklares i dette arbeidet. Området som vist på bilde 2 ligger ikke i dag inne i kommuneplanen.



Delene av innspillet som omfattes av pågående reguleringsarbeid må vurderes i pågående arbeid og avklares i den sammenheng.

Innspillet i sin helhet ligger utenfor prioritert senterstruktur og vil inngå som 20% områder etter målsetningene i kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi. De bidrar til at hele kommunen kan tas i bruk, men bidrar i mindre grad til å bygge opp under eksisterende

strukturer og arealeffektiv utvikling med regionale og nasjonale målsetninger om nullvekst i personbiltrafikk og mulighet for aktive reiseveier.

Området som vist på bilde to over har konflikter knyttet til naturmangfold og landskap dette i form av edellauvskog og gammel fattig sumpskog. Landskapshensynet blir berørt da topper i området vil medføre terrenginngrep og være eksponert fra sjø. Avgresning av innspillsområdet for å ivareta hensynene vurderes å ikke kunne gjennomføres da avgrensingen vil medføre at hele området tas ut.

Kommunedirektøren anbefaler at de områder som er i prosess vurderes i den pågående reguleringsprosessen. Arealet som spilles inn som nytt område anbefales ikke tatt inn med grunnlag i konsekvenser for landskap og naturmangfold

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Avgrensning av innspillsområde for å unngå fjernvirkning og tap av naturmangfold.

Konklusjon og administrativ innstilling:

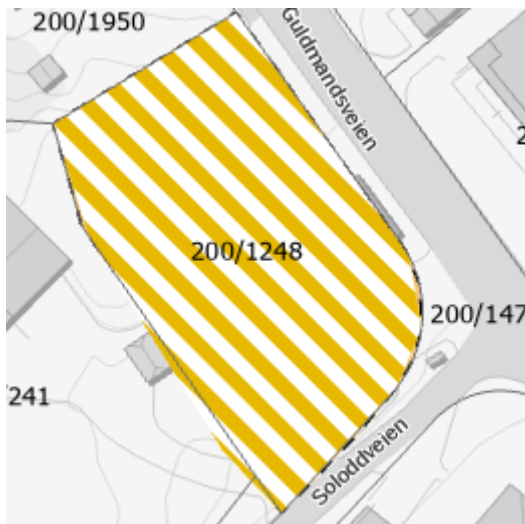
Kommunedirektøren anbefaler at områdene ikke tas inn som LNF-spredt i kommuneplanens arealdel, men vurderes videre i pågående planarbeid.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 78 – Guldmandsveien 6

Gnr/bnr	200/1248
Areal	1,5 daa
Grunneiere	Jon Magnus Berg, Guldmand Eiendom AS
Forslagsstiller	Guldmand Eiendom AS
Planstatus	Bolig (Industri Vesøya plan043)
Formålsønske	Kombinerte formål bolig/næring
Arkiv nr.	24/00258-6



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet omhandler endring fra bolig til kombinert bolig/næring i tråd med eksisterende bruk. Innspillsområdet inngår i prioritert senterstruktur og bidrar til å nå målsetninger om at 80% av bolig og næringsutvikling i kommunen skal forekomme innenfor den gitte senterstruktur. Dette bidrar til arealeffektiv planlegging med flerbruk og god tilgang til tilbud og tjenester.

Kommunedirektøren vurderer endringen som akseptabel og anbefaler at innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel som kombinert formål

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

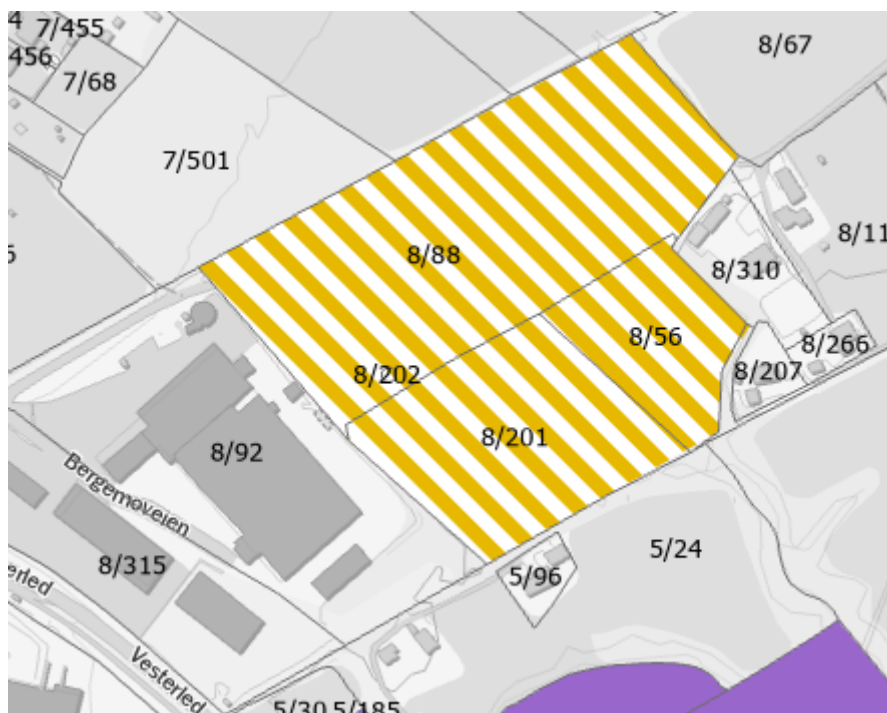
Kommunedirektøren vurderer endringen som akseptabel og anbefaler at innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel som kombinert formål

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 81 – Bergemoen – Igland C

Gnr/bnr	8/88,201,56
Areal	48,8 daa
Grunneiere	Grimstad og omegn travselskab
Forslagsstiller	Igland Eiendom/ BGM arkitekter
Planstatus	Offentlig/privat tjenesteyting, hensynssone landbruk
Formålsønske	Kombinerte formål (næring/tjenesteyting)
Arkiv nr.	24/00258-152



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet ble først fremmet av Igland, men senere trukket da avtale med styret i travbanen ikke ble videreført når Igland gikk ut av samarbeidet med kommunen om å lage områderegulering for Bergemoen. Kommunen har opprettholdt innspillet, men da som kombinert formål tjenesteyting/næring.

Innspillsområdet er i dag avsatt til offentlig/privat tjenesteyting og er under drift som travbane. Innspillsområdet har konflikter knyttet til naturmangfold i form av fremmedarter og tilgrensing til viktig flomskogmark i sør. Gjennom planarbeid vil det være svært viktig å ta hensyn til naturtypen og håndtering av fremmedart. Innspillet har også forekomster av dyrkbar mark, dette sett i sammenheng med potensiell forurenset grunn må vurderes nærmere i en fremtidig reguleringsplan.

Kommunedirektøren vurderer at endret formål til kombinasjon tjenesteyting/næring vil bidra til å nå kommunens målsetninger om økt næringsareal innenfor satte strukturer og bidra til arealeffektiv planlegging og tilgjengelige arealer.

Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn i kommuneplanens arealdel som kombinertformål næring/tjenesteyting

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren vurderer at endret formål til kombinasjon tjenesteyting/næring vil bidra til å nå kommunens målsetninger om økt næringsareal innenfor satte strukturer og bidra til arealeffektiv planlegging og tilgjengelige arealer.

Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn i kommuneplanens arealdel som kombinertformål næring/tjenesteyting

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 82 – Bergemoen – Igland B

Gnr/bnr	Del av 5/30 og 5/29, Del av 7/113 og 8/234
Areal	13,3 daa
Grunneiere	Johan Bernhard Ugland, Finsam eigedom AS, Leif Theodor Moen, Monica Grøn Moen, Kristen Magnar Gausdal
Forslagsstiller	Igland Eiendom/ BGM arkitekter
Planstatus	LNF, hensynssone Landbruk
Formålsønske	Kombinerte formål (næring/forretning)
Arkiv nr.	24/00258-152



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet ligger på bergemoen innenfor prioritert senterstruktur, men omfattes i sin helhet av dyrka mark. Kommunedirektøren vurderer grunnlaget for landbruksnæringen og jordvernet som så viktig at innspillsområdet ikke anbefales tatt inn i kommuneplanens arealdel.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at de foreslåtte arealer ikke tas inn i kommuneplanens arealdel.

Politisk begrunnelse/vurdering

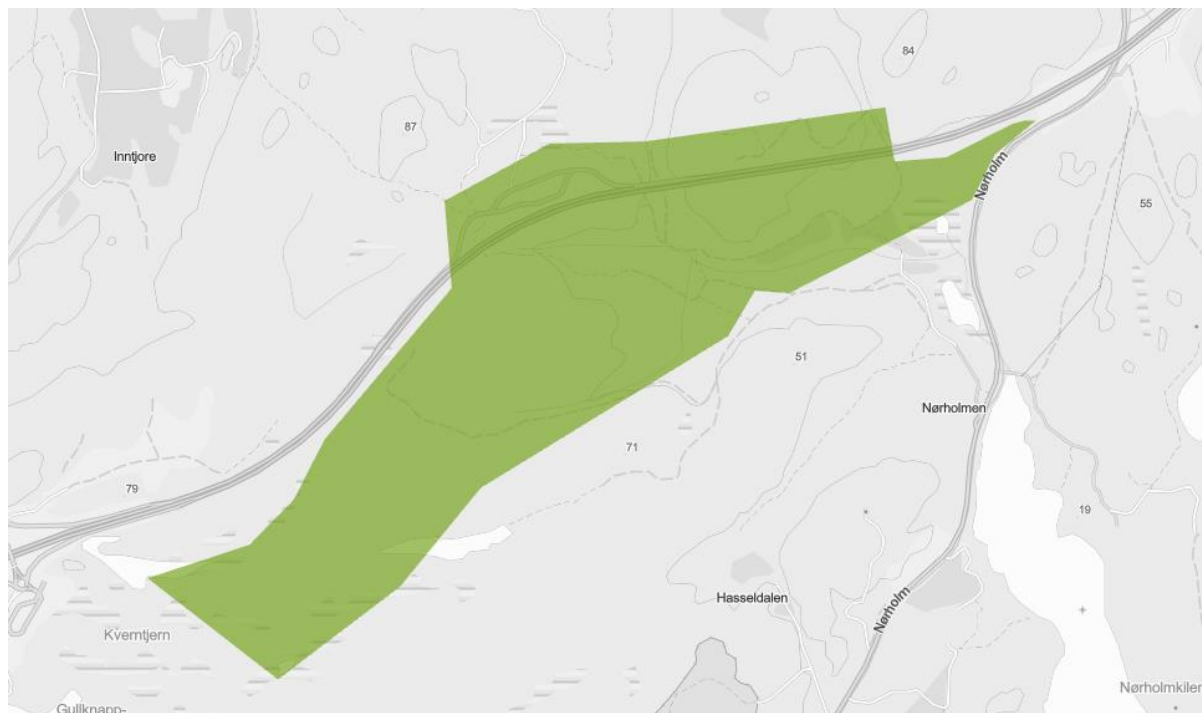
Politisk beslutning

Andre formål

Formål	Innspillsnr.	Navn	Kommunedirektørens anbefaling
Andre formål	86	Endurobane	anbefales
	89	Endre formål idrettsanlegg Landvik skole	anbefales
	90	fremtidig idrettsanlegg - Imås	anbefales
	96	Massedeponi Tjoreneset	anbefales
	97	Massedeponi Askedalen	anbefales

Innspill nr. 86 – Endurobane

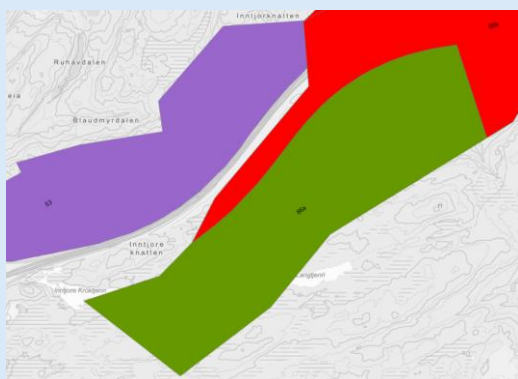
Gnr/bnr	71/5,18, 182/1, 201/18
Areal	880,2 daa
Grunneiere	Arnfinn Bjørkegrå, Ole Andreas Rustad og Statens vegvesen
Forslagsstiller	
Planstatus	LNRF
Formålsønske	Idrettsanlegg (Motorsport)



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet omhandler endring fra LNF til område for enduro (motorsport) i utmark. Kommunen har i dag ingen tilgjengelige arealer for denne typen motorsport. Innspillsområdet ligger langs E18 og i forlengelse av næringsarealet på Omre. Landskapshensyn blir berørt av innspillet i den grad at det vil forekomme slitasje av området. Hensyn til naturmangfold og jordvern vil for deler av området i stor grad bli berørt og viktige forekomster må anses som tapt ved etablering. Området er delvis sammenfallende med områder som vurderes for vindkraft og dette er uttalt som aktiviteter som har mulighet for sambruk. Ved regulering av Omre vindkraft og eventuell enduro må dette vurderes særskilt.

Området er avgrenset for å ivareta naturmangfold og jordvern ved at området med svært viktige forekomster er tatt ut av innspillsområdet. Videre er områdets avgrensning justert etter byggeforbud sonen mot E18 som vist under.



Kommunedirektøren anbefaler at det justerte området for motorsport tas inn i kommuneplanens arealdel med krav om reguleringsplan og at dette må sees i sammenheng med Omre vindkraftverk.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Området kan avgrenses for å i mindre grad påvirke sårbar og viktige naturverdier og jordvern. I en eventuell videre reguleringsplan må disse hensynene vurderes særskilt og sambruk mellom motorsport og vindkraftverk må utredes videre.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at det justerte området for motorsport tas inn i kommuneplanens arealdel med krav om reguleringsplan og at dette må sees i sammenheng med Omre vindkraftverk.

Politisk begrunnelse/vurdering**Politisk beslutning**

Innspill nr. 89 – Endre formål idrettsanlegg Landvik skole

Gnr/bnr	88/482, 88/479, 88/177, 88/475, 88/157 og deler av 88/252
Areal	21 daa
Grunneiere	Idrettslaget Imås og Grimstad kommune
Forslagsstiller	Grimstad kommune
Planstatus	Reguleringsplan for landvik skole. Idrettsformål og offentlig tjenesteyting. kommuneplanens arealdel tjenesteyting, sport idrett
Formålsønske	Idrettsanlegg



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet er i dag regulert og tatt i bruk til idrettsformål. Endringen i kommuneplanens arealdel medfører bare en innarbeiding av dagens situasjon.

Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn i kommuneplanens arealdel for å oppdatere dagens situasjon.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at kommuneplanens arealdel oppdateres i tråd med dagens reguleringsplan for området.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 90 – fremtidig idrettsanlegg - Imås

Gnr/bnr	88/81 og 88/294
Areal	12,7 daa
Grunneiere	Agderbygg Eiendom AS
Forslagsstiller	Grimstad kommune
Planstatus	Boligformål
Formålsønske	Idrettsanlegg



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillsområdet kom inn i kommuneplanens arealdel ved forrige revisjon som boligformål. Nå vurderes det som formål til fremtidig idrettsanlegg i tilknytning til Landvik skole. Innspillsområdet ligger innenfor prioritert senterstruktur og tett opp mot eksisterende strukturer og andre arealer som i dager i bruk til sport og idrett. Samlokalisering vurderes som positivt for senterstruktur og tilgjengelighet til kvaliteter for barn og unge, samt med tanke på folkehelsen. Videre er det kjente konflikter innenfor innspillsområdet knyttet til jordvern da innspillsområdet som er et inneklemt areal består av dyrket og dyrkbar mark. Drift av område til landbruk vurderes å være utfordrende da området i dag er svært innklemt. Jordmasser av god kvalitet kan som et avbøtende tiltak benyttes til nydyrking eller jordforbedring. Videre er det forekomster av rødknappsandbie som er en kritisk truet ansvarsart i Norge. Arten er relativt vanlig i området omkring det gamle sandtaket (Hippen). Ved forrige revisjon ble det vurdert at hensynet kan ivaretas gjennom regulering da det i stor grad er i sidearealene til veien at arten har sine leveområder.

Kommunedirektøren vurderer at det med avbøtende tiltak som krav til plan om håndtering av dyrka og dyrkbar mark, samt at rødknappsandbien skal særlig ivaretas gjennom reguleringsplan, kan omdisponeres til idrettsformål

Kommunedirektøren anbefaler at området kan tas inn i kommuneplanens arealdel som fremtidig idrettsformål

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Det skal i reguleringsplan lages en egen plan for håndtering og bruk av masser til landbruket, og naturmangfoldet skal ivaretas og sikres.

Konklusjon og administrativ innstilling:

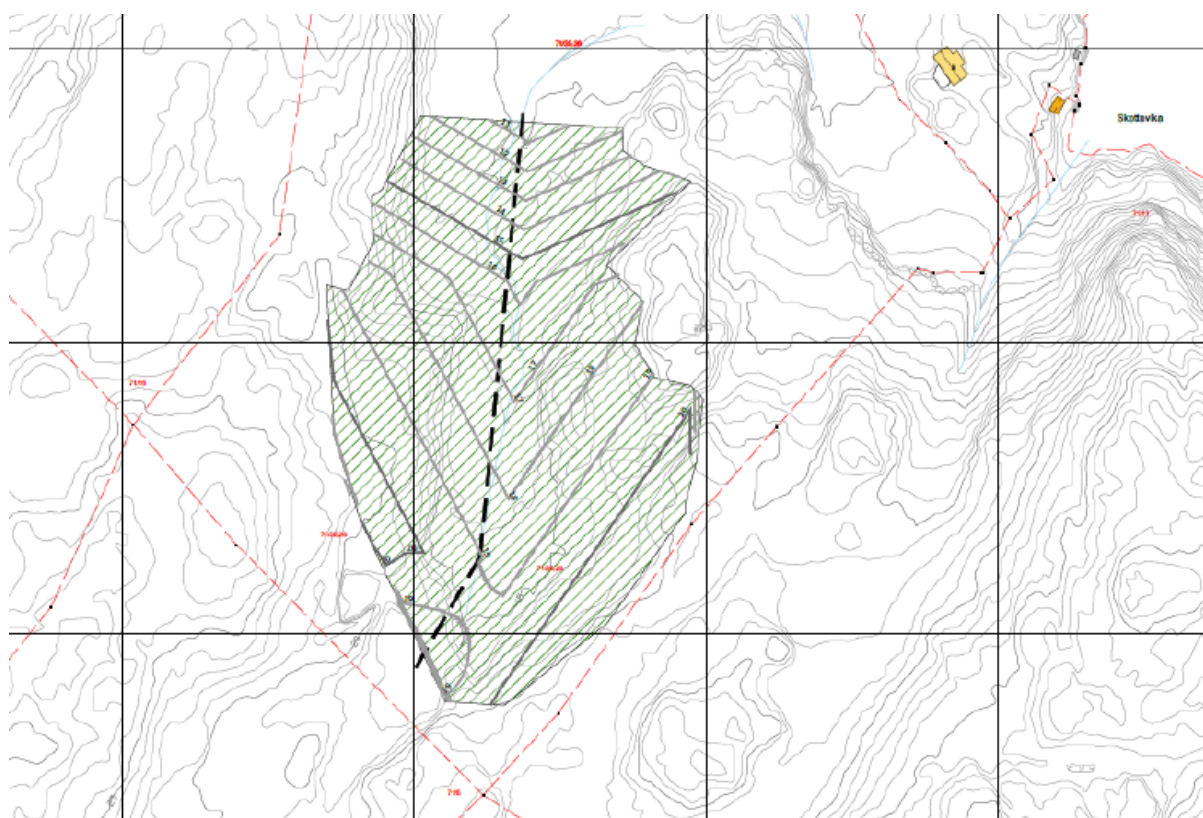
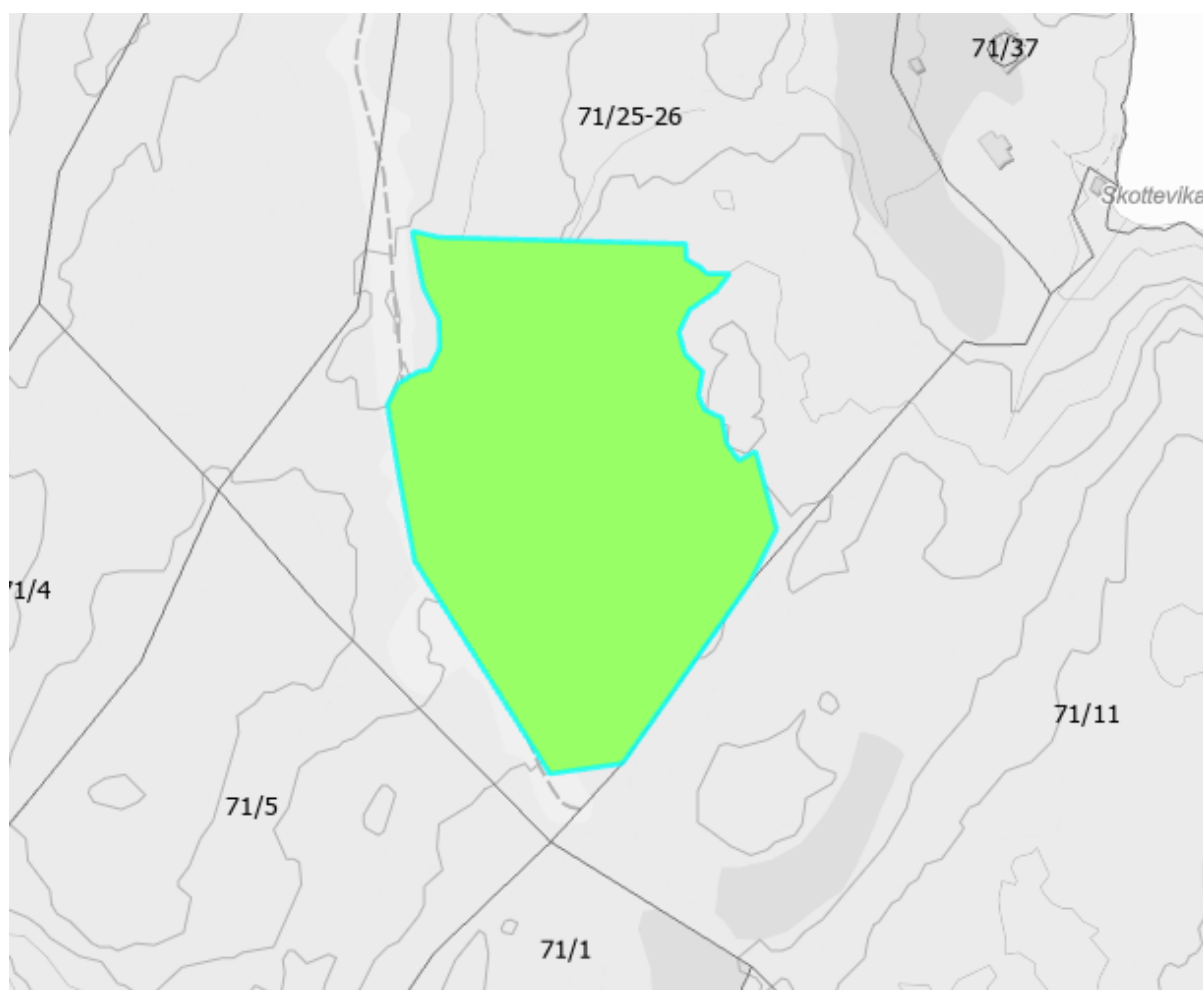
Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn som fremtidig idrettsformål i kommuneplanens arealdel.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

Innspill nr. 96 Massedeponi Tjoreneset

Gnr/bnr	71/25 og 26
Areal	19 daa, fyllingshøyde 10 m. Volumet er beregnet til 46 000 m ³
Grunneiere	Olsbu, Torbjørn
Forslagsstiller	Grimstad kommune
Planstatus	LNRF
Formålsønske	Massedeponi (Hensynssone: KpGjennomføringssone H290_1)



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet omhandler massedeponi for rene masser fra kommunens prosjekter. Formålet endres ikke, men det foreslås lagt inn med gjennomføringssone H290_1 til tiltaket er gjennomført.

Det er utfordringer knyttet til massedeponi men området er ikke i store konflikter som ikke kan håndteres ved gjennomføringsplan. Samlet vurderes fordelene og nydyrking av arealene som større enn ulempene og kommunedirektøren anbefaler å legge inn gjennomføringssone for massehåndtering av rene masser i kommuneplanens arealdel.

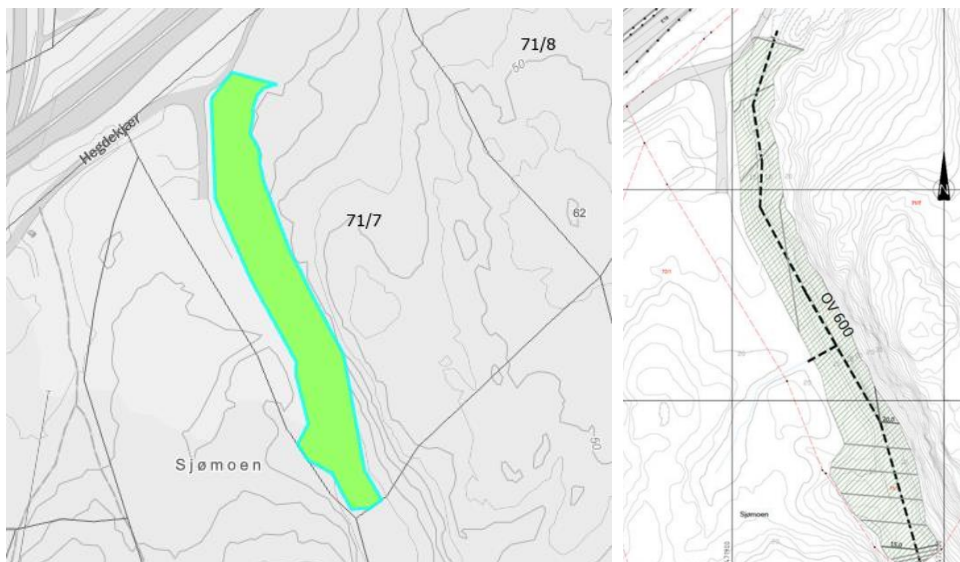
Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:**Konklusjon og administrativ innstilling:**

Kommunedirektøren anbefaler at gjennomføringssonen innarbeides i kommuneplanens arealdel og det må foreligge godkjent plan for massehåndtering før området tas i bruk.

Politisk begrunnelse/vurdering**Politisk beslutning**

Innspill nr. 97 – Massedeponi Askedalen

Gnr/bnr	71/7
Areal	6,5 daa, Fyllingshøyde 6 m. Totalt volum 16 000 m ³
Grunneiere	Olsbu, Torbjørn
Forslagsstiller	Grimstad kommune
Planstatus	LNRF
Formålsønske	Massedeponi (Hensynssone: KpGjennomføringssone H290_1)



Samlet vurdering av innspillet:

Innspillet omhandler massedeponi for rene masser fra kommunens prosjekter. Formålet endres ikke, men det foreslås lagt inn med gjennomføringssone H290_1 til tiltaket er gjennomført.

Det er utfordringer knyttet til massedeponi men området er ikke i store konflikter som ikke kan håndteres ved gjennomføringsplan. Samlet vurderes fordelene og nydyrking av arealene som større enn ulempene og kommunedirektøren anbefaler å legge inn gjennomføringssone for massehåndtering av rene masser i kommuneplanens arealdel.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Konklusjon og administrativ innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler at gjennomføringssonen innarbeides i kommuneplanens arealdel og det må foreligge godkjent plan for massehåndtering før området tas i bruk.

Politisk begrunnelse/vurdering

Politisk beslutning

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
Sum bolig og sentrumsformål			736	676	1 412

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 ønsket 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
Sum næring			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
Sum andre formål			22	637	658

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 avveininger 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 31 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 vekstretning 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 vekstretninger 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 underestimert, 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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-ekv. pr år.