



Planbeskrivelse Kommuneplanens arealdel 2019-2031

Forslag til høring og offentlig ettersyn, datert 11.04.2019

Innhold

INNLEDNING	5
Lovgrunnlaget	5
Kommuneplanens arealdel:	5
Planhierarkiet:	6
Nasjonale arealpolitiske føringer	6
Regionale føringer	6
Kommunestyrets føringer for arbeidet med arealdelen	7
Arealstrategier og hovedprinsipper	7

AREALFORMÅL	8
Bebyggelse og anlegg	8
Samferdsel og teknisk infrastruktur	11
Grønnstruktur	11
Landbruks-, natur- og friluftsmål	12
SAMLET KONSEKVENS	12

Innledning

Lovgrunnlaget

Krav til planbeskrivelse følger av plan- og bygningsloven § 4-2. Planbeskrivelse og konsekvensutredning, 2. ledd:

“Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.”

Kommuneplanlegging er en lovpålagt oppgave, og det følger av pbl § 11-1 at:

“Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.”

I denne planbeskrivelsen redegjøres det for hovedendringene fra forrige kommuneplan (2015-2027) til ny (2019-2031). Det redegjøres videre for bruk av formål og hensynssoner og samlede, overordnede konsekvenser av arealbruken. I de påfølgende avsnitt fremkommer en kort beskrivelse av hva kommuneplanens arealdel er, samt forholdet mellom de ulike dokumentene som utgjør en kommuneplanen i sin helhet.

Kommuneplanens arealdel:

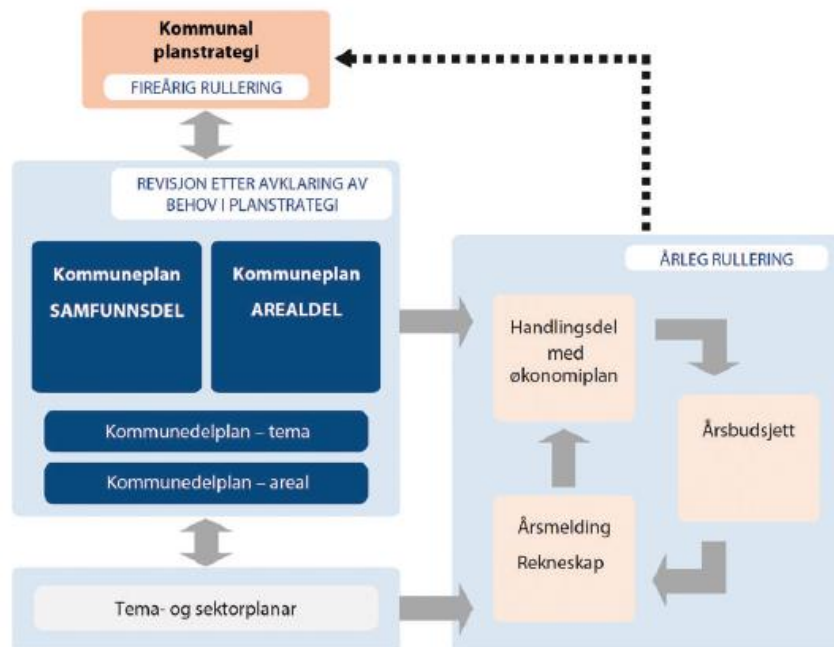
Kommuneplanens arealdel er en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Kommuneplanens arealdel skal gjennom planbeskrivelse, bestemmelser, retningslinjer og plankart angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av areal. Hovedformålene i kommuneplanens arealdel er:

- Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 11-7 nr. 1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 11-7 nr. 2
- Grønnstruktur, jf. pbl § 11-7 nr. 3
- Forsvaret, jf. pbl § 11-7 nr. 4 (ikke benyttet i Grimstad kommune)
- Landbruks-, natur- og friluftformål, jf. pbl § 11-7 nr. 5
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl § 11-7 nr. 6

Kommuneplanens plankart og bestemmelser er juridisk bindende og gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og alle nye tiltak nevnt i plan og bygningslovens § 1-6, jfr, § 20-1 første ledd bokstav a til m.

Planhierarkiet:



Nasjonale arealpolitiske føringer

Kommuneplanen utformes innenfor de rammer som gis gjennom bl.a. lovgivning og Stortingets og Regjeringens føringer. Eventuelle nye lover og forskrifter av betydning for kommuneplanrevisjonen skal legges til grunn.

Hvert fjerde år før ny valgperiode vedtar sittende regjering Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging/id2416682/>). Hovedpunktene fra regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging:

- **Gode og effektive planprosesser**
Regjeringen vektlegger raskere planlegging av bolig, næring og samferdsel, forenkler plan- og bygningsloven, satser på IKT og styrker det lokale selvstyret. Budskapet er at loven er fleksibel og legger til rette for planlegging etter behov.
- **Attraktiv og klimavennlig by- og tettstedsutvikling**
Regjeringen er opptatt av et godt samarbeid med fylkeskommunene og kommunene om å få ned klimagassutslippene og å skape velfungerende, trygge og sunne byer og tettsteder. Planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, Intercitysatsingen, bymiljø- og byutviklingsavtaler, byregionprogrammet, plansatsingen for de største byene og belønningsordningen for gang- og sykkel-veier, er viktige virkemidler.
- **Bærekraftig areal- og samfunnsplanlegging**
For å hindre alvorlige klimaendringer må vi i årene som kommer forberede oss på en langsiktig omstilling til et lavutslippssamfunn. Vi må også tilpasse oss effekten av klimaendringer som allerede skjer. Dette krever at vi tar i bruk sterkere virkemidler enn vi har gjort til nå, og at vi sikrer effektiv ressursutnyttelse i areal- og samfunnsutviklingen. Samtidig blir det viktig å legge til rette for økt verdiskaping og næringsutvikling, samt innovasjon og vekst i nye og grønne næringer.

Regionale føringer

Regionale planer med mål for samfunns- og arealutvikling legges til grunn for revisjonen. I denne sammenheng er særlig følgende planer og planer under arbeid relevante:

- **Areal- og transportplan for Arendalsregionen**
(<https://www.atp-arendalsregionen.no/>)
Regional plan for Arendalsregionen (Grimstad, Arendal, Froland og Tvedestrand) som gir føringer for felles og langsiktige rammer for bolig-, areal- og transportutviklingen i Arendalsregionen i et 2040-perspektiv. Areal- og transportplanen for Arendalsregionen (ATP) forventes lagt ut til offentlig ettersyn i oktober 2018. I Grimstad kommune er Fevik, Vik og Homborsund/Eide foreslått som prioriterte lokalsentra for 80 % vekst i tillegg til sentrumsområdet i

Grimstad. Planen ventes vedtatt i løpet av 2019.

- **Regionplan Agder 2020**
(<http://regionplanagder.no/>)
Regionalplan Agder 2020 er et sentralt overordnet styringsdokument for utviklingen av hele Agder. Gjeldende plan ble vedtatt av fylkestingene i Aust-Agder og Vest-Agder i 2010. Det er nå startet opp planarbeid for å revidere denne og det er planlagt en fremdrift med vedtak i løpet av 2019. Kommuneplanen utformes
- **Regional plan for senterstruktur og handel for Aust-Agder**
(<https://www.austagderfk.no/tjenester/samfunnsplanlegging/regionale-planer/regional-plan-for-senterstruktur-og-handel-i-aust-agder/>)
Kjøpesenterplanen legger 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.

Kommunestyrets føringer for arbeidet med arealdelen

Ved [fastsettelse av planprogrammet](#) ble åpnet opp for følgende temaer for revisjonsarbeidet:

- Ta inn prinsipper fra ATP
- Planavklaring Homborsund/Eide
- Rekkefølgeplan jf. kommuneplanens bestemmelse § 2.1.6
- Næringsområder
- Offentlig formålsbygg
- Transformasjonsområder
- Oppdatere kommuneplanens arealdel opp mot gjeldende reguleringsstatus
- Fritidsbebyggelse
- Småbåthavn
- Byggegrense mot sjø.

Arealstrategier og hovedprinsipper

Nedenstående arealstrategier gjøres gjeldende for kommuneplanperioden:

1. Hovedprinsipp for samferdsel

1.1 Grimstad har følgende kollektivakser:

- Fylkesvei 420 fra kommunegrensen mot Arendal fram til Grimstad sentrum.
- Fra Grimstad sentrum langs Vesterled til rundkjøring ved Campus og videre sydvest mot Støle og nordvest mot Landvik (via Øygardsdalen).

1.2 Vesterled er hovedinnfartsåre til Grimstad sentrum.

1.3 Hovedveinett for gående og syklende knyttes til kollektivaksene. *Hovedplan for sykkel, Grimstad kommune*, legges til grunn for videre tilrettelegging for gående og syklende.

1.4 Parkering under åpen himmel i Grimstad sentrum reduseres for å frigjøre areal til annet bruk.

2. Hovedprinsipp for boligbebyggelse

2.1 Ny boligbebyggelse og fortetting skal i hovedsak skje i tilknytning til Grimstad sentrum og lokalsentrene (Fevik, Vik og Homborsund) og langs definerte kollektivakser.

2.2 Eksisterende kollektivakser styrkes gjennom all utbygging i Grimstad kommune.

2.3 Nye boligområder skal ha en differensiert boligmasse.

2.4 Grimstad kommune har en positiv holdning til spredt boligbygging. For én til to boliger i LNF-området (pbl 11-7 pkt. 5) kan det søkes dispensasjon etter retningslinjer gitt i kommuneplanen. For flere enn to boliger i spredt bebyggelse i LNF-området skal dette skje innenfor områder avsatt til dette i kommuneplanen (pbl 11-7 pkt. 5b).

2.5 Nye utbyggingsområder som er tatt inn i planen, kan utbygges i takt med det aktuelle tomtebehov og etter de retningslinjer kommunestyret bestemmer.

2.6 Ved utvelgelse av områder for boligbygging, skal skolekapasitet tillegges vekt.

3. Hovedprinsipp for kjøpesenter, forretninger og næring

Det legges til rette for at handel og tjenestetilbudet i Grimstad sentrum styrkes. Innenfor de hovedrammer som *regional plan for senterstruktur og handel* setter, vil *Kommunedelplan for Grimstad byområde (byplanen)*, *Områderegulering for de sjønære arealer i Grimstad* og *Områderegulering av Campus Grimstad* være grunnlaget for arealdisponeringer knyttet til handels- og tjenesteetablering i sentrum. I tillegg legges det opp til at handelsområde på

Bergemoen dimensjoneres og vurderes utvides ved utarbeidelse av en felles plan for området.

4. Hovedprinsipp for grønnstruktur

Kommuneplanen har tatt inn formål og hensynssoner fra *Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv*, slik at turmuligheter ved de store boligkonsentrasjonene med angivelse av grønnstruktur nær utbyggingsområder på plankartet er sikret. Dette gjelder bl.a. Mortholtskogen.

5. Hovedprinsipp for landbruks-, natur- og friluftsmål

Kommuneplanen har tatt inn hensynssoner som ivaretar prioritert landbruksjord i tråd med utredningene og føringene fra ATP-arbeidet. Disse områdene skal bevares i et langsiktig perspektiv.

Arealformål

Kommuneplanens arealdel skal vise hovedtrekkene i arealbruken. Arealbruken fremkommer på plankartet og i bestemmelser ved ulike arealformål, jf. § pbl 11-7. Nedenfor beskrives først noen sentrale arealutfordringer i Grimstad, og deretter blir de ulike arealformålene gjennomgått.

Grimstad kommune har betydelige arealer som kan benyttes til ulike formål. Samtidig har kommunen mange hensyn som skal ivaretas:

Hensynssonen til drikkevannskildene (Arendal, Grimstad og Lillesands drikkevannskilder) gir store begrensninger for utvikling på disse områdene. Som kystkommune har Grimstad en skjærgård med særlige kvaliteter og mange urørte og tilgjengelige naturområder. 100-metersbeltet har et generelt byggeforbud. Grimstad kommune er Agders største landbrukskommune. Flere av de viktigste landbruksarealene ligger sentralt plassert. Jordvern er et prioritert hensyn på nasjonalt nivå og landbruk er en del av Grimstads historie og egenart. E18 går gjennom sentrale deler av Grimstad kommune og beslaglegger betydelige arealer på begge sider av veien.

I et klima- og miljøperspektiv er det av betydning hvor nye utbyggingsområder plasseres i forhold til sentrale funksjoner som skole, tjenesteyting, arbeidsplasser og kollektivtransport. Arealstrategiene peker på prioriterte kollektivakser og lokalsentra. For Homborsund/Eide er det viktig at nye bolig plasseres mellom Engenekrysset og til begynnelsen av KNA-veien.

I et folkehelseperspektiv er det avgjørende viktig gjennom arealdisponeringen å gi innbyggerne naturlig tilgang til friområder og trygge ferdselsveier til aktivitetsområder og sosiale møteplasser innenfor en avstand som gjør det hensiktsmessig å gå eller sykle. Et slikt forebyggende perspektiv (tidlig innsats) kan bidra til bedre helse, økt integrering og styrkede relasjoner i samfunnet.

Lokale arbeidsplasser er viktig både i et byutviklingsperspektiv, med tanke på bokvalitet og med hensyn til klima/miljø. Grimstad kommune har gjennom tidligere kommuneplaner tilrettelagt arealer for næring og handel flere steder i kommunen. I denne sammenheng står havneområdene og campusområdet sentralt. Disse utviklingsområdene vil kunne få både lokal og regional betydning. En utvikling i samarbeid med universitetsmiljøene vil kunne gi fremtidsrettede og innovative næringsmiljøer av nasjonal betydning.

Selv om Grimstad har arealreserver og private aktører som ønsker å utvikle områder, kan det være utfordrende å etablere bebyggelse av boliger og fritidsboliger alle steder i kommunen. Det er kostnadskrevenende å etablere offentlig tjenestetilbud som skole/SFO/barnehage og nødvendig fysisk infrastruktur alle steder hvor det ønskes utbygging. De økonomiske konsekvensene ved avsetting av nye arealformål, må derfor også vurderes.

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Kommuneplanen 2011-2023 la til grunn perspektivet "Grimstad 2035 – 30 000 innbyggere". Dette perspektivet ble forlenget inn kommuneplanen for 2015-2027. På bakgrunn av faktisk befolkningsvekst frem til dagens dato samt ny befolkningfremskrivning (SSB, 2018) tilsier et noe redusert innbyggertall i 2035 i forhold til tidligere befolkningfremskrivninger (nå anslått til ca 28 000). Befolkningsveksten er imidlertid fortsatt markant og i planperioden frem til 2031 er det et behov for at det bygges 2000-2500 nye boenheter i Grimstad for å ta imot forventet befolkningsvekst.

Følgende større områder har vært avsatt i tidligere kommuneplaner, men er foreløpig ikke utbygd: Linnheia, Morholtlien, Skjevika, Jortveit-Homborsund, Campus Grimstad, Støle (delvis utbygd), Aagre og Morholtåsen. I disse områdene alene kan det til sammen anslagsvis etableres 2500-3000 boenheter. I tillegg kommer flere mindre utbyggingsområder for bolig.

Følgende områder er tatt inn som fremtidige boligområder i kommuneplanen:

Innspillsnr	Områdenavn	Antall daa
16	Fevikpynten	8
26	Østerhus/Langestrand	2
40	Indre Hestehagen	60
43	Kalvehagen A	5
43	Kalvehagen B	4
45	Vik/Temseveien 40	14
48	Morvigsanden A	23
48	Morvigsanden B	3
65	Blom-Bakke brygge	13
69	Bukjær	62
86a	Engeli/Eideveien	33
92	Sjøågerveien	7
136	Landvik	12
62	Hesneslandet	1400
73	Grøm/Fagerli	9
75	Krømpe B	8
91	Klengermoveien	5
106	Hesnes	6
107	Bråstad	25
109	KNA-veien	2
	Sum	1701

Hesnes boligområde

Hesnes boligområde ble tatt inn som gjennomføringssone med krav om felles planlegging ved kommuneplanrullering i 2011. Området er nå foreslått avsatt til fremtidig

boligbebyggelse. Hesneslandet vil kunne bli et nytt stort boligområde, som utfordrer de lokale, regionale og nasjonale utbyggingsstrategier for bolig. Det er derfor viktig at tidspunkt for evt. videre regulering og utbygging må vurderes opp mot øvrige større boligområder i kommunen for blant annet å hindre unødig byspredning.

Rekkefølge – utbyggingstakt på boligområder

For å sikre en god boligutvikling i kommunen, må utbygging samordnes med kommunens mulighet til etablering av offentlige servicefunksjoner og investeringer i teknisk og sosial infrastruktur. I bestemmelsene § 2.1.6 er det laget prosedyre for rekkefølge for start på utbygging av nye større boligområder.

Fritidsbebyggelse

Det er ca 1250 fritidsboliger i Grimstad, flesteparten av disse er lokalisert i sjønære områder. Fritidsbebyggelsen benyttes mest i sommermånedene. Denne bruken gjenspeiles også i omsetning i handel og tjenesteyting i kommunen.

Kommuneplanen 2019-2031 legger opp til 6 nye områder for fritidsbebyggelse i kystnære strøk. Det er også foreslått å endre arealstatus i kommuneplanen fra bolig til fritidsbebyggelse på et større området på Vessøyneset øst i kommunen. Dette samsvarer dermed med gjeldende reguleringsplan og de faktiske forhold. Flere steder i kommunen gjenstår ubenyttede arealer til fritidsbebyggelse i kystnære strøk.

Følgende områder er tatt inn som fremtidige fritidsbebyggelse i kommuneplanen:

Områdenavn	Antall daa
Breivik F	36
Morvika	13
Hesnes/Rønnes	23
Krømpe F	25
Hove gård	40
Rislevig	18
Vessøyneset	245

Fritids- og turistformål

Grimstad har flere veletablerte turistanlegg og campingplasser. Kommunen vil legge til rette for videre utvikling og utvidelse av eksisterende camping/turistanlegg, såfremt dette på en hensiktsmessig måte kan harmoneres i forhold til andre viktige hensyn. Utbygging av nødvendig infrastruktur i sjønære områder skal skje på en slik måte at allmennhetens tilgang langs sjøen sikres.

Det foreslås et nytt område på Ulehauet/Rønnes avsatt til fritids- og turistformål. Arealinnspillet skisserer spektakulære oppleveleshytter skånsomt tilpasset terreng og vegetasjon. I bestemmelsene for dette området legges det føringer som sikrer at allmennhetens ferdsel i og langs sjøen sikres, samt at terreng- og vegetasjonsinngrep holdes til et minimum.

Næring, forretning, akvakultur, fritids- og turistformål, kombinerte formål med næring og forretning, sentrumsformål og offentlig/privat tjenesteyting

Kommunen ønsker å tilrettelegge for industri og produksjonsbasert plasskrevende næring på Østerhus industriområde og Omre Industripark. Østerhus industriområde er regulert og snart ferdig opparbeidet og utbygd. På Omre er det startet opp arbeid med regulere hele det avsatte området. Parallelt med reguleringsarbeidet har det også blitt gitt tillatelse til masseuttak i de nordre området. Området i sin helhet mangler fortsatt all teknisk infrastruktur slik at fremtidig næringsetableringer i området er fortsatt noe frem i tid.

Etter søknad til samferdselsdepartementet ved kyst- og miljøavdelingen ble Grimstad kommune fritatt for regler om havnekapital ved nedleggelse av transporthavnen. Dette fritaket har åpnet opp for og legger føringer for byutvikling i havneområdet i Grimstad sentrum. I områdereguleringen for de sjønære arealer er det lagt til rette for at deler av området kan bebygges med ulike typer handel/næringsfunksjoner og videreutvikles til en ny, moderne bydel med urbane kvaliteter.

Kommunestyret har etablert et kommunalt foretak (Grimstad bolig- og tomteutvikling KF) som har som hovedformål å anskaffe og utvikle bolig- og næringstomter i Grimstad kommune, enten i samarbeid med private grunneiere eller på egen hånd.

Kommunestyret har også etablert et utviklingsselskap (Grimstad eiendomsutvikling AS) som har som hovedformål å drive med utvikling av fast eiendom innenfor Grimstad kommune. Utviklingsselskapet har fått i oppdrag av kommunestyret å utvikle kommunens eiendommer i havneområdet.

Regional plan for senterstruktur og handel åpner opp for en transformasjon av Bergemoen fra et mer tradisjonelt næringsområde med produksjonsbedrifter, til et lokalsenter med hovedvekt på plasskrevende handelsvirksomheter som ikke nødvendigvis egner seg i Grimstad sentrum. Næringsområde på Bergemoen hvor Smaken av Grimstad ligger er foreslått endret fra næring til kombinert formål næring og forretning. Det er også foreslått innført en gjennomføringssone med krav om felles planlegging for hele Bergemoenområdet. Hensikten med felles plan er å dimensjonere og vurdere virkningene av handelsområde Bergemoen sett opp mot øvrige sentrumsområder. I Homborsund er det foreslått avsatt et område til sentrumsformål som legger forholdene til rette for et styrket lokalsentertilbud.

Campus Grimstad er hovedsatsningsområdet for kompetansebaserte næringer og kunnskapsutvikling.

Følgende områder er tatt inn som fremtidige områder for næring, forretning, akvakultur, fritids- og turistformål, kombinerte formål med næring og forretning, sentrumsformål og offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplanen:

Områdenavn	Antall daa
Akvakultur - Homborsund akvakultur	20
Forretning - Bergemoen Benestvedt	4
Fritids- og turistformål - Morvigsanden	24
Fritids- og turistformål - Ulehauet	25
Kombinert B/F Blom-Bakke	7
Kombinert B/F Fevikpynten	2
Kombinert B/F/N - Homborsund butikk	2
Kombinert N/F - Bergemoen nord	37
Kombinert N/F - Vesterled/Lillesandsveien	31
Næring - Bergemoen Syd	195
Næring - Flade Rivingen	2
Næring - Homborsund Arnevig	3
Næring - Morholtkrysset	46
Næring - Moy Moner	9

Næring - Rykene	6
Offentlig tjenesteyting - Nye Fevik kirke	4
Sentrumsformål - Homborsund nærmiljøsent	8

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Vei

Fra forrige rullering av kommuneplanen ligger det inne en båndleggingssone på 100 meter på hver side av E18, unntatt på strekningen sør for E18 mellom Morholtkrysset og Bie-krysset. Hensikten med denne båndleggingssonen er å ivareta hensyn til etablering av fremtidig 4-feltsvei på E18 strekningen gjennom kommunen. Det pågår nå et parallelt interkommunalt planarbeid for ny E18. Fremtidig firefelts E18 lang eksisterende E18 er ett av forslagene som vurderes i det arbeidet. På det nåværende tidspunktet er det enda ikke vedtatt ny trasévalg, så inntil videre foreslå båndleggingssonen langs eksisterende E18 videreført.

Kommunedelplan for Grimstad byområde (byplanen) slår fast at biltrafikken gjennom Grimstad bysentrum skal reduseres. Etablering av Vesterled som hovedinnsåre til bysentrumet og parkeringshus i fjell er virkemiddel for å redusere gjennomgangstrafikken. E18 vil dermed kunne fungere som avlastningsvei for Grimstad bysentrum. Hvis det skal være realistisk å lede gjennomgangstrafikk østfra vekk fra sentrumsgatene og ut på E18, må det i tillegg gjennomføres tiltak som begrenser framkommeligheten i Smith Petersensgt. Dette er forhold som kan belyses på nytt etter at ny E18-trasé er planlagt.

Parkeringsplasser

Nytt parkeringshus "Arresten" i Vardeheia i Grimstad sentrum åpnet 1. juli 2015. Det virksomheter, beboere og besøkene til Grimstad sentrum en god parkeringsdekning. I ny kommuneplan er det foreslått å innføre makskrav på parkeringsplasser ved etablering av nye boliger i Grimstad sentrum. For øvrige er parkeringsretningslinjer fra ATP på øvrige formål foreslått innført som parkeringsbestemmelser i denne revisjonen. Dette er grep som vil legge forholdene til rette for ønsket vekst i Grimstad sentrum.

Havn, skipsopplag og småbåtanlegg

Gjennom områdereguleringen har de gamle havneområdene i sentrum fått endret formål. Områdene er avsatt til handel/næring/bolig/kontor-formål og torg/park/uteoppholdsarealer. Dette gir mulighet til bl.a. et utvidet handels- og servicetilbud, attraktive møteplasser, aktivitetsområder, grøntarealer i sentrum og en større sammenhengende strandpromenade. Områdereguleringen forutsetter at dypvannskaiaen på Gundersholmen opprettholdes, slik at større skipsanløp inn til sentrum fortsatt vil være mulig.

Følgende område er tatt inn som fremtidig område for småbåthavn i kommuneplanen:

Områdenavn	Antall daa
Krømpe S Sør	7
Hovekilen	2
Homborsund småbåthavn (utvidelse)	15

Kollektivnett

Kommunen har et mål om å legge til rette for god kollektivtrafikk, redusert bilbruk og økt gang- og sykkelbruk. Kommuneplanen for 2019-2031 skal i hovedsak tilrettelegge for konsentrert bebyggelse i lokalsentre/Grimstad sentrum og langs definerte kollektivakser. Statens vegvesen planlegger nå å etablere kollektivterminal i Øygårdsdalen. Området er allerede ferdig regulert. Området mellom Vesterled og Lillesandsveien (vest for Dahlske) er dermed foreslått omdisponert fra kollektivterminal til kombinert formål næring/forretning. Ønskes at kollektivakse forlenges fra støle til Homborsund.

Grønnstruktur

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

Parallelt med rullering av kommuneplanen er det utarbeidet en kommunedelplan for grønnstruktur. Hovedelementer fra kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv er innarbeidet i kommuneplanens kart, bestemmelser og retningslinjer.

Landbruks-, natur- og friluftsmål

Formålet omfatter områder som skal brukes eller sikres til landbruksproduksjon og/eller som skal bli liggende som naturområder eller friluftsområder. Landbruks-, natur- og friluftsområdene (LNF-områdene) skal i det vesentligste forbli ubebygde eller bare bebygges i tilknytning til landbruksvirksomhet, stedbunden næring eller tilrettelegging for bruk av områdene til friluftsliv. Kommunen kan, gjennom konkret avgrensning av arealer med bestemmelser, åpne for å opprettholde eller tillate spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse i LNF-områdene.

Landbruksområder

Grimstad er den kommunen på Sørlandet med størst verdiskapning i landbruket med naturgitte forhold i form av dyrkbar jord av beste kvalitet. Dyrket jord er en ikke-fornybar ressurs som representerer en liten andel av kommunens samlede areal. Landbruksjorden kommer imidlertid ofte under press fra andre interesser, blant annet som følge av befolknings- og næringsutvikling. Det er derfor viktig at landbruksområder i kommunen sikres.

De sentrumsnære jordbruksarealene i kommunen er under press for utbygging. Disse landbruksarealene er av svært god kvalitet og har stor produksjonsevne. For at disse arealene skal kunne benyttes og drives på en rasjonell måte, er det viktig at det ikke oppstår unødige konfliktsituasjoner knyttet til drift av disse. Konfliktsituasjoner oppstår ofte ved spredning av husdyrgjødsel, sprøyting, støv plager, støy, insektsplager mv. Det er derfor viktig at det opprettholdes en buffersone mellom bosetting og jordbruksarealer.

Samfunnsmessig viktige forhold som f. eks styrking av veinettet, kan innebære at landbruksinteressene må vike. I slike tilfeller skal det legges til rette for utvikling av alternative områder for nydyrking eller forbedring av allerede dyrkede arealer.

I ATP-arbeidet er det gjort et større vurderingsarbeid for å definere de regionalt viktig landbruksområdene i kommunene i regionene. Disse sonene er i hovedsak sammenfallende med tidligere avsatte hensynssoner for landbruk i kommuneplanen. De regionalt viktig

landbruksområdene i Grimstad erstatter dermed de tidligere hensynssonene for landbruk. Disse områdene er i kommuneplanen Gjeldende hensynssoner for landbruk

LNF med spredt boligbebyggelse

Plan- og bygningsloven legger opp til at utbygging i LNF-områdene skal være avklart med hensyn til omfang og lokalisering og avsatt med eget arealmål til spredt bolig- og fritidsbebyggelse i plankartet. Kommuneplanbestemmelsene § 5.1 angir områder og maksimalt tillatt antall boenheter i disse områdene.

Drikkevann

Rorevannet er drikkevannskilde for Grimstad og Arendal kommuner. Nedslagsfeltet til Rorevannet er vist som hensynssone for drikkevannskilde på kommuneplankartet. Det er utarbeidet en ny risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for drikkevannskilden i samarbeid med Arendal kommune. Tiltak som konsekvens av ny ROS-analyse er innarbeidet i kommuneplanens bestemmelser.

Samlet konsekvens

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

Samlet sett foreslås det totalt 47 nye områder med endret arealbruk. 20 av disse er nye boligområder. Ca halvparten av boliginnspillene er plassert innenfor et av kommunens 4 sentrumsområder (Grimstad sentrum, Fevik, Vik og Homborsund). Arealmessig er det foreslått 1700 daa til fremtidig boligområder. Av dette er en stor andel utenfor kommunens prioriterte sentrumsområder. Dette skyldes i hovedsak de nye boligområdene på Hesnes som alene utgjør over 80 % av nye arealer foreslått til fremtidig bolig. For blant annet å hindre byspredning må tidspunkt for oppstart av videre regulering og utbygging vurderes i forbindelse med kommunal planstrategi. Noen av de nye boligområdene er transformasjonsområder og/eller ligger i de 4 utvalgte sentrumsområdene. Felles for disse er at de ligger tett opp til godt kollektivtilbud, teknisk infrastruktur og et bredt

tjenestetilbud. Ved utbygging av disse områdene vil transportbehovet med bil dempes og med det reduseres også klimagassutslippene.

Innenfor formålene næring, forretning, sentrumsformål, kombinert formål med næring/forretning, fritids- og turrsitformål og akvakultur foreslås det til sammen 16 nye områder på til sammen ca 400 daa. Det er stort spenn blant de foreslåtte «næringsformålene». Det foreslås både akvakultur (skjeloppdrett i Arnevig/Eide), turistformål på Ulehauet, næringsområder langs hovedinnsfartsårene, sentrumsformål i Homborsund og handelsområde på Bergemoen. Med denne variasjonen og omfanget av type næringsinnspill har kommunen gode muligheter til å utvikle både nye næringer/næringsvirksomheter og nye arbeidsplasser i kommunen. Det er også innført en gjennomføringssone med krav om felles planlegging på Bergemoen. Dette for å sikre en gode dimensjonerings og utviklingsmuligheter innenfor næringsformålområdene på Bergemoen uten at dette påvirker sentrumsområdene negativt.

Ett av de nye utbyggingsområdene legger opp til omdisponering av landbruksarealer/dyrka jord. Nytt boligområde ved Landvik skole har ca 3 daa med «svært god jordkvalitet». Dette utbyggingsområdet ligger imidlertid inneklemt blant øvrig bebyggelse og infrastruktur og ligger også svært tett opp til idrettsanlegg og skole på Landvik. Denne omdisponeringen er selvfølgelig ikke optimalt med tanke på jordvernet, men kan forsvares da den bygger opp om andre strategier og målsetninger, som blant annet klimavennlig og transportreduserende utbyggingsmønster.