



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00626-92  
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

## Områderegulering for Bergemoen handels- og næringsområde - fastsetting av planprogram

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd, fastsettes planprogram for områderegulering for Bergemoen handels- og næringsområde.

### Vedlegg

- 1 Planprogram - Områderegulering for Bergemoen handels- og næringsområde
- 2 Alle innspill varsel oppstart og høring planprogram
- 3 Oppsummering av alle innspill med kommentarer

### Sammendrag

I november 2023 anbefalte plan- og miljøutvalget at det settes i gang et planarbeid for områderegulering av Bergemoen. Det er nå utarbeidet et planprogram som angir formål, utredningsbehov og prosess for en områderegulering. I samsvar med kommuneplanens krav om felles planlegging, vil reguleringen omfatte hele Bergemoen. Formålet er å legge til rette for handel med plasskrevende varer og konsepter som dekker kommunens behov, samt et lokalsenter med forretninger og tjenesteyting som dekker nærmiljøets behov. Planprogrammet har identifisert fire sentrale problemstillinger for det fortsatte planarbeidet. Planen skal besvare hvordan det kan legges til rette for:

1. handel uten uakseptable virkninger på handelen i sentrum?
2. handel og næring uten uakseptable virkninger på bomiljøet?
3. at deler av området transformeres fra trafikkorientert næringsområde til et mer gang- og sykkelorientert lokalsenter, samtidig som øvrige deler av området fortsatt har karakter av handels- og næringsområde?
4. økt utnyttelse og nye byggearealet og hvilke behov av oppgraderinger av offentlig infrastruktur utløses?

Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning.

### Bakgrunn

Bergemoen har gradvis endret seg fra et tradisjonelt næringsområde til et trafikk- og besøksintensivt handels- og næringsområde. Endringen har skjedd gjennom dispensasjoner. Resultatet har blitt på den ene siden - et dynamisk og variert område med flere funksjoner. På den andre siden - et ustrukturert område med trafikkproblemer der mangel på langsiktighet og helhetlig planlegging hindrer en god og effektiv arealbruk.

I området finnes i dag detaljhandel med blant annet dagligvarer og plasskrevende varer, samt apotek, gym og mer. Disse virksomhetene har, med noen unntak, ikke hjemmel i gjeldende reguleringer.

Kommuneplanens arealdel legger til rette for å transformere Bergemoen fra et næringsområde til et lokalsenter med hovedvekt på plasskrevende handel som ikke vil høre naturlig inn i sentrum eller campusområdet, jf. § 4.9. Hele området omfattes av en gjennomføringssone med tilhørende bestemmelser som blant annet angir:

- Alle eiendommene innenfor hensynssonen skal reguleres samtidig
- Jordvern skal håndheves strengt
- Ved dimensjonering av handel skal konsekvensene for eksisterende sentre belyses

I november 2023 anbefalte plan- og miljøutvalget at det settes i gang et planarbeid for en områderegulering av Bergemoen ([sak 23/4](#)). Det ble også anbefalt tett samarbeid med lokale aktører og at deler av utredningene og planarbeidet settes bort til private parter.

Formålet med områdereguleringen er å legge til rette for handel med plasskrevende varer og konsepter som dekker kommunens behov, samt et lokalsenter med forretninger og tjenesteyting som dekker nærmiljøets behov. Planleggingen for lokalsenter innebærer at deler av området må transformeres fra et trafikkorientert næringsområde til et mer gang- og sykkelorientert lokalsentre. Nye boliger kan komme til å komplettere lokalsenteret, forutsatt at gode bomiljøer kan sikres. Planarbeidet vil også fokusere på løsninger for veier, gang- og sykkelveier og kollektivtrafikk for å sikre god trafikkavvikling og trafiksikkerhet.

Varsel om oppstart av planarbeid, samt høring og offentlig ettersyn av planprogram, ble gjennomført fra 17. juni til 2. september 2024. Det kom inn 19 merknader, se vedlegg 2. Alle merknader er oppsummert og kommentert av plan og landbruk, se vedlegg 3. Merknadene dreier seg hovedsakelig om:

#### Agder fylkeskommunen og Statsforvalteren i Agder:

- Fraråder nedbygging av dyrkamark
- Tilrettelegg for medvirkning fra barn og unge
- Hensyn til nyere tids kulturminner og krigsminner

#### Statens vegvesen og Nye Veier AS:

- Områdene sør for Reddalsveien, som omfattes av båndleggingssonen til ny E18 eller reguleringsplan for E18 Øygardsdalen – Nørholm, må tas ut av planområdet.

#### Beboere:

- Hvorfor omfattes min eiendom av planen, og hva vil skje med den?
- Ønske om buffersoner mellom boliger og næringsbebyggelse
- At natur- og jordbruksområder sikres mot nedbygging

#### Private aktører:

- Usikkerheten omkring ny E18 må ikke bli et hinder for utvikling
- Ønske om å videreføre eller utvide dagen arealformål

### **Vurderinger**

#### Kommunedelplan E18 – båndleggingssone

Kommunedelplan for E18 Arendal – Grimstad ble vedtatt 2019, med en båndleggingssone som omfatter søndre delen av planområdet:

*«Der er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny firefelts E18 med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring.»*

Planprogrammet imøtekommer ikke Statens vegvesens krav om å ta ut områdene sør for Reddalsveien fra planområdet. Kommunedirektøren mener områdereguleringen bør omfatte disse områdene slik at:

- Eventuelle nye arealformål og/eller økt utnyttelse kan utredes

- Tilslutning til det overordnede veitrafikksystemet kan håndteres
- Eventuelle utbedringer av fylkesveinettet kan vurderes og planlegges for

Dette forutsetter dog, hvilket angis i planprogrammet, at: båndleggingssonen for E18 med bestemmelser skal fortsette å gjelde inntil ny detaljregulering for E18 er vedtatt eller rettsvirkningen av båndleggingen utløper.

#### Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet omfattes av § 6 i *forskrift om konsekvensutredning* og skal derfor konsekvensutredes og ha program. Kravet utløses av:

- Vedlegg I Pkt. 24: Næringsbygg [...] på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>
- Vedlegg II Pkt. 10 b: Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg

Planarbeidet omfattes også av § 8 i samme forskrift. Følgende temaer utløser kravet om KU, med programmets utredningstemaer i parentes:

- Miljøkvalitetsstandard for vann (vann, avløp og overvannshåndtering)
- Forurensning til vann (vann, avløp og overvannshåndtering)
- Støy og luftforurensning (støy fra veitrafikk og virksomheter)

I tillegg vil følgende temaer behandles i konsekvensutredningen:

- Handelsutvikling og virkninger på øvrige sentra
- Trafikk med konsekvenser for både lokalt og overordnet veinett

#### Handelsutvikling og virkninger på øvrige sentra

Med bakgrunn i blant annet § 4.9 i kommuneplanens areadel, som angir:

- Bergemoen kan utvikles for handel som ikke vil høre naturlig til inn i et fortettet sentrum eller campusområde
- Ved dimensjonering av handel skal konsekvensene for eksisterende sentre belyses

Skal en handelsanalyse utarbeides for å gi svar på hvordan handel på Bergemoen kan reguleres uten uakseptable virkninger på øvrige sentra. Handelsanalysen og trafikkutredningen vil utgjøre et viktig grunnlag for å kunne redegjøre for planens konsekvenser.

#### Dyrka mark

Etter høring av planprogrammet er hoveddelen av dyrkamarken tatt ut av planområdet. Unntak gjelder for eiendommene 5/29 og 4/28, som kan vurderes for byggeformål henholdsvis «grønnstruktur - infiltrasjon/fordrøyning». Konfliktnivået med jordbrukets interesser har dermed blitt redusert etter høringen. Reguleringens skal fortsatt redegjøre for planens virkninger jordbruket, gjennom å kartlegge og vurdere eventuelle konflikter.

#### Programområdet omfatter ikke travbanen og gnr/bnr 7/501

Programområdet samsvarer i hovedsak med kommuneplanens gjennomføringszone med krav om felles planlegging. En utvidelse av programområdet til å omfatte travbanen og gnr/bnr 7/501 (skogholtet vest for travbanen) har blitt vurdert. Utbyggingsplanene for disse områdene er litt konkrete, og 7/501 består av dyrkbar mark angitt som LNF-område i kommuneplanens areadel. Planområdet er allerede stort og omfatter komplekse problemstillinger. En utviding vil bety at omfang og kompleksiteten passerer grensen for hva som vurderes som håndterbart.

#### Medvirkning

I 2023 ble det holdt et informasjonsmøte med beboere og aktører i området.

Fylkeskommunens og statsforvalterens innspill om å involvere barn og unge imøtekommes ved at det planlegges å gjennomføre en særskilt medvirkningsaktivitet, et såkalt barnetråkk.

#### Samarbeid med private aktører

Kommunedirektøren har til hensikt å inngå i et samarbeid med tre aktører i området i arbeidet med

områdereguleringen. Kostnadsfordelingen reguleres i en avtale som behandles av kommunestyret som en egen sak.

#### Overordnede føringer

I planprogrammet, side 14 til 18, redegjøres relevante kommunale, regionale og nasjonale føringer. Oppsummering av foringen som områdereguleringen er i samsvar med:

Nasjonal jordvernstrategi: Skjerpning av målet for omdisponering av dyrka mark.

Nasjonale forventinger: Økt fokus på selvforsyningsgrad og vern av dyrka jord.

Regional plan for senterstruktur og handel: Kategoriserer Bergemoen som «*andre områder for handel*» der «*nye handelsetableringer bør være forbeholdt handel med plasskrevende varer og handelskonsepter. Kommunene bør fastsette krav om minste tillatte enhetsstørrelse for handel.*»

Kommuneplanens samfunnsdel: Satsningsområdene *grønnere hverdag* og *næringsutvikling* angir blant annet at:

- Planlegging av boliger og næring skal skje på steder som gir korte og effektive reiser
- Dyrka mark skal vernes
- Det skal tilrettelegges for et mangfoldig næringsliv og varierte næringsarealer

Kommuneplanens areadel: 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.

Arealstrategi for Grimstad kommune: Angir Bergemoen som lokalsenter.

Oppsummering av føringer som områdereguleringen delvis ikke er samsvar med:

Kommunedelplan E18 Dørdal – Grimstad: Se avsnittet Kommunedelplan E18 – båndleggingssone ovenfor.

Regional areal- og transportplan for Arendalsregionen: Angir Bergemoen som et C-område med få ansatte og besøkende, mens områdereguleringen kan legge til rette for et stort antall besøkende.

#### **Konklusjon**

Planprogrammet belyser formålet med planarbeidet, problemstillinger, utredningsteamet og metoder i samsvar med kravene i forskrift om konsekvensutredninger. Kommunestyret anbefales å fastsette planprogrammet.