



Grimstad

PLANVASK

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

PLANVASK

I dette dokumentet kan du lese om planvask av kommuneplanens arealdel. Områder som er avsatt til utbyggingsformål vurderes på nytt og det avgjøres om området skal videreføres etter dagens bruk, endres i omfang, eller tilbakeføres til LNF.

Behandlinger:

Forslag til offentlig ettersyn og høring -Kommunestyret 30.10.25

Innhold

Innledning.....	2
Prinsipper for utvelgelse	2
Vurderinger av områdene:.....	3
Vurdering og anbefaling:	6
PV1 - Terkelsbukt	6
PV2- Grefstad	8
PV3 - Møretrømoen	9
PV4 – Grevstad ytre.....	10
PV5 - Solbergåsen a	11
PV6 Solbergåsen b.....	12
PV7 – Moneheia a	13
PV8 – Moneheia b	14
Oppsummering:.....	15

Innledning

Planvask går ut på å oppdatere og revidere eldre planer ved å endre hva et område skal brukes til, eller hvordan det kan bygges eller ikke bygges i et bestemt område. Hensikten med planvask er å unngå arealbruk som er i strid med den ønskede utviklinga i samfunnet, og særlig handler det om å unngå at ubebygd natur blir nedbygd.

Planvask kan deles inn i to deler, der den ene omhandler kommuneplanens arealdel (KPA). KPA «vaskes» ved at avsatte områder til fremtidig bebyggelse (bolig, fritidsbebyggelse, næring osv.) som ikke allerede er regulert blir vurdert på nytt. Ideelt sett skal dette skje ved hver revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette da hver revisjon av KPA skal vurdere kommunens behov i den neste kommuneplanperioden.

Den andre delen av planvask omhandler gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplaner har ingen foreldelsesfrist. En reguleringsplan gjelder frem til en annen plan blir vedtatt eller at planen blir opphevet. Videre er det krav til samme prosess ved oppheving av en reguleringsplan som ved utarbeidelse. Dette bidrar til at vi har mange eldre planer som fremdeles er gjeldende, men som ikke svarer på de utfordringer og behov vi har i dag. De riktig gamle planene gir sjeldent rom for den utviklingen vi i dag ønsker.

Prinsipper for utvelgelse

I dette avsnittet beskrives hva som må til for at et område vurderes som en del av planvask.

- 1) Området må være avsatt til utbyggingsformål i KPA
 - Ikke regulert og ikke utbygd (i stor grad)
- 2) Områdene vurderes opp mot kommunens overordnede målsetninger i likhet med arealinnspill til KPA
 - Grovsilingskriterier (KPS, arealstrategi, regionale- og nasjonale føringer og forventinger)
- 3) Områder med kjente eller høy sannsynlighet for kvaliteter som vil forringes eller gå tapt av en eventuell realisering. Gjelder både store sammenhengende og mindre områder.
 - Kvaliteter som naturmangfold, friluftsliv, landbruk, kulturminner, landskap

- Krever ikke KU, men enkelte utredninger kan være hensiktsmessig.
- 4) Mindre områder som ligger igjen etter at området er regulert tas ut.
- 5) Mulighet for realisering
- Er det forhold som medfører at området har en begrenset mulighet for realisering. Eksempelvis grunnforhold, terreng, E18.

Vurderinger av områdene:

Områdene som vurderes som en del av planvask skal vurderes opp imot de samme kriteriene som arealinnspillene ved grovsilingen.

Områdene vurderes mot nasjonale, regionale og lokale føringer som beskrevet under. De nasjonale, regionale og lokale føringene er i stor grad overlappende, men har noen ulikheter. Eksempelvis er de nasjonale målene mindre spisset enn lokale målsetninger. De lokale føringene gir noe større rom enn de nasjonale og regionale når det kommer til arealbruk. Arealbruken bestemmer hvor vi skal bygge og disse tiltakene har innvirkninger på grønnstruktur, naturmangfold og landbruket.

Under er nasjonale-, regionale og lokaleføringer vist med utgangspunkt i arealstrategiens sekshovedpunkter. For mer informasjon om føringene vises det til [Arealstrategiens beskrivelse](#) og til [planprogrammet](#).

	Senterstruktur	Utbyggingsmønster	Transportsystem	Næringsutvikling	Grønnstruktur og naturmangfold	Landbruksutvikling og jordvern
Lokal	By og stedsutvikling	80/20 % fordeling mellom prioriterte og øvrige områder	Kortreist hverdagsliv	Nye arealer og gode arealer for eksisterende og nye næringsdrivende	Bevare, sikre og videreutvikle som – rekreasjonsområder, naturmangfold og klima.	Bidra til landbruksutvikling. Tilbakeføring til landbruk
	Gode bomiljø og nærmiljø	Positiv vilje til LNF(a) og LNF(b)	Eksisterende strukturer	Kompetanse, stedbunden næring	Bevare viktige sjønære skogsområder. Restriktiv tilnærming i 100- metersbeltet.	Jordvern

					Redusere landskapsinngrep	
Regional	Areal og transportplan for Arendalsregionen Unngå byspredning bygge opp under eksisterende kvaliteter	Areal og transportplan for Arendalsregionen. Avgrensing av lokalsenter strammere.	Areal og transportplan for Arendalsregionen. Ta utgangspunkt i eksisterende strukturer	Areal og transportplan for Arendalsregionen. Eksisterende strukturer. ABC prinsippet.	Areal og transportplan for Arendalsregionen. Bygge opp under senterstruktur bidrar til å bevare grønnstruktur og naturmangfold.	Areal og transportplan for Arendalsregionen. Senterstruktur bidrar til å redusere press på de større sammenhengende landbruksarealer.
	Regionplan Agder FNs bærekraftmål Ta hele agder i bruk Redusere klimagassutslipp	Regionplan Agder FNs bærekraftmål Redusere klimagassutslipp	Regionplan Agder FNs bærekraftmål Redusere klimagassutslipp	Regionplan Agder FNs bærekraftmål, Ta hele agder i bruk	Regionplan Agder FNs bærekraftmål	Regionplan Agder FNs bærekraftmål
	Regional plan for senterstruktur og handel	Regional plan for senterstruktur og handel	Regional plan for senterstruktur og handel	Regional plan for senterstruktur og handel	Regional plan for senterstruktur og handel	Regional plan for senterstruktur og handel
	Regional plan for mobilitet	Regional plan for mobilitet	Regional plan for mobilitet	Regional plan for mobilitet	Regional plan for mobilitet	Regional plan for mobilitet
Nasjonal	Trygge og inkluderende lokalsamfunn	Trygge og inkluderende lokalsamfunn	Trygge og inkluderende lokalsamfunn	Trygge og inkluderende lokalsamfunn	Trygge og inkluderende lokalsamfunn	Trygge og inkluderende lokalsamfunn
	Velferd og bærekraftig verdiskaping		Velferd og bærekraftig verdiskaping	Velferd og bærekraftig verdiskaping	Velferd og bærekraftig verdiskaping	Velferd og bærekraftig verdiskaping
	Klima, natur og miljø for framtida	Klima, natur og miljø for framtida	Klima, natur og miljø for framtida	Klima, natur og miljø for framtida	Klima, natur og miljø for framtida	Klima, natur og miljø for framtida
	Samfunnssikkerhet og beredskap	Samfunnssikkerhet og beredskap	Samfunnssikkerhet og beredskap	Samfunnssikkerhet og beredskap	Samfunnssikkerhet og beredskap	Samfunnssikkerhet og beredskap

I likhet med vurderinger gjort ved arealinnspill er de utvalgte områdene vurdert opp mot kommunens overordnede målsetninger.

- Arealstrategi; senterstruktur, utbyggingsmønster, transportsystem, grønnstruktur og naturmangfold, landbruksutvikling og jordvern.

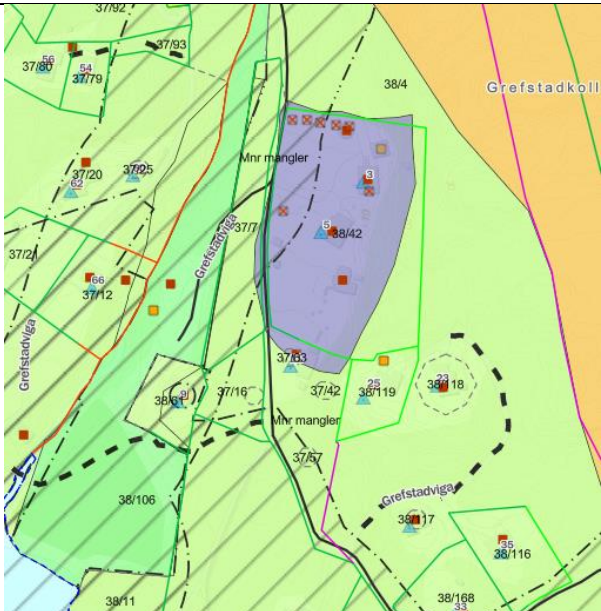
Hovedkriterier:

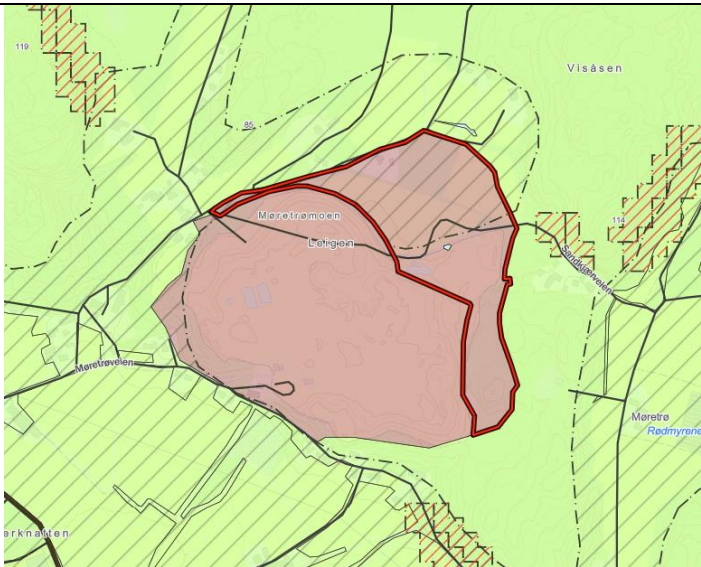
- Lokalisering:
 - Er området innenfor den prioriterte senterstrukturen?
 - Bidrar området til å nå nasjonale og regionale målsetninger om reduksjon av klimagassutslipp?
 - Vil innspillet medføre økonomiske ulemper for kommunen med tanke på kommunale tilbud og tjenester, samt drift?
- Kjente verdifulle kvaliteter:
 - Jordvern og landbrukshensyn – vil området medføre omdisponering eller ulemper for landbruket i form av økt press, konfliktnivå eller driftsutfordringer?
 - Friluftsliv – vil området medføre ulemper for allemannsretten eller tilgangen til rekreasjonsområder?
 - Naturmangfold – vil det påvirke naturen og naturmangfoldet?
 - Kulturminner og kulturmiljø – vil området/innspillet medføre ulemper eller forringe viktige kulturhistoriske kvaliteter?
- Verdiskaping – Vil innspillet bidra til en økt verdiskaping i kommunen i form av god næring- og boligutvikling?

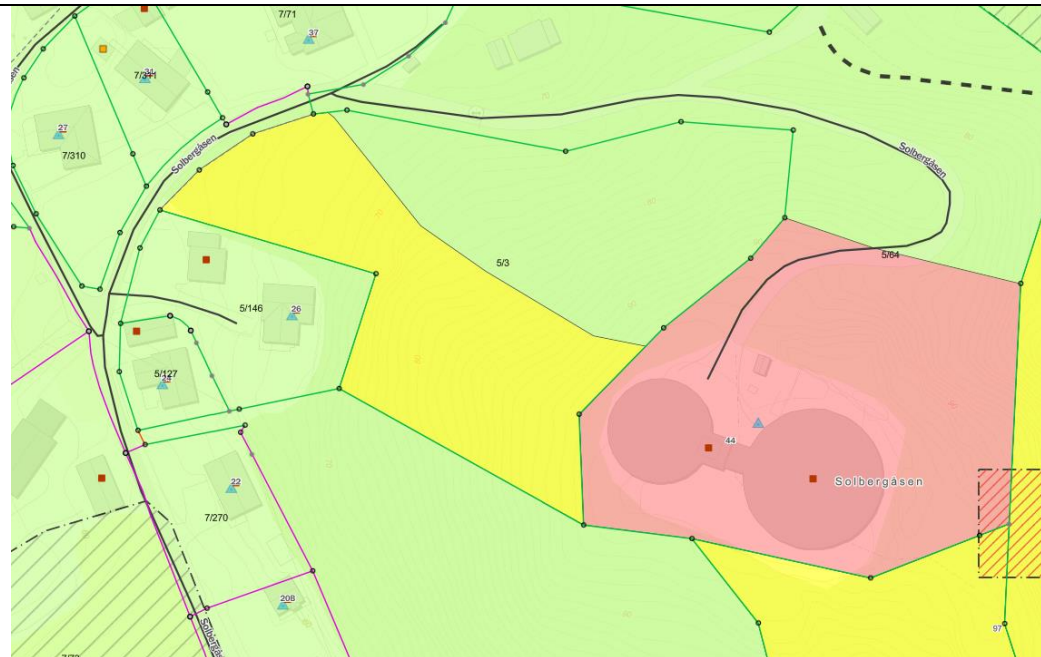
Vurdering og anbefaling:

PV1 - Terkelsbukt		Kartutsnitt
Gnr/bnr	38/4,7,11,18, 21,165	
Areal	257,2 daa	
Grunneiere	Trygve Anders T Gundersen, mfl.	
Eksisterende Formål	Fritidsbebyggelse	
Vurdering	Innspillsområdet er vurdert på nytt gjennom konsekvensutredningen og vurderes ikke tatt inn som kombinert formål bolig/fritidsbebyggelse. Området ligger i dag inne som fritidsbebyggelse. Etter kriterier for planvask har området ikke en gunstig beliggenhet som boligområde. Da området i dag er avsatt til fritidsbebyggelse inngår det ikke som en del av arealstrategien. Videre bidrar ikke innspillet til å nå målsetninger om reduksjon av klimagassutslipp da en realisering vil medføre middels store klimagassutslipp. Angående kommunens økonomi vil innspillet kunne bidra til økt behov for investering hva gjelder Va-løsninger da kapasiteten i området i dag ikke er tilstrekkelig. Det finnes kjente verdier av naturmangfold i form av strandeng og strandsump av middels verdi, barlind av særlig stor forvaltningsinteresse og sopparter. Området har en stor verdi for friluftsliv og inngår i et større sammenhengende område i forbindelse med Grefstadviga. Samt automatisk fredede kulturminner.	

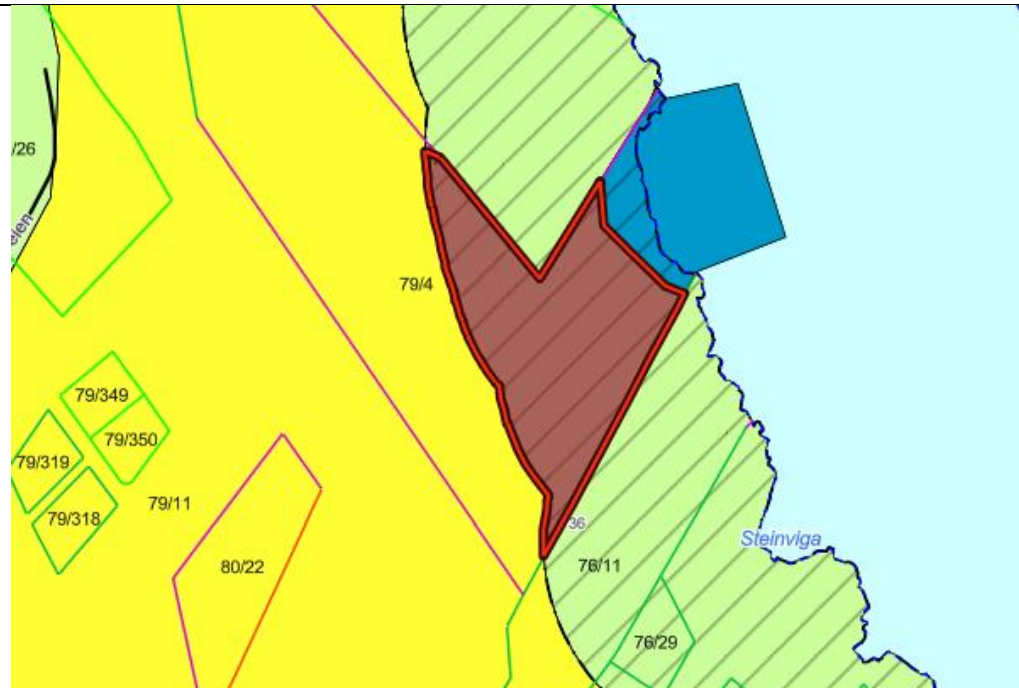
	Med tanke på verdiskaping innenfor bolig- og næringsutvikling vil etablering av fritidsboliger i området kunne medføre en styrket turistnæring og i den form bidra positivt.
Anbefaling	Området har i dag et krevende terreng som ville medført store terrenginngrep ved realisering av hytteområde som vil være negativt for landskapet og i så måte et større område på land som rekreasjonsområde. Videre er det mange kjente kvaliteter av stor forvatningsinteresse for naturmangfold og kulturminner. Da området ikke anbefales tatt inn i kommuneplanens arealdel som kombinert formål bolig/næring med samme begrunnelse anbefaler kommunedirektøren av området tilbakeføres til LNFR i kommuneplanens arealdel.

PV2- Grefstad		
		Kartutsnitt
Gnr/bnr	38/42	
Areal	6,5 daa	
Grunneiere	Camilla Grefstad Wiig, Kjetil Jørgensen Wiig	
Eksisterende Formål	Nåværende fritids- og turistformål	
Vurdering	Grunneier har sendt inn arealinnspill om å endre formålet til LNFR. Det er ikke drift i henhold til avsatt areal i dag. Området er bebygd og i så måte ikke et område som vurderes som del av planvask, men da det foreligger ønske fra grunneier om å tilbakeføre arealet tas området med i vurderingen. Området har ingen kjente kulturminner eller viktig naturmangfold av forvaltningsinteresse. Med tanke på verdiskaping har ikke området i dag en drift til turist og fritidsformål.	
Anbefaling	Kommunedirektøren anbefaler med grunnlag i grunneiers ønske at området tilbakeføres til LNFR i kommuneplanens arealdel. jf. arealinnspill med dokumentnummer 18.	

PV3 - Møretrømoen		
		Kartutsnitt
Gnr/bnr	100/15, 100/9, 102/4, 102/1, 103/6	
Areal	78 daa	
Grunneiere	Trond Møretrø, Aanon Midstue, Ivana Divic, Gurine Seland, Knut Ove Seland, Bjørn Alf Risholt, Signe Heldal Risholt, Per Løland Våje	
Eksisterende Formål	Råstoffutvinning	
Vurdering	Området er i dag avsatt til råstoffutvinning og driften er opphørt. Området som foreslås tilbakeført til LNF er det resterende arealet etter arealinnspill om solbeite. Området er i dag ikke regulert, ikke bebygd og driften som råstoffutvinning er gjennomført. Området vil ikke som råstoffutvinning bidra til å nå kommunens overordnede målsetninger og vil ikke medføre verdiskaping med tanke på bolig og næringsutvikling da området ikke lenger er i bruk til råstoffutvinning. Det er gjort observasjoner av tårnseiler, en nær truet fugleart av stor forvaltningsinteresse. Ut over dette ingen kjente verdier for naturmangfold, friluftsliv eller kulturminner.	
Anbefaling	Kommunedirektøren vurderer det som en naturlig konsekvens av opphørt bruk at formålet råstoffutvinning utgår og området tilbakeføres til LNFR område.	

PV6 Solbergåsen b		
		Kartutsnitt
Gnr/bnr	5/3	
Areal	3,6	
Grunneiere	Ole Martin Hodnebrog	
Eksisterende Formål	Bolig	
Vurdering	Området er ikke regulert eller bebygd. Området har et svært krevende terreng som vil medføre store terrenginngrep ved en eventuell realisering. Området er i dag ikke NiN-kartlagt men tilgrensede kartlagte områder har forekomster av sopparter av stor forvaltningsinteresse og hule eiker. Området grenser ikke direkte til landbruksarealer og har i liten grad verdi som friluftsområde grunnet stigning. Området ligger like utenfor prioritert senterstruktur og vil i så måte kunne bidra til å nå målsetninger om å bygge opp under eksisterende strukturer. Området har siden 2015 vært avsatt i kommuneplanens arealdel til bolig uten at det er kommet noen planinitiativ.	
Anbefaling	Kommunedirektøren vurderer at området bør tilbakeføres til LNF grunnet sin topografi, fravær av realisering og at det ikke kan utelukkes at det ligger viktige naturverdier i området.	

PV7 – Moneheia a		
Gnr/bnr	79/18	
Areal	6,2 daa	
Grunneiere	Andreas Superman Hodnebrog, Åshild Birgitte Kristiansen Hodnebrog	
Eksisterende Formål	Bolig	
Vurdering	Området ble ved regulering av Moneheia boligområde tatt ut av planen med grunnlag i innsigelse til landbruksarealer. Innspillsområdet. Området er i planen regulert til landbruksareal	
Anbefaling	Kommunedirektøren anbefaler at området endres til LNF	

PV8 – Moneheia b		
		Kartutsnitt
Gnr/bnr	79/4	
Areal	9,7 daa	
Grunneiere	Jan Oddbjørn Bakke	
Eksisterende Formål	Parkering	
Vurdering	Området ligger som ligger som parkering i kommuneplanens arealdel. De er nylig vedtatt detaljregulering for Moneheia hvor området er regulert til friområde. Parkering til småbåthavna er håndtert innenfor formålet småbåthavn markert med blått.	
Anbefaling	Kommunedirektøren anbefaler at området tilbakeføres til LNF i kommuneplanens arealdel da arealbruken er vurdert i reguleringsplan.	

Oppsummering:

Områdene som vist over anbefales tilbakeført til LNFR i kommuneplanens arealdel. Til sammen utgjør disse områdene 384,1 dekar som foreslås tilbakeført til landbruk, natur og friluftsmål. 6,2 dekar tilbakeføres til landbruksareal. Områdene har opphørt sin drift, eller har vært avsatt til utbyggingsformål over en lengre periode uten å realiseres grunnet ulike forhold. Ved å omdisponere områdene tilbake til LNFR vil kommunen ha en bedret oversikt over områder som for fremtiden vil kunne bidra med å nå overordnede målsetninger.