

Grimstad kommune

DERES REF.:

VÅR REF.: KPR

ARENDAL, 11.02.2026

REGULERINGSPLAN FOR CAMPUS GRIMSTAD I4-HELSE, GRIMSTAD KOMMUNE

ANMODNING OM REGULERINGSENDRING

J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS ønsker å foreta en reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan for Campus Grimstad I4-Helse vedtatt 26.02.2018, sist endret 27.08.2021 (arealplanid 271) iht. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14, 2. ledd.

Bakgrunn og historikk i saken

I områdeplanen for Campus var området regulert til N/K/T9 – kombinert formål næring/kontor/tjenesteyting. Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til offentlig/privat tjenesteyting.

For å klargjøre og presiserer at det er tillatt med kontor og laboratorium som ikke er direkte knyttet til tjenesteyting, men som likevel er relevant å ha lokalisert på Campusområdet, er det ønskelig å foreta en reguleringsendring iht. pbl. § 12-14, 2. ledd.

Formålet med planendringen og planstatus

Hovedformålet med planendringen er å hjemle eksisterende bruk av arealene.

Området er i gjeldene plan avsatt til T1- offentlig eller privat tjenesteyting, sone III. Med følgende bestemmelser knyttet til formålet:

T1 er regulert til område for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates oppført bygg som omfatter rene undervisningsrom, kontorer, laboratoriearealer, verksted m.m.

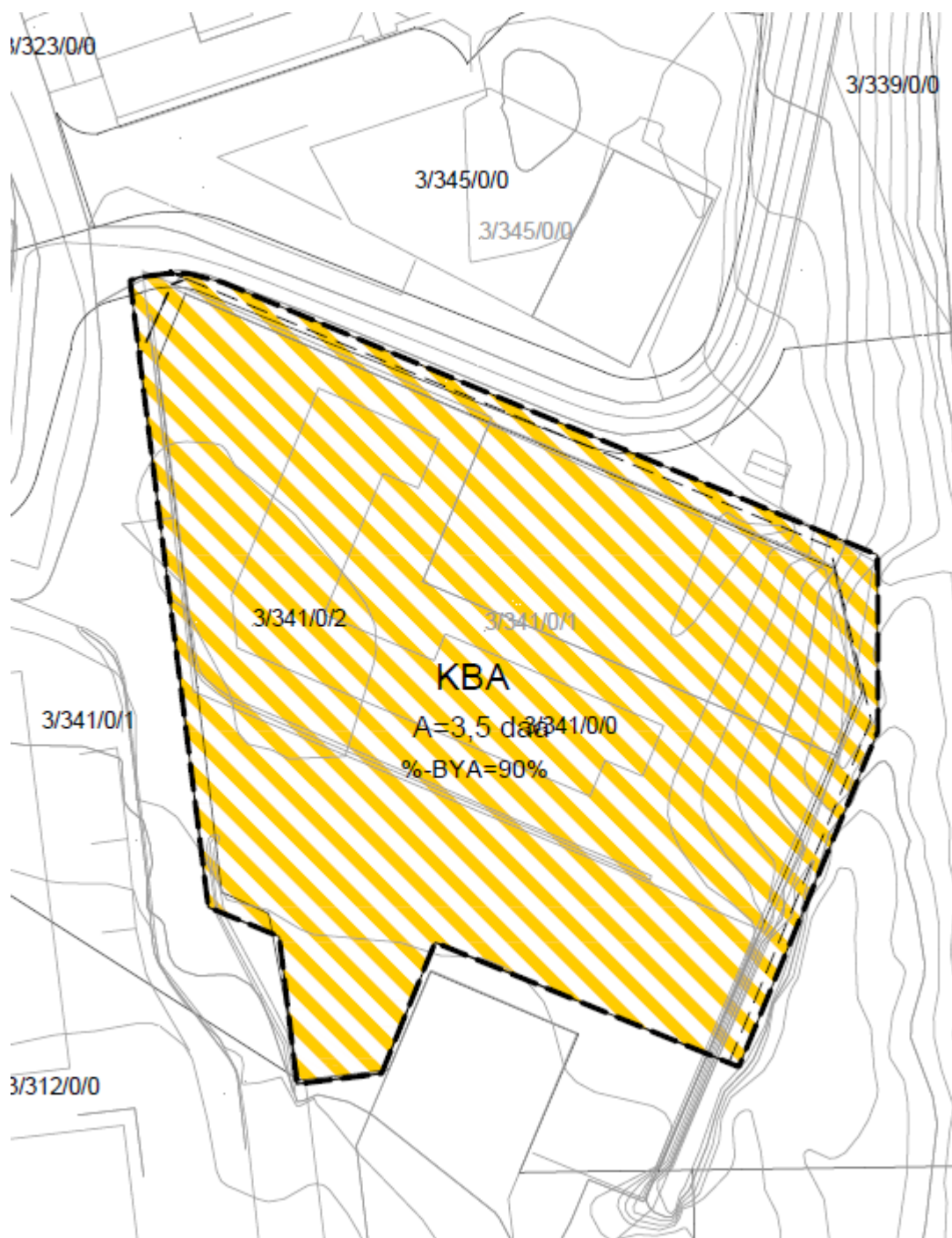
Gjeldende regulering er vist i figur 1. Det er området betegnet som sone III som nå skal endres. Reguleringsendringen gjennomføres for å hjemle intensjonen i områdeplanen, men som er noe utydelig i gjeldende detaljregulering. I tillegg til offentlig/privat tjenesteyting, er det ønskelig å også legge 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.



Figur 1 Utsnitt av gjeldende plan

Beskrivelse av planendringen

Endringen gjelder for arealene avsatt som sone III i gjeldende plan. Det er ikke endring i utnyttelse eller byggehøyder, kun en justering av arealformål. Endringen presiserer 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.



Figur 2 Utsnitt av ønsket endring

Høring/nabovarsling

Forslag til endring var i perioden 14.01.26-04.02.26 forelagt berørte myndigheter samt eiere/festere av eiendommer som direkte berøres av endringene, jf. pbl § 12-14, 3. ledd. Det kom inn 1 merknad til endringen. Merknaden er vedlagt.

Videre gis et sammendrag av merknaden med kommentarer.

Statsforvalteren i Agder, brev av 02.02.26

Statsforvalteren har vurdert endringen opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og har ut fra dette ingen merknader til endringen. Ber om å få kopi av vedtaket med oppdatert plan.

*Forslagsstillers kommentar:
Tas til orientering*

Vurderinger

Det følger av naturmangfoldloven (nml) § 7 at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen. Det er ingen registreringer på eiendommene i naturbasen eller artsdatabanken. Eiendommen er i dag bebygd og planendringen gir ingen endring av bebyggelsen. Det vurderes at naturmangfold i ingen grad blir berørt av planendringen. En nærmere vurdering knyttet til naturmangfoldloven §§ 8-12 er på denne bakgrunn ikke nærmere vurdert.

Det er heller ingen registreringer av kulturminner eller kulturmiljø i området. Eksisterende bebyggelse videreføres. En vurderer at planendringen ikke får noen konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

Oppsummering av planendringen

Endringen omtalt over medfører følgende endringer av plankart og bestemmelser:

Endringer i plankart (se også vedlegg):

- Formål endret fra tjenesteyting til kombinert formål tjenesteyting/kontor/næring

Endringer i bestemmelsene (se også vedlegg):

- Satt inn dato for revisjon samt kort beskrivelse av endringen
- Nytt punkt 3.02 i bestemmelsene. Endret bestemmelsene som gjaldt for T1 sone III til å gjelde for KBA. Samt presisert hva som er tillatt innenfor formålet.
- Bestemmelsenes pkt 1.01 – formålet med planen er presisert.

Konklusjon

I 2017 ble plan- og bygningsloven endret, bl.a. ved at adgangen til å gjøre endringer av reguleringsplan iht. § 12-14 ble utvidet. Det tidligere kriteriet «*mindre endring*» ble erstattet av formuleringen «*når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*».

Gjennomføring av tiltakene som planendringen legger til rette for, medfører ingen konsekvenser for landskaphensynet. Endringene medfører ingen konsekvenser for ferdsels- og friluftsinnteresser eller naturområder/naturmangfold da området allerede er regulert til byggeområde og bebygd. Planendringen vurderes ikke å få konsekvenser for bruk av tilstøtende eiendom. En vurderer på denne bakgrunn at den utvidede adgangen til å foreta planendringer iht. pbl §12-14, gjør seg gjeldende i denne saken.

Ut fra en samlet vurdering, kan vi ikke se at endringen går ut over hoveddrammene i planene eller får konsekvenser for landskap og omgivelser. Intensjonen i gjeldende detaljregulering og områdeplan videreføres. Endringen vurderes ikke å medføre konsekvenser knyttet til ferdsel- og friluftsliv, naturområder eller naturmangfold, kulturminner mv.

Med hilsen

Stærk & Co. AS



Kristine Pedersen-Rise
arealplanlegger

Vedlegg:

Forslag reguleringsplankart, endring

Forslag reguleringsbestemmelser

Merknad fra Statsforvalteren

SOSI-fil

Kopi:

J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS