

## Merknadsbehandling Kommuneplanens arealdel 2019-2031

Del 1 – Bestemmelser og strategier

Behandling av merknader etter offentlig ettersyn,  
10.10.2019

## Innholdsfortegnelse

Merknader – Bestemmelser og strategier .....	3
Bestemmelser.....	3
§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9).....	3
§ 2.5.2 Flom og byggegrenser langs vassdrag .....	4
§ 2.5.4 Byggegrense mot dyrka mark.....	4
§ 2.6.1 Handelsetableringer .....	5
§ 2.7 Universell utforming.....	5
§ 2.8.3 Krav til areal – bokstav e .....	5
§ 2.9.5 Parkering – næringsformål – bokstav b.....	6
§ 2.9.8 Parkering – båthavner .....	6
§ 3.5 Områder for kombinasjon bolig/forretning .....	7
§ 4.9 Gjennomføringszone Bergemoen – område for felles planlegging.....	7
§ 5.1 LNF(b) – LNF med spredt boligbebyggelse .....	8
§ 6.1.2 Grønnstruktur – Morholtskogen .....	9
Generelt om bestemmelsene.....	9
Strategier.....	10
2. Hovedprinsipp for boligbebyggelse - 2.4.....	10
3 Hovedprinsipp for fritidsbebyggelse .....	10
Kollektivakse – Homborsund.....	11
Dyrka mark og klimautfordringer .....	12
Friluftsliv – Fevik.....	13

## Merknader – Bestemmelser og strategier

Vedlagt ligger merknadene i sin helhet ordnet i to vedlegg; *merknader - bestemmelser, merknader - strategier*

### Bestemmelser

Merknadene er ordnet i kronologisk rekkefølge etter bestemmelsene de omhandler.

#### § 2.1 Plankrav (pbl § 11-9)

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
239	Gilje byggrådgiving AS	1) PBL §20-1 første ledd bokstav m omhandler opprettelse av ny grunneiendom (fradeling). Det kan ikke være meningen at fradeling ikke kan gjennomføres før et utbyggingsområde er regulert. Forslag til bestemmelse: Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k og l kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.	Ledd 3. i samme bestemmelse sier når plankravet kan bortfalle, dette omhandler også bokstav m.
		2) Se vedlagt innspill til oppstart av kommuneplan om plankrav. Hele plankravet er etter vårt syn ugyldig og unødvendig. Det står allerede i loven. Forslag til bestemmelse: Stryk hele plankravet, det står allerede i loven. Eller nyanser det så det blir juridisk holdbart.	De generelle bestemmelser om plankrav er sterkt hjemlet i pbl og vil derfor ha en gjengivende tone. Bestemmelsen i kommuneplanens arealdel har som formål å vise når det kreves plan og når det ikke kreves plan.

### § 2.5.2 Flom og byggegrenser langs vassdrag

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
239	Gilje byggrådgiving AS	<p>Kommunen «toer sine hender» ved slike bestemmelser. Medfører dispensasjoner. Koster samfunnet betydelige ressurser. I veldig mange av disse tilfellene som overnevnt har det det til nå vært ansett som uproblematisk å gjøre tiltak til nå. Utviklings og handlingsrom innskrenkes. Ikke nødvendig å gjenta loven i en plan.</p> <p>b) Unntak første punkt fremstår uklart.</p> <p>c) Den usikkerheten på 50cm må vel NVE kunne ha innbakt. Unødvendig å fylle en kommuneplan med slike detaljer.</p> <p>g) Det er ikke nødvendig å gjenta loven i en plan.</p> <p>Til orientering finnes det allerede bestemmelser for vassdrag fra før. De kan stå og virke som styrende for dispensasjonsvurderingene. Det virker også rotete og uoversiktlig at dette er spredd såpass utover.</p> <p>Forslag: Stryk 2.5.2 De øvrige bestemmelser ivaretar nødvendige interesser godt nok.</p>	<p>Stadig økende ekstrem nedbør som kan føre til store skader og ulykker. Det er derfor viktig å ha klare bestemmelser og retningslinjer for tiltak langs vassdrag.</p> <p>Omfanget vil være begrenset da bestemmelsen gjelder for uregulerte områder hvor det uansett høyst trolig vil være behov dispensasjonssøknad.</p>

### § 2.5.4 Byggegrense mot dyrka mark

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
239	Gilje byggrådgiving AS	<p>Her øker man fra 20 til minst 30. Bør tas opp til en konkret politisk vurdering om det er dette man ønsker. Er landbruket selv forspurt her?</p> <p>Forslag: Vurder å beholde 20 meter i a), men vurder heller å nyansere pkt b) med 30 – 50 meter fra 1 boenhet.</p>	<p>Nye avstandskrav er i tråd med føringer fra areal og transportplan for Arendalsregionen (ATP) og tilsvarende det Arendal kommune nettopp har innført i sin kommuneplan.</p> <p>Dette for å bedre kunne ivareta landbruksinteresser og styrke jordvernet, da det stadig er konflikter mellom landbruksarealer/virksomhet og boligbebyggelse.</p>

### § 2.6.1 Handelsetableringer

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
239	Gilje byggrådgiving AS	Handelsetableringer skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldene regionale plan for senterstruktur og handel. Ikke nødvendig å gjenta. Dermed statuerer man at regional plan gjelder foran kommuneplan, noe som er uheldig og bør endres ved neste revisjon av regional plan. Det fratrar lokal styringsrett. Det bør heller være slik at ved rullering av kommuneplan må man hensynta regional plan ved rullering.	Bestemmelsen sier at handelsetablering skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldende regionale plan for senterstruktur og handel. Dette medfører at i regional plan gjelder framfor kommuneplan i de tilfeller det er motstrid. Dette vil legge føringer for lokale etableringer, og styrke regionen.

### § 2.7 Universell utforming

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
239	Gilje byggrådgiving AS	Hva er bakgrunnen eller hensikten ved bestemmelsen? Tek17 har bestemmelser for dette. Forslag: punktet strykes.	Hensikten ved bestemmelsen er å sikre at det etableres boliger som er tilpasset ulike befolkningsgrupper som igjen bidrar til å utligne forskjeller og gi et større mangfold.

### § 2.8.3 Krav til areal – bokstav e

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
239	Gilje byggrådgiving AS	Tidligere bestemmelse sa at dersom man opparbeidet akebakke – så kunne dette arealet medregnes. Forslag til tillegg i bestemmelse: e) Areal med støyforhold over 55 dB(A) samt arealer brattere en 1:3 eller smalere enn 2 meter kan ikke medregnes. Areal til akebakke eller lignende kan medregnes.	Det kan fremdeles opparbeides akebakke, men kan ikke automatisk inngå i arealet tiltenkt uteopphold og lek. Da dette ikke vil oppfølge funksjonskravene.

### § 2.9.5 Parkering – næringsformål – bokstav b

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
239	Gilje byggrådgeving AS	<p>Parkeringsdekning for industri- og lager bør vurderes i vært enkelt tilfelle. Behovet vil være veldig forskjellig avhengig av type virksomhet.</p> <p>Forslag til bestemmelse: Industri- og lagerbebyggelse: <i>Det foretas en vurdering av behov for antall parkeringsplasser og sykkelparkering i den enkelte sak/tiltak. Ulike typer virksomhet har ulike behov for parkeringsdekning.</i></p>	<p>Bestemmelsen er utformet i tråd med de regionale bestemmelsene, dette for å skape en større forutsigbarhet på tvers av kommunegrensene. Det legges opp til en generell regel med et minimums krav for 1 parkeringsplass og 1 sykkelparkering per 100m<sup>2</sup>. Rådmannen mener dette sikrer det aktuelle hensyn, samtidig som det åpner opp for vurdering i hvert enkelt tilfelle da det ikke er satt noen maks grense.</p>

### § 2.9.8 Parkering – båthavner

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
199,200	Magne Aas	<p>Forslaget som lå ute til høring er ikke i tråd med kommunestyrets vedtak. Bestemmelsen framstår som høyst uklare og ikke enkelt for en utenforstående å oppfatte hva parkeringsdekningen skal være. Problemet med det omskrevne høringsforslaget er at den setter større begrensinger enn hva kommunestyrets vedtak sier.</p> <p>Kommunestyret vedtok: <i>Kommuneplanens bestemmelser til parkeringsdekning i båthavner gjelder foran vedtatte reguleringsplaner. Det skal avsette 0,3 parkeringsplasser pr. båtplasser. For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger og båthavner i Grimstad Sentrum med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.</i></p>	<p>Bestemmelsen endres til vedtatt forslag</p>

### § 3.5 Områder for kombinasjon bolig/forretning

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
239	Gilje byggrådgeving AS	Mindre lokaler for forretning kan tillates i områdene. Maksimalt tillatt handelsareal innenfor hvert område er BRA 300m <sup>2</sup> . Ikke dum bestemmelse dette. skulle arealet vært vurdert høyere? Forslag: vurder å stryke eller endre størrelsen på siste setning.	Bestemmelsen er ikke generell, men knyttet til to kombinerte området på Fevik. Tillatt størrelse er satt til 300m <sup>2</sup> da det ikke er ønskelig med større handelsareal i disse områdene. Større handelsareal bør lokaliseres ved utpekte områder for formålet.

### § 4.9 Gjennomføringssone Bergemoen – område for felles planlegging

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
239	Gilje byggrådgeving AS	Vi tror ikke pkt a) er tjenlig. Det er variabelt hvilke områder som er modne for regulering Men vurder å si noe om trafikksituasjonen. Merker at Bergemoen er blitt en suksess for Grimstad og at trafikken er økende. Veldig bra med pkt c) Hva om Grimstad var enda litt mer offensive? Arendal har stoa, Lillesand har Tingsaker. Bør ikke Grimstad prøve å utvikle Bergemoen til noe enda mer innenfor storhandel som ikke er konflikt med Sentrum?	For å kunne løse utfordringer knyttet til infrastruktur og for å kunne oppnå en helhet i området er det avgjørende at hele området ses i sammenheng. I regional plan for senterstruktur og handel legger føringer regionen sett under ett. Der er Stoa blant annet pekt på som et regional handelssenter. Det er ikke meningen at Grimstad kommune skal etablere et «motkonkurrerende» regionalt handelssenter til Stoa.

## § 5.1 LNF(b) – LNF med spredt boligbebyggelse

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
239	Gilje byggrådgiving AS	<p>Tabeller med LNF – spredt bolig er ikke oppdatert.</p> <p>§ 5.1.1 – kommentar</p> <p>Det er riktignok anledning til å stille krav om detaljreguleringsplan etter loven, men dette er ikke vanlig. Det oppleves mest som et forsøk på å sette hinder for en utbygging myndighetene ikke liker. Det kom inn etter press fra fylkesmann. Normalt brukes LNF med spredt bolig som en enkel regulering i kommuneplan, uten detaljreguleringsplan. Tanken med dette området er en naturlig utvikling over tid i stedet for en samtidig utbygging.</p> <p>Forslag:</p> <p><i>«§5.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i området LNF-B 08 Vafjell, skal det gjennom søknad og situasjonsplan dokumenteres at de krav kommuneplanen setter til detaljreguleringsplaner også ivaretas i og til det avsatte området, men gjennom ordinær søknad i stedet for en full planprosess.»</i></p> <p>Tidligere § 4.6 LNF områder – næringsbebyggelse</p> <p>Hvorfor vil ikke Rådmann at landbruksinteressene skal ivaretas også her?</p> <p>Det er påfallende at en slik viktig bestemmelse bare stille og rolig strykes uten at det tas opp politisk eller nevnes i planbeskrivelse.</p> <p>Den første delen (om gjenoppføring) er til dels ivaretatt gjennom §1.1 men pbl §20-4 bør og med ikke bare §20-1 (Gjelder blant annet landbruksbygg)</p> <p>Forslag:</p> <p>La bestemmelsen være med videre (altså må den legges inn igjen i dette planforslaget), men legg til fiskeri og annen stedbunden næringsbygg og anlegg.</p>	<p>Rådmannens svar</p> <p>Tabellen oppdateres med totalt antall tillatte boliger innenfor hvert enkelt område.</p> <p>Hensikten med plankravet er ikke å sette hinder for utbygging, men for å sikre gode løsninger.</p> <p>Bestemmelsen falt ut ved en feil og legges inn igjen i planforslaget slik det opprinnelig er utformet.</p> <p>Når det gjelder å legge til muligheten for «ny bebyggelse og anlegg for fiskeri og annen stedbunden næring» i 100-metersbeltet anbefaler rådmannen at dette ikke tas med, men at det ved neste rullering av kommuneplanens arealdel ses etter om egnede områder for samlokalisering av fiske- og sjørettet næring i strandsonen.</p>



### § 6.1.2 Grønnstruktur – Morholtskogen

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
233	Gilje byggrådgiving AS	Forslag til tillegg i bestemmelse vist med <i>kursiv</i> § 6.1.2 Grønnstruktur - Morholtskogen Innenfor formålsområdets avgrensning skal det etableres lysløype med standard i henhold til Normal for utomhusanlegg for Grimstad kommune. Ved behandling av søknad om etablering av lysløype i Morholtskogen, skal fremtidig trasévalg og arealbehov for ny skolevei fra Ågre til Holviga gjennom Morholtskogen vurderes. Lysløypa, samt gang og sykkelvei fra Holvika til Aagre som vist i detaljert kommuneplaninnspill og i henhold til kommunens veinormal kan etableres uten forutgående regulering.	«Detaljert kommuneplaninnspill» som det refereres til er ikke tatt med i kommuneplankartet. Det er heller ikke konsekvensutredet. Trasé, linjeføring, løsninger, m.v og virkningen av disse må vurderes gjennom en detaljregulering. Forslag til revidert bestemmelse anbefales derfor ikke tatt med i kommuneplanvedtaket.

### Generelt om bestemmelsene

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
239	Gilje byggrådgiving AS	Rådmannen foreslår bestemmelser som innskrenker kommunens egen styringsrett. Det lokalpolitiske handlingsrom er under press nok allerede. Dette er rådmannen kjent med, så det er underlig at det tross dette gjøres. Tror Rådmann er tjent med å spille litt mer med på de politiske signalene som er gitt. Det er veldig krevende for bransje, innbyggere og politikere å henge med på disse endringene. Ber om at innspillene enten etterkommes, og om ikke de gjør det helt eller delvis så fremmes de til konkret politisk avklaring i kommuneplanutvalget. Magne Aas har også bidratt til dette innspillet.	Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser er et overordnet styringsdokument som skal legge frem de generelle regler i plan- og byggesaker i kommunen. Kommuneplanen er i så måte også et politisk styringsdokument som i tillegg til å ivareta lokalpolitiske ønsker, også må ta inn over seg nasjonale og regionale føringer. Ved denne revisjonen er bestemmelsene tilpasset regionale planer som sikrer at regionale og nasjonale mål og føringer i større grad blir ivaretatt i lokal plan- og byggesaksbehandling.

## Strategier

### 2. Hovedprinsipp for boligbebyggelse - 2.4

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
235, 252	Gilje byggrådgiving AS	<p>For oss fremstår det som om kommunestyrets vedtak ikke er fulgt opp i høringsdokumentet. I et kommuneplanutvalg i fjor høst sa plansjefen at dette ikke kunne endres, fordi det lå i samfunnsdelen og det bare var arealdelen som skulle rulleres. Det er mulig det kan være noe her vi ikke ser.</p> <p>Forslag: Gjeldende 2. 4 tas inn igjen hvis det er ute. Samt at det legges et tillegg til bestemmelsene, slik at dette er klart for ettertiden: (se forslag med rødt)</p> <p>Retningslinje 5.2 i bestemmelsene får følgende tillegg: <i>Fradeling av én til to boliger i LNF - områder er for lite til at det tas som LNF(b) Grimstad er normalt positive til spredt bolig med forutsetning av at:</i></p>	Gilje benyttet feil dokument ved gjennomgang og 2.4 ligger inne i planforslaget slik som vedtatt.

### 3 Hovedprinsipp for fritidsbebyggelse

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
235, 252	Gilje byggrådgiving AS	<p>Følgende er tatt ut av planforslaget:</p> <p>Hovedprinsipp for fritidsbebyggelse 3.1 Det er i kommuneplanen ikke avsatt nye arealer til fritidsbebyggelse i 100 - metersbeltet. Det er tatt inn enkelte mindre områder for fritidsbebyggelse noen steder i kommunen. Videre utvikling av områder for fritidsbebyggelse, henvises til neste kommuneplanrullering.</p> <p>3.2 Eksisterende camping/turistanlegg i kommunen kan utvides dersom det ikke kommer i konflikt med andre viktige hensyn.</p>	<p>Hovedprinsippet er foreslått tatt ut, da de er fulgt opp i denne rulleringen (åpnet opp for nye arealinnspill for fritidsbebyggelse). De områdene som nå er avsatt, er foreslått at kan videreutvikles uten noe videre føringer om prinsipper. Områdene må utredes og avklares i detalj i påfølgende reguleringsarbeid.</p> <p>Prinsippet 3.2 for camping og turistanlegg er ivaretatt i planbeskrivelsen under avsnittet «Fritids- og turistformål».</p>

## Kollektivakse – Homborsund

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
236	Gilje byggrådgiving AS	<p>«Ved behandling av kommunedelplan for Homborsund/Eide skal det vurderes om det legges inn en utvidelse av kollektivakse fra Støle til Homborsund.» (enstemmig endringsforslag) Ettersom Homborsund er blitt et 80% sted bør vel det følges opp i planen. Samtidig er det nesten utrolig at ikke bussen korresponderer med Lillesand. Det gjør at få langs RV420 (Der folk bor) kan basere seg på buss. Kommunen må trykke på for å få en fullverdig bussforbindelse, så ikke Arendal stikker av med alle fylkesressursene. Ikke sitt med henda i fanget dere. Bussene har for øvrig aldri gått ofte langs Terje Løvåsvei (som det menes med videre sydvest mot Støle) De går over Bergemoen, forbi Aagre langs 420 om dere ser på Linje 140. Forslag til tillegg i pkt 7.1: Første kulepunkt utvides til å gjelde videre langs 420 til Lillesand. Andre kulepunkt utvides til å omhandle Homborsund/Eide.</p> <p>Finner ikke dette i planbeskrivelsen. Jeg vil derfor anbefale kommuneplanutvalget å få inn noen konkrete planbestemmelser på dette allerede i kommuneplanutvalget til torsdag. Spesielt siden det står «vurdere» så bør man vel nå bli mer konkret så fort som mulig. Siden det ble enstemmig tatt med, er det lite som tyder på viljen til kommunestyret vil jeg tro. Grimstad har neppe noe å tape på det. Håper også Rådmann ser det.</p>	<p>Planbeskrivelsen korrigeres i tråd med intensjonen til vedtaket før offentlig ettersyn. Det er ikke lenger planlagt å utarbeide en kommunedelplan for Homborsund. Dette må evt. avklare i forbindelse med kommunal planstrategi. Grimstad kommune bør på generelt grunnlag jobbe for å få et bedre kollektivtilbud i hele kommunen.</p>

## Dyrka mark og klimautfordringer

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
228	Fjære Vel v/ Arne Ribe	<p>To motstridende interesser, klimautfordringen og hensyn til landbruk. Boligbebyggelse langs kollektivaksene medfører press på dyrket mark. Fjære Vel mener at man bør utnytte heiene som ligger langs kollektivaksene for utbygging – gjerne spare de høyeste eller bakenforliggende områdene som grøntareal, og i stor grad unngå å bruke dyrket mark for bolig formål. Tidligere sto det at man ved forbruk av dyrket mark, skulle se på muligheter for tilsvarende nydyrking. Regjeringens langtidsprogram om at den nasjonale matproduksjonen skal økes. Det kommunale regelverket burde gi et incentiv til nydyrking</p> <p>Positive til disp. for spredt bebyggelse1-2 boliger innenfor LNF.</p> <p>Grensen for byggeareal for spredt bebyggelse på maks 225 inkl. Garasje, uthus og biloppstillingsplass er unødvendig lav og bør heves.</p>	<p>Klimatilpasset planlegging og hensyn til landbruk trenger ikke være motstridende interesser. Nasjonale og regionale føringer legger opp til arealeffektivitet for å i stor grad kunne unngå omdisponering av blant annet landbruksareal. Regionalplan ATP viser tydelig hvilke landbruksområder som er av regionalinteresse. Disse områdene er i hovedsak hentet fra kommunens landbruksplan. Rådmannens anbefaling er at dyrka mark i utgangspunktet ikke skal omdisponeres, men i noen tilfeller ved inneklemt arealer vil en kunne oppnå et større vern av dyrka mark gjennom nedbygging, da det kan frigjøre presset andre steder.</p>

## Friluftsliv – Fevik

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
227	Åslaug Iversen	<p>Utvidelse av hensynsone friluftsliv – H530: GK må gjennomgå alle rekreasjonsområdene på Fevik for å se om en skal definere større områder som H530. Et eks. på utvidelse som må gjøres er Storesand. Her bør H530 utvides for å ivareta nødvendig buffersone mot bebyggelsen og sikre området mot press fra private grunneiere i området. Kommunen må vurdere å kjøpe opp de viktigste områdene slik at de private grunneierne ikke blir skadelidende. H530 må også dekke de statlige sikrede områdene for å vise et helhetlig område. I forslag til kom.plan er Storesand området delt opp i mindre områder.</p>	Storesand – Randviga området er spesielt nevnt som viktige friluftsområder langs kysten i grønnstrukturplanen fra 2015. Denne planen i sammen med sikkerhet i plankrav vil hensynet være tilstrekkelig ivaretatt inn til videre. Denne revideringen av kommuneplanen er begrenset og nevnte hensyn har ikke vært et tema for utredning.
		<p>Kartlegging av stilleområder: GK må kartlegge stilleområdene i kommunen for å sikre tilstrekkelig støyskjerming av viktige rekreasjonsområder i fremtiden. Stilleområde er de områdene en ønsker å sette støykrav på under 55dB, det kan en kun sette om dette er kartlagt i kommuneplanen. Kartlagte stille områder som etter kommunens vurdering er viktige for natur- og friluftsinnteresser bør kartlegges slik at de synliggjøres og bedre kan ivaretas gjennom arealplanlegging. Kommunen bør også vurdere behovet for arealbruksbestemmelser i forhold til støy i denne type områder.</p>	Det ville være hensiktsmessig å sikre dette i kommuneplan. Ikke et tema for denne revisjonen, men ved senere revisjon kan dette vurderes nærmere.
		<p>Bygging i buffersonen: Bygg som ikke er åpent for allmenheten må forbys i buffersonene til rekreasjonsområdene. Her bør en gå gjennom alle rekreasjonsområdene på Fevik og ta ut tiltak som er planlagt i buffersonen.</p>	Ikke gjenstand for pågående revisjon av kommuneplan og må vurderes i sammenheng med hensynsone friluftsliv ved en senere revidering.
		<p>Tilrettelegging for allmenheten i strandsonen: Kommuneplanen bør åpne opp for skiftebuer ved strendene i kommunen. En bestemmelse i kommuneplanen, der det settes maks krav til størrelse og fasiliteter. Intensjonen er å ha et sted å skifte for de som bruker strendene til helårsbading. Eks: Det tillates oppført skiftebu på maks 10m2. skiftebuene kan inneholde vindu som lyskilde, benker og knagger. Ikke tillat å legge inn vann, kloakk eller strøm. Skiftebuene skal være åpne for allmenheten hele året.</p>	Det åpnes opp for unntak til plankrav for en rekke tiltak i friluftsområder. Videre foreslås det vurderingskriterier for tiltak i friluftsområder som fremmer hensynet. På aktuelle områder vil en «skiftebu» typisk falle inn under disse bestemmelsene og retningslinjene.

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
254	Fevik Vel v/ Tore Nilsen	<p>Utvidelse av hensynssone friluftsliv:  GK må gjennomgå alle rekreasjonsområdene på Fevik for å se om en skal definere større områder som H530. Et eks. på utvidelse som må gjøres er Storesand. Her bør H530 utvides for å ivareta nødvendig buffersone mot bebyggelsen og sikre området mot press fra private grunneiere i området. Kommunen må vurdere å kjøpe opp de viktigste områdene slik at de private grunneierne ikke blir skadelidende. H530 må også dekke de statlige sikrede områdene for å vise et helhetlig område. I forslag til kom.plan er Storesand området delt opp i mindre områder.</p> <p>Fevik Vel ønsker ikke å komme opp i samme situasjon gang på gang hvor nye store utbyggingsplaner presenteres og vi igjen må ut å kjempe mot dette.</p> <p>Bygging i buffersonen:  Bygg som ikke er åpent for allmennheten må forbys i buffersonene til rekreasjonsområdene. Her bør en gå gjennom alle rekreasjonsområdene på Fevik og ta ut tiltak som er planlagt i buffersonen.</p> <p>Tilrettelegging for allmennheten i strandsonen:  GK bør åpne for servicebygg ved strendene på Fevik. Dette gjennom en bestemmelse i kommuneplanen, der en setter maks krav til størrelse og fasiliteter. Intensjonen er et sted å skifte, gå på do og dusje for de som bruker strendene. Servicebyggene bør også ha en kiosk/cafe. Dusj og toalett bør være av betalingsløsning og de som driver kiosk/cafe står for driften og rengjøring av hele bygget. Kommunen må stå som eier og bygge leies ut til aktuelle drivere for en «no profitt» løsning.</p> <p>Fevik Vel støtter rådmannens konklusjon at området tilbakeføres til landbruk i kommuneplanen: «Konflikter knyttet til landbruk, kulturminne, naturtype edelløvsskog, landskap og friluftsliv. anbefaler at innspillet ikke går gjennom videre konsekvensutredninger og tilbakeføres til landbruk i kommuneplanen»  Alternativt regulere området til Hensynsone Friluft H530 som nevnt over.</p>	Viser til rådmannens svar til innspill 227 over.

360 nr.	Avsender	Merknad	Rådmannens svar
255	Lisbeth Sætra	<p>Kartlegging av stilleområder:  Grimstad kommune må sette i gang kartlegge stille områdene i kommunen for å sikre tilstrekkelig støy skjerming av viktige rekreasjonsområdet i fremtiden. Stilleområde er de områdene en ønsker å sette støykrav på under 55dB, det kan en kun sette om dette er kartlagt i kommuneplanen. Kartlagte stille områder som etter kommunens vurdering er viktige for natur- og friluftsinnteresser bør kartlegges slik at de synliggjøres og bedre kan ivaretas gjennom arealplanlegging. Kommunen bør også vurdere behovet for arealbruksbestemmelser i forhold til støy i denne type områder.</p> <p>For mer informasjon om kartlegging av stilleområder kan en lese her:  <a href="https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M100/M100.pdf">https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M100/M100.pdf</a>  og her:  <a href="https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M128/M128.pdf">https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M128/M128.pdf</a></p>	Viser til rådmannens svar til innspill nr 227 over.

## Vedlegg 1: Merknader - Bestemmelser og strategier

---

Samlet i følgende rekkefølge

239 Gilje byggrådgiving AS

199 Magne Aas

233 Gilje byggrådgiving AS

235,252 Gilje byggrådgiving AS

236 Gilje Byggrådgiving AS

228 Fjære Vel v/ Arne Ribe

227 Åslaug Iversen

254 Fevik Vel v/Tore Nilsen

255 Lisbeth Sætra



**From:** Hans Petter, Gilje Byggrådgivning AS <hp@giljebyggraadgivning.no>  
**Sent:** 31. mai 2019 15:29  
**To:** Postmottak Grimstad  
**Cc:** 'Magne Aas'  
**Subject:** Innspill til forslag til kommuneplanbestemmelser  
**Attachments:** Plankrav i lov og kommuneplan

**Categories:** AH

Hei

Vi ønsker å knytte noen betraktninger til noen av de foreslåtte bestemmelsene til kommuneplan. Et tips kunne vært å markere endringene i bestemmelsene. Det kan være nyttig for politikere og andre ved en senere anledning.

---

**Rådmannens forslag:**

*§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)*

*a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.*

**Kommentar:**

PBL §20-1 første ledd bokstav m omhandler opprettelse av ny grunneiendom (fradeling). Det kan ikke være meningen at fradeling ikke kan gjennomføres før et utbyggingsområde er regulert. Dersom man har et utbyggingsområde som skal reguleres så vil man ofte være avhengig av å fradele dette området for å kunne sikre pant til finansiering av regulering. Grunneier vil ofte ikke være interessert i at hele hans eiendom blir pantsatt. Dette medfører at man MÅ fradele – og foreslått bestemmelse medfører at man må søke dispensasjon.

PBL §20-1 første ledd bokstav M må utgå fra bestemmelsene.

**Kommentar II:**

Se vedlagt innspill til oppstart av kommuneplan om plankrav. Hele plankravet er etter vårt syn ugyldig og unødvendig. Det står allerede i loven.

**Forslag til bestemmelse:**

*§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)*

*a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k og l kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.*

*b) Stryk hele plankravet, det står allerede i loven. Eller nyanser det så det blir juridisk holdbart.*

---

**Rådmannens forslag:**

*§ 2.8.3 Krav til areal*

*a) Til lekeareal skal det settes av minst 25 m2 per boenhet.*

*b) Til felles uteoppholdsareal skal det settes av minst 15 m2 per boenhet.*

*c) Til privat (skjermet) uteoppholdsareal skal det settes av minst 8 m2 per boenhet.*

*d) Det enkelte område for lekeplass / felles uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 200 m2. Ved samlokalisering gjelder minstekravet det totale arealet.*

e) Areal med støyforhold over 55 dB(A) samt arealer brattere en 1:3 eller smalere enn 2 meter kan ikke medregnes.

**Kommentar:**

Tidligere bestemmelse sa at dersom man opparbeidet akebakke – så kunne dette arealet medregnes.

**Forslag til bestemmelse:**

e) Areal med støyforhold over 55 dB(A) samt arealer brattere en 1:3 eller smalere enn 2 meter kan ikke medregnes. Areal til akebakke eller lignende kan medregnes.

-----

-----

**Rådmannens forslag:**

§ 2.9.5 Parkering – næringsformål

b) I sone C (kommunen for øvrig)

- Kontor/arbeidsplassintensive virksomheter:
  - minimum 2 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA
  - minimum 2 sykkelparkeringplasser per 100m<sup>2</sup>
- Industri- og lagerbebyggelse:
  - minimum 1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA
  - minimum 1 sykkelparkeringplass per 100m<sup>2</sup>

**Kommentar:**

Parkeringsdekning for industri- og lager bør vurderes i vært enkelt tilfelle. Behovet vil være veldig forskjellig avhengig av type virksomhet.

**Forslag til bestemmelse:**

§ 2.9.5 Parkering – næringsformål

b) I sone C (kommunen for øvrig)

- Kontor/arbeidsplassintensive virksomheter:
    - minimum 2 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA
    - minimum 2 sykkelparkeringplasser per 100m<sup>2</sup>
  - Industri- og lagerbebyggelse:
    - Det foretas en vurdering av behov for antall parkeringsplasser og sykkelparkering i den enkelte sak/tiltak. Ulike typer virksomhet har ulike behov for parkeringsdekning.
- 
- 

**Rådmannens forslag:**

§ 2.5.2 Flom og byggegrenser langs vassdrag

- a) I uregulerte områder langs vassdrag, i avstander som nevnt under er det forbudt å iverksette tiltak etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a,d,f,i,j,k,l eller m
- 20 meter mot alle bekker med årssikker vannføring
  - 50 meter mot alle elver, vann under 30 daa innenfor vernet vassdrag, samt alle vann utenfor vernetvassdrag.
  - 100 meter mot nidelva og vann over 30 daa innenfor vernet vassdrag.
- b) Unntatt fra disse avstandskravene:
- Utvidelser av eksisterende bebyggelse der utvidelsen skjer vekk fra vassdraget.
  - Friluftstiltak som i sin funksjon må ligge nær vannet.
  - De delene av Nidelva som er avsatt til byggeformål i kommuneplanens arealdel.

- c) For områder innenfor registrerte flomsone (NVE) tillates det ikke oppført bygninger eller gjennomført tiltak som vil ligge flomutsatt, jf. TEK 17 §7-2. Det skal i tillegg til vist flomsone legges til en usikkerhet på 50 cm.
- d) Utenfor kartlagte strekninger må bebyggelse langs vassdrag og flomutsatte områder legges høyt nok for å unngå flomskader. Hva som er høyt nok må bero på en avklaring i hver enkelt sak basert på det kunnskapsgrunnlaget som finnes.
- e) Det tillates ikke bekkelukking
- f) Det tillates ikke tiltak inntil vannstrengen som kanalisere vassdraget slik at skader kan oppstå ved hurtigere og kraftigere vassføring; eksempelvis murer/plattinger
- g) Langsbredden av vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et vegetasjonsbelte på minst 10 meter, jf. vannressursloven §11. Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmenhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget. Unntatt fra dette er dyrket mark der det gjelder egne grenser, jf. forskrift om produksjonstilskudd §4 og forskrift om nydyrking §6.

#### Kommentar:

Vi synes kommunen «toer sine hender» ved å innføre slike bestemmelser. Det vil medføre en hel rekke nye dispensasjonssaker, om vi ikke allerede har nok fra før. Dette koster samfunnet betydelige ressurser. I veldig mange av disse tilfellene som overnevnt har det til nå vært ansett som uproblematisk å gjøre tiltak til nå. Kommunens utviklings og handlingsrom innskrenkes. Man må når det er uregulert uansett søke dispensasjon. Myndighetene har full styringsmulighet. Man kan vurdere fra gang til gang om man finner det hensiktsmessig å plassere tiltaket. **Det kan også være til vesentlig hinder for landbruksdriften** om man ikke skal tillate tiltak som her nevnt. Samme med bekkelukking.

b) Unntak første punkt fremstår uklart.

c) Den usikkerheten på 50cm må vel NVE kunne ha innbakt. Unødvendig å fylle en kommuneplan med slike detaljer.

g) Det er ikke nødvendig å gjenta loven i en plan.

Til orientering finnes det allerede bestemmelser for vassdrag fra før. (listes opp under til orientering) De kan stå og virke som styrende for dispensasjonsvurderingene. Det virker også rotete og uoversiktlig at dette er spredd såpass utover.

#### § 2.11.3.4 Vassdrag

a) Åpne bekker med tilhørende kantvegetasjon skal bevares.

b) Før det gjøres tiltak ved/nær/i vassdrag, skal det vurderes om vassdraget har betydning for reproduksjon av sjørret. (jf. Lov om vassdrag og grunnvann kap. 2)

##### 2.11.3.4.1 Retningslinje for vassdrag:

Der dagens bekker går i rør, bør det tilstrebes å få åpnet opp større deler av bekkene.

#### § 2.5.3 Byggegrense langs sjø (pbl §11-9, nr 5, jf. §1-8)

Dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan eller i kommuneplan gjelder 100 meter byggegrense.

Det er ikke nødvendig å gjenta loven i en plan. Man kunne evt heller skrevet litt om at Grimstad desverre ikke fikk gjennomført en gjennomgang med konkret fastsettelse av byggegrense, selv om det var intensjonen i planprogrammet. I mangel av konkrete byggegrenser vil det inntil dette foreligge være rom for å vurdere tiltaks type, plassering og omfang konkret og individuelt gjennom dispensasjonssøknader.

#### § 4.10.8.2 Hensynssone for fiskebekk

Innenfor hensynssonen skal vassdragets kvalitet som reproduksjonsområde for sjørret og andre anadrome fiskearter opprettholdes og/eller om mulig forbedres.

**Forslag:**

**Stryk pkt 2.5.2 De øvrige bestemmelser ivaretar nødvendige interesser godt nok.**

---

---

**Rådmannens forslag:**

§ 2.5.4 Byggegrense mot dyrka mark

- a) Bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på **minst 30 meter.**
- b) I de regionalt viktige jordbruksområdene (hensynssone landbruk) skal boligfelt (mer enn 4 boenheter) ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter.
- c) Eiendomsgrensen til nye boligeiendommer skal ligge minst 10 meter fra dyrket mark.

**Kommentar:**

Her øker man fra 20 til minst 30. Bør tas opp til en konkret politisk vurdering om det er dette man ønsker. Er landbruket selv forspurt her?

**Forslag:** Vurder å behold 20 meteren i a), men vurder heller å nyansere pkt b) med 30-50 meter fra 1 boenhet.

---

---

**Rådmannens forslag:**

§ 2.6.1 Handelsetableringer

Handelsetableringer skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldene regionale plan for senterstruktur og handel.

**Kommentar:**

Ikke nødvendig å gjenta. Dermed statuerer man at regional plan gjelder foran kommuneplan, noe som er uheldig og bør endres ved neste revisjon av regional plan. Det fratår lokal styringsrett. Det bør heller være slik at ved rullering av kommuneplan må man hensynta regional plan ved rullering.

**Forslag:** Punktet strykes.

---

---

**Rådmannens forslag:**

§ 2.7 Universell utforming (pbl §11-9 nr. 5)

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

**Kommentar:**

Hva er bakgrunnen eller hensikten? TEK 17 har bestemmelser for dette.

**Forslag:** Punktet strykes.

---

---

**Rådmannens forslag:**

§ 3.5 Område for kombinasjon Bolig/forretning (pbl § 11-10)

- a) Mindre lokaler for forretning kan tillates i områdene. Maksimalt tillatt handelsareal innenfor hvert område er BRA 300m<sup>2</sup>.

**Kommentar:**

Ikke dum bestemmelse dette. Skulle arealet vært vurdert høyere?

**Forslag:** Vurder å stryke eller endre størrelsen på siste setning.

---

---

**Rådmannens forslag:**

§ 4.9 Gjennomføringszone Bergemoen – område for felles planlegging (pbl §11-8e)

- a) Alle eiendommene innenfor hensynssonen skal reguleres samtidig gjennom reguleringsplan jf. pbl § 12-1
- b) Arealbruken innenfor området skal avklares i reguleringsplanen
- c) Bergemoen kan utvikles for handel som ikke vil høre naturlig til inn i et fortettet sentrum eller campusområde.
- d) Bergemoen skal dimensjoneres i tråd med regional planbestemmelse i regional plan for sentrumsstruktur og handel i Aust- Agder.
- e) Jordvern skal håndheves strengt
- f) Ved dimensjonering av handel for Bergemoen skal konsekvensene for eksisterende sentre belyses.

**Kommentar:**

Vi tror ikke pkt a) er tjenlig. Det er variabelt hvilke områder som er modne for regulering. Men vurderer å si noe om trafikksituasjonen. Merker at Bergemoen er blitt en suksess for Grimstad og at trafikken er økende.

Veldig bra med pkt c) Hva om Grimstad var enda litt mer offensive? Arendal har stoa, Lillesand har Tingsaker. Bør ikke Grimstad prøve å utvikle Bergemoen til noe enda mer innenfor storhandel som ikke er konflikt med Sentrum?

---

---

**Rådmannens forslag:**

Følgende områder er gitt arealformål LNF med spredt boligbebyggelse:

	Antall tillatte nye boenheter regnes fra 1.1.11 (status pr 1.10.14)
LNF-B 01 ; Homborsundveien (Omre):	Inntil 6 nye boenheter tillates (6 fradelt, 1 bygd, 5 gjenstår) * er vel feil

**Kommentar:**

Her er det tre som er bygget og tre som gjenstår.

---

---

**Rådmannens forslag:**

§ 5.1.1. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i området LNF-B 08 Vafjell, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan jmfør pbl §12-3.

**Kommentar:**

Det er riktignok anledning til å stille krav om detaljreguleringsplan etter loven, men dette er ikke vanlig. Det oppleves mest som et forsøk på å sette hinder for en utbygging myndighetene ikke liker. Det kom inn etter press fra fylkesmann. Normalt brukes LNF med spredt bolig som en enkel regulering i kommuneplan, uten detaljreguleringsplan. Tanken med dette området er en naturlig utvikling over tid i stedet for en samtidig utbygging.

**Forslag:**

Vi foreslår derfor at bestemmelsen byttes ut med følgende bestemmelse:

**«§5.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i området LNF-B 08 Vafjell, skal det gjennom søknad og situasjonsplan dokumenteres at de krav kommuneplanen setter til detaljreguleringsplaner også ivaretas i og til det avsatte området, men gjennom ordinær søknad i stedet for en full planprosess.»**

På den måten vil man ivareta de hensyn man normalt setter i en reguleringsplan, uten at det belaster de svært krevende planressursene Grimstad kommune har. Vi har nå ventet i årevis for å få behandlet noen reguleringsplaner. Det er svært store mangler på oppfølging og tilbakemeldinger fra planavdelingen med helt fravær av svar på noen henvendelser og noen som tar veldig lang tid tross gjentatte purringer. Dette kan ikke fortsette slik. Vi har omfattende dokumentasjon på brudd på lovens krav til gjennomføring. Vi tror kommunen er tjent med å konsentrere sine ressurser på viktige planer med større avklaringsbehov. Dette området er inne på vår egen eiendom og berører svært få eksterne interesser.

---

Denne er tatt ut av forslaget. Den ligger slik i gjeldende plan:

**§ 4.6. LNF områder (pbl §11-7-5a)- næringsbebyggelse i 100 meters beltet langs sjøen og langs vann og vassdrag, jf. pbl 11-11 nr. 4.**

I 100-metersbeltet langs sjøen kan det etter søknad tillates at eksisterende landbruksbebyggelse gjenoppføres etter brann eller at nytt bygg kan bygges til erstatning for tidligere bebyggelse på samme grunnmur og med tilsvarende bygningsvolum som tidligere lovlig etablert bebyggelse. Det samme gjelder for naust som brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt eller fiskeredskap. En forutsetning for tiltaket er at det foreligger dokumentasjon for fortsatt behov for stedbunden næring. Der det ikke finnes andre hensiktsmessige plasseringer kan nye landbruksbygg, fiskeri og annen stedbunden næringsbygg og anlegg oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen når de er nødvendig for driften og ikke er til vesentlig ulempe for allmenn ferdsel eller kulturminner.

**Kommentar:**

Hvorfor vil ikke Rådmann at landbruksinteressene skal ivaretas også her? Det er påfallende at en slik viktig bestemmelse bare stille og rolig strykes uten at det tas opp politisk eller nevnes i planbeskrivelse.

Den første delen (om gjenoppføring) er til dels ivaretatt gjennom §1.1 men pbl §20-4 bør og med ikke bare §20-1 (Gjelder blant annet landbruksbygg)

**Forslag:**

La bestemmelsen være med videre (altså må den legges inn igjen i dette planforslaget), men legg til fiskeri og annen stedbunden næringsbygg og anlegg.



---

---

Generelt. Savner litt engasjement for å lage et mer smidig og forenklet plan og byggesakshåndtering. Dette bærer mer preg av mer byråkrati. Men vi ser jo at her kunne også bransjen selv engasjert seg mer enn de gjør dessverre. Mange klager på byråkratiet, men det er få som tar seg tid til å komme med konkrete forslag til forbedringer dessverre.

---

---

**Avslutning:**

Rådmannen foreslår her bestemmelser som innskrenker kommunens egen styringsrett. Det lokalpolitiske handlingsrom er under press nok allerede. Dette er rådmannen kjent med, så det er underlig at det tross dette gjøres. Tror Rådmann er tjent med å spille litt mer med på de politiske signalene som er gitt.

Det er veldig krevende for bransje, innbyggere og politikere å henge med på disse endringene.


Ber om at innspillene enten etterkommes, og om ikke de gjør det helt eller delvis så fremmes de til konkret politisk avklaring i kommuneplanutvalget.

Magne Aas har også bidratt til dette innspillet.

Med vennlig hilsen  
Hans Petter Gilje  
Daglig leder



EIENDOMSUTVIKLING • ARKITEKTUR  
PLAN, BYGGESAK • JURIDISK BISTAND  
AVLØPSTEKNIKK • BYGGETEKNIKK

[www.giljebyggrådgivning.no](http://www.giljebyggrådgivning.no) |  [911 747 58](tel:91174758)

**From:** Hans Petter, Gilje Byggrådgivning AS <hp@giljebyggrådgivning.no>  
**Sent:** 15. august 2018 19:07  
**To:** Postmottak Grimstad  
**Cc:** 'Terje, Gilje Byggrådgivning AS'  
**Subject:** Plankrav i lov og kommuneplan

Hei

Vi har litt innspill til plankravet i gjeldende plan. Håper det kan tas med som et konstruktivt forslag til vurdering for å få det litt mer presist i kommende plan. Vi tar gjerne en gjennomgang/ drøfting på det. Kan nok tenkes vi kan komme til å ha andre innspill til noen av bestemmelsene også basert på de erfaringene vi gjør både i denne og andre kommuner, men det vil vi regne med det blir anledninger til utover i prosessen.

#### Krav om plan: Juridisk grunnlag.

Opprinnelig (Lov 1985) var plankrav knyttet kun til utbyggingsområder avsatt i kommuneplan. Det som nå er §11-7 nr 1. Så valgte myndighetene å la kommunen foreta en konkret vurdering av hvor man ønsket krav om reguleringsplan. Blant annet for at plankrav ikke nødvendigvis var nødvendig i alle utbyggingsområder. Først gjorde Grimstad det slik at de la plankrav på alt. Noe som jo ikke var Regjeringens intensjon i det hele tatt. Ved forrige rullering ble det mer presist ved at man gjorde visse unntak.

Krav om reguleringsplan er omhandlet i §12-1 der det fremgår at: «*For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.*» Det er lovens hovedregel. Kommunen har adgang til å sette krav på siden av dette eller konkret gjennom §11-9 nr 1. Det skal altså foreligge et bestemt behov eller konkret vurdering der man mener det er behov for en plan. Det skal ikke under noen omstendighet brukes som en måte å legge opp til at saker må behandles som dispensasjon. Det skal man tvert i mot alltid søke å unngå, noe som er et fokus for nåværende regjering og kommunalminister. Enklere plan og byggesaksbehandling. Nå har Grimstad plankrav for pbl §11-7 pkt 1,2,3,4,6- altså alle utenom 5. Innjord sin lovkommentar viser til at man «kan i prinsippet» sette plankrav på andre områder enn nr 1. Altså kan, men unntaksvis. Han nevner for eksempel for visse LNF områder knyttet til spredt bolig, fritids eller næringsbebyggelse der det spesifikt i §11-11 nr 2 angis at man kan knytte til plankrav. Innjord skriver videre at man kan sette plankrav også knyttet til landbruk og annen stedbunden næring, for eksempel i områder av særlig betydning for naturvern eller friluftsliv. Vi tenker at et typisk lokalt eksempel på dette må være Raet nasjonalpark.

Konklusjon: Lovens hovedregel er uansett at det «kreves reguleringsplan for større bygge og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn» Det betyr at myndighetene også kan avslå et relativt lite tiltak med lovforankring, dersom det kan få vesentlige virkninger for eksempel for et område der det er potensiale for større utbygginger, en mulig vei etc. Men det har ikke noen hensikt å legge opp til at det skal behandles som en disp fra plankravet i kommuneplan om det skal plan eller ikke, når verktøyet for vurdering allerede foreligger i loven. At det skal være forutsigbart og komfortabelt for kommunen eller andre å ha kravet så det ikke oppstår en grensedracting for hva som er vesentlig er heller ikke en grunn man kan bruke. Gjeldende plankrav i nåværende kommuneplan er etter vårt skjønn ikke gyldig, det er for omfattende og upresist. Vi oppfordrer kommunen til å fjerne det og omvendt erstatte det med konkrete plankrav der de etter loven mener det er spesielle grunner for å ha det. Det bør da innskrenkes til aktuelle geografisk definerte områder der man ser dette planbehovet, eller for eventuelle helt konkrete tiltak som ikke allerede omfattes av lovens krav.

Til slutt litt subjektive synspunkt på plankrav. Ja, dette blir da tilsynelatende litt stikk i strid med hva Gilje Byggrådgivning AS har som forretningsområde. Men vi er opptatt av at dette blir så riktig som mulig og best mulig for kommunens innbyggere og næringsliv. Man bør aldri belaste de som driver



verdiskapning i samfunnet (innbyggere eller næringsliv) med mer enn absolutt minimum av det som er nødvendig av byråkrati. Det er ikke sikkert det blir så mange færre planer som endring av bestemmelsene, men forvaltningen av plankravet blir mer presist og man vil få færre dispensasjoner.

Med vennlig hilsen  
*Hans Petter Gilje*  
Daglig leder



BYGGETEKNIKK • ARKITEKTUR • VEI, VANN OG AVLØPSTEKNIKK • PLAN, EIENDOM OG BYGGESAK

+47 911 747 58 | [www.giljebyggrådgivning.no](http://www.giljebyggrådgivning.no) | [hp@giljebyggrådgivning.no](mailto:hp@giljebyggrådgivning.no) | [www.kgba.no](http://www.kgba.no)

**From:** Magne Aas <magne.aas@hotmail.com>  
**Sent:** 23. april 2019 11:28  
**To:** Maria Lauvdal  
**Cc:** Hans Tveitereid; Per Svenningsen; 'Hans Petter Gilje'  
**Subject:** SV: Feil i høringsdokument kommuneplanens bestemmelser - parkeringsdekning i båthavner?

Hei!

Ved forrige rullering av kommuneplanen (i 2015) fremkom det et ønske om å endre bestemmelsene for parkeringsdekning i båthavner etter høringsrunden. Administrasjonen opplyste da at det ikke var mulig å endre bestemmelsene – da dette ville avkreve en ny høringsrunde (som man ikke hadde tid til..). Dette med bakgrunn i at bestemmelsene som var sendt til høring avvirket for mye i forhold til nye bestemmelser som politikerne ønsket å vedta etter høringsrunden.

Jeg er redd vi kommer i samme situasjon denne gangen – dersom bestemmelsene ikke endres nå.

Siste del av bestemmelsene – sammenholdt med første del av bestemmelsene som nå er lagt ut til høring - må man kunne sies å fremstå som høyst uklare. Det er ikke enkelt for en utenforstående å oppfatte hva parkeringsdekningen skal være.

Videre så er det et spørsmål om man kan fjerne følgende bestemmelse uten at det får noen konsekvenser (les krav til ny høring):

*«Når det anlegges utsettingsrampe i båthavnen, skal minst 20% av parkeringsplassene være doble i lengderetning slik at man tilrettelegger for parkering av bil med båthenger.»*

Med vennlig hilsen

Magne Aas  
Mobil 916 83 787

---

**Fra:** Maria Lauvdal <Maria.Lauvdal@grimstad.kommune.no>  
**Sendt:** tirsdag 23. april 2019 11:10  
**Til:** Magne Aas <magne.aas@hotmail.com>  
**Kopi:** Hans Tveitereid <Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no>; Per Svenningsen <Per.Svenningsen@grimstad.kommune.no>; 'Hans Petter Gilje' <hp@giljebyggraadgivning.no>  
**Emne:** SV: Feil i høringsdokument kommuneplanens bestemmelser - parkeringsdekning i båthavner?

Hei!

Kommunestyrets vedtak er tatt inn i bestemmelsene, men er skrevet inn slik at det har samme oppsett som resten av bestemmelsene. Se utsnitt 1.

#### § 2.9.8 Parkering – båthavner

- a) I sone A (sentrum) med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.
- b) I sone B (byplanen) og C (kommunen for øvrig)
  - 0,3 parkeringsplasser per båtplass.

Når det anlegges utsettingsrampe i båthavnen, skal minst 20% av parkeringsplassene være doble i lengderetning slik at man tilrettelegger for parkering av bil med båthenger.

Kommuneplanens bestemmelser til parkeringsdekning i båthavner gjelder foran vedtatte reguleringsplaner.

Det har her gått litt for fort og det første forslaget er dessverre ikke blitt tatt ut, så det ligger under. Se utsnitt 2

#### § 2.9.8 Parkering – båthavner

- a) I sone A (sentrum) med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.
- b) I sone B (byplanen) og C (kommunen for øvrig)
  - 0,3 parkeringsplasser per båtplass.

Når det anlegges utsettingsrampe i båthavnen, skal minst 20% av parkeringsplassene være doble i lengderetning slik at man tilrettelegger for parkering av bil med båthenger.

Kommuneplanens bestemmelser til parkeringsdekning i båthavner gjelder foran vedtatte reguleringsplaner.

- a) For opptil 50 båtplasser beregnes 0,7 parkeringsplasser per båtplass
- b) For overskytende båtplasser ut over 50 (50-100) beregnes 0,5 parkeringsplasser per båtplass
- c) For overskytende båtplasser ut over 100 (100 - x) beregnes 0,3 parkeringsplasser per båtplass

Når det anlegges utsettingsrampe i båthavnen, skal minst 20% av parkeringsplassene være doble i lengderetning slik at man tilrettelegger for parkering av bil med båthenger.

Vi har ikke mulighet til å endre dette nå, men før vedtak vil dette bli rettet opp i.



Vennlig hilsen  
**Maria Lauvdal**  
Arealplanlegger  
Enhet for Plan, miljø og landbruk  
37 25 01 42  
[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)

---

**Fra:** Magne Aas [<mailto:magne.aas@hotmail.com>]

**Sendt:** onsdag 17. april 2019 09.48

**Til:** Maria Lauvdal <[Maria.Lauvdal@grimstad.kommune.no](mailto:Maria.Lauvdal@grimstad.kommune.no)>

**Kopi:** Hans Tveitereid <[Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no](mailto:Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no)>; Per Svenningsen <[Per.Svenningsen@grimstad.kommune.no](mailto:Per.Svenningsen@grimstad.kommune.no)>; 'Hans Petter Gilje' <[hp@giljebyggraadgivning.no](mailto:hp@giljebyggraadgivning.no)>

**Emne:** Feil i høringsdokument kommuneplanens bestemmelser - parkeringsdekning i båthavner?

Hei!

For meg ser det ut til at kommunestyrets vedtak vedrørende parkeringsdekning i båthavner ikke er inntatt i planbestemmelsene til kommuneplanen som nå er lagt ut til høring.

Kommuneplanutvalget vedtok 21.03.2019:

***Ny bestemmelse for parkering i båthavner: 2.9.8 Parkering – båthavner:***

***Kommuneplanens bestemmelser til parkeringsdekning i båthavner gjelder foran vedtatte reguleringsplaner.***

***Det skal avsette 0,3 parkeringsplasser pr. båtplasser. For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger og båthavner i Grimstad Sentrum med randsoner kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.***

Jeg oppfattet at kommuneplanutvalgets innstilling var til erstatning av rådmannens forslag pkt 2.9.8 Parkering – båthavner.

Etter hva jeg kan se av møteboka til kommunestyret den 1.4.2019 så gjorde kommunestyret ingen endringer av ovennevnte.

Hører fra deg!

Med vennlig hilsen

Magne Aas  
Mobil 916 83 787

**From:** Magne Aas <magne.aas@hotmail.com>  
**Sent:** 23. april 2019 12:08  
**To:** Maria Lauvdal  
**Cc:** Hans Tveitereid; Per Svenningsen; 'Hans Petter Gilje'  
**Subject:** SV: Feil i høringsdokument kommuneplanens bestemmelser - parkeringsdekning i båthavner?

Hei!

En kommentar til «omskrivningen» av kommunestyrets vedtak:

Kommunestyret vedtok:

***Kommuneplanens bestemmelser til parkeringsdekning i båthavner gjelder foran vedtatte reguleringsplaner.***

***Det skal avsette 0,3 parkeringsplasser pr. båtplasser. For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger og båthavner i Grimstad Sentrum med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.***

Kommuneplanen til høring er omskrevet til følgende:

***a) I sone A (sentrum) med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.***

***b) I sone B (byplanen) og C (kommunen for øvrig) 0,3 parkeringsplasser per båtplass.***

Problemet med omskrivningen, som nå ligger til høring, er at den setter større begrensninger enn hva kommunestyrets vedtak sier.

Et eksempel:

Holviga Båthavn ligger i sone C (kommunen for øvrig). Kommunestyrets vedtak åpner for Holvigas del opp for at parkeringsdekningen kan være lavere en 0,3 parkeringsplass per båtplass – jamfør «***båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger..... kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning***». Som kjent er det store boligfelt i nær tilknytning til småbåthavna i Holviga.

Med vennlig hilsen

Magne Aas  
Mobil 916 83 787

---

**Fra:** Maria Lauvdal <Maria.Lauvdal@grimstad.kommune.no>

**Sendt:** tirsdag 23. april 2019 11:10

**Til:** Magne Aas <magne.aas@hotmail.com>

**Kopi:** Hans Tveitereid <Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no>; Per Svenningsen <Per.Svenningsen@grimstad.kommune.no>; 'Hans Petter Gilje' <hp@giljebygggraadgivning.no>

**Emne:** SV: Feil i høringsdokument kommuneplanens bestemmelser - parkeringsdekning i båthavner?

Hei!

Kommunestyrets vedtak er tatt inn i bestemmelsene, men er skrevet inn slik at det har samme oppsett som resten av bestemmelsene. Se utsnitt 1.

#### § 2.9.8 Parkering – båthavner

- a) I sone A (sentrum) med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.
- b) I sone B (byplanen) og C (kommunen for øvrig)
  - 0,3 parkeringsplasser per båtplass.

Når det anlegges utsettingsrampe i båthavnen, skal minst 20% av parkeringsplassene være doble i lengderetning slik at man tilrettelegger for parkering av bil med båthenger.

Kommuneplanens bestemmelser til parkeringsdekning i båthavner gjelder foran vedtatte reguleringsplaner.

Det har her gått litt for fort og det første forslaget er dessverre ikke blitt tatt ut, så det ligger under. Se utsnitt 2

#### § 2.9.8 Parkering – båthavner

- a) I sone A (sentrum) med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.
- b) I sone B (byplanen) og C (kommunen for øvrig)
  - 0,3 parkeringsplasser per båtplass.

Når det anlegges utsettingsrampe i båthavnen, skal minst 20% av parkeringsplassene være doble i lengderetning slik at man tilrettelegger for parkering av bil med båthenger.

Kommuneplanens bestemmelser til parkeringsdekning i båthavner gjelder foran vedtatte reguleringsplaner.

- a) For opptil 50 båtplasser beregnes 0,7 parkeringsplasser per båtplass
- b) For overskytende båtplasser ut over 50 (50-100) beregnes 0,5 parkeringsplasser per båtplass
- c) For overskytende båtplasser ut over 100 (100 - x) beregnes 0,3 parkeringsplasser per båtplass

Når det anlegges utsettingsrampe i båthavnen, skal minst 20% av parkeringsplassene være doble i lengderetning slik at man tilrettelegger for parkering av bil med båthenger.

Vi har ikke mulighet til å endre dette nå, men før vedtak vil dette bli rettet opp i.



Vennlig hilsen  
**Maria Lauvdal**  
Arealplanlegger  
Enhet for Plan, miljø og landbruk  
37 25 01 42  
[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)

---

**Fra:** Magne Aas [<mailto:magne.aas@hotmail.com>]

**Sendt:** onsdag 17. april 2019 09.48

**Til:** Maria Lauvdal <[Maria.Lauvdal@grimstad.kommune.no](mailto:Maria.Lauvdal@grimstad.kommune.no)>

**Kopi:** Hans Tveitereid <[Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no](mailto:Hans.Tveitereid@grimstad.kommune.no)>; Per Svenningsen <[Per.Svenningsen@grimstad.kommune.no](mailto:Per.Svenningsen@grimstad.kommune.no)>; 'Hans Petter Gilje' <[hp@giljebyggraadgivning.no](mailto:hp@giljebyggraadgivning.no)>

**Emne:** Feil i høringsdokument kommuneplanens bestemmelser - parkeringsdekning i båthavner?

Hei!

For meg ser det ut til at kommunestyrets vedtak vedrørende parkeringsdekning i båthavner ikke er inntatt i planbestemmelsene til kommuneplanen som nå er lagt ut til høring.

Kommuneplanutvalget vedtok 21.03.2019:

***Ny bestemmelse for parkering i båthavner: 2.9.8 Parkering – båthavner:***

***Kommuneplanens bestemmelser til parkeringsdekning i båthavner gjelder foran vedtatte reguleringsplaner.***

***Det skal avsette 0,3 parkeringsplasser pr. båtplasser. For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger og båthavner i Grimstad Sentrum med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.***

Jeg oppfattet at kommuneplanutvalgets innstilling var til erstatning av rådmannens forslag pkt 2.9.8 Parkering – båthavner.

Etter hva jeg kan se av møteboka til kommunestyret den 1.4.2019 så gjorde kommunestyret ingen endringer av ovennevnte.

Hører fra deg!

Med vennlig hilsen

Magne Aas  
Mobil 916 83 787

**From:** Hans Petter, Gilje Byggrådgivning AS <hp@giljebyggraadgivning.no>  
**Sent:** 31. mai 2019 12:48  
**To:** Postmottak Grimstad  
**Cc:** 'Magne Aas'; 'Rune Valborgland'; 'Sverre Rasdal Lehland'; 'Simon Stulien'  
**Subject:** Kommuneplan Høringsinnspill

**Categories:** BK

Forslag til tillegg i bestemmelse vist med rødt:

§ 6.1.2 Grønnstruktur- Morholtskogen Innenfor formålsområdets avgrensning skal det etableres lysløype med standard i henhold til Normal for utomhusanlegg for Grimstad kommune. Ved behandling av søknad om etablering av lysløype i Morholtskogen, skal fremtidig trasévalg og arealbehov for ny skolevei fra Ågre til Holviga gjennom Morholtskogen vurderes. Lysløypa, **samt gang og sykkelvei fra Holvika til Aagre som vist i detaljert kommuneplaninnspill og i henhold til kommunens veinormal** kan etableres uten forutgående regulering.


Med vennlig hilsen

Hans Petter Gilje

Daglig leder



EIENDOMSUTVIKLING • ARKITEKTUR  
PLAN, BYGGESAK • JURIDISK BISTAND  
AVLØPSTEKNIKK • BYGGETEKNIKK

[www.giljebyggrådgivning.no](http://www.giljebyggrådgivning.no) |  [911 747 58](tel:91174758)



**From:** Hans Petter, Gilje Byggrådgivning AS <hp@giljebyggraadgivning.no>  
**Sent:** 31. mai 2019 15:10  
**To:** Maria Lauvdal; Postmottak Grimstad  
**Cc:** Tore Stalleland; Per Svenningsen; 'Magne Aas'  
**Subject:** kommuneplan. Høringsinnspill. LNF områder fortsatt positiv holdning.

**Categories:** AH

**Fra planprogram til høring:** (Gult er nytt fra forrige planprogram i gjeldende plan)

### 1. Hovedprinsipp for boligbebyggelse

- 1.1 Ny boligbebyggelse og foretting skal i hovedsak skje i tilknytning til Grimstad sentrum og lokalsentrene (Fevik, Vik og Homborsund) og langs definerte kollektivakser.
- 1.2 Eksisterende kollektivakser styrkes gjennom all utbygging i Grimstad kommune.
- 1.3 Nye boligområder skal ha en differensiert boligmasse.
- 1.4 Videre utbygging av spredt boligbebyggelse i LNF-områder skal skje innenfor områder avsatt til dette i kommuneplanen.
- 1.5 Nye utbyggingsområder som er tatt inn i planen, kan utbygges i takt med det aktuelle tomtebehov og etter de retningslinjer kommunestyret bestemmer.
- 1.6 Ved utvelgelse av områder for boligbygging, skal skolekapasitet tillegges vekt.

### **Dette blå her ligger inne i gjeldende plan og er tatt ut av høringsforslaget etter hva vi kan se:**

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).

3. Hovedprinsipp for fritidsbebyggelse 3.1 Det er i kommuneplanen ikke avsatt nye arealer til fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet. Det er tatt inn enkelte mindre områder for fritidsbebyggelse noen steder i kommunen. Videre utvikling av områder for fritidsbebyggelse, henvises til neste kommuneplanrullering. 3.2 Eksisterende camping/turistanlegg i kommunen kan utvides dersom det ikke kommer i konflikt med andre viktige hensyn.

**I kommunestyret 1. april 2019** ble kommuneplanutvalgets innstilling enstemmig vedtatt:

- I hovedprinsipp for boligbebyggelse endres punkt 2.4 til slik det står i gjeldende kommuneplan: 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).

### **Vår vurdering:**

For oss fremstår det som om kommunestyrets vedtak ikke er fulgt opp i høringsdokumentet. I et kommuneplanutvalg i fjor høst sa plansjefen at dette ikke kunne endres, fordi det lå i samfunnsdelen og det bare var arealdelen som skulle rulleres. Det er mulig det kan være noe her vi ikke ser.

### **Vårt forslag:**

Gjeldende 2.4 tas inn igjen hvis det er ute.

Samt at det legges et tillegg til bestemmelsene, slik at dette er klart for ettertiden: (se forslag med rødt)

---

Retningslinje 5.2 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5a)

**Fradeling av én til to boliger i LNF-områder er for lite til at det tas som LNF(b) Grimstad er normalt positive til spredt bolig med forutsetning av at:**

Ved dispensasjonssøknad etter pbl § 19 for bolig i LNF(a)-områder, må følgende vurderingskriterier legges til grunn for dispensasjon;

- a) Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- b) Boligenheten skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
- c) Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- d) Boligen skal tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning
- e) Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og avstand mellom husene. BYA for sum bebyggelse (bolig, bod, garasje, uthus og lignende) per eiendom er maksimalt 225 m2 eks. parkering i friluft.
- f) Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
- g) Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
- h) Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.

Viser til telefonsamtale med saksbehandler. Det kan tenkes at dette er uteglemt, eller at det står ett sted, dette er noe uklart. Det er ikke intensjonen å ta det bort.


**Jeg anbefaler like vel at dette taes opp i kommuneplanutvalget til torsdag, så man er helt trygge på kommunestyrets vilje er ivaretatt.**

PS: les gjerne litt på pkt 3 som også ser ut til å være tatt ut. Det har en historie. Om det kommer innsigelser fra fylkesmann om fritidsbebyggelse kan jeg forklare nærmere. Pkt 3.2 burde kanskje heller ikke vært tatt ut?

Med vennlig hilsen  
Hans Petter Gilje  
Daglig leder

**Gilje**  
BYGGRÅDGIVNING

EIENDOMSUTVIKLING • ARKITEKTUR  
PLAN, BYGGESAK • JURIDISK BISTAND  
AVLØPSTEKNIKK • BYGGETEKNIKK

[www.giljebyggrådgivning.no](http://www.giljebyggrådgivning.no) |  [911 747 58](tel:91174758)



**From:** Hans Petter, Gilje Byggrådgivning AS <hp@giljebyggraadgivning.no>  
**Sent:** 3. juni 2019 07:38  
**To:** Maria Lauvdal; Postmottak Grimstad  
**Cc:** Tore Stalleland; Per Svenningsen; 'Magne Aas'  
**Subject:** SV: kommuneplan. Høringsinnspill. LNF områder fortsatt positiv holdning.

**Categories:** AH

Hei

Jeg jobbet med et dokument der Esben hadde gått gjennom og markert det som var endret fra gjeldende plan ved å sammenligne dokumentene. Han var borte på fredag når jeg jobbet med dette. Fikk nå beskjed i morges at dette var det dokumentet som var før kommuneplanutvalget han hadde brukt. Så da var nok det grunnen til at 2.4 var ute. Men resten av det jeg skriver kan dere jo likevel ta en vurdering av.

Med vennlig hilsen  
Hans Petter Gilje



---

**Fra:** Hans Petter, Gilje Byggrådgivning AS [mailto:hp@giljebyggraadgivning.no]  
**Sendt:** fredag 31. mai 2019 15.10  
**Til:** 'Maria Lauvdal' <Maria.Lauvdal@grimstad.kommune.no>; 'Postmottak Grimstad' <Postmottak@grimstad.kommune.no>  
**Kopi:** 'Tore Stalleland' <Tore.Stalleland@grimstad.kommune.no>; 'Per Svenningsen' <Per.Svenningsen@grimstad.kommune.no>; 'Magne Aas' <magne.aas@hotmail.com>  
**Emne:** kommuneplan. Høringsinnspill. LNF områder fortsatt positiv holdning.

**Fra planprogram til høring:** (Gult er nytt fra forrige planprogram i gjeldende plan)

#### 1. Hovedprinsipp for boligbebyggelse

- 1.1 Ny boligbebyggelse og fortetting skal i hovedsak skje i tilknytning til Grimstad sentrum og lokalsentrene (Fevik, Vik og Homborsund) og langs definerte kollektivakser.
- 1.2 Eksisterende kollektivakser styrkes gjennom all utbygging i Grimstad kommune.
- 1.3 Nye boligområder skal ha en differensiert boligmasse.
- 1.4 Videre utbygging av spredt boligbebyggelse i LNF- områder skal skje innenfor områder avsatt til dette i kommuneplanen.
- 1.5 Nye utbyggingsområder som er tatt inn i planen, kan utbygges i takt med det aktuelle tomtebehov og etter de retningslinjer kommunestyret bestemmer.
- 1.6 Ved utvelgelse av områder for boligbygging, skal skolekapasitet tillegges vekt.

**Dette blå her ligger inne i gjeldende plan og er tatt ut av høringsforslaget etter hva vi kan se:**

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).

3. Hovedprinsipp for fritidsbebyggelse 3.1 Det er i kommuneplanen ikke avsatt nye arealer til fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet. Det er tatt inn enkelte mindre områder for fritidsbebyggelse noen steder i kommunen. Videre utvikling av områder for fritidsbebyggelse, henvises til neste kommuneplanrullering. 3.2 Eksisterende camping/turistanlegg i kommunen kan utvides dersom det ikke kommer i konflikt med andre viktige hensyn.

**I kommunestyret 1. april 2019** ble kommuneplanutvalgets innstilling enstemmig vedtatt:

• I hovedprinsipp for boligbebyggelse endres punkt 2.4 til slik det står i gjeldene kommuneplan: 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).

#### **Vår vurdering:**

For oss fremstår det som om kommunestyrets vedtak ikke er fulgt opp i høringsdokumentet. I et kommuneplanutvalg i fjor høst sa plansjefen at dette ikke kunne endres, fordi det lå i samfunnsdelen og det bare var arealdelen som skulle rulleres. Det er mulig det kan være noe her vi ikke ser.

#### **Vårt forslag:**

Gjeldende 2.4 tas inn igjen hvis det er ute.

Samt at det legges et tillegg til bestemmelsene, slik at dette er klart for ettertiden: (se forslag med rødt)

---

Retningslinje 5.2 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5a)

**Fradeling av én til to boliger i LNF-områder er for lite til at det tas som LNF(b) Grimstad er normalt positive til spredt bolig med forutsetning av at:**

Ved dispensasjonssøknad etter pbl § 19 for bolig i LNF(a)-områder, må følgende vurderingskriterier legges til grunn for dispensasjon;

- a) Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- b) Boligenheten skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
- c) Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- d) Boligen skal tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning
- e) Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og avstand mellom husene. BYA for sum bebyggelse (bolig, bod, garasje, uthus og lignende) per eiendom er maksimalt 225 m2 eks. parkering i friluft.
- f) Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
- g) Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
- h) Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.

Viser til telefonsamtale med saksbehandler. Det kan tenkes at dette er uteglemt, eller at det står ett sted, dette er noe uklart. Det er ikke intensjonen å ta det bort.


**Jeg anbefaler like vel at dette taes opp i kommuneplanutvalget til torsdag, så man er helt trygge på kommunestyrets vilje er ivaretatt.**

PS: les gjerne litt på pkt 3 som også ser ut til å være tatt ut. Det har en historie. Om det kommer innsigelser fra fylkesmann om fritidsbebyggelse kan jeg forklare nærmere. Pkt 3.2 burde kanskje heller ikke vært tatt ut?

Med vennlig hilsen  
Hans Petter Gilje  
Daglig leder

**Gilje**  
BYGGGRÅDGIVNING

EIENDOMSUTVIKLING • ARKITEKTUR  
PLAN, BYGGESAK • JURIDISK BISTAND  
AVLØPSTEKNIKK • BYGGETEKNIKK

[www.giljebyggrådgivning.no](http://www.giljebyggrådgivning.no) |  [911 747 58](tel:91174758)



**From:** Hans Petter, Gilje Byggrådgivning AS <hp@giljebyggraadgivning.no>  
**Sent:** 31. mai 2019 15:12  
**To:** Postmottak Grimstad; Maria Lauvdal; Tone Marie Nybø Solheim  
**Cc:** Beate Skretting; Tore Stalleland; Trond Erik Bognø; Per Svenningsen; Bjørg Engeset Laurendz Eide; May Kristin Ødegård; Arnt Gunnar Tønnesen; Terje Stalleland  
**Subject:** Kollektivakser Innspill til kommuneplan høring. Sliter med å finne at kommunestyrets vedtak om kollektivakse er tatt med videre.  
**Categories:** AH

**Dette skrev jeg i forbindelse med oppstart av rullering:**

Jeg minner om at i vedtaket for ny kommuneplan 31.08.15 så fremkom det av samme vedtak siste linje: «Ved behandling av kommunedelplan for Homborsund/Eide skal det vurderes om det legges inn en utvidelse av kollektivakse fra Støle til Homborsund.» (enstemmig endringsforslag) Etersom Homborsund er blitt et 80% sted bør vel det følges opp i planen. Samtidig er det nesten utrolig at ikke bussen korresponderer med Lillesand. Det gjør at få langs RV420 (Der folk bor) kan basere seg på buss. Kommunen må trykke på for å få en fullverdig bussforbindelse, så ikke Arendal stikker av med alle fylkesressursene. Ikke sitt med henda i fanget dere. Bussene har for øvrig aldri gått ofte langs Terje Løvåsvei (som det menes med videre sydvest mot Støle) De går over Bergemoen, forbi Aagre langs 420 om dere ser på Linje 140.

[Forslag til tillegg i pkt 7.1: Første kulepunkt utvides til å gjelde videre langs 420 til Lillesand. Andre kulepunkt utvides til å omhandle Homborsund/Eide.](#)

**Kommunestyret 1. april 2019:**

Skretting (H) fremmet følgende tilleggsforslag: Det skal vurderes å legge inn en utvidelse av kollektivakse fra Støle til Homborsund. Dette ble enstemmig vedtatt av kommunestyret.

**Min kommentar nå:**

Jeg sliter med å finne dette igjen i planbeskrivelsen. Har snakket med saksbehandler i dag. De har ikke til intensjon å fjerne det, men det er uklart hvordan dette er ivaretatt.


Jeg vil derfor anbefale kommuneplanutvalget å få inn noen konkrete planbestemmelser på dette allerede i kommuneplanutvalget til torsdag. Spesielt siden det står «vurdere» så bør man vel nå bli mer konkret så fort som mulig. Siden det ble enstemmig tatt med, er det lite som tyder på viljen til kommunestyret vil jeg tro. Grimstad har neppe noe å tape på det. Håper også Rådmann ser det.

Vi kan gjerne ha dialog underveis på en konkret måte å håndtere dette på. Se det jeg opprinnelig foreslo med blått.

Med vennlig hilsen  
Hans Petter Gilje  
Daglig leder



EIENDOMSUTVIKLING • ARKITEKTUR  
PLAN, BYGGESAK • JURIDISK BISTAND  
AVLØPSTEKNIKK • BYGGETEKNIKK

[www.giljebyggrådgivning.no](http://www.giljebyggrådgivning.no) |  [911 747 58](tel:91174758)

**From:** Arne Ribe <ar-rib@online.no>  
**Sent:** 30. mai 2019 22:12  
**To:** Postmottak Grimstad  
**Subject:** Fjære Vel - Høringsuttalelse Kommuneplanens arealdel  
**Attachments:** Fjære Vel - Høringsuttalelse Kommuneplanens Areal del 2019-2031.pdf

**Categories:** BK

Hei!

Vedlagt er høringsuttalelse fra Fjære Vel om Kommuneplanens arealdel.

mvh.

Arne Ribe

Formann Fjære Vel



Fjære Vel  
v/formann Arne Ribe  
Fjæreveien 192  
4885 Grimstad

Fjære 30.05.2019

### **Høring Kommuneplanens arealdel 2019-2031.**

Generelt mener vi at siden lokaliseringen av nye E18 inklusive plassering av kryss og eventuelt planlegging av ny forbindelse mellom Fjæreveien ennå ikke er vedtatt, hadde det vært mest hensiktsmessig å utsette rulleringen av planen til disse prosjektene hadde begynt å falle på plass, men regner likevel med at man følger den fastsatte rulleringen i år.

I Kommuneplanens arealdel har vi lenge sett to motstridende interesser, nemlig klimautfordringen og hensyn til landbruk. For å redusere CO2 utslipp ønsker vi å redusere kjøring med egen bil og få mest mulig over på kollektivtransport. Det betyr at det meste av boligbygging vil finne sted langs kollektivaksene, definert som riksvei 420 fra kommunegrensen mot Arendal forbi sentrum til Støle, samt fra sentrum langs Vesterled forbi Øygårdsdalen og opp mot Landvik. Siden disse strekningene med unntak av sentrum går gjennom jordbruksområder, betyr dette igjen et press på dyrket mark.

Etter vår mening bør man utnytte heiene som ligger langs kollektivaksene for utbygging – gjerne spare de høyeste eller bakenforliggende områdene som grøntareal, og unngå å bruke dyrket mark for boligformål, med mindre det dreier seg om så små områder at maskinell drift ikke er mulig eller det ikke er mulig å legge området til tilstøtende eiendommer som tilleggsjord.

Tidligere sto det i kommunens arealplan at man ved forbruk av dyrket mark, skulle se på muligheter for tilsvarende nydyrking, men dette ser i liten grad å ha vært fulgt opp. Et innspill i kommunestyret da forslaget til denne arealplanen ble vedtatt, om at ved nedbygging av dyrket mark må et kompensierende tiltak være nydyrking av andre arealer, ble dessverre avvist. Dette er selvfølgelig ikke lite lett i praksis, men like fullt i strid med regjeringens langtidsprogram om at den nasjonale matproduksjonen skal økes. Det kommunale regelverket burde derfor gi et incentiv til nydyrking.

Dyrket mark bør med mindre viktige samfunnsmessige hensyn tilsier noe annet, være fredet, men LNF-områder består også av skog og hei. Vi er derfor positive til at det kan gis dispensasjon fra retningslinjene i kommuneplanen til spredt bebyggelse, dvs. 1-2 boliger innenfor LNF-områder, da helst i skog og heiområder i tilknytning til veisystemer hvor infrastrukturen mer eller mindre er allerede er på plass. Spesielt skrånende terreng bør være interessant for spredt boligbebyggelse, da de fleste av oss foretrekker mye heller å kunne se over taket til naboen enn inn i veggen hans. Samtidig er det viktig at bakenforliggende områder bevares som friluftsområder og at tilgangen til disse sikres. Det er også positivt at det kan avsettes større boligområder innenfor LNF områder, så lenge det ikke går på bekostning av dyrket mark, ref. planer om boligbygging på Bråstad.

Det kan imidlertid synes som om grensen for byggeareal for spredt bebyggelse på maksimum 225 kvm – dette er inklusive garasje, uthus og biloppstillingsplass, samtidig som man indikerer store tomter, er unødvendig lav og bør heves.

Med vennlig hilsen  
  
Arne Ribe  
Formann Fjære Vel

**From:** aaslaug@online.no  
**Sent:** 30. mai 2019 20:30  
**To:** Postmottak Grimstad  
**Subject:** Kommuneplanens arealdel 2019-2031  
**Attachments:** Innspill\_Åslaug\_Iversen\_2019.pdf

**Categories:** BK

Se vedlagt innspill til kommuneplanen

Vennlig hilsen:  
Åslaug Iversen

## Innspill til kommuneplanen i Grimstad kommune

Grimstad kommune har hatt stort press på eksisterende friluftsliv område de siste årene. Eksempel på dette er ønske om utbygging i Storesandsområde på Fevik og E18 gjennom Fevikmarka. For å sikre rekreasjonsområdene i Grimstad ber vi kommunen gjøre noen grep i kommuneplanarbeidet som er på høring.

**Utvidelse av hensynssone friluftsliv – H530:** Kommunen må gå gjennom alle rekreasjonsområdene i kommunen for å se om en skal definere større områder som Hensynssone friluftsliv H530. Et eksempel på utvidelse som må gjøres er ved Storsand på Fevik, her bør H530 utvides for å ivareta nødvendig buffersone mot bebyggelsen og sikre området mot press fra private grunneiere i området. Kommunen må vurdere å kjøpe opp de viktigste områdene slik at de private grunneierne ikke blir skadeildene. Hensynsonen må også utvides for å dekke de statlige sikrede områdene for å vise et helhetlig område. I forslag til kommuneplan er H530 rundt Storesand området delt opp i mindre områder.

**Kartlegging av stilleområder:** Grimstad kommune må kartlegge stilleområdene i kommunen for å sikre tilstrekkelig støy skjerming av viktig rekreasjonsområdet i fremtiden. Stilleområde er de områdene en ønsker å sette støykrav på under 55dB, det kan en kun sette om dette er kartlagt i kommuneplanen. Kartlagte stille områder som etter kommunens vurdering er viktige for natur- og friluftsjakter bør kartlegges slik at de synliggjøres og bedre kan ivaretas gjennom arealplanlegging. Kommunen bør også vurdere behovet for arealbruksbestemmelser i forhold til støy i denne type områder. For mer informasjon om kartlegging av stilleområder kan en lese her: <https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M100/M100.pdf> og her: <https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M128/M128.pdf>

Stille områdene må defineres i arealplankartet med tilhørende bestemmelser. Dette arbeidet må gjøres i denne rulleringen for å sikre støytiltak rundt stilleområdene i fremtiden.

**Bygging i buffersonen:** Bygg som ikke er åpent for allmenheten må forbys i buffersonene til rekreasjonsområdene. Her bør en gå gjennom alle rekreasjonsområdene i kommunen og ta ut tiltak som er planlagt i buffersonen.

**Tilrettelegging for allmenheten i strandsonen:** Kommuneplanen i Grimstad bør åpne for skiftebuer ved strendene i kommunen. Dette bør gjøres som en bestemmelse i kommuneplanen, der en kan sette maks krav til størrelse og fasiliteter. Intensjonen med bestemmelsene er å ha et sted å skifte for de som bruker strendene til helårsbading. Eksempel på bestemmelse; Det tillates oppført skiftebu på maks 10m2. Skiftebuene kan innholdet vindu, som lyskilde, benker og knagger. Det er ikke tillat å legge inn vann, kloakk eller strøm. Skiftebuene skal være åpen for allmenheten hele året.

Vennlig hilsen:

Åslaug Iversen Sømsveien 18 4870 FEVIK (aaslaug@online.no)

Åslaug Iversen



Fevik Vel  
Styret  
V/Styreleder  
Tore J. Nilsen  
Storesandveien 70  
4870 Fevik

Fevik 31.05.2019

Grimstad kommune  
Postboks 123  
4891 GRIMSTAD  
Epost: [postmottak@grimstad.kommune.no](mailto:postmottak@grimstad.kommune.no)

## Merknad til Revisjon av kommuneplanens arealdel

Våre merknader til Kommuneplanens arealdel gjelder området rundt Storesand/Randviga/Lillesand/Støa på Fevik, spesielt innspill med ID 18/2-13 og 18/2-78.

Grimstad kommune har hatt stort press på eksisterende friluftsliv område de siste årene. Eksempel på dette er ønske om utbygging i Storesandsområde på Fevik og E18 gjennom Fevikmarka. For å sikre rekreasjonsområdene på Fevik ber vi kommunen gjøre noen grep i kommuneplanarbeidet som er på høring.

**Utvidelse av hensynssone friluftsliv – H530:** Kommunen må gå gjennom alle rekreasjonsområdene på Fevik for å se om en skal definere større områder som Hensynssone friluftsliv H530. Et eksempel på utvidelse som må gjøres er ved Storsand, her bør H530 utvides for å ivareta nødvendig buffersone mot bebyggelsen og sikre området mot press fra private grunneiere i området. Kommunen må vurdere å kjøpe opp de viktigste områdene slik at de private grunneierne ikke blir skadelidene. Hensynssonen må også utvides for å dekke de statlige sikrede områdene for å vise et helhetlig område. I forslag til kommuneplan er H530 rundt Storesand området delt opp i mindre områder.

Fevik Vel ønsker ikke å komme opp i samme situasjon gang på gang hvor nye store utbyggingsplaner presenteres og vi igjen må ut å kjempe mot dette. Det har nå skjedd i 2008 (barnehage) og i 2014 (Mestringssenter). Høsten 2018 var det nok en gang planer om storutbygging med 40-60 eneboliger, 2- og 4 -mannsboliger. De to første gangene har utbyggere lagt bort planene etter massiv motstand blant lokalbefolkningen.

**Bygging i buffersonen:** Bygg som ikke er åpent for allmennheten må forbyes i buffersonene til rekreasjonsområdene. Her bør en gå gjennom alle rekreasjonsområdene på Fevik og ta ut tiltak som er planlagt i buffersonen.

**Tilrettelegging for allmennheten i strandsonen:** Kommuneplanen i Grimstad bør åpne for servicebygg ved strendene på Fevik. Dette bør gjøres som en bestemmelse i kommuneplanen, der en kan sette maks krav til størrelse og fasiliteter. Intensjonen med bestemmelsene er å ha et sted å skifte, gå på do og dusje for de som bruker strendene. Servicebyggene bør også ha en kiosk/cafe.

Dusj og toalett bør være av typen med betalings løsning og de som driver kiosk/cafe står for driften og rengjøring av hele service bygget. Kommunen må stå som eier og bygges leies ut til aktuelle drivere for en "no profit" løsning.

Fevik Vel støtter rådmannens konklusjon i «Grovsiling2: Kommuneplan20192031-foreløpig konsekvensutredning» vedrørende innspill med ID 18/2-78 at området tilbakeføres til landbruk i kommuneplanen: «Konflikter knyttet til landbruk, kulturminne, naturtype edelløvsog, landskap og friluftsliv. Anbefaler at innspillet ikke går gjennom videre konsekvensutredninger og tilbakeføres til landbruk i kommuneplanen»

Alternativt regulere området til Hensynsone Friluft H530 som nevnt over.

Med hilsen  
Styret i Fevik Vel

**From:** Tore Nilsen <tore\_j\_n@hotmail.com>  
**Sent:** 1. juni 2019 00:20  
**To:** Postmottak Grimstad  
**Subject:** Merknad til revisjon av kommuneplan 2019  
**Attachments:** Merknad til revisjon av kommuneplanens arealdel Fevik Vel.docx  
  
**Categories:** HKA; TL

Sendt fra [Outlook](#)

**From:** Lisbeth Sætra <lisbeth.sætra@gmail.com>  
**Sent:** 31. mai 2019 18:51  
**To:** Postmottak Grimstad  
**Subject:** Kartlegging av stilleområder

**Categories:** TL

Kartlegging av stilleområder:

Grimstad kommune må sette i gang kartlegge stille områdene i kommunen for å sikre tilstrekkelig støy skjerming av viktige rekreasjonsområdet i fremtiden. Stilleområde er de områdene en ønsker å sette støykrav på under 55dB, det kan en kun sette om dette er kartlagt i kommuneplanen. Kartlagte stille områder som etter kommunens vurdering er viktige for natur- og friluftsjnteresser bør kartlegges slik at de synliggjøres og bedre kan ivaretas gjennom arealplanlegging. Kommunen bør også vurdere behovet for arealbruksbestemmelser i forhold til støy i denne type områder. For mer informasjon om kartlegging av stilleområder kan en lese her: <https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M100/M100.pdf> og her: <https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M128/M128.pdf>

Med vennlig hilsen

Lisbeth Sætra, Fevik