



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/1443-52
Saksbehandler Ola Skei Bekken

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026
Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027	23.04.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	30.04.2026

Campus park - prinsippavgjørelse for videre arbeid

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kommunestyret vedtar at Grimstad kommune skal ta ansvar for å utrede og avklare mulighetsrommet for videre planarbeid for Campus Park.
2. Avklaringsarbeidet skal gjennomføres i dialog med Statsforvalteren, og i samarbeid med private grunneiere/utviklere og Universitetet i Agder (UiA), med mål om å avklare hvilke løsninger som kan aksepteres og hvilket omfang som er realistisk.
3. Kommunedirektøren bes komme tilbake til kommunestyret med en ny sak når avklaringsarbeidet er gjennomført. Saken skal redegjøre for:
 - a. avklart handlingsrom og føringer fra Statsforvalteren
 - b. anbefalt videre retning og ambisjonsnivå for planarbeidet
 - c. forslag til organisering og behov for kommunale midler for å slutføre planen

Vedlegg

Kommuneplanen

Saken er relevant for kommuneplanens mål og strategier knyttet til arealbruk, bærekraftig by- og stedsutvikling, boligbygging, grønnstruktur, folkehelse og samspill mellom utdanning, byutvikling og næringsutvikling. Campusområdet er sentralt i kommunen og vurderes som et svært viktig utviklingsområde. Campus Park representerer en av de mest strategiske arealbrikkene i denne utviklingen, både for å styrke attraktiviteten til campus, for å sikre kvalitet i boligområdene og for å støtte en langsiktig, helhetlig byutvikling i Grimstad.

Sammendrag

Saken gjelder hvordan Grimstad kommune bør arbeide videre med Campus Park etter at planarbeidet i praksis har ligget i bero som følge av Statsforvalterens innsigelse knyttet til jordvern. Campus Park er avsatt til park i vedtatt områdeplan for campusområdet og er samtidig et område med sterke nasjonale interesser knyttet til fulldyrka jord.

Campus Park er en sentral premisse for gjennomføring av områdeplanen for campus, som legger til rette for om lag 700 boenheter. Uten tilstrekkelige grønt- og utomhusarealer vil realisering av denne boligbyggingen være krevende både planfaglig og kvalitativt.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunen tar et tydelig ansvar for å avklare et realistisk mulighetsrom i dialog med Statsforvalteren, private aktører og UiA, før det eventuelt fremmes sak om bevilgning for å slutføre planarbeidet. En slik trinnvis tilnærming reduserer risikoen for å bruke store ressurser uten avklart akseptgrunnlag, samtidig som kommunen aktivt ivaretar campusområdets potensial og strategiske betydning for langsiktig utvikling i Grimstad.



Figur 1: Campusområdet ca 2015



Figur 2: Campusområdet 2025

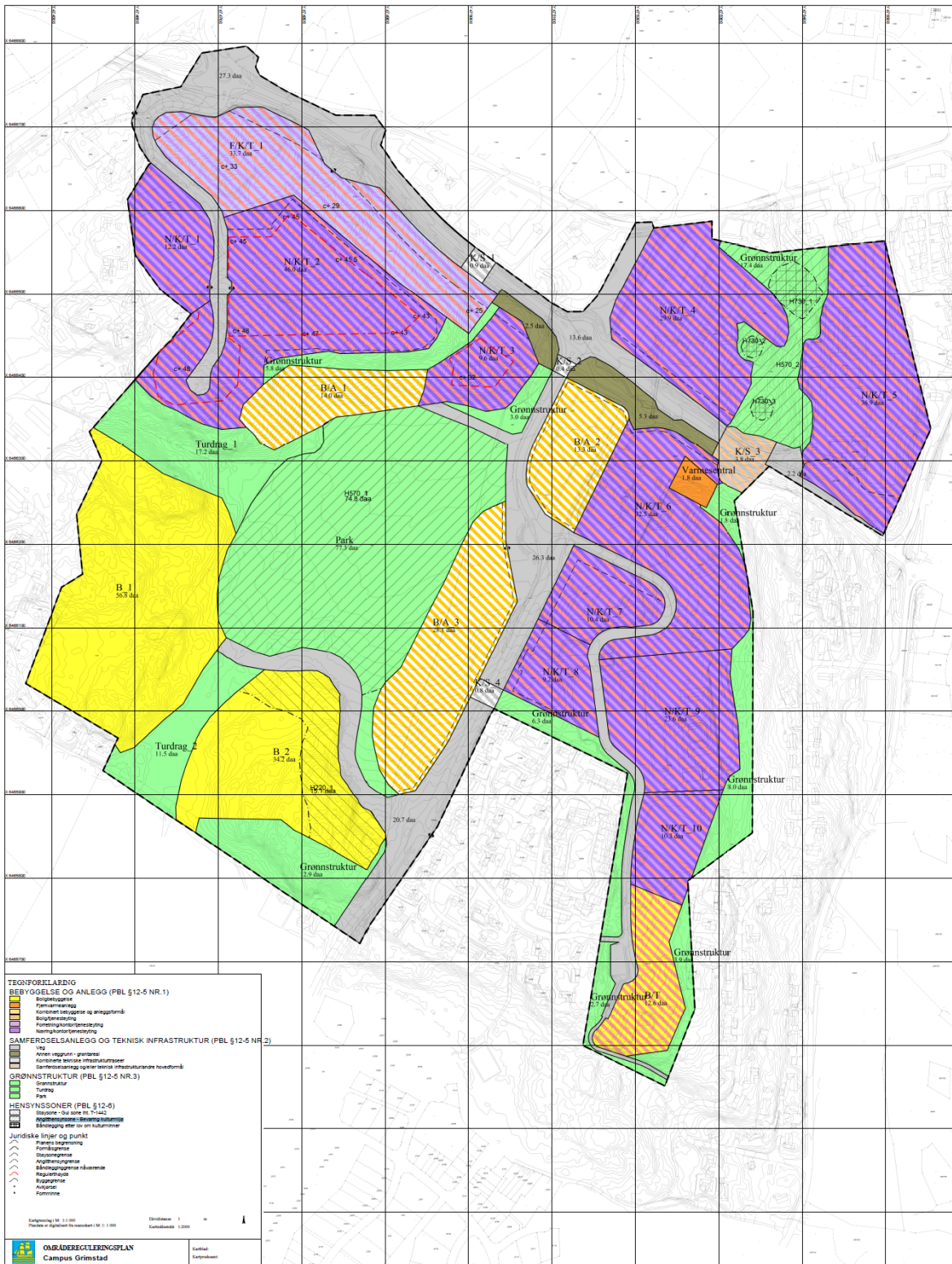
Figurene 1 og 2 viser utviklingen i området de ti siste årene.

Fakta

Campus Park inngår i vedtatt områdeplan for campusområdet og er regulert til park, med tilhørende hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Områdeplanen legger til grunn en betydelig utvikling av campusområdet, herunder etablering av om lag 700 boligenheter. Parken er i planen forutsatt å fungere som grønnstruktur, rekreasjonsareal og utomhusareal for både boligene og campusområdet for øvrig.

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til tidligere planforslag for Campus Park (vedlagt) med begrunnelse i nasjonale føringer for jordvern. Innsigelsen er særlig knyttet til omfattende inngrep i fulldyrka jord på Tønnevoldsjordet. Statsforvalteren har signalisert at innsigelsen kan frafalles dersom størsteparten av jordet reguleres til jordbruk, og at det kan være aktuelt å vurdere mer begrensede parkmessige kvaliteter på arealer som allerede er preget av inngrep eller fremstår som marginale.

Som følge av dette har saken i stor grad ligget i bero over tid, og kommunen står nå overfor et veivalg for hvordan, og om, arbeidet bør føres videre.



Figur 3: plankart, områdeplanen

Figur 3 viser områdeplanen der området «park» er forutsatt å være grøntområde og utomhusareal for B_1, B/A_1 og delvis B_2.



Figur 4: Utomhusplanen som viser utformingen av campus park slik den var foreslått regulert

Økonomiske og administrative konsekvenser

Den foreslåtte innstillingen innebærer at kommunen tar ansvar for en avgrenset avklaringsfase. Dette vil ha administrative konsekvenser i form av behov for prioritering og dedikert kapasitet til dialog, samordning, avklaringer og sammenstilling av beslutningsgrunnlag.

Økonomisk innebærer avklaringsfasen at kommunen må påregne ressursbruk knyttet til arbeidstid, møter/avklaringer med statlige myndigheter og samarbeid med private og UiA, samt eventuelt behov for faglige bidrag/utredninger for å dokumentere løsninger som kan redusere inngrep i fulldyrka jord. Konkrete kostnader er ikke beregnet i denne saken, og det er nettopp et formål med avklaringsfasen å avklare omfang, krav og premisser som gjør det mulig å utarbeide et troverdig kostnadsoverslag.

Når avklaringsfasen er gjennomført, skal kommunedirektøren komme tilbake med en ny sak der kommunen eventuelt bes om midler til å slutføre planarbeidet.



Vurderinger:

Betydning for campus- og boligområdet

Campusområdet i Grimstad er arealmessig begrenset, med få tilgjengelige arealer for park, rekreasjon og idrett. Campus Park er derfor tillagt stor betydning i områdeplanen som et samlende grøntområde for både eksisterende campus og planlagt boligbebyggelse. Parken er også et viktig grep for å sikre kvalitet, attraktivitet og robusthet i utviklingen av et av kommunens viktigste langsiktige utviklingsområder.

Universitetet i Agder har i dialog med kommunen gitt uttrykk for at en park i området er ønsket og vil bidra positivt til campuslivet, både som rekreasjonsområde for studenter og ansatte og som arena for organisert og uorganisert aktivitet og idrett. Det er samtidig pekt på at jorden kan ha flere mulige bruksretninger i et langt perspektiv, og at attraktivitet for campus og studentmiljø er et sentralt hensyn i utviklingen. Universitetet har opplyst at det per i dag ikke finnes studieretninger, fagmiljøer eller konkrete planer som tilsier bruk av jorden til landbruksformål eller landbruksrelaterte studier samt at dette ikke er realistisk i overskuelig fremtid.

Idrett

I tilknytning til området ligger det allerede en friidrettshall. Arealet kunne isolert sett være egnet for utendørs idrettsformål, eksempelvis friidrettsbane, og det er i interne vurderinger pekt på ambisjoner knyttet til studentidrett, arrangementer og flerbruk. Samtidig vil større idrettsanlegg beslaglegge betydelig areal og vurderes som krevende å få aksept for innenfor gjeldende jordvernpolitikk. Dette taler for å avklare mulighetsrommet før kommunen eventuelt går videre med

konkrete løsninger.



Figur 5: Størrelsesberegning

Figur 5 viser størrelsen på friidrettsanlegg med 6 bredder av løpebane

Jordvern hensyn

Kommunedirektøren legger til grunn at jordvern er et tungtveiende hensyn som kommunen må forholde seg til. Samtidig er Campus Park en viktig premisse for gjennomføring av vedtatt områdeplan for campus, herunder boligbygging i størrelsesorden 700 boenheter. Park- og rekreasjonsformål alene vurderes ikke som tilstrekkelig samfunnsmessig begrunnelse for å overstyre jordvern hensyn, men må vurderes i sammenheng med helhetlig campus- og boligområdeutvikling. Det er betydelig usikkerhet knyttet til hva Statsforvalteren vil kunne akseptere av løsninger, selv ved redusert arealbeslag, og det er pekt på at jordvernet ikke har blitt mindre strengt de siste årene.

Omdisponering av matjord

Mulighetene for omdisponering av matjord kan vurderes gjennom matjordsplan, med kartlegging av mengder, kvalitet og aktuelle mottaksarealer. Samtidig er det i vurderinger pekt på at Statsforvalteren i flere sammenhenger ikke nødvendigvis anser jordflytting som et tilstrekkelig avbøtende tiltak. Dette må derfor avklares konkret i dialog i avklaringsfasen.

Private aktører med interesser i området har uttrykt vilje til å bidra med løsninger, både med matjordsplan og konkret bruk av den aktuelle jorden. Det finnes kjente arealer hvor det er behov for betydelige mengder matjord både til jordforbedring og nydyrking.

Bygge på matjord



Figur 7: Skissekonsept 2

Figur 7 viser et kladdet konsept for hva man kanskje kan få til hvis man prioriterer fridrett og samtidig klarer å avsette noe areal til park mellom åkerøyene.

Fremdrift

Videre planarbeid vil være ressurskrevende både økonomisk og administrativt. Samtidig er campusområdet et strategisk utviklingsområde, og en for langvarig «bero»-situasjon kan svekke forutsigbarhet, kvalitet og gjennomførbarhet i den samlede områdeutviklingen. Med foreslått innstilling anbefales en trinnvis fremdrift: først avklare rammer og muligheter i dialog med Statsforvalteren og samarbeidspartnere, og deretter – dersom handlingsrommet er til stede – komme tilbake med sak om midler og organisering for å slutføre planarbeidet.

Alternative løsninger

Alternativ A:

Avslutte planarbeidet og fastsette at Tønnevoldsjordet skal forbli jordbruksareal. Det bemerkes at hvis en vedtar dette må kommunedirektøren uansett gå i gang med å endre områdeplanen da parken er et vesentlig premiss for utbygging i tråd med områdeplanen.

Fordeler:

- Klart standpunkt i tråd med jordvern hensyn

Ulemper:

- Områdeplanens forutsetninger for park og grøntareal bortfaller
- Umuliggjør gjennomføring av boligbygging i tråd med områdeplanen
- Svekker langsiktige utviklingskvaliteter for campus- og boligområdet

Alternativ B:

Legge til grunn at private aktører tar initiativ, og at kommunen ikke viderefører planarbeidet i kommunal regi nå.

Fordeler:

- Begrenset direkte økonomisk risiko for kommunen på kort sikt
- Private aktører kan drive frem prosess dersom de har gjennomføringsinteresse

Ulemper:

- Kommunen får ikke kontroll med prosess og fremdrift
- Enkelte særinteresser kan bli tillagt uproporsjonalt mye vekt
- Høy risiko for ny innsigelse

Konklusjon

Campus Park er strategisk viktig for utviklingen av campus- og boligområdet og inngår i en vedtatt områdeplan med store ambisjoner, herunder om lag 700 boenheter. Samtidig er området sterkt berørt av nasjonale og regionale jordvern hensyn, og det er usikkert hva Statsforvalteren kan akseptere.

Kommunedirektøren anbefaler derfor en kommunalt styrt, trinnvis og avklarende tilnærming der kommunen tar ansvar for å utrede mulighetsrommet i samarbeid med private aktører og UiA, og gjennom målrettet dialog med Statsforvalteren. På bakgrunn av avklaringsfasen skal kommunedirektøren komme tilbake med en ny sak som ber om nødvendige midler og foreslår organisering for å slutføre planarbeidet – dersom handlingsrommet viser seg å være til stede.