



Grimstad

J. B. UGLAND EIENDOMSUTVIKLING

Postboks 501
4898 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Benedicte Thunning Kluck

Saksnummer
PLAN-26/00036
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
11.05.2026

Vedtak - endring av detaljregulering for Campus Grimstad, I4- Helse

Vedtak

På delegert myndighet og i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd, vedtar kommunedirektøren endring av detaljregulering for Campus Grimstad I4-Helse (ID 271) med plankart og bestemmelser påført vedtaksdato 11.05.2026.

Fakta

Stærk & Co. AS har på vegne av J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS utarbeidet forslag til endring av detaljregulering for Campus Grimstad I4-Helse. Gjeldende plan ble vedtatt 26.02.2018, sist endret 27.08.2021. Planområdet som nå omfattes av en ny endring er i gjeldende plan regulert til offentlig/privat tjenesteyting (T1), sone III.

Endringsforslaget som fremmes til vedtak inneholder følgende endringer:

- Formål endres fra tjenesteyting til kombinert formål tjenesteyting/kontor/næring.
- «T1, Sone III» endrer navn til KBA i plankartet og får innført utvidet bestemmelse:

3.02 *KBA er regulert til kombinert område for offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og næring. Med tjenesteyting menes bygg som omfatter rene undervisningsrom, kontorer, laboratoriearealer, verksted m.m. Med næring menes virksomheter knyttet til forskning og laboratorium. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 90 %.*

Bakgrunnen for planendringen er å hjemle eksisterende bruk av arealene og intensjonen i områdereguleringen. I tillegg til offentlig/privat tjenesteyting, er det ønskelig å også legge til rette for kontorbedrifter samt forskning og laboratorium som ikke direkte kan knyttes til undervisningen på Universitetet, men som er en del av fagmiljøet rundt Universitetet. Endringen innebærer ingen justering av utnyttelsesgrad, byggehøyder eller byggegrenser.

Forslag til planendring har vært forelagt berørte myndigheter og naboer i perioden 14.01.2026–04.02.2026, jf. pbl. § 12-14 tredje ledd. Det er mottatt én uttalelse fra Statsforvalteren i Agder, som etter vurdering av nasjonale og vesentlige regionale interesser ikke har merknader til endringen.

Vurdering

Planendringen innebærer en justering av arealformål fra offentlig/privat tjenesteyting til kombinert formål tjenesteyting/kontor/næring. Endringen er i tråd med formål i overordnet områderegulering samtidig som den kan åpne for et bredere spekter av virksomheter og gi økt fleksibilitet til bygningsmassen. Endringen omfatter deler av eksisterende bruk, herunder rene kontorbedrifter og næring i form av forskning og laboratorium som ikke faller naturlig inn under formålet offentlig/privat tjenesteyting, men som likevel er relevant for aktiviteten på Universitetet. En mulig ulempe ved å åpne for kontor- og næringslokaler som ikke er direkte knyttet til undervisning, er at campusområdets tydelige funksjon og fagmiljø over tid kan svekkes. Arealene som er tilgjengelige på campus er begrenset og bør i hovedsak benyttes til virksomhet som understøtter universitetets og campusområdets langsiktige behov. I denne saken vurderes imidlertid risikoen som begrenset, ettersom formålet med endringen er tydelig knyttet til kunnskaps- og forskningsmiljøet i området og defineres klart i bestemmelse 1.01:

«I tillegg skal det legges til rette for kontor og næring, sistnevnte i form av forskning- og laboratorievirksomhet.»

Endringen legger ikke til rette for økt utnyttelse eller større bygningsvolum, og forventes derfor ikke å medføre vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Kommunedirektøren vurderer at endringen legger til rette for videre utvikling av fag- og næringsmiljøet rundt Universitetet i Agder, uten at dette medfører økt belastning på infrastruktur. Endringen gir ikke økte byggehøyder eller nye byggearealer og kommunedirektøren vurderer dermed at den ikke vil medføre merkbare virkninger for naboeiendommer når det gjelder solforhold, støy, innsyn eller visuelle kvaliteter.

Naturmangfoldloven §§ 8–12 er vurdert i samsvar med § 7. Det foreligger ingen registreringer av verdifullt naturmangfold i det allerede bebygde området. Planendringen medfører ingen fysiske inngrep eller endringer i arealbruken som kan påvirke naturmangfoldet. En nærmere vurdering etter naturmangfoldlovens prinsipper anses derfor ikke nødvendig. Det er heller ingen registreringer av kulturminner eller kulturmiljø i området. Eksisterende bebyggelse videreføres. Planendringen vurderes å ikke få noen konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

Konklusjon

Kommunedirektøren har vurdert de foreslåtte endringene og mener at disse ikke utgjør noen konflikt som tilsier at de ikke bør gjennomføres. Det er også vurdert at endringene ikke går ut over hoveddrammene i planen eller gjennomføring av planen for øvrig, ei heller hensynet til viktige natur og friluftsområder, som alle er kriterier for å behandle endringen etter en forenklet prosess. De foreslåtte endringene er tilfredsstillende innarbeidet i plandokumentene. Kommunedirektøren vedtar foreslått endring.

Klageadgang

De vedtatte plandokumentene blir tilgjengelig på Grimstad kommune sine nettsider, www.grimstad.kommune.no. Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til 06.06.2026. Eventuell klage fremsettes skriftlig til Statsforvalteren i Agder og sendes til Grimstad kommune til postmottak@grimstad.kommune.no eller til postboks 123, 4891 GRIMSTAD. Eventuelt krav om innløsning og erstatning for tap ved reguleringsplanen jf plan- og bygningslovens §§ 15-2 og 15-3 må være fremsatt senest 3 år etter denne kunngjøring.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Benedicte Thunning Kluck
Arealplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: 2026-02-02 Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder
2026-02-11 Endringsbeskrivelse
Reguleringsendring_kart_vedtatt11.05.26
Bestemmelser_forslag til endring markert med rødt_vedtatt 11.05.26

Kopimottakere: AGDER FYLKESKOMMUNE
Jon Lilletuns Vei 3 AS
Jon Lilletuns Vei 5 AS
Jon Lilletuns Vei 7 AS
Jon Lilletuns Vei 9 AS
STÆRK & CO AS
STATSFORVALTEREN I AGDER
UNIVERSITETET I AGDER