



# Grimstad

# SENTERSTRUKTUR

Kommuneplanens arealdel 2025 - 2037

## SAMMENDRAG

Temadokumentet legger frem den foreslåtte senterstruktur i Grimstad kommune. Senterstrukturen har som formål å legge til rette for vekst innenfor de prioriterte områdene. Temadokumentet inneholder beskrivelse av senterstruktur og hvert lokalsenter, grunnlagstall og analyser koblet til befolkningsvekst, boligbehov, transformasjon og fortettpotensial innenfor senterstrukturen og vekstmål for hele kommunen og hvordan dette kan fordeles i den prioriterte senterstrukturen.

[Temadokument xx.xx.xx](#)

## Innhold

Innledning:.....	2
Føringer, retningslinjer og medvirkning .....	2
Nasjonale føringer.....	2
Regionale føringer: .....	4
Kommunale føringer:.....	5
Medvirkning.....	6
Arbeidsmøter: .....	6
<i>Boligutvikling</i> .....	6
Frokostmøte næringsforeningen: .....	8
Innbyggerundersøkelse - Hvordan ønsker du å bo når du blir eldre?.....	9
Senterstruktur .....	10
Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi .....	10
Senterstruktur og utbyggingsmønster.....	11
Senterstruktur - forankring .....	12
Kommunesenter og lokalsenter i KPA .....	17
Kommunesenter: Grimstad sentrum .....	17
Lokalsenter Fevik .....	22
Lokalsenter Vik.....	25
Lokalsenter Bergemoen .....	27
Lokalsenter Homborsund .....	30
Befolkningsvekst og befolkningsframskrivinger .....	32
Grimstads utvikling de siste 10 årene .....	32
Befolkningsframskrivinger i Grimstad frem mot 2037 .....	33
Dagens boligreserve og fortettingspotensialer .....	35
Framtidige behov og vekstmål .....	36
Bestemmelser og retningslinjer knyttet til bolig og sentrumsformålene: .....	37
Senterstruktur: .....	37
Generelle bestemmelser i KPA som påvirker senterstrukturen: .....	40

## Innledning:

Målsettingen med revisjon av kommuneplanens arealdel er å få en arealdel som er robust og klar for å imøtekomme utfordrings- og utviklingstrekkene som er forventet i tiden fremover. Bakgrunnen for behovet for en ny arealdel kommer blant annet fra etableringen av Morrow batteries i Arendal. Morrow-etableringen er ventet å gi store ringvirkninger, i regionen Arendal, Grimstad, Froland og Tvedestrand, i form av økt innflytting og økt næringsetablering.

Grimstad kommunestyre har i sak 22/4287 vedtatt at kommuneplanens arealdel skal revideres for å tilrettelegge for fremtidig vekst og stå rustet til å imøtekomme fremtidige ringvirkninger som følge av morrow-etableringen i Arendal på lang sikt.

I denne rapporten legges det frem et forslag for senterstruktur som ivaretar de overordnede føringene fra kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi, samt nasjonale og regionale føringer.

## Føringer, retningslinjer og medvirkning

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

### Nasjonale føringer

Hvert fjerde år før ny valgperiode vedtar sittende regjering Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ([Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)). De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunen og kommunenes arbeid med planarbeid, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Hovedpunktene fra regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging for perioden 2023-2027 omhandler følgende:

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

### Statlige planretningslinjer for klima og arealbruk

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

### *SPR klima og energi:*

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

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

Retningslinjene skal bidra til at:

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

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

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

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

### *SPR for areal og mobilitet:*

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

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

kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

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

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

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

## Regionale føringer:

### *Regionalplan Agder 2030:*

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

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

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

Regional plan agder har fem satsingsområder:

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

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

Regional plan for Arendalsregionen (Grimstad, Arendal, Froland og Tvedestrand) gir føringer for felles og langsiktige rammer for bolig-, areal- og transportutviklingen i

Arendalsregionen i et 2040-perspektiv. I Grimstad kommune er Fevik, Vik og Homborsund prioriterte lokalsentra som sammen med Grimstad sentrumsområde skal ta 80 % vekst. Planen ble vedtatt 18.06.2019.

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

##### [Regional plan for senterstruktur og handel i Agder - Agder fylkeskommune](#)

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

Målet med planen, som er blitt vedtatt i 2015, er å legge til rette for attraktive, miljøvennlige by- og tettstedssentra med bredt utvalg av forretninger, i tillegg til viktige funksjoner som møtested, offentlige kontorer og et godt og variert botilbud.

#### *Regionalplan for mobilitet for Agder 2023-2033*

##### [\(Regional plan for mobilitet for Agder 2023-2033 – Agder fylkeskommune \(agderfk.no\)\)](#)

Regional plan for mobilitet er en detaljert regional plan som peker på 23 steg til 2033, og hvilke prioriteringer som bør gjøres. Planen har en konkret vurdering av hvert enkelt stegs forventede virkning og bidrag til et mer bærekraftig samfunn.

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

## **Kommunale føringer:**

#### *Grimstad kommunes innsatstrapp:*

##### [Innsatstrappa - Grimstad kommune](#)

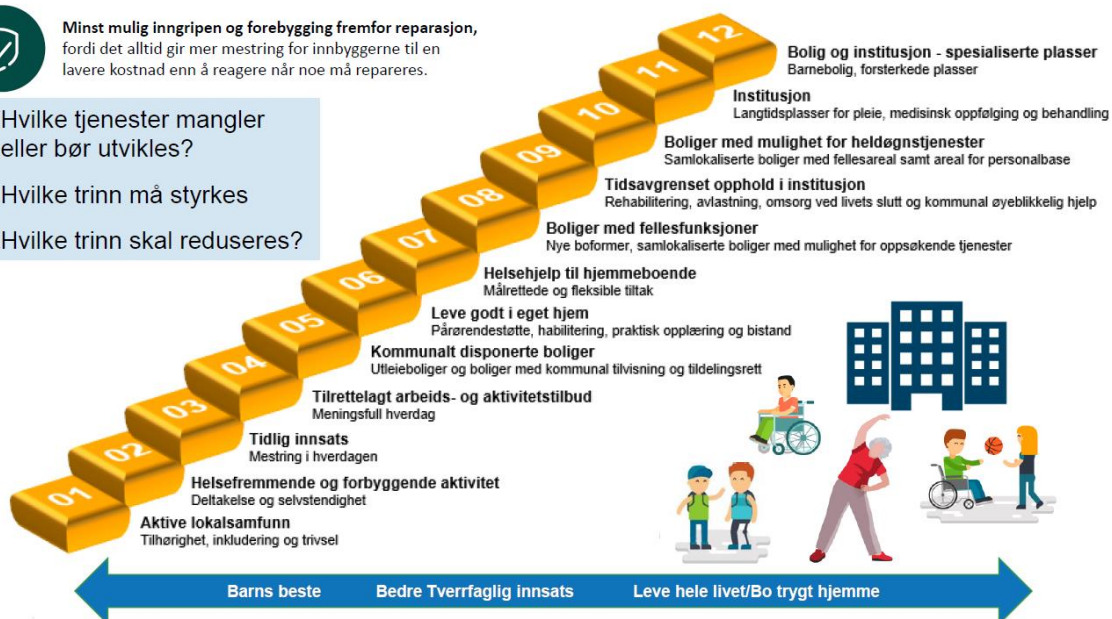
Innsatstrappen viser en oversikt over tilbud og tjenester i lokalsamfunnet (trinn 1) og i kommunen (trinn 2-12). Trappen synliggjør hva som finnes av tilbud og hvilket nivå av inngripen det vil være i innbyggernes liv.

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



Minst mulig inngripen og forebygging fremfor reparasjon, fordi det alltid gir mer mestring for innbyggerne til en lavere kostnad enn å reagere når noe må repareres.

- ▶ Hvilke tjenester mangler eller bør utvikles?
- ▶ Hvilke trinn må styrkes
- ▶ Hvilke trinn skal reduseres?



### *Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi:*

Kommuneplanens samfunnsdel og tilhørende arealstrategi skal legge grunnlaget for all planlegging i kommunen. I neste kapittel legges samfunnsdelen og arealstrategiens forankring i arbeidet frem.

## Medvirkning

Som en del av arbeidet med kommuneplanens arealdel har det blitt gjennomført arbeidsmøter med plan- og miljøutvalget som omhandlet blant annet bolig og næring i tillegg til frokostmøte med næringsforeningen. Videre er det gjennomført en spørreundersøkelse for næringsforeningens medlemmer om arealbehov. Videre er informasjon fra en boligundersøkelse fra 2023 om hvordan innbyggerne ønsker å bo når de blir eldre, benyttet i planarbeidet. Spørreskjemaene til boligundersøkelsen ble sendt til et representativt utvalg av innbyggere i aldersgruppen 18 år og oppover.

### Arbeidsmøter:

#### *Boligutvikling*

3.april 2025 ble det gjennomført et to timers arbeidsmøte med plan- og miljøutvalget. Tema for arbeidsmøtet var boligutvikling. Målet for arbeidsmøtet var å diskutere strategiske grep for boligplanlegging, inkludert lokalsenterstruktur, boligtyper og tilrettelegging for ule befolkningsgrupper.

Utvalget ble delt inn i 3 grupper som roterte på tre bord med ulike spørsmål og problemstillinger.

Oppgavene omhandlet hvor rustet kommunen er for fremtiden med tanke på en aldrende befolkning og økonomi, Grimstad som attraktiv bosettingskommune og hvordan vi definerer lokalsentrene våre.

Sentrale tema fra diskusjonen:

- Behov for varierte boligtyper og boformer i hele kommunen.
- Sentrene må inneholde viktige hverdagstilbud.
- Leiligheter med fellesanlegg og konsepter for eldre i sentrum
- Samarbeid med næringslivet
- Tilgang på arbeidsplasser, attraktive boliger og sosiale møteplasser er avgjørende for å være en attraktiv bosettingskommune.
- UIA er viktig
- Ønske om vekstmål, spesielt for sentrum
- Gang- og sykkelveier og kollektiv er viktig inn til og innad i lokalsentrene
- Økonomiske utfordringer for befolkning, men også kommune.
- Frivillighet og medborgerkraft er viktige ressurser.

Rapport for arbeidsmøtet ligger vedlagt i sin helhet.

### *Næringsutvikling*

8.mai 2025 ble det gjennomført et to timers arbeidsmøte med plan- og miljøutvalget. Tema for arbeidsmøtet var næringsutvikling.

Utvalget ble delt inn i 3 grupper som roterte på tre bord med ulike spørsmål og problemstillinger.

Oppgavene omhandlet kommunens rolle Vs GBNUs rolle, vekstmål og prioriteringer, prioritering av formål.

Sentrale tema fra diskusjonen:

- Økt fokus på teknologi og kompetansebasert næring.
- Behov for fleksible og kombinerte arealer.
- Samspill mellom boligvekst og næringsutvikling.
- Økt bruk av eksisterende arealer fremfor ny arealbruk.
- Samarbeid mellom offentlig og privat sektor blir viktigere.
- Økt antall arbeidsplasser kan redusere miljøbelastning
- Næringsbebyggelse, sentrumsformål og fritids- og turistformål rangeres som de tre viktigste formål for næringsutvikling
- Utbyggingsformål som råstoffutvinning, fritidsbebyggelse og kjøpesenter rangeres høyest for områder som kan omdisponeres til næringsformål.

Rapport for arbeidsmøtet ligger vedlagt i sin helhet.



## Frokostmøte næringsforeningen:

Grimstad kommune og næringsforeningen invitere næringsforeningen medlemmer til frokostmøte med medvirkningsopplegg for de oppmøtte.

Det ble gitt informasjon om status og kunnskapsgrunnlag for arbeidet med KPA, og næringsforeningen presenterte deres funn i spørreundersøkelsen som ble sendt ut til medlemmene i forkant av møtet om næringsbehov.

Frokostmøtet og medvirkningen omhandlet bolig- og næringsutvikling i Grimstad kommune. Oppgaver innenfor næringsutvikling omhandlet vekstmål i form av areal, antall sysselsatte og antall studenter vi ønsker skal bli igjen etter ferdig utdanning.

Sentrale tema fra diskusjonen om vekstmål for næringsutvikling:

- Nok tilgjengelig arealer
- Må være nok til alle typer næring også arealkrevende.
- Ønske om definerte og konkrete mål for arealreserve fordelt på ulike næringstyper.
- Lokaler for kontorer i sentrum og teknologiparken
- Betydelig vekt i sentrum er viktig
- Utnytte Bergemoen
- Viktig med målsetning i antall sysselsatte. Ønsker studenter og barn tilbake.
- Manglende samarbeid med UIA. Behov for dedikerte personer på universitetet som jobber for at studenter blir.
- Viktig med samarbeid med UIA om studenter/akademia/næringsliv
- Målsetning om at 1% av studenter blir igjen.

Oppgaver innenfor boligutvikling omhandlet også vekstmål, hvor i kommunen det er spesielle behov for vekstmål og hva som er viktig for å fortsette veksten i kommunen.

Sentrale tema fra diskusjonen om boligutvikling:

- Grimstad kommune har hatt vekst grunnet universitetet, shipping, store arbeidsplasser, plassering mellom Arendal og Kristiansand. Flott beliggenhet, tilgjengelige og attraktive boliger for barnefamilier. Gode skoler og idrettsmiljø.
- For å fortsette veksten er det viktig å sikre båtplasser, sentrumsnære tomter for fortetting – viktig for attraktivitet og driftskostnader. Attraktive skolemiljøer og bomiljøer med idrettslag, arbeidsplasser. Fokus på videre vekst. Fortetting er svært viktig i sentrum. Kollektivtransport. Kommunen må være handlekraftig og ta beslutninger, variasjon i type boliger, og boligtyper i alle deler av kommunen.
- Det er behov for vekstmål innenfor lokalsentrene. Spesielt viktig for sentrum, usikkerhet rundt de andre, men kommunen må ha en klar plan for veksten.

Viktig å legge til rette for fortetting i noen sentrumsområder. Må være alternativer til eneboliger tilgjengelig. Kontorer må bygges i Grimstad sentrum.

Notat fra frokostmøtet ligger i sin helhet vedlagt.

### *Kartlegging fremtidig areal- og arbeidskraftbehov for eksisterende bedrifter*

Grimstad næringsforening sendte etter oppfordring fra Grimstad kommune ut en spørreundersøkelse til sine medlemmer om hvilke behov for areal og arbeidskraft de har i dag. Vedlagt ligger næringsforeningens presentasjon fra frokostmøtet hvor resultatene er presentert.

Oppsummerte resultater:

- 39% melder at det er et behov for arealer de kommende 12årene, 37 % mener de ikke har et lokalt behov. de resterende 24% oppgir at de ikke vet.
- Av de 39% som har et arealbehov innenfor den neste planperioden mener 35% at arealbehovet er under 500m<sup>2</sup>, 31% oppgir 500-200m<sup>2</sup>.
- Arealene det er størst behov for er kontorer etter fulgt av lager og produksjonslokaler.
- Virksomhetene trekker frem at tilgang på kompetent arbeidskraft er den desidert viktigste faktoren for videreutvikling av deres virksomhet. Dette etterfulgt av transport og logistikk og deretter bedre tilgang på næringsarealer.
- 55% av bedriftene meddeler at de har behov for flere ansatte frem mot 2037. antallet varierer fra 2-100. majoriteten ligger innenfor 15-20 ansatte.
- Som vekstbarrierer nevnes følgende:
  - Planarbeid, bygg, plan og regulering tar for lang tid.
  - Manglende samarbeid mellom kommune og UIA
  - Tilgang på kvalifisert arbeidskraft
  - Næringsarealer
  - Politiske sperrer
  - Finansielle, uro i verdensmarkedet
  - Manglende innovasjon fra kommunen

### *Innbyggerundersøkelse - Hvordan ønsker du å bo når du blir eldre?*

I november 2023 sendte respons analyse på vegne av Grimstad kommune ut en spørreundersøkelse til innbyggere i Grimstad kommune fra alderen 18 år og oppover. Undersøkelsen ble sendt ut via sms og kommunen mottok 1519 svar.

Respondentene med høyest svarprosent var over 55 år, i yrkesaktiv alder og bodde i Grimstad sentrum. 81% eide sin egen bolig og 71% bodde i enebolig.

Folk flest ønsker å bo i eneboligen sin når de blir eldre, uavhengig av hvilket område de bor i. De over 55 år var mindre opptatt av å eie neste gang de skal bytte bolig.

Nærhet til butikker, parkering og nærhet til natur og turområder er viktig for alle grupperinger. Dersom de skal flytte når de blir eldre ønsker alle at dette i stor grad skal være innenfor det område de allerede bor i. Dersom de skal flytte bort fra sitt område når de blir eldre, ønsker majoriteten å flytte til Grimstad sentrum og helst i områder hvor det også er yngre mennesker. 57% er interesserte i boliger hvor det er felles arealer og servicetilbud.

Presentasjon av undersøkelsen ligger vedlagt.

## Senterstruktur

I dette kapittel vises senterstrukturen forankring i kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi. Senterstrukturens oppbygging legges frem og hvert senter i strukturen beskrives og vises med tydelige avgrensinger.

### Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel viser de strategiske valgene kommunen skal ta gjennom en tidsperiode på 12 år. De strategiske valgene er fordelt på fire satsingsområder. Satsingsområdene omfatter til sammen det kommunen skal legge vekt på i alt arbeid som utarbeides i kommunen.

Arealstrategien viderefører eller «oversetter» satsingsområdene i samfunnsdelen til arealpolitikk og danner et styringsverktøy som blant annet benyttes i utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel

Arealstrategien består av seks tekstpunkter og en kartillustrasjon. Tekstpunktene viser hvordan vi ønsker å utvikle kommunen og hvilke områder som er særlig viktig å ivareta for å legge grunnlaget for en bærekraftig utvikling som ivaretar alle tre dimensjoner; Klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

## Arealstrategi (kortversjon)

### 1) Senterstruktur

Grimstad sentrum, Bergemoen, Homborsund, Vik og Fevik

### 2) Utbyggingsmønster

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

### 3) Transportsystem

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

### 4) Næringsutvikling

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

### 5) Grønnstruktur og naturmangfold

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

### 6) Landbruksutvikling og jordvern

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

Vedlagt ligger arealstrategien i fullversjon

## Senterstruktur og utbyggingsmønster

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

De tre første tekstpunktene i strategien legger grunnlaget for utvikling og ivaretar hvor og hvordan den ønskede veksten skal lokaliseres.

### *Grønnere hverdag:*

Senterstrukturen, utbyggingsmønsteret og transportsystemet bidrar til en klimavennlig kommune ved å konsentrere bolig- og næringsutviklingen rundt definerte sentre. Dette gir kortere og effektive reiseveier, og gjør det enklere å velge aktiv transport som gange,

sykkel og kollektiv. Samtidig støtter strukturen opp under jordvern ved å redusere presset på de større sammenhengende områdene med dyrka og dyrkbar mark, og ivaretar grønnstruktur som gir rekreasjonsmuligheter og bidrar til klimatilpasning og biologisk mangfold.

#### *Livsmestring i alle faser:*

Ved å utvikle gode og tilgjengelige sentre, sikres innbyggernes mulighet til å leve hverdagslivet sitt i nærmiljøet. Dette gir bedre tilgang til tjenester og møteplasser, og styrker inkludering og folkehelse. En variert boligstruktur i og rundt sentrene gjør det mulig å møte ulike behov og livssituasjoner, og trygge offentlige rom og grønnstruktur gir arenaer for sosialt fellesskap og mestring. Dette gjør seg særlig gjeldende da vi i dagens samfunn står overfor en stor demografisk endring hvor befolkningen blir eldre.

#### *Kompetansebyen:*

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

#### *Næringsutvikling:*

Ved å bygge opp under senterstrukturen og strekke seg mot at 80% av fremtidig vekst skal lokaliseres innenfor disse områdene vil det bidra til at næringslivet får tilgang til et bredt brukergrunnlag og god infrastruktur. Senterstrukturen støtter opp under tradisjonelle næringer som landbruk, maritime virksomheter og fremtidens kunnskapsbaserte næringer. Samtidig bidrar den til å bevare viktige kulturmiljøer og grønnstruktur som er grunnlag for turisme og lokal identitet. Ved å utvikle og fortette i og rundt sentrene, sikres effektiv og bærekraftig arealbruk.

## Senterstruktur - forankring

I tillegg til å svare på kommunens satsingsområder og arealstrategi skal vi i planleggingen også svare på nasjonale og regionale føringer og retningslinjer. Ved å bygge opp under en senterstruktur og prioritere veksten slik som er foreslått vil vi i stor grad imøtekomme de nasjonale forventinger om kompakte byer og fortetting og transformasjon fremfor byspredning. Nullvekst i personbiltrafikk er sentrale føringer både i nasjonal og regional arealpolitikk. Ved å bygge opp under senterstrukturen bygger vi også opp under kollektivknutepunkter som i fremtiden vil danne grunnlag for et bedre tilbud med tanke på buss og AKT svipp.

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

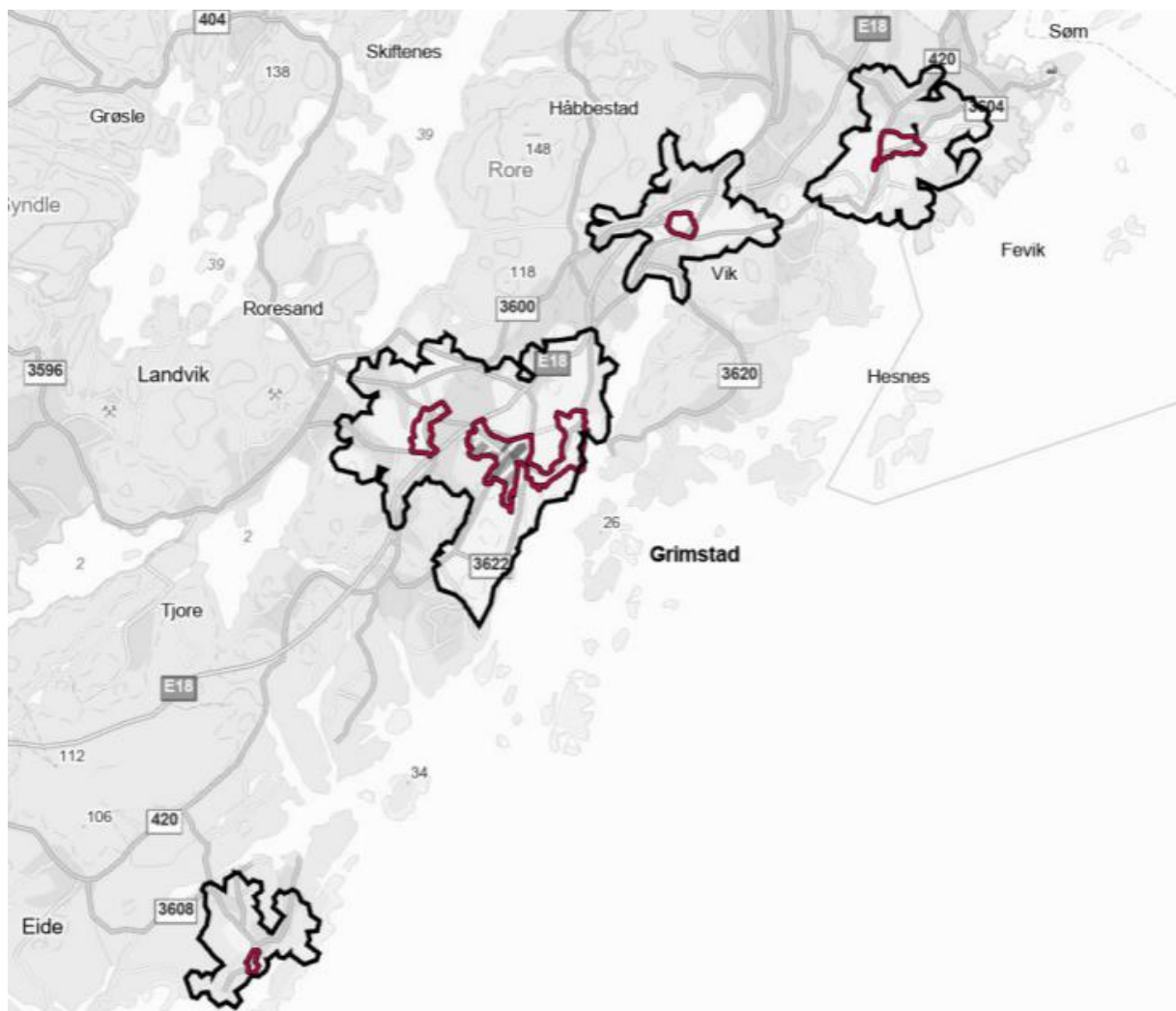
Senterstrukturen bygger også opp under nasjonale og regionale målsetninger om livskraftige lokalsamfunn da man kan samle tilbud og tjenester, legge grunnlag for næringsutvikling og danne arenaer hvor mennesker kan møtes. Det vil også bidra positivt til folkehelsen.

Senterstrukturen består av et kommunesenter og fire lokalsenter:

Grimstad kommune har følgende senterstruktur:

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

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



### *Begrepsavklaring:*

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

### *Sentrumsområdene/sentrumsoner:*

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

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

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

I bestemmelsene gis det for sentrumssonene (sone a) en lettelse i opparbeidelse av parkeringsplasser gjennom et maksimumskrav. Dette betyr i praksis at det kan planlegges for boenheter i sentrumssonen uten at det er krav til parkering der forholdene ligger til rette for dette. Det samme gjelder for uteoppholdsarealer, her stilles det krav til



privat/skjermet areal for hver boenhet, men krav til felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal vurderes ut ifra eksisterende tilbud.

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

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

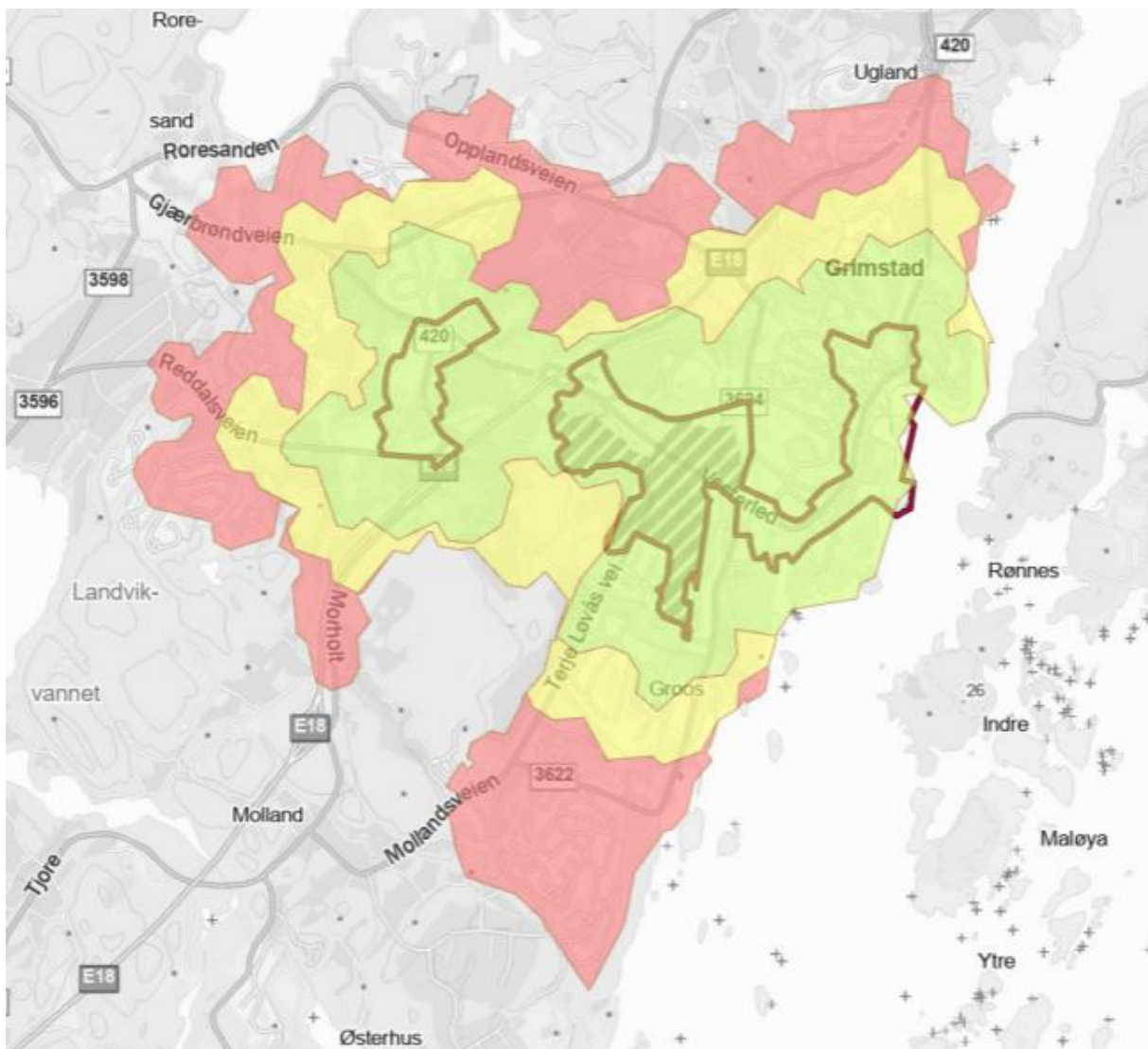
15minutteren er et resultat av en mobilitetsanalyse av eksisterende veier og gang- og sykkelforbindelser fra ytterkant av sentrumssonene. Den viser hvor langt man kommer fra sentrumssonen ved moderat (5km/t) gange i 15 min. Målet er at innbyggerne skal ha tilgang til de fleste daglige behov innen 15 minutters gangavstand, noe som minimerer behovet for bilbruk og langvarig reising. Ved å redusere transportbehovet, bidrar 15-minutteren til lavere CO2-utslipp og et mer miljøvennlig samfunn. Nærhet til daglige gjøremål gjør hverdagen enklere og mer behagelig, noe som kan øke livskvalitet for innbyggerne, særlig for dem som i dag opplever utenforskap. Nærhet til fasiliteter som barnehager, skoler, og lokale butikker kan bidra til å styrke den sosiale samhandlingen og fellesskapsfølelsen i lokalområdet. Innbyggerne får bedre tilgang til helsetjenester, barnehager, skoler og turområder som er viktig for en helhetlig og aktiv livsstil. En økt tetthet og mer kompakte senter vil også bidra til økonomiske letter for kommunen med tanke på drift og leveranse av tjenester, og bidra med et økt næringsgrunnlag for de eksisterende og fremtidige næringsdrivende i kommunen.

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

Graderingen illustreres ved kommunesenteret Grimstad sentrum under. Sentrumssonen utgjøres av sentrumsformålet markert med rødt og campus markert med skravur. Lys grønn farge viser avstander man kan nå fra ytterkant av sentrumssonen ved gange i 5 minutter. Innenfor denne sonen vil lettene som inngår i sentrumssonen kunne vurderes og det vil for store deler av området være god tilgjengelighet til viktige funksjoner som kan nås for eldre og mennesker med funksjonsvariasjon. Med andre ord vil denne sonen være svært attraktiv for tilrettelagte boliger i tillegg til en stor variasjon av boligtyper. I den gule sonen er områdene man kommer til ved 10 minutters gange. Her vil man



gradvis oppleve andre kvaliteter og noe mer spredt bolig. Kravene som stilles og lettene som kan gis må vurderes ut ifra områdets karakter og tilgjengelige tilbud. De røde områdene tar det 15 minutter å gå fra ytterkant av sentrumssonen. Her vil det i mindre grad være urbane kvaliteter og kravene til parkering og uteoppholdsareal må vurderes særskilt. For områdene som ligger 10 og 15 minutter fra sentrumssonen vil det også i stor grad være behov for en stor variasjon av boligtyper og ulik grad av tilgjengelige boenheter.



#### *Kommunesenter og lokalsenter:*

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

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

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

**Klima og miljø:** Senterstrukturen har som målsetning og gi en effektiv arealbruk som skal styrke de ulike sentrene og gi innbyggerne mulighet til å leve sine hverdagsliv i nærmiljøet. Flere varierte boliger i og nært opp mot sentrene vil bidra til at flere kan benytte seg av aktive transportformer som sykkel og gange. Ved å konsentrere bolig og næringsutviklingen i og i nærhet av kollektivknutepunkt vil mulighetene for bruk av kollektivtilbud og et økt tilbud innenfor dette også øke. Senterstrukturen har også et fokus på effektiv arealbruk med tanke på arealene som ressurs. Ved å prioritere vekst i tydelig definerte områder vil presset på viktige landbruksområder og natur reduseres.

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

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

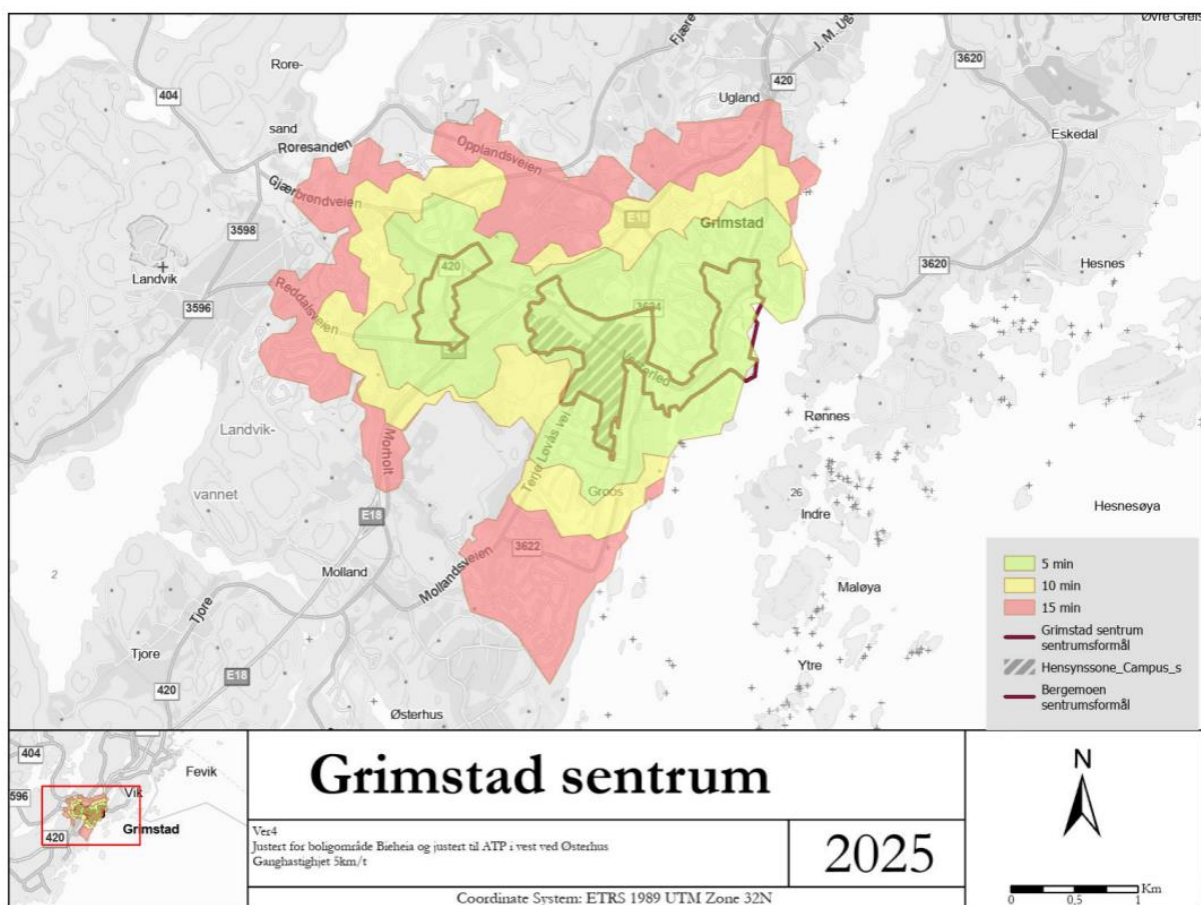
## Kommunesenter og lokalsenter i KPA

Senterstrukturen har som nevnt 5 prioriterte områder hvor 80% av veksten skal prioriteres. Den er delt inn i to nivåer med Grimstad sentrum som kommunesenter og 4 lokalsenter; Fevik, Vik, Bergemoen og Homborsund. Her vil hvert senter presenteres og beskrives.

### Kommunesenter: Grimstad sentrum

Kommunesenteret i Grimstad kommune består av Grimstad sentrum og campusområde, samt et prioritert område rundt sentrumssonen som vist på kartet

under. Som kommunesenter skal sentrumsområdet fremstå som et attraktivt og vitalt senter med stort mangfold av tilbud som skole, idrett, fritid, handel, kultur og tjenestetilbud. Kommunesenteret skal være tjene innbyggerne som bor innenfor senterets avgrensning og være deres nærmiljø med gode møteplasser og tilgang til rekreasjonsområder, men kommunesenteret skal også tjene alle kommunens innbyggere og være en arena for aktiviteter som også kan gå utover hverdagslige ærend. Kommunesenteret har også en sentral rolle for turisme og kulturarena i regionen gjennom de mange festivaler og tilstelninger som finner sted i og rundt bykjernen.



### Landskap:

Grimstad ligger i et småkupert kystlandskap, preget av heier, vassdrag og nærhet til sjøen. Heiene som omgir sentrum – som Fløyheia, Vardeheia, Kirkeheia og Binabben – danner tydelige silhuetter og fungerer som viktige utsiktspunkter og rekreasjonsområder.

Terrenget heller østover mot sjøen, og sjøen er et sentralt landskapselement som gir byen en åpen og lys karakter. Vassdrag som Vassbekken og Groosebekken har både biologisk og estetisk verdi, og det er gjort tiltak for å bevare og åpne dem opp. Grimstad har også verdifulle kulturlandskap, som gården Naxbie, med røtter tilbake til steinalderen.

### Bystruktur:

Grimstad sentrum har en tydelig gatestruktur med en blanding av trange smau, åpne torv og plasser. Den gamle bykjernen har en helhetlig bebyggelse med hvite trehus og historiske bygninger, mange fra 1600- og 1700-tallet. Deler av den eldre trehusbebyggelsen ligger inne i riksantikvarens NB!-register over kulturmiljøer av nasjonale interesser. Byen har vokst organisk, med innfartsveier som følger gamle ferdselslinjer. Oddenområdet, tidligere preget av skipsverft og industri, har utviklet seg til et moderne handels- og boligområde. Det har vært og er et mål å styrke koblingen mellom det historiske sentrum og Odden for å skape en mer helhetlig byopplevelse. Etableringen av Grimstad bibliotek, Byhaven og opprusting av Oddenområdet har bidratt til en større sammenheng mellom områdene. Byhaven og omkringliggende brygger og åpne arealer er i dag en av byens viktigste møteplasser. Byhaven fungerer også godt som arena for små og store arrangementer. Her møtes mennesker på tvers av alder, kultur, funksjon og nasjonalitet.

Det er fortau langs de sentrale veiene, men ofte er det relativt smale. Det er korte avstander mellom boliger og butikker i sentrum, noe som gjør at de fleste har mindre enn 15 minutters spasertur til nærmeste dagligvarebutikk og andre tjenester slik som kultur- og helsetilbud.

Det er trangt og liten plass for gående når man møter andre. Biltrafikken i sentrum medfører også at biler blir tett på de gående. Snø, is og grus på fortau og veg gjør at gående ofte må flytte seg vekk fra fortauet og ut i veien. Mange trange gater og smug gjør det vanskelig for bevegelsehemmede og personer med nedsatt syn å komme seg rundt i sentrum. Utflytende kryss, dårlig sikt i avkjørsel medfører at biler rygger ut i fortau/gate. Bussen kjører på FV. 420 igjennom Grimstad sentrum. Grimstad sentrum er et knutepunkt med arbeidsplasser, handel og andre funksjoner. Høy tetthet mellom busstoppene gir mange stopp og lite effektiv reisetid. Det er i hverdager 5 bussavganger per time, men antall avganger avtar etter klokken 17.

### Identitet:

Grimstad har en sterk stedsidentitet som historisk sørlandsby. Den hvite trehusbebyggelsen, kystkulturen og byens tilknytning til Henrik Ibsen og Knut Hamsun gir byen en rik kulturell arv. Mange bygninger og bymiljøer er fredet eller bevaringsverdige, og det finnes en rekke uformelle møteplasser som styrker tilhørigheten. I tillegg til historie er landskapet en viktig faktor for stedets identitet. Som

en ramme rundt byen ligger det en rekke utsiktspunkter i form av de «grønne» heiene; Vardeheia, tildel Knibeheia, Møllerheia, Kirkeheia og Binabben. Fra heiene ser en ned på bebyggelsen i byen, ut over sjøen, over til Rønnes og skjærgården utenfor, eller vender blikket bakover mot jorder og bebyggelse i nord og vest. Disse utsiktspunktene er viktige for Grimstads identitet. Det særegne for Grimstad er at heiene ikke er bygget ned. Siktlinjene herfra er viktige for å bevare for å opprettholde byens identitet.

#### Næringsliv:

Grimstad har et variert næringsliv med mange bedrifter og av disse er en stor del innenfor handel. Sentrum har et bredt spekter av tjenester, inkludert skoler, universitet, barnehager og kultur- og idrettsanlegg. Historisk har byen vært preget av skipsbygging, hagebruk og industri, og i dag er det fortsatt aktivitet innen mekanisk verksted, plastbåtproduksjon og service. Oddensenteret er et viktig handelsknutepunkt, men det er også et mål å styrke handelen i den gamle bydelen. Byens funksjon er endret da kommunens innbyggere tidligere måtte løse mange av hverdagslivets gjøremål i byen. Tidligere kunne en bytur inneholde bank- og posttjenester, handel i spesialforretninger som slakter og meieri og torvhandel. I dag kan mange av tjenestene løses hjemme og de større handelstilbudene i randsonen av byen erstatter mange av de tidligere spesialforretningene. Det betyr at byens funksjon og dermed behov for tilbud endrer seg til i større grad å handle om tjenester og service som restaurant, kafe, frisør og den viktige funksjonen som møteplass.

Innenfor det som foreslås som sentrumssonen i kommunesenteret er det i dag om lag 3252 sysselsatte, per dekar utgjør dette en tetthet på 3,4.

#### Bolig og potensiale for fortetting og transformasjon:

Bolig strukturen i Grimstad er variert, men alt fra gamle eneboliger med store hager til nyere leilighetsbygg og rekkehus. Sammenlignet med lokalsentrene i kommunen har Grimstad den største variasjonen av boligtyper. Likevel utgjør eneboliger innenfor kommunesenteret over 40 prosent av boligmassen.

Potensialet for fortetting og transformasjon i den gamle bykjernen er en utfordring grunnet verneinteresser og små tomter, men det finnes et stort potensiale for utvikling rundt den gamle bykjernen. Det er viktig å sikre god bokvalitet, tilgang til grøntområder, tilgjengelige boenheter og universell utforming. Studenter utgjør en viktig målgruppe for sentrumsnære boliger. Grunnet de demografiske endringene i samfunnet, økningen av små husholdninger og økonomiske forskjeller er det et økende behov for mindre boenheter for innbyggere i alle aldre og livssituasjoner. Ved å fylle nye mindre boenheter med små husholdninger kan det i mange tilfeller også frigjøres eneboliger som igjen kan benyttes av barnefamilier.

## Miljø:

Grimstad har store kvaliteter knyttet til natur og grønnstruktur. Heiene, bekkedragene og kystlinjen gir byen et rikt biologisk mangfold, med registrerte rødlistede arter og store, gamle eiketrær som er viktige både estetisk og økologisk. I den videre utviklingen av byen er det viktig å bevare de grønne lungene, sikre ferdsel langs sjøen og utvikle gode møteplasser. Sykkelbyen Grimstad har et godt utbygd nettverk av sykkelveier og fremover er det viktig å legge til rette for miljøvennlig transport og tilgang til friluftsområder.

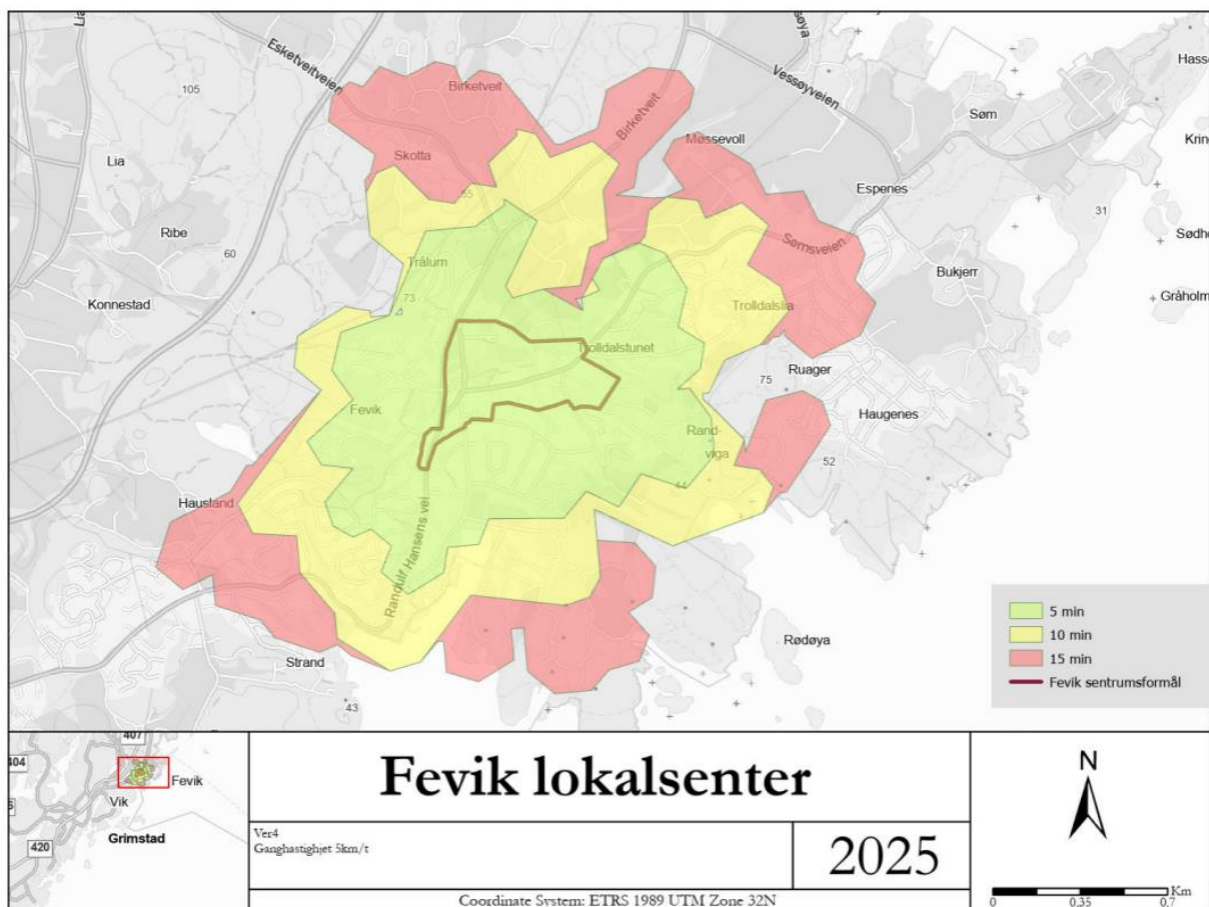


## Lokalsenter Fevik

Fevik er et av kommunens lokalsentre og etter Grimstad sentrum det området med høyest befolkningstetthet. Fevik har en lang og rik historie som legger klare føringer for senterets utvikling fremover. Som lokalsenter er det svært viktig at det legges til rette for en utvikling av det etablerte senteret på Feviktoppen, samt en videreutvikling av det historiske senteret som tidligere var lokalisert nærmere Fevikkilen. Dette strekker seg tilbake til den tiden da skipsverftene hadde sin storhetstid.

Reguleringsplanene på Fevik er i dag gamle og til dels utdaterte. Sentrumsområdene spesielt, har utfordringer knyttet til fremtidig utvikling da planene som finnes i dag ikke er oppdaterte etter dagens og fremtidens behov. Det er et pågående arbeid med kommunedelplan for Fevik som nærmere vil fastsette konkrete løsninger for områdene innenfor lokalsenteret.

Lokalsenteret skal like fullt tjene innbyggerne og turister og det må legges til rette for en bolig og næringsutvikling som ivaretar dette med et godt tilbud innenfor handel og sosiale arenaer for møter mellom mennesker. Boligsammensetningen har i dag en stor overvekt innenfor frittliggende eneboliger og et av lokalsenterets største behov er å kunne tilby en større variasjon av boligtyper og konsepter.



### Landskap:

Fevik ligger i et variert kystlandskap med tydelige landskapsrygger, heier og kystlinje. Sentralt ligger Sømveien på Raet, som danner et naturlig skille mellom Fevikkilen i sør og det åpne landbrukslandskapet i nord. Heia og Lille Bergen avgrenser området mot øst. Kysten og kilen har vært viktige både som ressursområde og som transportåre, og landskapet har vært attraktivt for bosetting gjennom tusenvis av år. Gravhauger fra jernalderen og spor etter steinalderbosetning vitner om lang kontinuitet.

### Struktur:

Fevik har utviklet seg fra et maritimt industristed til et moderne tettsted og forstad. Historisk var Fevikkilen sentrum for skipsbygging og industri, med tett bebyggelse og handlegater. Etter krigen ble området preget av eneboligbebyggelse, særlig på Jordene og Lauvåsen. Feviktoppen fungerer i dag som lokalsenter med skole, idrettsanlegg og handel. Bystrukturen er preget av spredt småskalabebyggelse, men også av store asfaltflater og næringsbygg. Historiske ferdselsårer og siktlinjer mellom viktige kulturmiljøer er fortsatt lesbare, men delvis forstyrret av veiutbygging.

### Identitet:

Fevik har en sterk lokal identitet knyttet til sin maritime historie, skipsbygging, reiseliv og arbeiderkultur. Området har vært hjem for redere, skipsbyggere og arbeidere, og dette gjenspeiles i bebyggelsen – fra sveitservillaer i Skippergada til arbeiderboliger i Lille Bergen og Fløddaveien. Fevik har også en rik historie som turistdestinasjon, med pensjonater, badhotell og campingplasser. Gravfelt og kulturminner gir stedet en dyp historisk forankring. Mange innbyggere har sterk stedstilhørighet, og det finnes flere uformelle møteplasser, som brygga og idrettsanleggene.

### Næringsliv:

Historisk var Fevik et industristed med skipsverft, mekaniske verksteder og tilhørende håndverksbedrifter. I dag er næringslivet mer spredt og preget av småbedrifter, handel og service. Feviktoppen er det viktigste handelsområdet. Turisme har vært en viktig næring, med camping, pensjonater og badhotell. Næringslivet har vært påvirket av infrastrukturutvikling, særlig veiutbygging, som har skapt både muligheter og barrierer.

Innenfor det foreslåtte sentrumsformålet på Fevik er det i dag omlag 595 sysselsatte dette gir en sysselsatt tetthet på 2,9 per dekar.

### Bolig og fortetting:

Fevik består hovedsakelig av eneboliger på romslige tomter, med lav utnyttelse og småskala karakter. Det finnes også eldre boliger med høy kulturhistorisk verdi, særlig i områder som Skippergada, Trålum og Lille Bergen. 80% av den samlede boligmassen på



Fevik er i dag eneboliger dette utgjør 1022 eneboliger. De resterende 20% fordeles mellom tomannsboliger, rekkehus og store boligbygg. Med dagens forventede befolkningsvekst og stadig mindre husholdninger er det et stort behov for en større variasjon av boligtyper som er tilpasset befolkningssammensetningen.

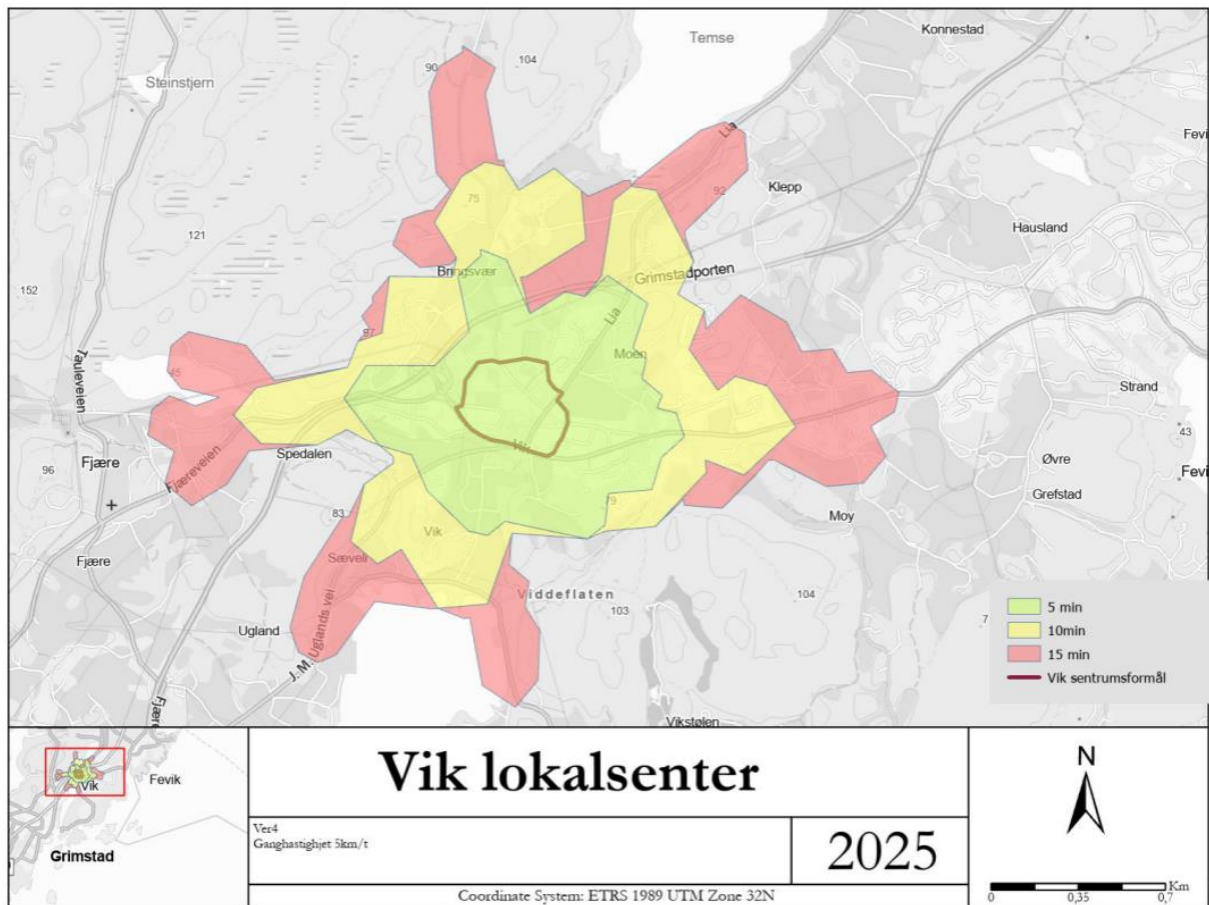
Fevik er i dag i stor grad bebygd og den foretrukne utviklingen vil derfor i stor grad skje i form av fortetting og transformasjon. Dette må skje med hensyn til stedets karakter og kulturhistoriske verdier. Det anbefales at det tilrettelegges for alternative boformer, leiligheter og mindre boenheter i god tilknytting til kollektivknutepunkt.

#### Miljø:

Fevik har store kvaliteter knyttet til natur og grønnstruktur. Kysten, heiene og parkarealer gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Området har automatisk fredede kulturminner, som gravhauger og steinalderboplass, som må hensyntas ved planlegging. Det finnes viktige siktlinjer og landskapselementer som bør bevares. Miljømessig er det viktig å styrke gang- og sykkelforbindelser, redusere bilavhengighet og sikre grøntområder ved fortetting. Fevik har også et rikt biologisk mangfold, særlig i kystsonen og skogsområdene.

## Lokalsenter Vik

Vik er et av kommunen minste lokalsenter. I dag er senteret i stor grad definert av nærbutikken og skolen. Det vil i fremtidig planlegging være viktig å legge til rette for et løft som samlokaliserer de viktigste tilbudene og tjenester som senteret skal inneholde og at det rundt disse legges til rette for et større tilbud av varierte boliger.



### Landskap:

Vik ligger i et landskap preget av åpne, flate landbruksarealer, særlig på østsiden av Bringsværmoen. Terrenget skråner tydelig fra fylkesvei 420 og sørover mot Vikkilen. Forbindelsen mellom disse landskapsformene er svak. «Tingplassen» er et viktig kulturminne lokalisert mellom Vik og Moy Moner. Steinringen som er synlig fra fylkesvei 420 ligger på raet og fir området historisk dybde. Området har god tilgang til friluftsområder og landlige omgivelser.

### Struktur:

Innenfor lokalsenteret er det store arealer som ikke er bebygde. Dagens bebyggelse består i dag hovedsakelig av lav og tett boligbebyggelse. Store eneboliger på romslige tomter dominerer, men det finnes også noe spredt bebyggelse i mer landlige områder. Sentrum av Vik mangler i dag en tydelig definisjon. Lokalbutikken og skolen utgjør det som i dag oppfattes som er lokalsenter og har behov for videreutvikling. Videre er det i

dag en liten sammenheng mellom de ulike boligfeltene, områdene sør for fylkesveien er terrengmessig lite forbundet med skolen og idrettsanlegget, noe som svekker den fysiske integrasjonen.

#### Identitet:

Vik har en sterk lokal identitet knyttet til skolen og idrettslaget, som fungerer som viktige sosiale og kulturelle drivkrefter. Furumo, i krysset Bringsværmoen/Vik, gir området en karakteristisk tilhørighet. Nærbutikken fungerer som en sosial møteplass, men det mangler opparbeidede utendørs møteplasser. Det er en tydelig stedstilhørighet blant innbyggerne, særlig knyttet til hverdagsliv og fritidsaktiviteter.

#### Næringsliv:

Vik har et begrenset næringsliv med rundt 18 bedrifter (ATP – må oppdateres), hvorav en er en handelsbedrift. Nærbutikken er viktig, men den er bilbasert og lite tilgjengelig for gående og syklende. Det finnes et bredt idrettstilbud, inkludert ballbaner og idrettshall, som gir aktivitet og trekker folk til området. Kollektivtilbudet består av xx avganger i timen langs fylkesvei 420, med god forbindelse til Grimstad og Fevik.

#### Bolig og fortetting:

Vik har en stor boligreserve på til sammen 206 boliger, og med et stort potensial for videre boligutvikling. Dagens boligstruktur er dominert av eneboliger. I den videre utviklingen må det tilrettelegges for alternative boformer og mer variert boligtypologi. Fortetting og transformasjon bør skje i eksisterende boligområder, særlig nær skole, idrettsanlegg og butikk, for å skape et mer funksjonelt og levende lokalsenter. Det er også viktig å utvikle gatepreg og urbane kvaliteter spesielt langs Bringsværmoen.

#### Miljø:

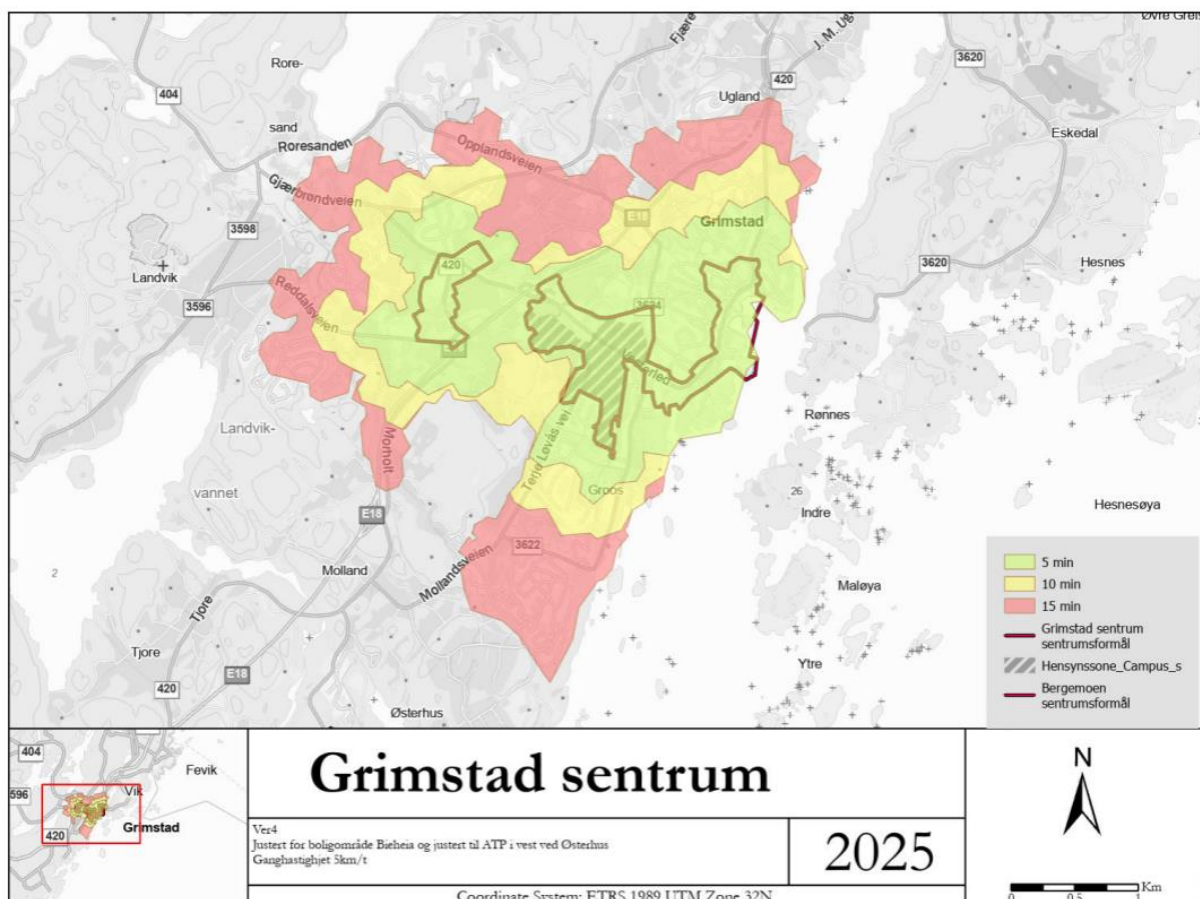
Vik har gode friluftskvaliteter og landlige omgivelser, men er i dag sterkt bilbasert. Korte avstander innad og med koblinger til Fevik og Grimstad med gang og sykkelvei langs fylkesveien legger grunnlag for fremtidens utvikling. Gang og sykkelforbindelsene må styrkes i det videre arbeidet med bygging av sentrum. Konflikter mellom jordvern og utbyggingsinteresser må håndteres med varsomhet for å ivareta landbrukets viktighet som næring, landskapselement og identitet. Utviklingen bør fokusere på bærekraftig mobilitet, grønnstruktur og bevaring av landskapsverdier.

## Lokalsenter Bergemoen

Bergemoen foreslås som nytt lokalsenter i kommunens senterstruktur og fraviker derfor de regionale planene på dette punktet. Bergemoen er pekt ut som et fremtidig lokalsenter i Grimstad med grunnlag i å bygge videre på eksisterende strukturer og for å tilrettelegge for et aldersvennlig lokalsamfunn. Bergemoen har i dag mange tilbud som dagligvarebutikk, cafe, apotek og andre forretninger som naturlig hører hjemme i et lokalsenter, men området er også preget av plasskrevende handel som medfører at området i dag er svært bilbasert. Bergemoen er i dag i bruk som lokalsenter for en stor andel av kommunens innbyggere som bor i områdene rundt Landvik, på Myråsen, i Prestegårdskogen og i Reddal. Det er derfor viktig å legge til rette for en bruk av området som bidrar til kommunens næringsutvikling og samtidig legger til rette for at deler av området kan stå frem som et naturlig lokalsenter for innbyggerne vest for E18.

Det er nylig utarbeidet planprogram og meldt oppstart for arbeidet med en områderegulering for Bergemoen. Dette arbeidet skal nærmere definere hvilke områder som skal rendyrkes til lokalsenter og hvilke områder som kan videreføres og videreutvikles for plasskrevende handel.

Bergemoen har i dag mange tilbud som faller inn under hva som er naturlig i et lokalsenter, men mangler variasjonen av boligtyper. Det er i og rundt Bergemoen nesten utelukkende eneboliger og området har behov for tilrettelagte og mindre boenheter.



### Landskap:

Bergemoen ligger vest for E18 i Grimstad, omgitt av jordbruksområder og skog. Området består av en høyderygg med bart fjell og breelavsetninger, og ligger under marin grense med middels risiko for marin leire. Det finnes flere registrerte kulturminner, blant annet gravminner og bosetninger fra steinalderen, samt krigsminner fra Øygårdsdalen militærleir. Landskapet har både historisk og geologisk verdi, og grenser mot viktige landbruksområder.

### Struktur:

Bergemoen har utviklet seg fra et industriområde til et trafikk- og besøksintensivt handels- og næringsområde. Området er preget av ustrukturert arealbruk, med spredt næringsbebyggelse og store parkeringsarealer. Det mangler helhetlig planlegging og tydelig struktur. Bergemoen er i dag i stor grad i bruk til hverdagslige ærend for befolkningen bosatt i Myråsen, Prestegårdsskogen, Landvik og Reddal. I sammenheng med at Bergemoen er pekt ut for å være et nytt lokalsenter for å bidra med at Grimstad kommune skal være rustet for de demografiske endringene og en aldrende befolkning er det startet opp et arbeid med områderegulering av Bergemoen som har som målsetning å transformere deler av området til et mer gang- og sykkelorientert lokalsenter i tillegg til målsetningen om å tilrettelegge for næringsutvikling. Hovedveiene Bergemoveien, Vesterled og Reddalsveien gir god tilgjengelighet, og gang- og sykkelveinettet er delvis utbygd.

### Identitet:

Bergemoen har historisk identitet knyttet til industri og krigsminner, men mangler et tydelig lokalsamfunnspreget. Det finnes SEFRAK-registrerte bygg og rester fra militærleiren som gir området kulturhistorisk verdi. Bergemoen benyttes i dag til hverdagslige ærend for boligområdene tett på, samt som et handelsområde for plasskrevende varer for hele kommunen. Gjennom å definere bruken av området og legge til rette for at deler av område kan transformeres til et lokalsenter hvor mennesket i hverdag står i sentrum vil man kunne skape et godt miljø og skape et område med preg av lokal tilhørighet og identitet. Den pågående områdereguleringen vil legge opp til en utvikling av et lokalsenter med dagligvarehandel og tjenesteyting for områdene vest for E18, som kan styrke lokal identitet og tilhørighet.

### Næringsliv:

Området huser detaljhandel (dagligvare, plasskrevende varer), apotek, treningssenter og annen næringsvirksomhet, men mange av disse formålene er ikke samsvarende med gjeldende planer for området. Det er stor interesse for videreutvikling og kommunen ser Bergemoen som viktig for å dekke behov for næringsarealer, redusere handelstrekasje til nabokommuner og for å legge til rette for varierte boligtyper med nærhet til hverdagslige tjenester for boligområdene ved Landvik, Reddal og Myråsen. Den regionale planen for

senterstruktur og handel prioriterer utvikling av næringstomter, og Bergemoen er utpekt som regionalt næringsområde.

#### Bolig og fortetting:

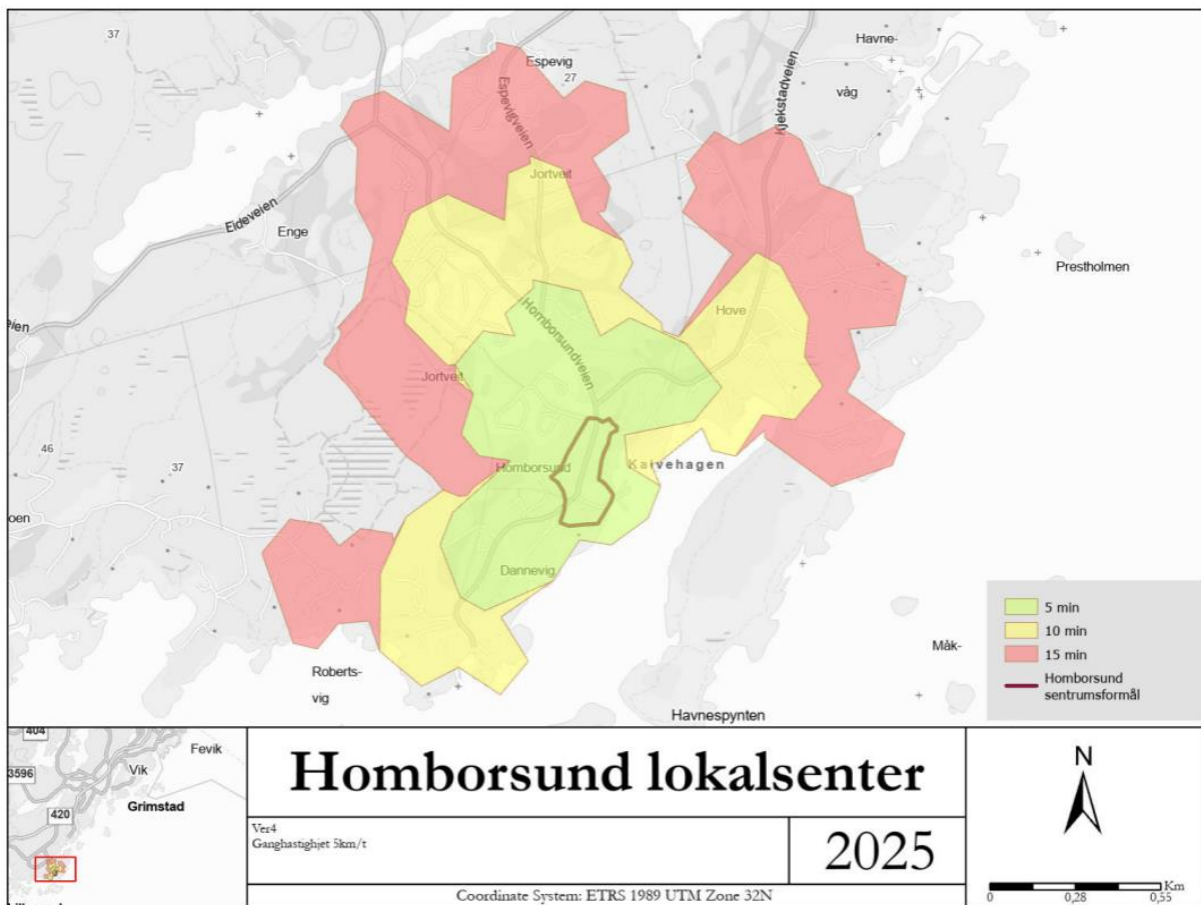
Området som vil inngå som lokalsenter er i dag ikke dominert av boligformål, men omlandet rundt har store boligområder som hovedsakelig består av frittliggende eneboliger og spredt boligbebyggelse i tilknytting til landbruket. Gjennom å definere deler av handels- og næringsområdet på Bergemoen som lokalsenter er det en målsetning om å legge til rette for boliger i form av leilighetsbygg eller kombinasjonsbygg. Fortetting og transformasjon av allerede bebygde områder er hovedstrategi ved opparbeidelse av lokalsenteret, men dette må skje med hensyn til bomiljø, trafiksikkerhet og støy. Samt at eksisterende kvaliteter og hensyn til landbruk og annet næringsliv må ivaretas. Et viktig moment i opparbeidelsen av et reindyrket lokalsenter som inngår i et handels- og næringsområde vil være å sikre buffersoner mellom bolig og næring og å tilrettelegge for gode fysiske rammer for hverdagsliv.

#### Miljø:

Bergemoen har utfordringer knyttet til forurenset grunn, overvannshåndtering og støy. Området grenser til vannforekomster som Vossbekken og Groosebekken, med avrenning til Groosefjorden. Jordvern er et sentralt hensyn ved planlegging og opparbeidelse av det nye lokalsenteret da store deler av området vil grense til regionalt viktige landbruksområder. I planleggingen av lokalsenteret må det legges opp til høy arealutnyttelse og bærekraftig utvikling med fokus på klima, natur og samfunnssikkerhet.

## Lokalsenterer Homborsund

Homborsund er lokalsenteret lengst vest i kommunen. I dag fremstår selve lokalsenteret som en akse mellom skole og nærbutikken. Det er nylig vedtatt en reguleringsplan for Homborsund nærmiljøsentere ved båthavna som legger til rette for handel og varierte boliger. I likhet med lokalsenteret Vik er det behov for å definere senteret nærmere i fremtiden og bygge opp under de strukturer som i dag finnes samtidig som tjenester og tilbud samlokaliseres for å kunne gi effektive tjenester og tilbud til innbyggerne i lokalsenteret. Boligsammensetningen er i stor grad definert av eneboliger og det vil være behov for å legge til rette for en større variasjon med mindre og tilrettelagte boenheter.



### Landskap:

Homborsund ligger på en halvøy mellom Engekilen, i et typisk sørlandsk kystlandskap med lave småkoller, knauser og skjærgård. Kalvehageneset, på vestsiden av Homborsundfjorden, er et statlig sikret friluftsområde med viktige biologiske forekomster. Sammen med øyene utenfor utgjør dette et verdifullt naturområde med høy rekreasjonsverdi og naturmangfold.

### Struktur:

Homborsund fremstår som et spredtbygd og landlig område med mange store eneboligtomter. Nye boligklynger har vokst frem langs Homborsundveien, med nærhet

til skole og idrettsanlegg. Eldre bebyggelse langs veien gir stedet et visst grategpreg, særlig fra krysset Homborsundveien/Kjekstadveien til Kistevigveien/Nalsteinveien. Nylig ble det vedtatt en ny plan for nærmiljøsentert lokalisert ved brygga som legger til rette for handel og en større variasjon av boligtyper. Tidligere og frem til nærmiljøsentert etableres fungerer dagligvarebutikken som et lokalt knutepunkt.

#### Identitet:

Stedet har en sterk lokal identitet og tilhørighet, preget av frivillighet, kulturarbeid og samhold. Homborsund brygge og naustmiljøet nord for brygga gir området en karakteristisk kystkultur. Flere eldre og verneverdige bygninger i skjærgårdslandskapet bidrar til stedets historiske og visuelle egenart. Det er stolthet knyttet til lokalsamfunnet, særlig rundt skole og kulturaktiviteter.

#### Næringsliv:

Homborsund har i dag et bergenset næringsliv. Dagligvarebutikken som er planlagt flyttet til nærmiljøsentert er en viktig handelsbedrift for fastboende og fritidsbeboere. Området har få etablerte bedrifter og få sentrale funksjoner. Kollektivtilbudet er begrenset og omhandler hovedsakelig skolebuss, noe som gjør området bilbasert.

Innenfor sentrumssonen i Homborsund er det registrert 3 sysselsatte i dag. Sentrumssonen utgjør om lag 52daa og gir dermed en sysselsatt tetthet på 0,06 sysselsatte per dekar. Innenfor hele området som omfatter lokalsentert er det i dag 73 sysselsatte og utgjør en tetthet på 0,05 per dekar.

#### Bolig og fortetting:

Homborsund har i dag innenfor lokalsentert 30 ferdig regulerte boliger, samt 136 boliger som er under reguleringsarbeid. 90,6% av boligmassen består i dag av eneboliger, noe som utgjør 251 boenheter. De resterende 9,4% er fordelt på tomannsboliger (2), rekkehus (14) og boligblokk (10). I tillegg til dette er det et stort potensial for fortetting og transformasjon.

Sentrumsområdet er i dag regulert gjennom Homborsund nærmiljøsentert, men er ikke opparbeidet. I fremtiden vil det være et stort behov for at planlegging og utbygging av lokalsentert bygger opp rundt lokalsenterts sentrum og at transformasjon og fortetting innenfor eksisterende strukturer prioriteres.

Da boligmassen i dag fremstår som svært homogen, er det et behov for en større variasjon i boligtyper. Dette for å tilpasse seg dagens og fremtidens trender med demografiske endringer og mindre husholdninger. Fortetting bør skje med respekt for den eldre bebyggelsen som gir stedet sin identitet.



## Miljø:

Homborsund har stor tilgang til natur og friluftsområder. Kalvehageneset og skjærgården gir muligheter for rekreasjon og naturopplevelser. Landskapskarakteren må bevares og det må fokuseres på å styrke lokale møteplasser og sikre bærekraftig boligbygging. Bevaring av eldre bebyggelse og naturmiljø er viktig for å opprettholde stedets særpreg.

## Befolkningsvekst og befolkningsframskrivinger

### Grimstads utvikling de siste 10 årene

Grimstad kommune har hatt en befolkningsvekst samtlige år etter kommunesammenslåingen med gamle Fjære og Landvik kommuner på starten av 1970-tallet. Siden da har Grimstad kommune mer enn doblet seg i antall innbyggere og er blant de kommunen i landet som prosentvis har hatt sterkest vekst.

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

*Utvikling fordelt etter befolkningsgrupper.*

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

Utvikling fordelt etter befolkningsgrupper, alle befolkningsgrupper.

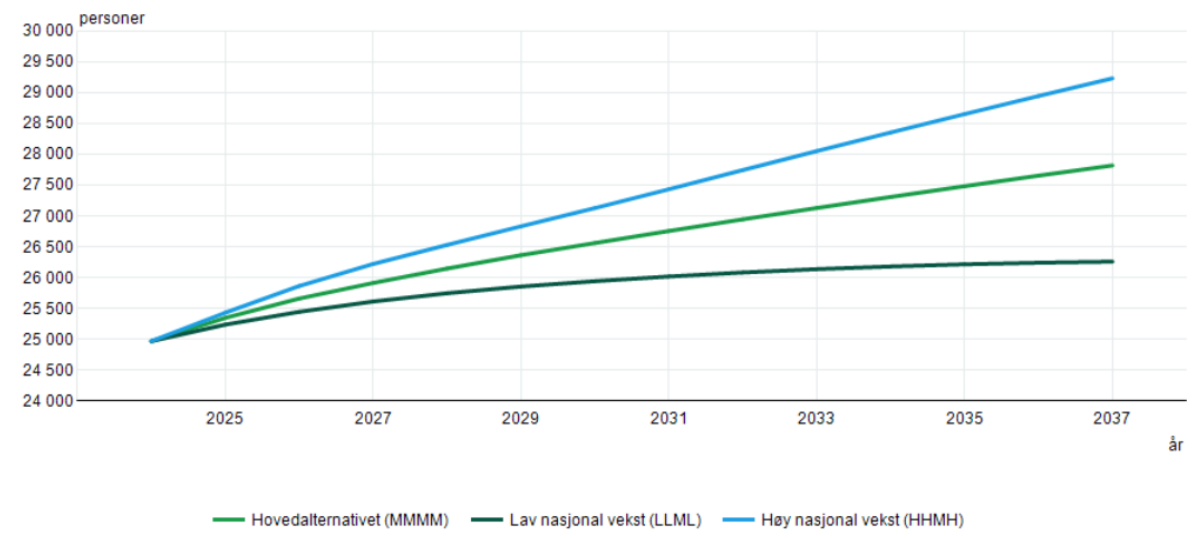
Sorteres befolkningsutviklingen i samme tidsperiode ned til aldersgrupper, har antall barn og unge (0-19 år) vært relativt stabil og kun økt med 183 personer (økning på 3 %), aldersgruppen arbeidsfør alder (20-66 år) økt med 2 063 personer (økning på 15 %), mens aldersgruppen i pensjonsalder (67+) har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

## Befolkningsframskrivninger i Grimstad frem mot 2037

Det er ventet Grimstads innbyggertall fortsetter å vokse i kommuneplanperioden frem mot 2037 (de neste 12 årene). Det er interessant og nyttig å studere og analysere de befolkningsmessige endringer som er ventet. Både med tanke på planlegging og dimensjonering av kommunens tjenestetilbud, men også med tanke på boligstruktur. Når det planlegges for ny boligbebyggelse i Grimstad kommune, vil det beste være at de nye boligene som bygges, «korresponderer» med de befolkningsendringene som er ventet. Dette for å imøtekomme boligbehovene samt etablere gode og trygge bomiljøer med godt tjenestetilbud.

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

14288: Framskrevet folke­mengde 1. januar, etter statistikkvariabel og år. Grimstad.



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

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

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

Med befolkningen på 25 419 pr 1. januar 2025 som utgangspunkt, gjennomsnittlig årlig vekst på 1,5 %, gir dette nesten 5 000 flere innbyggere i kommuneplanperioden frem mot 2037. Innbyggertallet i Grimstad vil da ha bikket over 30 000. Vi ønsker å definere årlig vekst på **1,5 % som et vekstmål** for å sikre tilstrekkelig og riktig fremtidig boligstruktur.

## Dagens boligreserve og fortettingspotensialer

Grimstad har allerede i dag en stor boligreserve i alle de prioriterte områdene (kommunesenteret og lokalsentrene). Totalt er det nesten 2 500 ferdig regulerte boliger. I tillegg er det pågående planarbeid på et stort antall boenheter, samt at det er avsatt arealer til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Totalt har vi en teoretisk boligreserve på godt over 4 500 boliger. Da beregnes det et konservativt antall boliger i de avsatte områdene i kommuneplanens arealdel (1 bolig pr dekar). I tabellen under vises boligreserven fordelt etter områder:

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

Innenfor de prioriterte områdene utgjør de ferdig regulerte boligene noe over 1 300 hvor over halvparten av disse er leiligheter/blokkbebyggelse. Typisk for sentrumsområdene,

spesielt Grimstad sentrum og Fevik, er det viktig at en framover satses på transformasjonsprosjekter, hvor typisk eneboligtomter kan transformeres til tett leilighetsbygg eller konsentrert småhusbebyggelse, eller at det i større grad bygges kombinasjonsbygg, næring/forretning/tjenesteyting i kombinasjon med bolig, i sentrumskjernene. Dette for å imøtekomme boligbehovet til de forventede demografiendringene.

## Framtidige behov og vekstmål

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

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

Med en målsetning eller at en tar høyde for vekst på 5 000 innbyggere de neste 12 årene, må det bygges mange boliger. 80 % av veksten ønskes i kommunesenteret samt de 4 foreslåtte lokalsentrene (Fevik, Vik, Bergemoen og Homborsund). 80 % av befolkningsveksten utgjør 4 000 innbyggere. Resterende del av veksten, åpnes opp for i områdene utenfor sentrumsområdene og utgjør da 20 % (1 000 innbyggere). 80 % av befolkningsveksten fordeles deretter ut på de 5 sentrumsområdene med dagens befolkning i de respektive sentrumsområder som forholdstall.

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

Vekstmålene for kommunesenteret settes til 40% av veksten som faller inn under de prioriterte områdene. Som medfører ønsket vekst på 83 boenheter i året de neste 12årene. For Fevik settes prosentandelen til 20% og vil medfører et ønske om

gjennomsnittlig 42 boenheter i året innenfor planperioden. For Bergemoen settes det et vekstmål om 10% og 21 boenheter i året og for Vik og Homborsund 5% som utgjør om lag 10 boenheter i året.

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

## Bestemmelser og retningslinjer knyttet til bolig og sentrumsformålene:

Kommuneplanens bestemmelser er generelle og skal gi føringer for arbeidet som senere finner sted i plan- og byggesaker. Med at bestemmelsene er generelle menes det at de er utarbeidet for å passe i de fleste tilfeller og for å gi retninger og minimums- og maksimumskrav for å sikre gode løsninger. Det vil alltid finnes tilfeller hvor kommuneplanens bestemmelser ikke er tjenlige for det tiltenkte tiltak eller formålet og da må det i den enkelte plan- og byggesak vurderes konkret.

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er i hovedsak bygget opp av generelle bestemmelser fordelt etter tema. I tillegg til dette er det også bestemmelser som går direkte på de ulike formålene avsatt i kartet. Flere av bestemmelsene har tilhørende retningslinjer. Der bestemmelsene er bindende med spesifikke regler eller krav, er retningslinjene mer veiledende og gir en anbefaling om hvordan ting bør gjøres for å oppnå et bestemt mål. Retningslinjene er med andre ord ikke absolutte, men veiledende råd eller prinsipper. Retningslinjene bidrar også til en større forutsigbarhet ved at det på et overordnet nivå gjøres tydelig hva som vil være tema i det detaljerte arbeidet.

Bestemmelsene som omhandler senterstrukturen, er ikke samlet på et og samme sted da alle bestemmelser i ulik grad vil kunne påvirke de avgrensede områder. I hvert av de generelle og tematiske bestemmelsene er en eventuell differensiering mellom de ulike sonene i kommunen gjort tydelig.

### Senterstruktur:

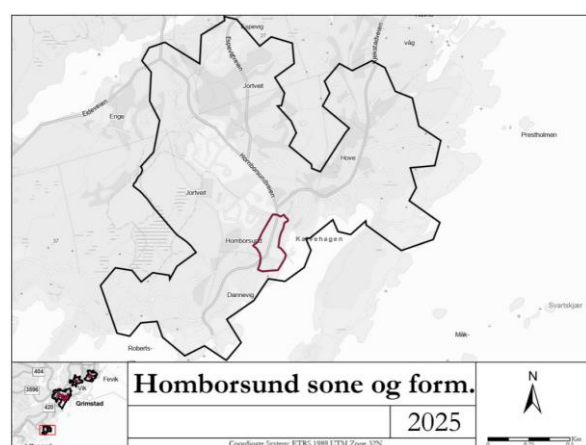
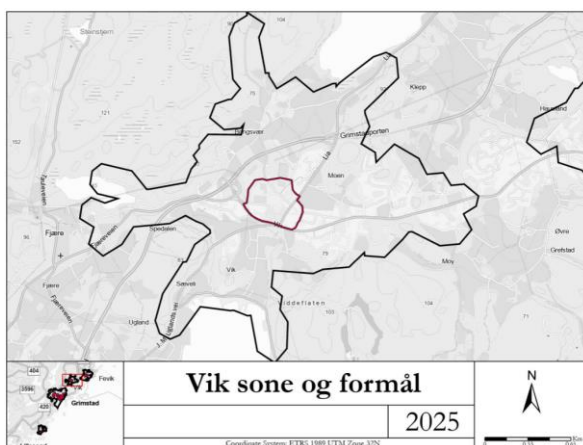
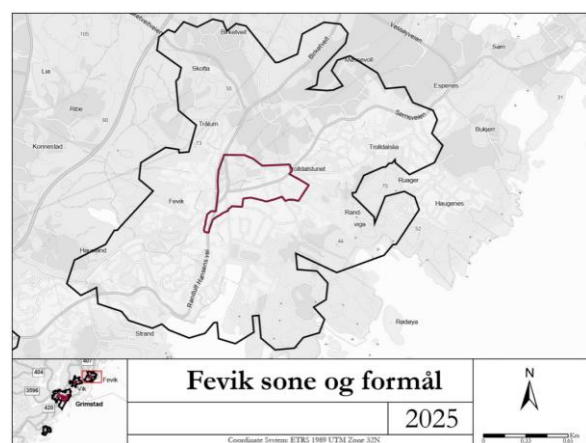
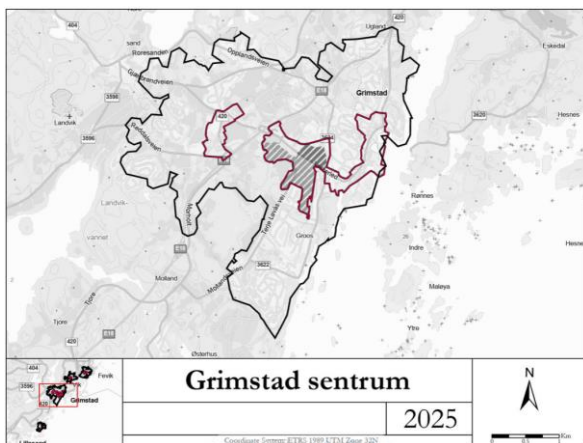
I kommuneplanens bestemmelser finnes det en bestemmelse som utelukkende omhandler senterstrukturen og områder avsatt til sentrumsformål. Sentrumsformålene utgjør som presentert i dette dokumentet den indre avgrensing og det som om utgjør sentrumssonene i kommunesenteret og alle lokalsenter.

Dette er bestemmelse §3.2 Sentrumsformål. Her gis det tydelige føringer for hvilken utvikling som er ønsket innenfor områdene. Bestemmelsene ved hjelp av retningslinjene gir tydelige føringer samtidig som de legger til rette for en fleksibilitet innenfor sentrumsområdene og hva som skal vurderes nærmere i detalj- og områdereguleringer eller i arbeid med kommunedelplaner. Det er behov for at de konkrete tiltakene vurderes opp mot stedets egnethet og tåleevne i et plannivå som omfatter detaljer. Kommuneplanen legger føringer og forventninger om høy utnyttelse og stor grad av sambruk og arealeffektivitet uten å fastsette detaljert bruk eller volum.

### § 3.2 Sentrumsformål

Grimstad kommune har følgende senterstruktur:

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



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

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

### Retningslinje 3.2 - sentrumsformål

1. Bebyggelse innenfor sentrumsformålet skal være arealeffektive og bør som utgangspunkt bestå av minimum 3 etasjer. Høyde og volum på ny bebyggelse skal likevel alltid vurderes opp mot områdets tåleevne og tilpasse seg stedets særegenhet, karakter og funksjon.
2. Det skal legges til rette for blandet arealbruk i senterområdene med forretning, offentlig og privat tjenesteyting og boliger. Det skal være offentlige møteplasser tilrettelagt for lek og aktiviteter. Hvor det skal prioriteres høy kvalitet på byrom, torg, gateløp og grønnstruktur.
3. Sentrene skal være konsentrert og ikke større enn at det sikres korte avstander og god oversikt. Senterområder skal planlegges med bymessig struktur. Innelukkede kjøpesenterbygg bør unngås.
4. Interne gater og plasser bør forbeholdes forgjengere og syklistene og opparbeides med høy standard. Sentrene bør planlegges med oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkering. Overflateparkering skal unngås. Det bør sikres tilfredsstillende forhold for varelevering og tilkomst for renovasjon.
5. Etasjene på bakkeplan skal som utgangspunkt ha aktive fasader og nyttes til publikumsrettede virksomheter, ved vurdering av unntak til bolig i første etasje skal det vurderes særskilt om formålet vil være til forringelse av de offentlige rom eller aktivitet utenfor bebyggelsen. Det skal også vurderes særskilte tiltak som sikrer at områdene ikke privatiseres.



## Generelle bestemmelser i KPA som påvirker senterstrukturen:

Som nevnt berører senterstrukturen og kommunens boligutvikling av en rekke bestemmelser.

### *Parkering og utearealer for opphold, lek og rekreasjon:*

Bestemmelsene som omhandler parkering (§2.9) og arealer for uteopphold, lek og rekreasjon (§2.17) er to veldig konkrete eksempler på hvor det i bestemmelsene gis direkte lette for boligetablering innenfor kommunesenteret og lokalsentrene. Dette i form av et maksimumskrav til parkeringsdekning i de sentrumsområdene hvor det i dag er veletablerte ordninger som sikrer tilgang. Dette medfører at man her kan planlegge for- og etablere boliger hvor det ikke medfølger parkeringsplass. Noe som er besparende for utbygger og for enkelte målgrupper ikke en ønsket gode. For arealer til uteopphold, lek og rekreasjon er det tilsvarende letter innenfor sentrumsområdene. Dette da det for de veletablerte sentrene allerede finnes felles opparbeidede og etablerte arealer. I de tilfeller hvor dette inntreffer settes det ikke et direkte krav om nytt areal, men det kan komme krav om bidrag til kvalitetsheving på eksisterende. Dagens bestemmelser videreføres i stor grad.

<b>§2.9.3 Parkering til boligbebyggelse</b>		
Sentrumssone (A)	15minutteren (B)	Kommunen for øvrig (C)
Tillates ikke ny parkering på bakkeplan. Skal ligge i garasjeanlegg i underetasje eller lignende. For fortettingsprosjekter under 4 boenheter kan andre løsninger vurderes.	Tillates ikke ny parkering på bakkeplan. Skal ligge i garasjeanlegg i underetasje eller lignende. For fortettingsprosjekter under 4 boenheter kan andre løsninger vurderes.	Parkering skal være på egen tomt, fellesareal for fler tomter eller være tinglyste plasser på annen eieres grunn tilsvarende.
Maks 1 parkering pr. boenhet	Maks 1 parkering pr. boenhet	Boenheter mindre enn 65m <sup>2</sup> : minimum 1,0 per enhet. Boenheter per 65m <sup>2</sup> : minimum 1,5 per enhet
Ikke krav om gjesteparkering	Gjesteparkering: minimum 0,25 per boenhet (1 p-plass på hver fjerde bolig)	Dersom det bygges åpent felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter, kan overnevnte behov reduseres med inntil 20%, men likevel slik at hver boenhet har minst 1 plass.
Sykkelparkering: minimum 2 per boenhet	Sykkelparkering: minimum 2 per boenhet	Sykkelparkering: minimum 2 per boenhet

### **§2.9.10 Frikjøpsordning**

1. De grunneiere/tiltakshavere som etter overstående bestemmelser plikter å skaffe parkeringsplasser for bil og sykkel til veie, og som ikke har tilstrekkelig plass på egen tomt, kan etter særskilt godkjenning fra kommunen kjøpe seg fri fra denne plikten ved å innbetale til det kommunale parkeringsfondet et beløp per plass.
2. Beløpet som til enhver tid gjelder, jf. pkt. a), fastsettes av kommunestyret og reguleres i takt med prisstigningen etter SSB's indeks for boligblokker.
3. Frikjøpsbeløpet skal være betalt før byggetillatelse utstedes og oppstart av arbeidene i marken finner sted.
4. Det kommunale parkeringsfondet skal benyttes til bygging av offentlige parkeringsplasser. Parkeringsplasser som blir opparbeidet ved hjelp av fondet, skal være åpne for alle. Kommunen kan kreve avgift for bruk av plassene.

Kommunedirektøren gis fullmakt til på kommunens vegne å inngå avtaler med grunneiere/tiltakshavere om gjennomføringen av ordningen.

## §2.17 Utearealer for opphold, lek og rekreasjon

Sentrumssone (A) og 15minutteren (B)	Kommunen for øvrig (C)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kravene i §§2.16.3 – 2.16.7 kan vurderes redusert dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig offentlige lekeplasser, -byrom og -friområder i tilgrensende områder.</li> <li>• Dersom kravene reduseres kan det som alternativ til nytt areal for offentlig lekeplasser, - byrom og – friområder kreves opprusting eller kvalitetsheving av eksisterende arealer i tilgrensende områder.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gjelder alle bestemmelser og retningslinjer til uteareal for opphold, lek og rekreasjon.</li> </ul>

### *Transformasjon og fortetting:*

Transformasjon og fortetting innad i eksisterende strukturer er et viktig verktøy for å kunne oppnå gode lokalsenter som gir innbyggerne god tilgang til tilbud og tjenester. Samt for å bidra til en bedre kommunal økonomi. I bestemmelse 2.3 og den medfølgende retningslinjer rettes det krav og avklares forventinger til den fortetting og transformasjon. Bestemmelsen gjelder for hele kommunen, vil særlig gjøre seg gjeldende innenfor kommunesenter og lokalsenter. Bestemmelsen har som formål å sikre gode kvaliteter og arealutnyttelse ved fortettings- og transformasjonsprosjekter, men også å skape en større forutsigbarhet for utbyggere og tiltakshavere i planleggingen.

### **§ 2.3 Fortetting og transformasjon (pbl. §11-9 nr.5 og 6)**

Fortetting og transformasjon skal prioriteres innenfor den prioriterte senterstrukturen med kommunesenter, lokalsenter og de prioriterte områdene rundt, og i tilknytning til de prioriterte sentrene i Grimstad kommune.

Spesielt for områder innenfor sone A og B skal høy utnyttelse og effektiv bruk av arealer vektlegges.

1. Ved fortetting eller transformasjon av enkelteiendommer eller flere eiendommer samlet skal områdets fulle potensiale for utnyttelse vurderes.
2. Ved fortetting og transformasjon gjelder kravet om variert boligsammensetning i § 2.4 i de tilfeller hvor potensialet for utnyttelse på eiendommene tilsier en høyere utnyttelse en 1- 2 boenheter.
3. Kvaliteter og egenskaper som gir området karakter og identitet skal være styrende for utformingen av prosjektene.
4. Ved etablering av nye boenheter skal tiltakets utforming vurderes mot Grimstad kommunes estetiske veileder.
5. Friområder og grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal som hovedregel ikke bebygges.
6. Eksisterende arealer til tjenesteyting og næring skal som hovedregel ikke omdisponeres til andre formål.

### Retningslinje 2.3) Fortetting og transformasjon

- Med fulle potensiale for utnyttelse menes at det skal vurderes maks utnyttelse av eiendommen før det fortettes med en enkelt boenhet. For inngangseiendommer i eksisterende boligområder skal det alltid vurderes en høy utnyttelse da disse eiendommen i mindre grad vil medføre større belastning på teknisk infrastruktur.
- Vurdering av type bolig skal vurderes i de tilfeller hvor området potensiale overgår 1-2 boenheter. Dette for å sikre en større variasjon av boligtyper i eksisterende boligområder.
- Eksempler på kvaliteter og egenskaper er; beliggenhet i forhold til sentrumsfunksjoner, landskapstrekk, grønnstruktur, gatestruktur, bebyggelsesstruktur, tetthet, arkitektur, historiske trekk, kulturmiljø, siktlinjer, eiendomsstruktur og romdannelse.
- Fortettingsprosjekter skal ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger skal unngås.
- Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyns- og utsiktsforhold skal tillegges vekt ved utforming av bygninger og terreng.
- Dersom arealer til tjenesteyting vurderes omdisponert, skal det foreligge en samlet redegjørelse fra kommunen om behov for arealene.
- Dersom arealer til næring vurderes omdisponert til andre formål skal det foreligge en helhetlig vurdering av tilgjengelige næringsarealer i området.

#### *Variert boligsammensetning*

Det foreslås en ny bestemmelse i §2.4 for å sikre at variasjonen i boligsammensetning blir vurdert på en god måte i fremtidige planer og tiltak. Dette for å imøtekomme fremtiden og kommunens samlede behov i takt med utbygging og befolkningsvekst. Denne bestemmelsen medfører et ekstra utredningstema i planleggingen, men vil lett kunne svares ut spesielt innenfor sentrumsområdene. Ved å sette vekstmål i de ulike sentrene i kommunen og årlig rapportere på veksten samt ved det nye analysearbeidet som er gjennomført vil kommunen kunne bistå regulerer i stor grad med uttak av boligsammensetning og måloppnåelse.

#### **§ 2.4 Variert boligsammensetning (pbl. §11-9 nr.5 og 6)**

Ved regulering og utbygging av boliger, skal det legges stor vekt på at området får en variert boligsammensetning. Boligsammensetningen skal vurderes både internt i boligfeltet og i det omliggende området.

Ved regulering skal det utarbeides en helhetlig analyse av boligtilbudet i området, og andelen av de ulike boligtypene det planlegges for skal fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

#### Retningslinje 2.4) Variert boligsammensetning

Analysen for boligtilbudet i området skal gi grunnlag for valg av boligtyper, boligstørrelser og boformer. Bokvalitet og god arealutnyttelse, befolkningssammensetning og levekår i området skal vektlegges

#### *Mobilitet*

Det foreslås også en ny bestemmelse med tilhørende retningslinje for mobilitetsplan (§2.8. 2) ved etablering av større virksomheter. I likhet med bestemmelsen om variert boligsammensetning fremkommer denne for noen som enda et tema som må vurderes og merarbeid i reguleringsplaner. For næringer som etableres innenfor senterstrukturen vil dette i større grad løses av eksisterende og tilgjengelige strukturer og kollektivtilbud for etableringer med høy besøksintensivitet. Dette er temaer som allerede beskrives i dagens planer og bestemmelsen med retningslinjene setter fokus på utfordringen knyttet til infrastruktur.

#### **§ 2.8.2 Mobilitetsplan (pbl. § 11-9 nr. 5)**

Ved etableringer av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m<sup>2</sup> BRA skal det utarbeides mobilitetsplan. Kravet om mobilitetsplan gjelder for alle nyetableringer innen næring, forretning og tjenesteyting.

## Retningslinje 2.8.2) Mobilitetsplan

Mobilitetsplanen skal redegjøre for totalt transportomfang til/fra virksomheten, herunder personreiser til og fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser varelevering og godstransport. Det skal gjøres rede for fordeling av transport gjennom døgnet og hvordan den totale transporten fordeles på typer transportmiddel. Planen skal redegjøre for hvordan bedriften kan bidra til å nå 0-vekstmålet i personbiltrafikken. Tilrettelegging for å gå, sykle og ta kollektivt skal prioriteres.

Ved boligutbygging eller -fortetting skal temaer fra mobilitetsplan utredes/beskrives i planbeskrivelsen sammen med trafiksikkerhet, trygg skolevei, kollektivdekning, adkomst til holdeplass, forhold for gang og sykkel, parkeringsløsninger, osv.

### *Tilgjengelighet*

I bestemmelse §2.14 videreføres den tidligere bestemmelsen om universell utforming. Ved etablering av nye og varierte boliger i og rundt senterstrukturen er det særlig viktig at det sikres at nye boenheter er det vi kaller tilgjengelige boenheter. Dette er boenheter med utforming som sikrer at eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne kan bo og klare seg selv i egen bolig.

### **§ 2.14 Tilgjengelighet (pbl §11-9 nr. 5)**

1. Ved detaljregulering skal det legges opp til at minst 30 prosent av boenhetene i nye byggeområder skal være tilgjengelige boenheter, blant annet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. De tilgjengelige boenhetene skal avmerkes i detaljreguleringer.
2. Forretnings- kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten skal ha tilgjengelighet for alle. Bestemmelsen gjelder både for bygninger og uteområder.