



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00626-93
Saksbehandler Stefan Sven Berne Jonsson

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023 - 2027	12.06.2025
Kommunestyret 2023 - 2027	19.06.2025
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.06.2025

Godkjenning av samarbeidsavtale – områderegulering for Bergemoen handels- og næringsområde

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret godkjenner fremlagt samarbeidsavtale datert 27.05.2025. Kommunens bidrag på 300 000 kr ekskl. mva. til planarbeidet, unntatt deler av utredningen av trafikk og trafikksikkerhet, dekkes av disposisjonsfondet.

Vedlegg

- 1 Planprogram - Områderegulering for Bergemoen handels- og næringsområde
- 2 Samarbeidsavtale 27.05.2025

Sammendrag

I 2023 anbefalte plan- og miljøutvalget at det settes i gang et planarbeid for en områderegulering for Bergemoen med formålet å legge til rette for handel med plasskrevende varer og konsepter, samt et lokalsenter med forretninger og tjenesteyting. Videre anbefalte utvalget tett samarbeid med lokale aktører, og at deler av utredningene og planarbeidet settes bort til private parter. Kommunedirektøren har nå, i samarbeid med 3 samarbeidspartners utformet en samarbeidsavtale (avtalen) som fordeler kostnadene for utarbeidelse av en områderegulering. Kommunes andel begrenses til maksimalt kr 300 000,- ekskl. mva. Kommunestyret anbefales å godkjenne fremlagt avtale. Fastsettelse av planprogrammet, som angir utredningsbehov og prosess for områdereguleringen, behandles som egen sak av kommunestyret.

Bakgrunn

Bergemoen har gradvis endret seg fra et tradisjonelt næringsområde til et trafikk- og besøksintensivt handels- og næringsområde. Denne endringen har skjedd gjennom dispensasjoner. Resultatet er et ustrukturert område med trafikkproblemer, hvor mangel på langsiktighet og helhetlig planlegging hindrer en god og effektiv utvikling og arealbruk. Kommuneplanens arealdel legger til rette for å transformere Bergemoen fra næringsområde til lokalsenter med hovedvekt på plasskrevende handel som ikke vil høre naturlig inn i sentrum eller campusområdet.

I 2023 anbefalte plan- og miljøutvalget, ved behandling av saken «*Behov for planlegging – områderegulering for Bergemoen handels- og næringsområde*», at det settes i gang et planarbeid for en områderegulering ([sak 23/4](#)). Videre anbefalte utvalget tett samarbeid med lokale aktører, og at deler av utredningene og planarbeidet settes bort til private parter.

Kommunedirektøren har nå, i samarbeid med Igland Eiendom AS, Herwa Eiendom AS og Goddriv AS (heretter kalt samarbeidspartene), utformet en avtale som fordeler kostnadene for utarbeidelse

av en områderegulering for Bergemoen. Kostnadene er estimert til kr 1 250 000,- ekskl. mva. Grimstad kommunes andel begrenses til maksimalt kr 300 000,- ekskl. mva.

Varsel om oppstart av planarbeid og høring og offentlig ettersyn av planprogram ble gjennomført i 2024. Fastsettelse av planprogrammet, som angir utredningsbehov og prosess for områdereguleringen, behandles som egen sak av kommunestyret. Fastsettelse av planprogrammet innebærer at arbeidet med områdereguleringen kan starte. Godkjenning av avtalen innebærer at fordelingen av kostandene for områdereguleringen fastsettes.

Vurderinger

Grimstad kommune og samarbeidspartene har en felles interesse i å utarbeide en områderegulering for Bergemoen. Ved planlegging av større områder er områderegulering primært et kommunalt ansvar. Dette fordi områderegulering kan ta seg an den helhetlige og samordnede utviklingen av et område uten å gi direkte hjemmel til utbygging. Kommunen kan imidlertid, som i dette tilfellet, inngå avtaler med private aktører eller andre myndigheter for å utarbeide forslag til områdereguleringer i samarbeid med kommunen.

Kommunedirektøren vurderer at kommunen har et særskilt ansvar og interesse for planleggingen av den overordnede disposisjonen, trafikkavviklingen, arealbruken og infrastrukturen i det aktuelle området. Det finnes fordeler ved at kommunen kobler dette ansvar og interesse med også å bidra økonomisk til planarbeidet. Ved å bidra økonomisk kan kommunen ta en mer aktiv rolle og får en større innflytelse, særlig i det tidlige planarbeidet.

Kommunedirektøren vurderer at samarbeidspartnerne kan utarbeide områdereguleringen uten økonomisk bidrag fra kommunen. I så fall vil kommunens rolle begrense seg til veiledning og saksbehandling. Kommunens interesser vil fortsatt bli hensyntatt, men det er en risiko for at dette først skjer senere i planprosessen, noe som kan forlenge planprosessen. Reguleringen vil da bli utarbeidet av de tre private samarbeidspartnerne, som kan ha både felles og motstridende interesser. Ved å delta aktivt i planarbeidet kan kommunen være den part som sikrer at overordnet hensyn blir ivaretatt også i det tidlige planarbeidet. Slike hensyn kan være avgjørende for å finne løsninger som er akseptable for alle parter – også der det finnes konkurrerende interesser.

Ved behandling av saken «*Øke kapasiteten for utarbeidelse og endring av reguleringsplaner*», som blant annet belyser behovet og potensialene ved at kommunen tar en aktiv rolle ved utarbeidelse av reguleringsplaner, vedtok kommunestyret å øke kapasiteten innenfor arealplanlegging med et årsverk for å møte veksten innenfor bolig og næring ([sak 23/34](#)). Vedtaket i denne saken har ikke blitt fulgt opp da årsverket ikke har blitt prioritert i forbindelse med kommunens budsjettbehandlinger for 2024 eller 2025. Aktiv medvirkning i arbeidet med områdereguleringen for Bergemoen vil kreve en større del av plan- og landbrukspersonellressurser sammenliknet med ordinær saksbehandling. Kommunedirektøren mener at denne typen planarbeid er viktig å prioritere, til tross for at bemanningen ikke har blitt økt jf. nevnte sak.

Siden avtalen begrenser kommunes andel til maksimalt kr 300 000,- ekskl. mva., er den økonomiske risikoen med å inngå avtale kjent. Kommunens bidrag dekker 24 % av de estimerte kostnadene for de utredninger som planprogrammet beskriver. Unntak gjelder det planprogrammet beskriver som fase 2 under temaet *trafikk og trafiksikkerhet* som ikke omfattes av avtalen. Usikkerheten rundt fremtidig trafikk situasjon ved Øygårdsdalen har gjort det vanskelig å enes om en kostnadsfordeling for utredning av eventuelle tiltak som skal sikre god trafikkavvikling. Hensikten med å løfte ut fase 2 er å muliggjøre oppstart av utredningsarbeidet. Fase 1, som blant annet inkluderer analyse av dagens situasjon, kan da gjennomføres og bidra til å avklare kompleksitet og risiko knyttet til fase 2. Dette vil gi partene et bedre grunnlag for å kostnadsberegne og fordele også denne delen. Per i dag er verken kommunens andel eller den totale kostanden for fase 2 kjent. Fase 2 må være gjennomført før et forslag til områderegulering kan sendes på høring og offentlig ettersyn.

Konklusjon

Kommunestyret anbefales å godkjenne fremlagt samarbeidsavtale. Avtalen fastsetter fordeling av kostnader knyttet til områderegulering av Bergemoen handels- og næringsområde unntatt deler av utredningen av trafikk og trafiksikkerhet. Grimstad kommunes andel begrenset til maksimalt kr 300 000,- ekskl. mva.