



**Planprogram for revisjon av  
kommuneplanens arealdel**  
**Offentlig ettersyn av forslag til planprogram.**  
**Frist for innspill: 15.08.2018**

## Innhold

<b>1</b>	<b>Sammendrag</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn for arbeidet</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rammer for planarbeidet</b>	<b>3</b>
3.1	Nasjonale føringer	3
3.2	Regionale føringer	4
3.3	Kommunale strategier, planer og prosjekter	4
<b>4</b>	<b>Status og utviklingstrekk</b>	<b>4</b>
4.1	Befolkningsutvikling	5
<b>5</b>	<b>Mål for planarbeidet</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Organisering, framdrift og medvirkning</b>	<b>5</b>
6.1	Organisering	5
6.2	Fremdrift	5
6.3	Medvirkning	5
<b>7</b>	<b>Revisjonstema til arealdelen</b>	<b>6</b>
7.1	Ta inn prinsipper fra ATP	6
7.2	Planavklaringer Homborsund, inkludert vurdering av tidligere innspill og forprosjekt vei m.m.	6
7.3	Rekkefølgeplan jf. kommuneplanens bestemmelse § 2.1.6	6
7.4	Næringsområder	6
7.5	Offentlige formålsbygg	7
7.6	Transformasjonsområder	7
7.7	Oppdatere kommuneplanens arealdel opp mot gjeldende reguleringsstatus	7
7.8	«Larviksmodellen»	7
7.9	Byggegrense mot sjø	7
<b>8</b>	<b>Utredningsbehov og kunnskapsgrunnlag</b>	<b>8</b>
8.1	Hva skal konsekvensutredes	8
8.2	Innspill til arealdelen	8

# 1 Sammendrag

Gjeldende kommuneplan for Grimstad kommune ble vedtatt i forrige valgperiode (vedtaksdato 31.08.2015). Kommunestyret vedtok i 20.06.2016 i sin behandling av kommunal planstrategi at det skulle legges opp til en begrenset revidering av kommuneplanens arealdel mot slutten av valgperioden. Det er bevilget ekstra ressurser til dette arbeidet og det legges opp til at det fullføres i inneværende valgperiode. Fremdriftsplanen er stram, og omfanget/avgrensingen av revisjonsarbeidet må derfor vurderes nøye etter at forslaget til planprogrammet har vært til offentlig ettersyn. Endelig avgrensning av planarbeidet avklares ved fastsettelse av planprogrammet.

## 2 Bakgrunn for arbeidet

Gjeldende kommuneplan for Grimstad kommune ble rullert sist valgperiode (2011-2015). Den gang var både samfunnsdelen og arealdelen oppe til revisjon. Gjeldende kommuneplan ble vedtatt 31.08.2015.

I kommunens planstrategi (<https://www.grimstad.kommune.no/f/p1/ia9562738-9276-49a0-936f-31b09496a8b9/planstrategi-2016-2019-vedtatt-240616.pdf>), vedtatt 20.06.2016, legges det opp til en begrenset revidering av kommuneplanens arealdel mot slutten av valgperioden:

«*Begrenset revidering av kommuneplanens arealdel, herunder:*

- *Ta inn prinsipper fra ATP*
- *Planavklaringer Homborsund, inkludert vurdering av tidligere innspill og forprosjekt vei m.m.*
- *rekkefølgeplan jf. kommuneplanens bestemmelse § 2.1.6»*

Ved kommunestyrets behandling i sak 17/144 *Kommunal planstrategi 2016-2019. Status for planarbeidet* (<https://sru.grimstad.kommune.no/api/utvalg/200219/moter/200480/dokumenter/0>) ble følgende vedtak fattet:

«*...Sett i lys av at behandlingstid kan strekke seg over 2 til 4 år i gitte tilfeller, vedtar kommunestyret en begrenset revidering av "Arealdelen av Kommuneplanen" i 2018 – dette for å gi rom for videre vekst og forutsigbarhet for utbyggere. Planen forutsettes vedtatt før valget i 2019.»*

## 3 Rammer for planarbeidet

### 3.1 Nasjonale 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, Intercityatsingen, 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.

## 3.2 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) er under utarbeidelse og forventes vedtatt i løpet av 2018.
- **Regionplan Agder 2020/Regionplan Agder 2030** (<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 hvor denne skal erstattes med en ny plan; Regionplan 2030. Ny regionsplan planlegges ferdigstilt i løpet av 2019.

## 3.3 Kommunale strategier, planer og prosjekter

Kommunal planstrategi skisserer hvilke planoppgaver som det skal tas høyde for i denne kommunestyreperioden. Øvrige utredninger, prosjekter og planarbeid i kommunen må koordineres inn mot arbeidet med kommuneplanrevisjonen. I denne sammenheng er særlige følgende plan-/utredningsarbeider relevante:

- **Planlegging av ny E18 gjennom Grimstad** (<https://www.nyeveier.no/prosjekter/e18-soeroest>)  
Nye Veier AS har fått i oppgave om å planlegge og bygge ut ny E18 mellom Grimstad og Dørdal i Telemark. Planarbeidet skal utarbeides som en interkommunal kommunedelplan hvor alle berørte kommuner deltar. Uavhengig om det legges opp til ny trasé gjennom Grimstad eller om eksisterende trasé skal helt/delvis benyttes, vil dette være en viktig premissgiver for eksisterende og fremtidig arealbruk i Grimstad.
- **Prosjekt for eiendomsmasse innen helse- og omsorgssektoren**  
Endringer i demografi, teknologi og tjenestetilbud er viktige premissgivere for hvilken eiendoms- og bygningsmassebehov helse- og omsorgssektoren vil ha for fremtiden. Det pågår nå et prosjektarbeid som skal avdekke dette behovet. Prosjektarbeidet forventes fullført i løpet av sommeren 2018. Evt. funn/endrede behov fra dette prosjektet må koordineres opp mot forslag til ny arealbruk på aktuelle eiendommer/områder i kommuneplanens arealdel.

## 4 Status og utviklingstrekk

Vedtatt kommunal planstrategi (<https://www.grimstad.kommune.no/f/p1/ia9562738-9276-49a0-936f-31b09496a8b9/planstrategi-2016-2019-vedtatt-240616.pdf>) inneholder en oversikt over utviklingstrekk og utfordringer for Grimstad kommune (side 13-16).

## 4.1 Befolkningsutvikling

Grimstad har hatt en jevn og relativt sterk befolkningsvekst i 50 år. I dag bor det drøyt 23 000 innbyggere i Grimstad, mot drøyt 11 000 rundt 1970. Hvis befolkningsframskrivingene til Statistisk sentralbyrå slår til, vil Grimstad fortsatt få en sterk vekst i årene som kommer. Frem mot 2031 vil Grimstad befolkning vokse til nesten 28 000 innbyggere (Statistisk sentralbyrås middelalternativ). Spesielt i aldergruppen 80+ vil Grimstad forventes å få en høy relativt vekst med en økning fra 850 i dag til godt over 1 500 personer i 2031.

## 5 Mål for planarbeidet

Målet for planarbeidet er å revidere kommuneplanens arealdel i inneværende valgperiode slik at man får en ny arealdel til kommuneplanen som robust og klar for å møte utfordrings- og utviklingstrekk som er forventet å komme. Dette gjelder spesielt innenfor arealformålene næring, bolig og transportmønstre.

## 6 Organisering, framdrift og medvirkning

### 6.1 Organisering

Planarbeidet gjennomføres i hovedsak med egne krefter og midler. Medregnet i dette er ressursene som ligger i en opprettet prosjektstilling for kommuneplanarbeidet ([jf. kommunestyrets behandling i sak 18/16](#)). For utredning av særskilte fagtemaer vil det bli aktuelt med kjøp av eksterne tjenester. Utforming av plandokumentene vil gjennomføres internt med ekstern bistand etter behov.

Kommuneplanutvalget fungerer som en styringsgruppe for arbeidet, og det legges fast opp til arbeidsmøter/avklaringer/orienteringer i de ordinære kommuneplanutvalgsmøtene i planperioden.

### 6.2 Fremdrift

Det legges opp til en stram fremdriftsplan hvor målsetningen er å vedtaksbehandling av ny arealdel i inneværende valgperiode. Foreløpig fremdriftsplan/milepælplan er som følger:

- Mars-April 2018: Utarbeide planprogram
- April 2018: Behandling forslag til planprogram/varsel om oppstart samt åpne opp for innspill til arealdelen
- 15. august 2018: Frist for innspill til kommuneplanens arealdel
- September 2018: Fastsette planprogram
- Oktober 2018: Grovsiling av arealinnspill
- Oktober-Januar 2018: Gjennomføre utredninger og utarbeide planforslag
- Februar 2019: Behandling planforslag
- Mars-Mai 2019: offentlig ettersyn av planforslag
- Juni/August 2019: Vedtaksbehandling

### 6.3 Medvirkning

Planarbeidet skal følge premisene som er gitt i plan- og bygningslovens kapittel 5 vedrørende medvirkning (<https://lovdata.no/NL/lov/2008-06-27-71/§5-1>). Det legges opp til åpne folkemøter i forbindelse med oppstart av planarbeidet og i perioden for offentlig ettersyn.



## 7 Revisjonstema til arealdelen

Revisjonstemaene under vurderes i planprogrammet. Omfanget av planarbeidet må imidlertid vurderes sett opp mot den ambisiøse fremdriftsplanen. Noen av utredningstemaene vil derfor ved fastsettelse av planprogrammet anbefales ikke vurdert ved denne rulleringen.

### 7.1 Ta inn prinsipper fra ATP

Det legges opp til at prinsippene fra ATP skal følges og innarbeides i revisjonsarbeidet med kommuneplanens arealdel. Det betyr blant annet at gjeldende parkeringsbestemmelser vurderes endret, ikke påbegynte områder som ikke er i tråd med ATP-prinsippene vurderes tas ut, samt at omfang/utstrekning av nye områder for boligbebyggelse begrenses til de utvalgte prioriterte områdene for boligbebyggelse fra ATP. De prioriterte områdene i ATP er Grimstad sentrum inkludert Campus og Holvika, Fevik og Vik. Homborsund er fra Grimstad kommunes side ønsket definert som et lokalsenter (prioritert område). I løpet av rulleringsarbeidet med kommuneplans arealdel er det ventet at det blir en avklaring i ATP om Homborsund blir definert som et prioritert lokalsenter på regionalt nivå.

### 7.2 Planavklaringer Homborsund, inkludert vurdering av tidligere innspill og forprosjekt vei m.m.

Det har tidligere vurdert utarbeide en kommunedelplan for Homborsund som blant annet skulle avklare fremtidig arealbruk. Dette arbeidet ble aldri fullført og besluttet ikke videreført, jf. gjeldende kommunal planstrategi. Imidlertid er det lagt opp til at fremtidig arealbruk i Homborsund skal avklares i denne planprosessen. Det legges dermed opp til innspill for Homborsundområdet. For bolig se også avsnittet over vedrørende prinsipper fra ATP.

Det er i 2017/2018 utarbeidet et forprosjekt for utbedring av Homborsundveien mellom Homborsund og Omreslette (fv. 420).

### 7.3 Rekkefølgeplan jf. kommuneplanens bestemmelse § 2.1.6

Kommuneplanens bestemmelse § 2.1.6 vedrørende rekkefølge fro start på utbygging av nye større boligområder sier som følger:

*Rekkefølge for start på planlegging og utbygging av nye større boligområder bestemmes i forbindelse med kommunestyrets behandling av kommunens planstrategi. Rekkefølgeplanen revideres av kommunestyret annethvert år i valgperioden, jf § 11-9 nr. 4. Følgende kriterier legges til grunn for vurdering av om utbygging kan starte opp:*

- a. kommunens behov for nye boliger
- b. behovet for boliger i ulike deler av kommunen
- c. nærhet til kollektivakser
- d. skolekapasitet
- e. behov for ny infrastruktur

Bestemmelsen har ikke vært benyttet/brukt som styringsverktøy fra kommunens side. Det har hverken vært etablert en rekkefølgeplan, og følgelig derfor heller ikke revidering av denne annethvert år slik den legger opp til. Behovet for en etablering av en slik rekkefølgeplan vurderes i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Evt. justeringer/revideringer av denne bestemmelsen innarbeides i nye bestemmelser.

### 7.4 Næringsområder

Foruten et større næringsareal som er avsatt på Omre, har det i løpet av de siste årene blitt et behov for ledig tilgjengelig næringsarealer/-områder i Grimstad. Det pågår et planarbeid på Omre

(områderegulering), men det ønskes avsatt andre nye næringsarealer i kommunen. Arbeidet med planleggingen av ny E18 er i denne sammenheng en spennende mulighet som dette arbeidet må koordineres opp mot. Nye næringsarealer i tilknytning til avkjørslene fra ny E18 vil være spesielt interessant å vurdere. Utnyttelse og utvidelse av eksisterende næringsarealer må også vurderes i det forestående planarbeidet.

## 7.5 Offentlige formålsbygg

Arealer til fremtidig formålsbygg må vurderes i revisjonsarbeidet. Dette sett i sammenheng med forventet befolkningsvekst og dertil behov innenfor spesielt helse- og omsorg- og kultur og oppvekstsektorene. Skolepakke III, kommunedelplan for barnehager, kommunens eiendomsstrategi og konklusjonene fra prosjekt for eiendomsmasse innen helse- og omsorgssektoren (se pkt 3.3) vil være premissgivere for dette.

## 7.6 Transformasjonsområder

Samfunnet er stadig under utvikling og behovene endrer seg. Over tid vil det dermed blir områder som ikke lenger er formålstjenlig til den arealbruken som det er satt av til. Fremfor å begrense byspredningen er det interessant å vurdere eksisterende utbygde områder opp mot riktig arealbruk. Det kan f.eks. være eksisterende næringsarealer som er mer egnet til boligbebyggelse innenfor de prioriterte områdene for boligbebyggelse fra ATP (sentrumsnære områder).

## 7.7 Oppdatere kommuneplanens arealdel opp mot gjeldende reguleringsstatus

Det er flere steder hvor kommuneplanens arealdel ikke samsvarer med faktisk reguleringsstatus. Dagens kommuneplan har bestemmelser som avklarer hvilke formål/bestemmelser som gjelder ved ulik arealbruk på de forskjellige plannivåene. Det er likevel være mer forutsigbar dersom det er samsvar mellom reguleringsplan og kommuneplan. Områder som det ikke er samsvar på de forskjellige plannivåene avdekkes og vurderes endret til ønsket arealbruk.

## 7.8 «Larviksmodellen»

Mange sentrale boligområder i Grimstad regulert gjennom reguleringsplaner fra 70- og 80-tallet. Flere av disse planene er på sett og vis utdaterte med tanke på antall boenheter og utnyttelsesgrad. Larvik kommune har gjennom arbeidet med kommuneplanen og kommunedelplaner forankret noen fortettingsstrategier i gjeldende for utvalgte etablerte boligområder. En tilsvarende «modell» har Grimstad kommune allerede etablert for Lauvstøområdet, jf. fortettingsstrategiene i kommuneplanens bestemmelser § 2.1.7 (side 64-65: <https://www.grimstad.kommune.no/f/p1/i671060bc-a50b-4b6a-98fc-4a30d184261c/kommuneplan-2015-tekstdokument-til-publisering.pdf>). I forbindelse med kommuneplanarbeidet vurderes også andre området hvor dette kan innføres. Dette krever et stykke arbeid på overordnet nivå (strøksanalyse, fortettingsanalyse, vurdering av økt trafikk, m.m.), men vil avklare og forenkle saksbehandlingen ved fortettingsprosjekter i disse områdene. Det igjen vil kunne bidra til mer kompakte byer og tettsteder, jf. nasjonale-, regionale- og lokale målsetninger.

## 7.9 Byggegrense mot sjø

Gjennom sak behandlet hos Sivilombudsmannen (<https://www.sivilombudsmannen.no/aktuelt/tilfreds-avklaring-strandsonen/>) har det blitt en avklaring/endret praksis på lovforståelsen av byggeforbudsone mot sjø, jf. plan og bygningslovens § 1-8. I praksis betyr dette at det i reguleringsplaner hvor det ikke er avsatt byggegrense mot sjø, krever dispensasjonsbehandling selv om det er satt av til utbyggingsområde. Det foreslås å vurdere å innføre byggegrense i kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens kystlinje.

## 8 Utredningsbehov og kunnskapsgrunnlag

### 8.1 Hva skal konsekvensutredes

I [forskrift om konsekvensutredninger](#) framgår hvilke krav som stilles til konsekvensutredningen. Det kreves konsekvensutredning av planforslagets virkninger for miljø og samfunn. Virkningene skal belyses både for planforslagets utbyggingsområder enkeltvis og samlet. På kommuneplannivå er det særlig virkningene av foreslåtte utbyggingsstrategier og av de samlede virkninger av planens arealendringer som skal utredes. Likevel vil alle nye områder for utbygging, samt formålsendring av eksisterende byggeområder måtte konsekvensutredes. Omfanget vil være avhengig av blant annet områdets størrelse, konfliktnivå og omfanget av virkninger. Ut fra innspillets art kan følgende tema inngå i konsekvensutredningen (alle innspill sjekkes ut i forhold til en slik liste):

- Forholdet til nasjonale og regionale føringer (strandsone, RPR, med mer.)
- Forholdet til kommunens mål og strategier
- Grønnstruktur – friluftsliv-rekreasjon
- Naturmangfold
- Kulturvern
- Jordvern
- Landskap
- Vannmiljø
- Forurensning (for eksempel støy, sulfid, avrenning)
- Risiko- og sårbarhet
- Klima (energi og transport, samt våtere klima)
- Bomiljø/kvalitet
- Barn og unge
- Universell utforming
- Folkehelse
- Trafikksikkerhet
- Næringsliv-Sysselsetting
- Økonomiske konsekvenser for kommunen; i forhold til
- teknisk infrastruktur (for eksempel: vei, vann, avløp)
- sosial infrastruktur (for eksempel: skole, barnehage, fritidstilbud)
- Evt. konflikter med mineralske ressurser

Konsekvensutredningene skal dokumenteres som et samlet konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel, men det vil også bli utarbeidet et dokument hvor det framgår hvordan hvert enkelt innspill er utredet. Utredningene vil ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap innenfor hvert tema i listen over.

### 8.2 Innspill til arealdelen

Ved denne revisjonen åpnes det for innspill innenfor de tema som tidligere er nevnt kapittel 7. Innspill til arealbruk som det tidligere har vært reist innsigelse til og hvor forutsetningene ikke er endret, vil ikke bli vurdert på ny. Etter at innspillperioden er over, vil alle innkomne innspill bli presentert for kommuneplanutvalget som avgjør hvilke innspill som skal konsekvensutredes. Det er kun inn arealinnspill som har blitt konsekvensutredet som kan bli med i ny arealdel.

Som ved forrige rullering vil rådmannen kreve at alle private innspill til arealdelen som ønskes vurdert skal gis etter en bestemt mal. Formålet med denne er blant annet:

- Forslagene vil være enklere å håndtere for kommunen.



- Forslagsstiller må være bevisst hvilke vurderinger kommunen skal gjøre, og selv ta stilling til eventuelt konfliktnivå.
- Sjekklisten/malen er forarbeid til konsekvensutredningen.

Sjekklista/malen som ble brukt ved forrige rullering legges til grunn, men vil bli noe omarbeidet før den tilgjengeliggjøres gjennom kommunens hjemmeside i forbindelse med kunngjøring om oppstart av planarbeid. I forhold til nye byggeområder må blant annet følgende gjøres rede for:

- Miljøverninteresser, herunder grønnstruktur og friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø, landskap og estetikk
- Forurensning, herunder støy
- Landbruksinteresser
- Klima
- Barn og unges interesser
- Samfunnsikkerhet og beredskap
- Teknisk og sosial infrastruktur