

Referat fra møte med Statsforvalteren om Campus Park

Dato: 26. juni 2026

Tema: Campus Park – innsigelse, jordvern, videre planarbeid og matjordplaner

Sted: Statsforvalteren i Agder, Arendal

Til stede:

Grimstad kommune:

Ola Skei Bekken, kommunalsjef for samfunnsutvikling,

Torgeir Neset, konstituert jordbrukssjef

Åsne Tveide Hagen, konstituert tjenesteleder for plan og landbruk

Statsforvalteren i Agder:

Janne Thygesen, seniorrådgiver planavdelingen og landbruksavdelingen

Heidrun Flognfeldt Andreassen, seniorrådgiver planavdelingen

Thomas Christian Kiland-Langeland, seksjonsleder plan

Reidar Tveiten, landbruksdirektør

1. Bakgrunn og formål med møtet

Møtet gjaldt videre håndtering av Campus Park og Statsforvalterens innsigelse knyttet til jordvern. Området er i vedtatt områdeplan avsatt til park, men består samtidig av fulldyrka jord av høy kvalitet. Kommunen ønsket å avklare hvilket handlingsrom som finnes for videre planarbeid, hvilke løsninger Statsforvalteren kan se som realistiske, og hvordan kommunen bør forholde seg til jordvern, eventuell jordflytting og krav til alternativvurderinger.

Kommunens utgangspunkt var at Campus Park er en viktig premiss for utviklingen av campusområdet og tilgrensende boligområder. Tidligere saksgrunnlag omtaler Campus Park som sentral for gjennomføring av områdeplanen, blant annet fordi parken er forutsatt å fungere som grønnstruktur, rekreasjonsareal og utomhusareal for både campus og planlagte boliger. I møtet ble det også vist til at summen av regulerte boligområder rundt jordet kan utgjøre et betydelig boligpotensial, og at manglende grønt- og uteoppholdsarealer kan få konsekvenser for realisering av disse områdene.

Kommunen la videre til grunn at jordvern nå er et viktig hensyn også lokalt, og at det er politisk oppmerksomhet om både jordvern, matjordplaner og hvordan matjord eventuelt kan håndteres dersom arealer omdisponeres. Kommunen ønsket derfor en tydeligere vurdering av om arbeid med jordflytting og matjordplaner er et relevant og riktig spor, eller om hovedinnretningen bør være å unngå omdisponering av dyrka mark i størst mulig grad.

2. Kommunens redegjørelse for planområdet og utfordringsbildet

Kommunen redegjorde for at det aktuelle jordet er et stort, sammenhengende jordbruksareal med god kvalitet, beliggende midt i et sentralt utviklingsområde for Grimstad og Agder. Området ligger i tilknytning til campus, Universitetet i Agder, eksisterende og planlagte boligområder, kollektivakse

og øvrige byutviklingsinteresser. Kommunen viste til at området derfor ikke kan vurderes som et hvilket som helst utbyggingsområde, men inngår i et samlet grep for fortetting, campusutvikling og langsiktig byutvikling.

Det ble vist til tidligere arbeid med skisser og konsepter for redusert beslag av fulldyrka jord. Kommunen stilte spørsmål ved om enkelte randsoner, områder ved åkerholmer, arealer vest i planområdet eller andre mer begrensede arealer kunne benyttes til parkmessige kvaliteter, parsellhager, overvannshåndtering eller annen tilrettelegging, samtidig som mesteparten av jorden beholdes som landbruksareal.

Kommunen viste også til at et tidligere konsept med større parkmessige tiltak, inkludert mulighet for idrettsformål, har vært vurdert. Det ble likevel lagt til grunn at større anlegg, som eksempelvis friidrettsbane på dyrka mark, vil være svært krevende å få aksept for innenfor dagens jordvernpolitikk. Dette samsvarer med tidligere saksgrunnlag, der park og rekreasjon alene ikke vurderes som tilstrekkelig tung samfunnsinteresse til å overstyre jordvernhensynet.

3. Statsforvalterens vurdering av jordvern og innsigelsen

Statsforvalteren understreket at jorden har høy jordbruksverdi. Det ble vist til at jorden er et stort og sammenhengende fulldyrka areal, at dette er uvanlig i Agder i et så sentralt og bebygd område, og at de klimatiske og dyrkingsmessige forholdene er gode, blant annet for hvete og grønnsaker.

Statsforvalteren pekte på at jordvernforingene er skjerpet de senere årene. Det ble vist til rundskriv og innskjerpet innsigelsespraksis, og Statsforvalteren ga uttrykk for at de skissene som tidligere har vært drøftet, ikke vil være tilstrekkelige for å løse innsigelsen i dag. Det ble også sagt at dersom saken hadde kommet opp nå, ville Statsforvalteren hatt innsigelse til hele arealet.

Statsforvalteren var tydelig på at hovedregelen er å unngå nedbygging av dyrka mark. Jordflytting kan vurderes dersom omdisponering ikke kan unngås, men dette forutsetter at det foreligger tung samfunnsnytte og at alle relevante alternativer er vurdert. I denne konkrete saken ga Statsforvalteren uttrykk for at man ikke er «der» per nå, og at den dyrka jorden i utgangspunktet har størst verdi der den ligger.

Det ble presisert at en god matjordplan ikke i seg selv gir et «godkjent-stempel» for omdisponering. Statsforvalteren viste til tiltakshierarkiet, der det primære er å unngå nedbygging av jordbruksareal, mens jordflytting kommer langt senere som et mulig avbøtende tiltak dersom omdisponering ikke kan unngås.

4. Vurdering av samfunnsnytte og alternativer

Kommunen argumenterte for at samfunnsnyttene må vurderes bredt, i lys av at området ligger i kjernen av ønsket fortetting og utvikling i Grimstad, med kort vei til arbeid, studier, kollektivakse og campusfunksjoner. Det ble vist til at Campusområdet har en stor konsentrasjon av daglig aktivitet og at utviklingen av området har betydning både for Grimstad og Agder.

Statsforvalteren anerkjente at området er viktig, men var samtidig tydelig på at parkformål og utviklingshensyn må vurderes opp mot den konkrete jordverninteressen. Det ble stilt spørsmål ved hva samfunnsnyttene av en park i seg selv er, og om denne samfunnsnyttene er tilstrekkelig høy til å forsvare nedbygging av fulldyrka jord.

Et sentralt punkt i møtet var kravet om alternativvurderinger. Statsforvalteren la til grunn at nasjonale føringer krever at alle relevante alternativer vurderes før man kan ta stilling til om inngrep i dyrka mark kan aksepteres. Det ble presisert at alternativvurderingene må være reelle, og at manglende vurdering av alternativer kan senke terskelen for innsigelse.

Kommunen tok opp at dersom jorden ikke kan brukes til parkformål, kan dette få konsekvenser for boligområdene rundt, blant annet med hensyn til uteoppholdsareal, kvalitet, utnyttelse og gjennomføring av områdeplanen. Statsforvalteren pekte på at jordvern hensyn også kan løses gjennom lavere utnyttelse eller andre grep i boligområdene, og at det derfor er for tidlig å diskutere konkrete grenser før alternativene er belyst.

5. Rettslig og planmessig status

Kommunen reiste spørsmål om betydningen av at området allerede er regulert til park i en vedtatt områdeplan, og at kommuneplanen senere er rullert. Det ble også reist spørsmål om hvordan innsigelsen virker når det foreligger en gjeldende områdereguleringsplan, og om eldre planer fortsatt kan legges til grunn når nasjonale føringer er endret.

Statsforvalteren viste til at gjeldende planer må forstås i lys av nasjonale føringer som har kommet til senere. Etter hvert som nye og strengere nasjonale føringer kommer til, blir eldre planer mindre førende dersom de ikke lenger er i tråd med dagens politikk. Det ble også pekt på at det finnes mange eldre planer som kan være vanskelige å gjennomføre fordi de ikke lenger samsvarer med gjeldende nasjonale interesser.

Kommunen spurte om Statsforvalteren vil fremme innsigelse til kommuneplanen dersom arealet videreføres der. Statsforvalteren bekreftet at dette kan være mulig. Det ble likevel understreket at det er vanskelig å si konkret hva som vil skje før saken er vurdert i kommuneplansammenheng.

6. Behov for helhetlig vurdering av campusområdet

Mot slutten av drøftingen ble behovet for en mer helhetlig vurdering av området tydelig. Statsforvalteren pekte på at campusområdet trolig er et av kommunens viktigste transformasjonsområder, og at det derfor kan være behov for å se områdeplanen og utviklingsgrepene samlet på nytt.

Statsforvalteren viste til at det har skjedd mange endringer i campusområdet siden områdeplanen ble vedtatt, og at kommunen derfor bør vurdere om dagens plan fortsatt gir et godt nok helhetsgrep. Dette innebærer ikke nødvendigvis at all utvikling må stanses, men at jordvern, boligkvalitet, grønnstruktur, campusutvikling, naturhensyn og gjennomførbarhet bør vurderes samlet.

Kommunens foreløpige deloppsummering var at Statsforvalteren ikke var absolutt kategorisk på at ingenting kan gjøres på jorden, men at alle alternativer må vurderes før det kan tas stilling til eventuelle begrensede inngrep. Kommunen oppfattet videre at det kan være aktuelt å vurdere arealer ved Åkerholmer og vestlige deler av området, men at hovedretningen bør være å tilbakeføre eller videreføre mest mulig av jorden som landbruksareal og finne grøntarealer innenfor eller i tilknytning til de regulerte byggeområdene. Statsforvalteren presiserte at det ved forrige møte var parsellhager som ble nevnt som mulig bruk av landbruksarealer vest for Åkerholmene, og at øvrige inngrep/tilrettelegging måtte avgrense seg til Åkerholmene.

Statsforvalteren ga ikke et entydig svar om at grønt- og uteoppholdsarealer bør legges i arealene rundt jordet, men anbefalte en mer helhetlig vurdering av områdeplanen. Dette ble bekreftet som et sentralt råd i møtet.

7. Naturhensyn og universitetssykehjem

I møtet ble det også vist til mulig plassering av universitetssykehjem og arealer nordvest i området. Kommunen viste til at universitetssykehjemmet er vedtatt plassert, men at alternativer skal undersøkes og vurderes. Det ble samtidig lagt til grunn at et universitetssykehjem kan ha stor samfunnsnytte.

Statsforvalteren pekte på at alternativvurderinger knyttet til naturtyper ikke nødvendigvis har samme terskel som alternativvurderinger knyttet til dyrka mark, men at naturhensyn likevel må inngå i vurderingene. Det ble vist til naturtyper nordvest i området, og Statsforvalteren anbefalte at det legges inn tilstrekkelig buffer dersom universitetssykehjem vurderes i den retningen. Naturtypene ble samtidig vurdert som negative for alternativet med universitetssykehjem nordvest i området. Den aktuelle naturtypen når opp til innslagspunkt for når det skal vurderes å fremme innsigelse, jamfør rundskriv T-2/16.

8. Matjordplaner, jordflytting og jordvernstrategi

Møtet avsluttet med en særskilt drøfting av matjordplaner og jordflytting. Kommunen ønsket å avklare om det er hensiktsmessig å arbeide systematisk med matjordplaner og jordflytting som virkemiddel, også utover denne konkrete saken.

Statsforvalteren viste til at Landbruksdirektoratet arbeider med veileder for matjordplaner, og anbefalte at kommuneplanens arealdel kan ha en bestemmelse om at det skal utarbeides matjordplan dersom omdisponering av dyrka mark ikke kan unngås.

Kommunen pekte på behovet for en bredere jordvernstrategi og revisjon av landbruksplanen. Det ble vist til at kommunen har både store og små jordbruksarealer med ulik verdi, og at kommunen derfor bør ha en strategi for prioritering, håndtering og eventuell flytting av matjord.

Statsforvalteren var enig i at matjordplan må følge reguleringsplanen, og at planen må på høring og vedtas samtidig med reguleringsplanen. Dersom det legges opp til nydyrking som del av løsningen, bør nydyrkingsvedtak foreligge før reguleringsplanen vedtas.

Det ble understreket at jordflytting ikke er fullgod kompensasjon. Statsforvalteren pekte på at det kan være miljøkonflikter knyttet til mottaksarealer og dyrkbart materiale, og at det beste vil være å flytte jord til arealer hvor det ikke allerede er jord. Samtidig må det vurderes konkret om jordflytting faktisk gir tilstrekkelig god kompensasjon for tapet av dyrka mark.

Videre er en sentral utfordring at også dyrkbar jord er en meget knapp ressurs. Om dyrka jord flyttes og brukes til å nydyrke et annet areal, går det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord ned, noe som er uheldig.

Kommunen og Statsforvalteren drøftet også behovet for å kartlegge hvilke arealer kommunen har, hvilke arealer som kan ha behov for jordforbedring, og hvilke mottaksarealer som kan være egnet. Det ble vist til at en slik prioritering kan gjøre kommunen bedre forberedt i saker der jordflytting faktisk blir aktuelt.

9. Samlet oppsummering og konklusjoner

Møtet tydeliggjorde at Statsforvalteren legger svært stor vekt på jordvern hensynet i Campus Park-saken. Jordet vurderes som et stort, sammenhengende og verdifullt fulldyrka areal, med gode dyrkingsforhold og en beliggenhet som gjør det særlig viktig å bevare. Statsforvalteren ga uttrykk for at innsigelsespraksisen er skjerpet siden tidligere drøftinger, og at løsninger som tidligere kunne fremstå som mulige, ikke nødvendigvis vil være tilstrekkelige i dag.

Det er ikke grunnlag for å forstå Statsforvalteren som absolutt avvisende til enhver form for tiltak i eller ved jordet, men møtet ga ingen aksept for konkrete inngrep. Tvert imot ble det understreket at kommunen først må gjennomføre grundige alternativvurderinger, dokumentere samfunnsnyttene og vise at inngrep i dyrka mark eventuelt er redusert til det helt nødvendige.

Park, rekreasjon og campuskvaliteter ble ikke avvist som relevante hensyn, men Statsforvalteren var tydelig på at slike hensyn alene normalt ikke vil være tilstrekkelige for å overstyre jordvern. Samfunnsnyttene må i så fall vurderes i en bredere sammenheng, knyttet til helhetlig byutvikling, campusutvikling, boligkvalitet, fortetting og gjennomførbarhet av områdeplanen.

Møtet peker derfor i retning av at kommunen bør vurdere Campus Park og tilgrensede arealer mer samlet, fremfor å gå videre med en isolert detaljregulering basert på tidligere skisser. En revisjon eller delvis revisjon av områdeplanen kan være nødvendig for å balansere jordvern, grøntstruktur, boligområder, campusutvikling og eventuelle andre samfunnsnyttige formål.

Når det gjelder matjordplaner, var konklusjonen at dette er relevant og viktig som del av kommunens generelle jordvernarbeid, men at en matjordplan ikke i seg selv løser konflikten i Campus Park-saken. Matjordplan og jordflytting kan først bli aktuelt dersom omdisponering ikke kan unngås, og må da bygge på grundig kartlegging, egnede mottaksarealer, nødvendige vedtak og vurdering av om tiltaket gir reell og fullverdig kompensasjon.

Den overordnede konklusjonen fra møtet er at handlingsrommet for nedbygging av Tønnevoldsjordet fremstår som vesentlig smalere enn tidligere. Kommunen bør derfor legge til grunn at bevaring av jordet som landbruksareal må være hovedsporet, samtidig som eventuelle begrensede tiltak kun kan vurderes etter grundige alternativvurderinger og som del av en helhetlig planmessig vurdering av campusområdet.

Kortversjon av konklusjonene

- Statsforvalteren vurderer jordverninteressen i Campus Park-saken som svært tung, både fordi arealet er stort, sammenhengende og av god jordbruksfaglig kvalitet, og fordi nasjonale føringer er skjerpet.
- Tidligere skisser og løsninger synes ikke tilstrekkelige for å løse innsigelsen i dag.
- Statsforvalteren utelukker ikke nødvendigvis alle begrensede tiltak, men kommunen må først dokumentere reelle alternativvurderinger, samfunnsnytte og minst mulig inngrep i dyrka mark.
- Park- og rekreasjonsformål alene fremstår ikke som tilstrekkelig tungt til å overstyre jordvern hensynet.
- Campusområdet bør vurderes mer helhetlig, og det kan være nødvendig å se områdeplanen på nytt.

- Matjordplaner og jordflytting er viktige virkemidler i kommunens verktøykasse, men er sekundære i tiltakshierarkiet og kan ikke brukes som generell begrunnelse for omdisponering av dyrka mark.
- Dersom omdisponering av dyrka mark ikke kan unngås, bør matjordplan følge reguleringsplanen, høres og vedtas samtidig, og eventuelle nydyrkingsvedtak bør være på plass før reguleringsplanen vedtas.