



# Planprogram- områderegulering for Bergemoen handels- og næringsområde





## Innhold

Sammendrag .....	4
Bakgrunn .....	5
Oppdrag.....	5
Formål.....	5
Formål med planprogram.....	5
Formål med områderegulering .....	5
Planområdet .....	6
Dagen situasjon .....	7
Lokalisering.....	7
Eierforhold.....	7
Forurensing.....	7
Jordbruk.....	8
Natur.....	8
Gjeldende reguleringsplaner .....	9
Grunnforhold.....	10
Kulturminner .....	11
Vann og avløp.....	12
Veier, gang- og sykkel og kollektivtransport .....	13
Lovgrunnlaget, overordnede føringer, retningslinjer og planstatus .....	14
Lover og forskrifter .....	14
Nasjonale forventinger og rikspolitiske planretningslinjer. ....	14
Regionale føringer .....	15
Kommunale føringer og kunnskapsgrunnlag (ikke uttømmende) .....	16
Pågående planarbeid.....	18
Alternativer.....	18
Null-alternativet .....	18
Planforslaget.....	18
Alternativ som utgått .....	19
Alternativ lokalisering lokalsentre.....	19
Prosess og organisering.....	19
Plantype.....	19
Planprosess og fremdrift .....	19
Ansvar og økonomi.....	19



Forslag til fastsettelse 16.05.2025

Krav om konsekvensutredning.....	20
Opplagg for medvirkning.....	20
Utredningstemaer og metodebeskrivelse.....	20
Temaer til konsekvensutredning.....	21
Handelsutvikling og virkninger på øvrige sentra.....	21
Trafikk og trafiksikkerhet.....	21
Vann-, avløp- og overvannshåndtering.....	22
Støy fra veitrafikk og virksomheter.....	22
Plantema (ikke uttømmende).....	22
Risiko og sårbarhetsanalyse.....	22
Grunnforhold.....	22
Kulturminner og arkeologi.....	22
Landskapsvirkninger.....	23
Bomiljø.....	23
Naturmangfold.....	23
Landbruk.....	23
Planforslag.....	23
Offentlig infrastruktur og økonomi.....	24
Innspill og endringer etter høring av planprogram.....	24
Endringer etter høring:.....	25



## Sammendrag

Formålet med områdereguleringen er å legge til rette for handel med plasskrevende varer og plasskrevende konsepter som dekker kommunens behov samt et lokalsenter med forretninger og tjenesteyting som dekker nærmiljøets behov. I tillegg skal reguleringen gi planrettslig hjemmel for både eksisterende og nye næringsetableringer.

Hensikten med foreliggende planprogram er å beskrive formål, innhold, utredningsbehov og prosess for arbeidet med områderegulering. Programmet har identifisert fire sentrale problemstillinger.

Hvordan kan del legges til rette for:

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

I arbeidet med områderegulering må det bland annet utarbeides:

- handelsanalyse med klargjøring av konsekvenser for Grimstad bysentrum.
- arealformål, utnyttelse og hovedstruktur for områdets disponering.
- hovedstruktur for trafikkløsning og prinsipper for parkeringsløsninger.
- hovedstruktur og prinsippøsninger for vann-, spill- og overvannshåndtering.
- kartlegging av forurenset grunn, kulturminner og vurdering risiko for kvikkleire.
- prinsipper for utforming og bygningshøyder og grad av utnyttelse.



## Bakgrunn

Bergemoen har gradvis endret seg, blant annet grunnet innvilgning av dispensasjoner, fra et tradisjonelt næringsområde til et trafikk- og besøksintensivt handels- og næringsområde. Resultatet har på den ene siden blitt - 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, apotek og gym og mer. Disse virksomhetene har, med noen unntak, ikke hjemmel i gjeldende reguleringer.

Det foreligger interesse for utvikling av handel og næring på Bergemoen samtidig som det for tiden er mangel på handels- og næringsarealer i kommunen og handelslekkasje til nabokommunene. Gjeldende reguleringsplaner på Bergemoen gir verken hjemmel for dagens situasjon eller nyetableringer, da hoveddelen av området er regulert til industri og lager med krav om detaljregulering før byggetillatelse.

## Oppdrag

Plan- og miljøutvalget i Grimstad vedtok 30.11.2023 i sak 23/4:

*Plan- og miljøutvalget anbefaler at det settes i gang et planarbeid for å utarbeide en områderegulering for Bergemoen. Det anbefales å søke tett samarbeid med aktørene i området. Gjennom en samarbeidsavtale kan deler av utredningene og/eller planarbeidet settes bort til private parter.*

## Formål

### Formål med planprogram

Formålet er å beskrive formål, innhold og prosess for arbeidet med senere reguleringer, i dette tilfelle områderegulering. I programmet defineres utredningsbehov og premisser for de utredninger som skal gjennomføres. Programmet er en plan for gjennomføring av planarbeidet slik at beslutningen tas på riktig grunnlag.

### Formål med områderegulering

Områdereguleringen skal legge til rette for:

- Handel med plasskrevende varer og plasskrevende konsepter som dekker kommunens behov.
- Lokalsentre med forretninger og tjenesteyting som dekker nærmiljøets behov (Grimstad tettsted vest fra E18).
- Planrettslig hjemmel for dagens og nye næringsvirksomheter.

Planleggingen for lokalsentre innebærer at deler av området må transformeres fra trafikkorientert næringsområde til et mer gang- og sykkelorientert lokalsentre. Planarbeidet vil se på mulighet for å komplettere delen for lokalsentre med boliger. Dette forutsetter dog at det er mulig å legge til rette for god bomiljø. Løsninger for veier, gang og sykkelveier og kollektivtrafikk i forhold til trafikk og trafiksikkerhet vil utgjøre sentralt problemstillinger i planarbeidet sammen med vurdering av overvannshåndtering (vannmiljø og flom).

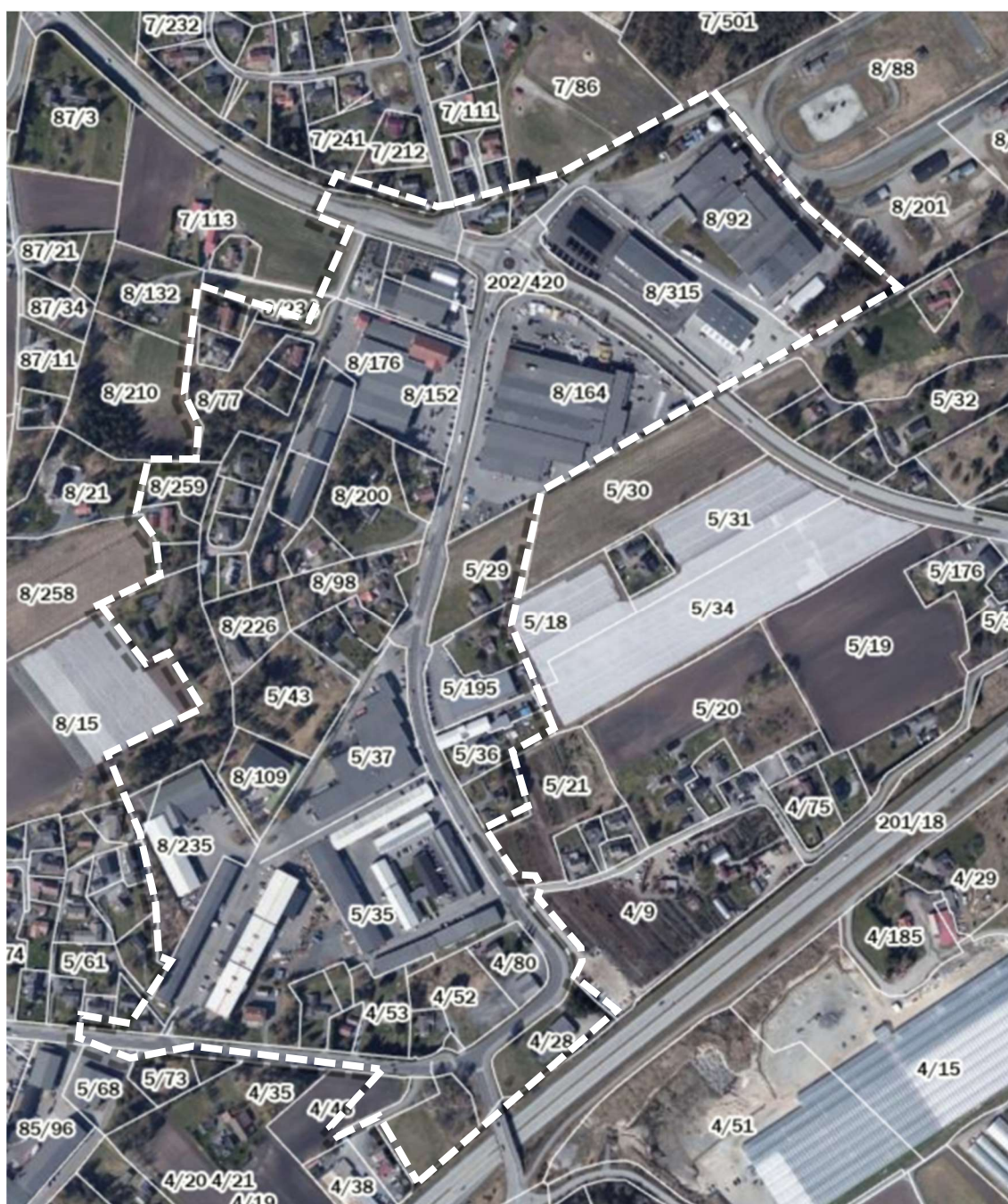




Forslag til fastsettelse 16.05.2025

Kommuneplanens arealdel åpner for forskjellige typer av handel på Bergemoen, men krever også at området reguleres under ett – hvilket oppfylles gjennom områdereguleringen. Et av hovedmomentene ved planlegging vil bli å regulere handel slik at negative konsekvenser for Grimstads bysentrum unngås. Kommunens strategi er at det i første omgang skal legges til rette for at handel og tjenestetilbudet i Grimstad sentrum styrkes. Bergemoen må derfor planlegges for å komplettere Grimstad sentrum med handel som ikke naturlig hører hjemme der. For eksempel handel med plasskrevende varer og plasskrevende konsepter og handel som er dimensjonert for å dekke kommunens behov.

Planområdet



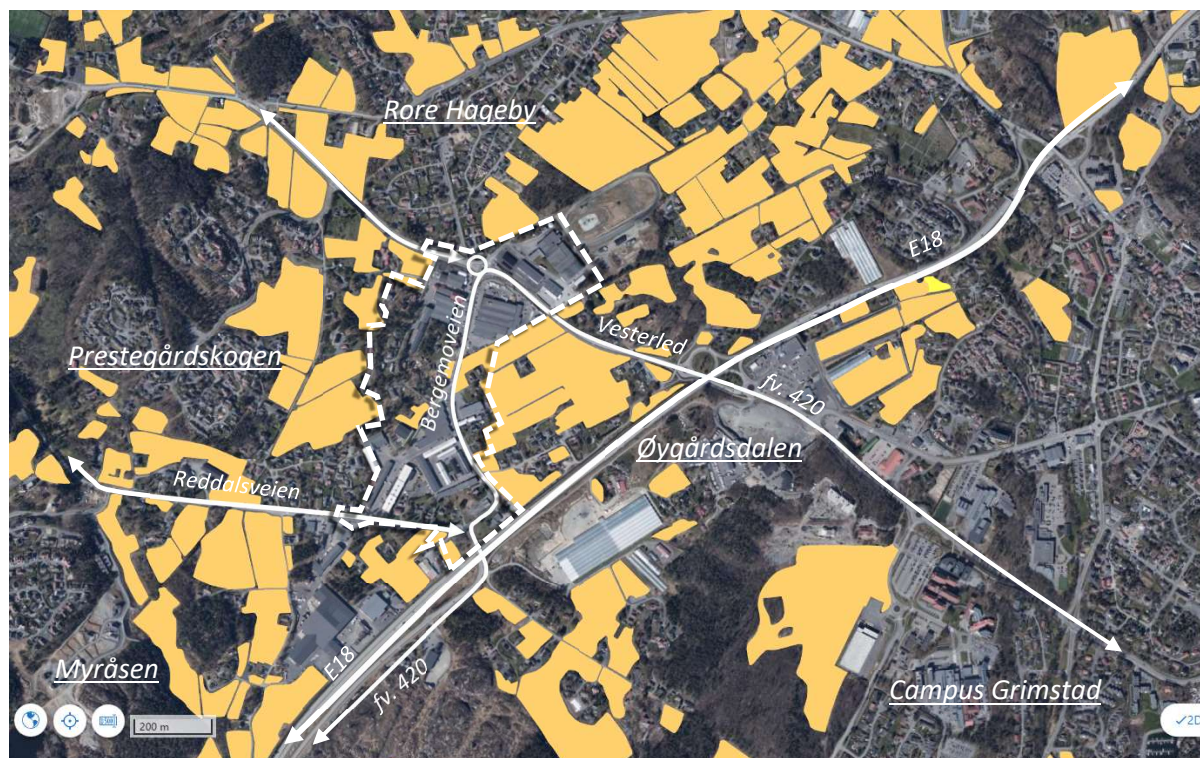





## Dagen situasjon

### Lokalisering

Planområdet ligger i Grimstad kommune, vest fra E18. Området nås via Øygardsdals-krysset og utgjør nærings- og handelsarealene på begge sider om Bergemoveien og Vesterled (fv. 420). Området avgrenses i nord og øst av jordbruksarealer, i sør av Reddalsveien.



-  Planområdet
-  Full dyrka jord

### Eierforhold

Planområdet omfatter 96 eiendommer med 58 grunneier. Agder fylkeskommune eier de fylkeskommunale veiene Bergemoveien, Reddalsveien og Vesterled. Grimstad kommune er eier til arealet til Bergveien og et mindre område ved Bergeli. Større grunneier er Igland Eiendom AS og Herwa Eiendom AS.

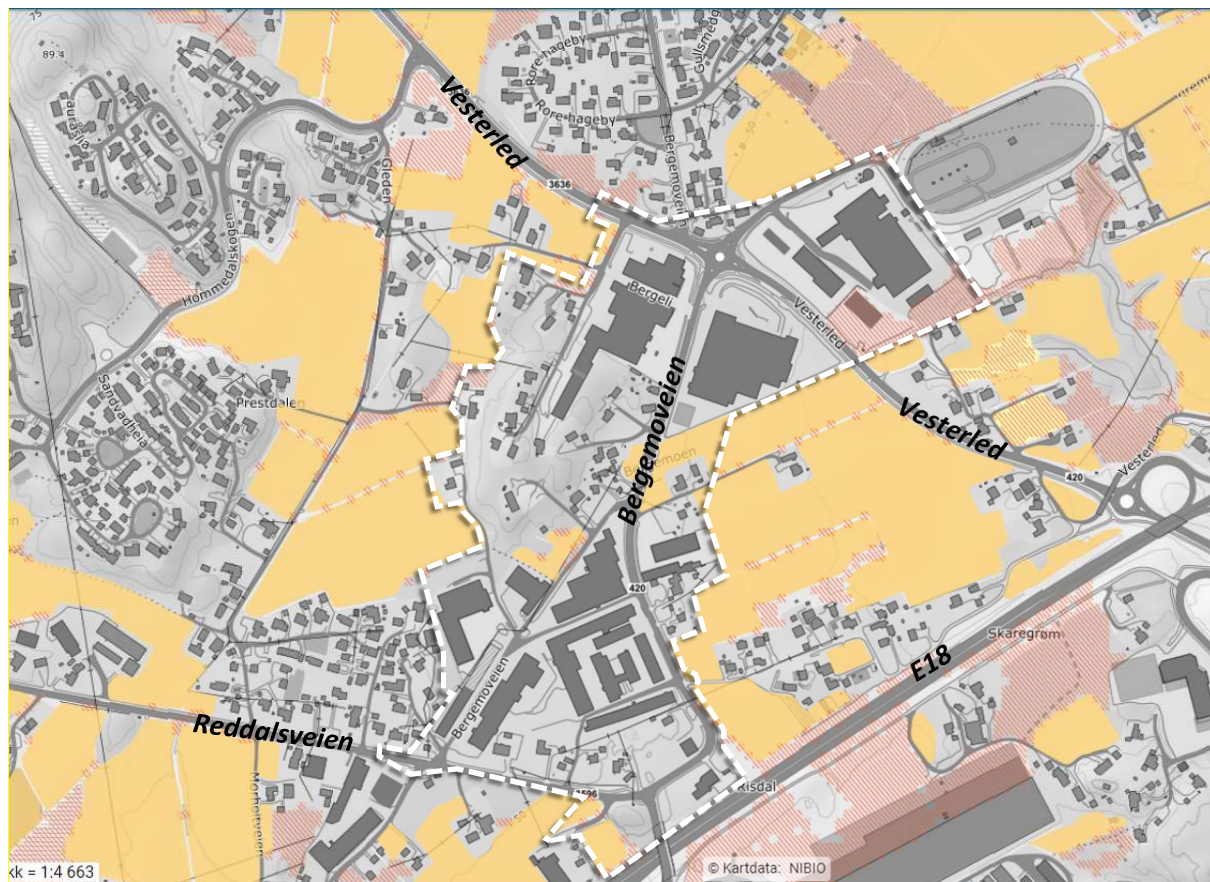
### Forurensing

Det er påvist forurensning og mistanke om forurensning i den sentrale delen av planområdet<sup>1</sup>. Området har blitt brukt til forskjellige typer av næringsvirksomhet over lengre tid. En gjennomgang av historiske flyfotografier indikerte mistanke for forurensning.

<sup>1</sup> Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase, lokalitets-ID 3146 A og B



## Jordbruk



Jordbruksarealet i gult, dyrkbare arealet i rødt. Norsk Institutt for Bioøkonomis kartløsning Kilden (NIBIO). [Hentet fra NIBIOs nettside feb. 2025.](#)

Området avgrenses og inkluderes av regionalt viktige landbruksområder. Disse områdene er viktige for matproduksjon og kulturlandskap, og omfattes av kommuneplanens hensynssone for landbruk.

## Natur

Fuglearter av nasjonalt forvaltningsinteresse er registret i området. Programområdet omfatter ikke noen utvalgte naturtyper. Med unntak fra en skogsstripe som grenser mot jordene i vest består området i hovedsak av bebyggelse med tette flater (parkeringer og mer) hager eller samferdselsanlegg.



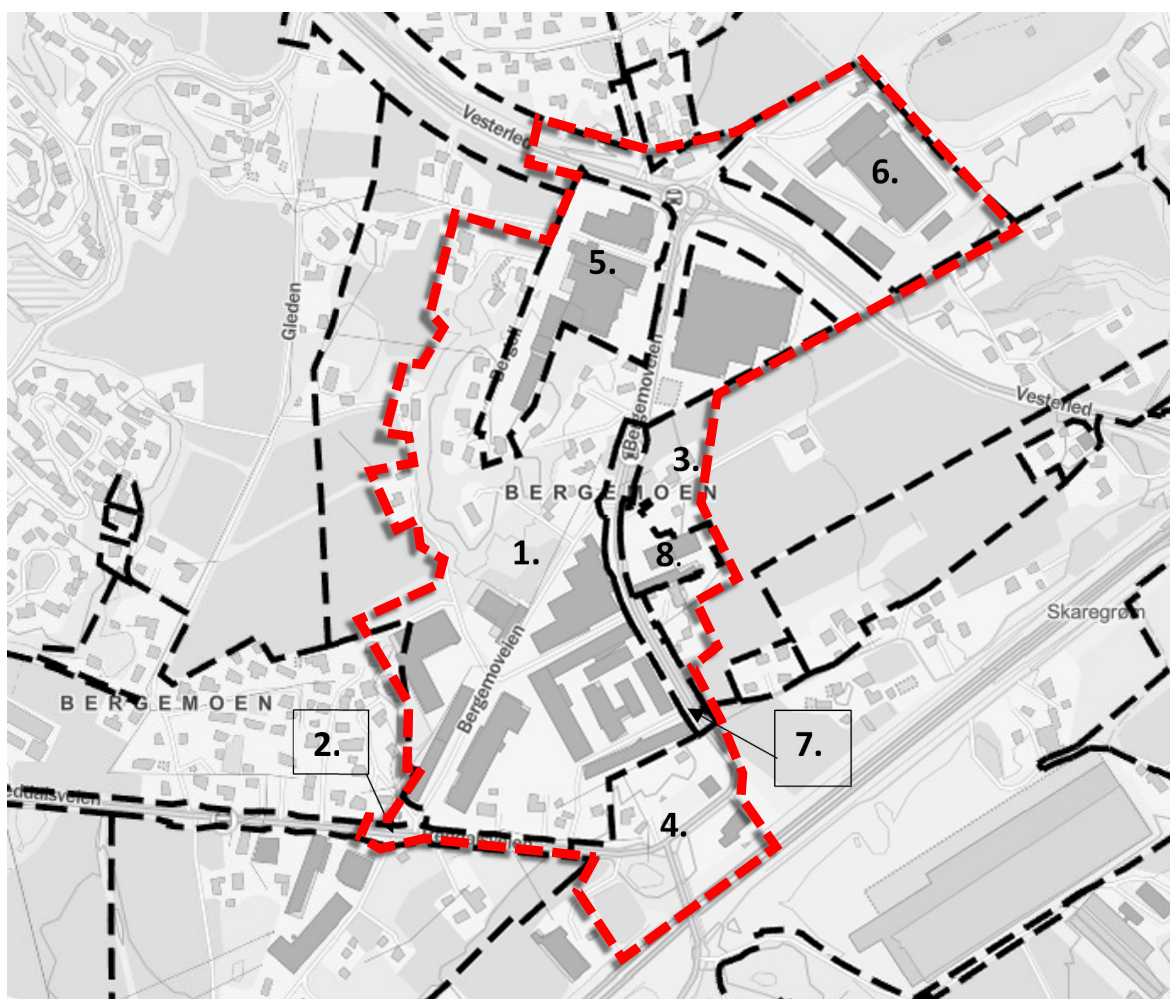


Forslag til fastsettelse 16.05.2025

### Gjeldende reguleringsplaner

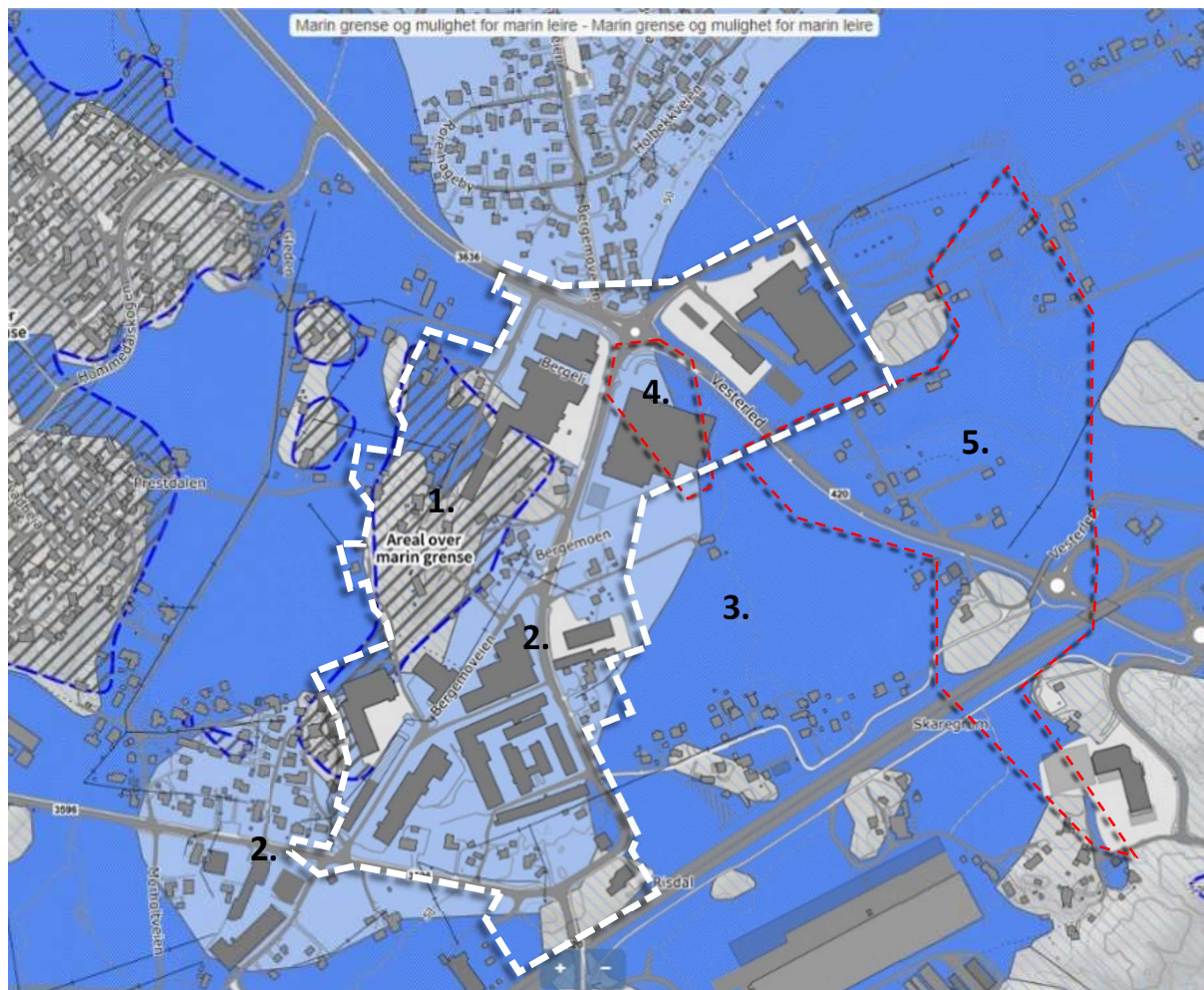
Området omfattes av 8 reguleringsplaner. Store deler regulert til industri gjennom *reguleringsplan for Bergemoen*. I senere år har det fastsatt planer for blant annet utbedring av gang- og sykkelveinettet, kontor og næring ved Vesterled samt plasskrevende handel.

Nr.	År	Navn	Arealformål	Kommentar
1	1980	Reguleringsplan for Bergemoen	Industri, boliger	plankrav
2	1999	Reguleringsplan Risdal-Myråsen-Prestegårdskogen, GSV	Gang- og sykkelvei	
3	2000	Reguleringsplan Jernbanelinje Øygardsdalen - Gjærbrønden	Jord og skogsbruk	
4	2006	Detaljregulering E18 Øygardsdalen - Nørholmen	Industri, Jord- og skogsbruk	
5	2009	Endring av reguleringsplan for Bergemoen	Industri, lager	
6	2014	Detaljregulering Bergemoen næringspark	Næring (industri, håndverks og lager), kontor og næring.	
7	2015	Detaljregulering Bergemoen, Gang- og sykkelvei	Gang- og sykkelvei	
8	2021	Detaljregulering Bergemoveien 30	Forretning/næring	Plasskrevende handel (kjøretøy).



Programområdet i rødt, plangrensene til gjeldende reguleringsplaner i svart. Grimstad kommunes kartløsning. Hentet fra [grimstad.kommune.no](http://grimstad.kommune.no) feb. 2025.

## Grunnforhold



Programområdet med hvit stipla line. Løsmassekart fra Norges geologiske undersøkelse (NGU). Hentet fra [ngu.no](https://ngu.no) feb. 2025.

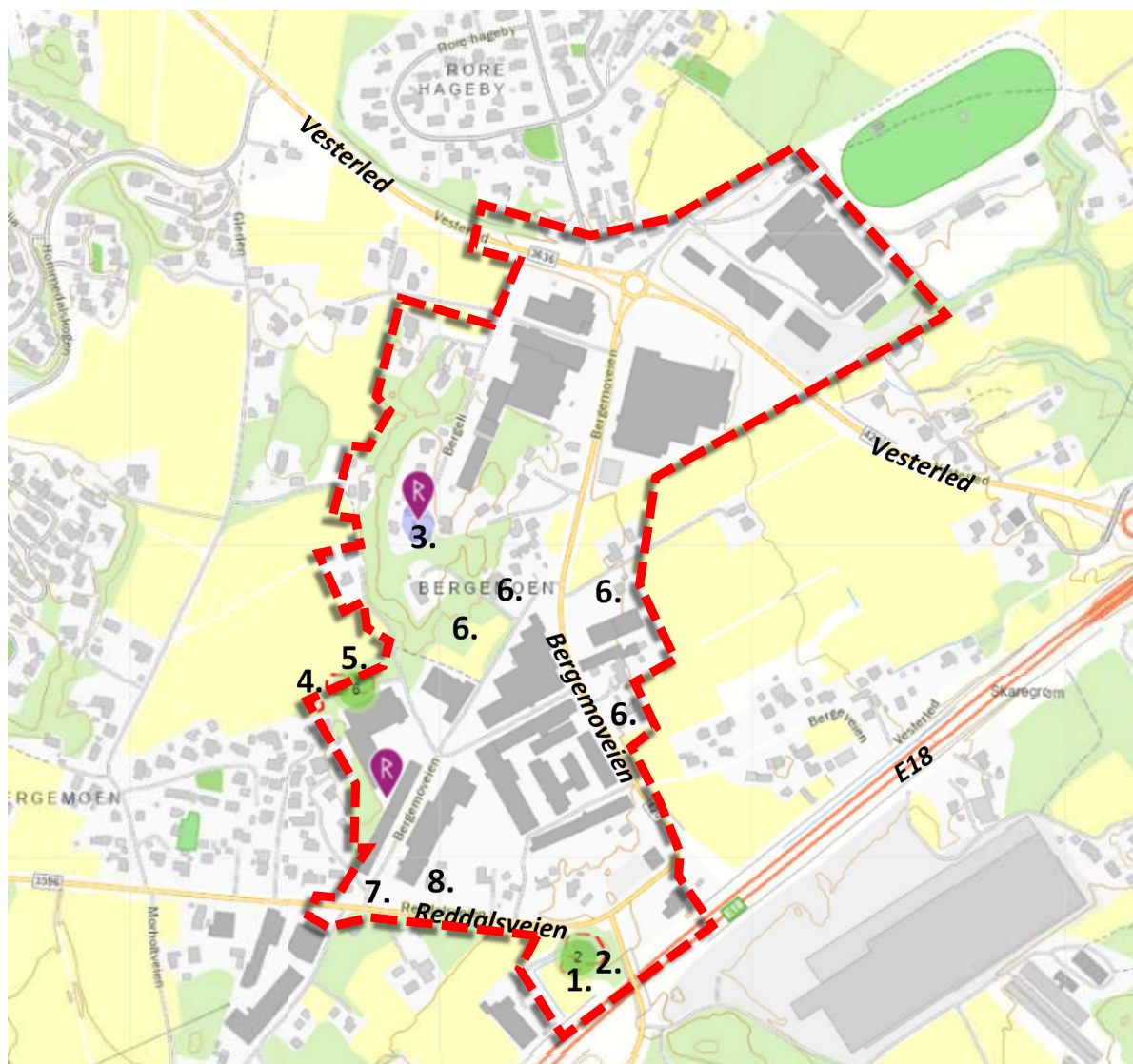
NGUs løsmassedatabase<sup>2</sup> viser en nord-sydlig høyderygg med bart fjell eller tynt dekke med løsmasser (1.). På begge sider av Bergemoveien og Reddalsveien er det registret så kallet breeelvavsetning (2). Dvs. av breeelv transportert og sedimentet material av forskjellig størrelse - fra fin sand til stein og blokk. Breeelvavsetninga overgår til et sammenhengende dekke av marine strandavsetninger (3). Hoveddelen av planområdet er lokalisert under marine grense med middels mulighet for marin leire. NVEs temakart for kvikkleireskredfare viser at området kring krysset Vesterled – Bergemoveien (4) og Vesterled (5) utgjøres av aktsomhetsområde for Kvikkleireskred (temakart.nve.no/tema/kvikkleire. Hentet fra nve.no) april 2025).

<sup>2</sup> [https://geo.ngu.no/kart/losmasse\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/)





## Kulturminner



Innen området er det registret<sup>3</sup>:

1. Bosetninger fra steinalderen. ID-nr.: 109736
2. Gravminner, bergkunst og blokkheller fra førreformatorisk tid. ID-nr.: 267417
3. Gravminne fra jernalder-bronsealder. ID-nr.: 82903
4. Gravminner fra førreformatorisk tid. ID-nr.: 217652
5. Gravminne fra eldre jernalder. ID-nr.: 52902
6. 5 SEFRAK-registrerte bygginger (boliger).

I søndre delen finnes krigsminner fra andre verdenskrig i form av bygningsrester fra Øygårdsdalen militærleir. Fra leiren, som tilhørte Nazi-Tysklands væpnede styrker, finnes blant annet grunnmursrester av et stall og mulig verksted (5.). Den søndre porten (7.) til leiren finnes fortsatt og er synlig fra Reddalsveien lik som offisersmessa (8.) med adresse Reddalsveien 40. Bygninger og ekserserplass utgjorde store deler av området mellom Bergemoenveien og Reddalsveien<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Riksantikvaren. Kulturminnesøk. Tilgjengelig på [kulturminnesok.no](http://kulturminnesok.no) (besøkt 03.02.2025)

<sup>4</sup> Fjære bygdebok, bind 7, Fjære historielag. 2009





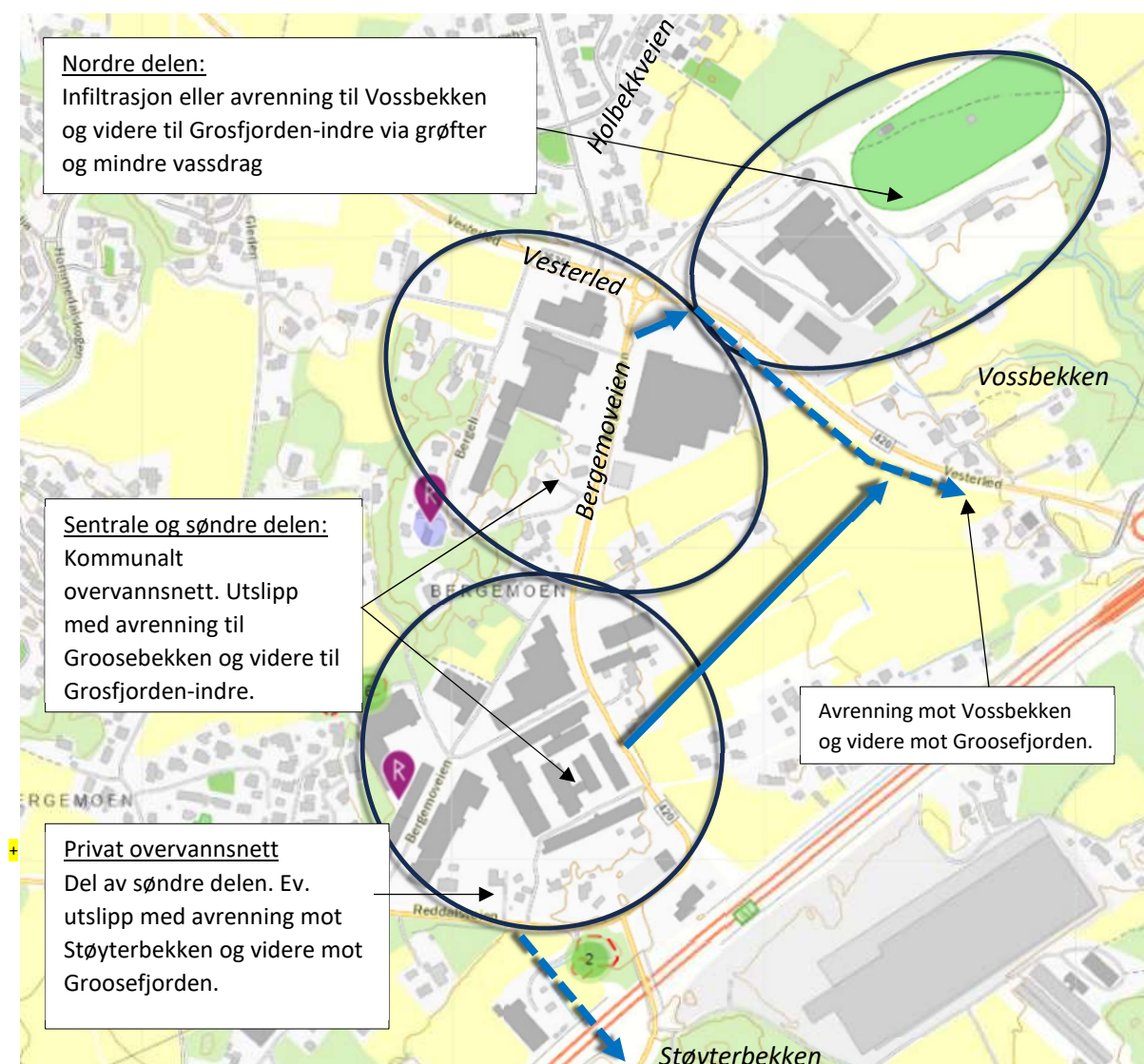
Forslag til fastsettelse 16.05.2025

## Vann og avløp

En av kommunens hovedvannledninger går gjennom området: langs Holbekkveien, Bergemoveien og videre mot Morholt.

Langs Vesterled finnes en viktig spillvannsledning som blant annet betjener Roesanden, Myråsen, Prestegårdskogen og Rore Hageby. I påvente av økt kapasitet i kommunens renseanlegg finnes et privat renseanlegg innen nordre delen av området.

Kommunale overvannsledninger finnes langs Bergemoveien for håndtering av overvann fra de sentrale og søndre delene. Utslippspunkt ved Vesterled gir avrenning mot Vossbekken med utslipp i vannforekomsten *Grosfjorden-indre* via Groosebekken. Et mindre område i sør har private overvannsledninger med mulig avrenning mot Støytebekken. Også her med utslipp i Grosfjorden via Groosebekken. Innen nordre delen skjer infiltrasjon direkte i grunnen eller avrenning til naturlig resipient.





Forslag til fastsettelse 16.05.2025

### Veier, gang- og sykkel og kollektivtransport

Bergemoen har en sentral plassering i det overordnede veinettet og har høy tilgjengelighet til E18. E18 nås via Øygårdsdalen eller Morholt. Hovedveiene i området utgjøres av de tre fylkeskommunale veiene: fv. 420 (Bergemoveien), fv. 3636 (Vesterled) og fv. 3596 (Reddalsveien). Bergemoveien nord fra Vesterled er kommunal. Alle andre veier er private.

Det finnes utbygget gang- og sykkelvei langs hovedveiene Bergemoveien, Reddalsveien, Vesterled. E18 kan krysses i nord ved Øygårdsdalen og i sør ved Vestre Grøm. Standarden på gang- og sykkelveinettet og tilgjengelighet til og fra området for gangere og syklister god. Imidlertid er den siste strekninga – fra gang- og sykkelveien til innganger, sykkelparkeringer og lignende – ofte problematisk. Disse områdene omfatter ofte parkeringsanlegg eller trafikkarealer med uklar disposisjon, eller andre forhold som er lite tilpasset for myke trafikanter.

Området trafikkeres av to bussruter:

- Rute 101 (Grimstad nord – Eydehavn) med bussholdeplass på Vesterled.
- Rute 140 (Homborsund – Arendal bussterminal) med bussholdeplass på Vesterled, Bergemoveien og Reddalsveien.







# Lovgrunnlaget, overordnede føringer, retningslinjer og planstatus

## Lover og forskrifter

I tillegg til plan og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning vil planforslaget forholde seg til en rekke sektorlover og andre forskrifter– for eksempel:

- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldsloven)
- Lov om vegar (veglova)
- Lov om kulturminner (kulturminneloven)
- Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)
- Lov om vern mot forurensning og om avfall (forurensningsloven)
- Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)
- Forskrift om rammer for vannforvaltning (vannforskriften)
- Forskrift om konsekvensutredninger

## Nasjonale forventinger og rikspolitiske planretningslinjer.

### *Nasjonal jordvernstrategi*

I jordvernstrategien, vedtatt i 2023, er målet for omdisponering av dyrka mark satt til maksimalt 2000 dekar per år. Dette er en innstramming fra tidligere 3000 dekar per år. I Hurdalsplattformen, som angir Støre-regjeringens politiske mål og prioriteringer, er det sagt at jordvernet skal styrkes, og at jordvern skal bli et overordnet hensyn i arealforvaltningen.

### *Nasjonal forventinger*

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme bærekraftig utvikling:

- **Samordning og samarbeid i planleggingen**, som inkluderer oppdaterte planer.
- **Trygge og inkluderende lokalsamfunn**, med gode fysiske rammer for hverdagslivet og varierte møteplasser.
- **Velferd og bærekraftig verdiskapning**, med fokus på gjenbruk og effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur. Regjeringen forventer at dette inngår i vurderingene ved planlegging.
- **Klima, natur og miljø for framtida**, med rene og rike vann og vassdrag. Regjeringen forventer at viktig jordbruksareal sikres i planleggingen.
- **Samfunnssikkerhet og beredskap**, med fokus på blant annet selvforsyningsgrad og vern av dyrka jord. Regjeringen forventer at kommunene styrke jordvernet og bidrar til redusert omdisponering av matjord i tråd med den nasjonale jordvernstrategien.

### *Statlige planretningslinjer*

Statlige planretningslinjer konkretiserer nasjonalt viktige planleggingstema. De har mål og verdier som skal legges til grunn for planleggingen, og beskriver hvordan ulike interesser og hensyn skal ivaretas og avveies. Særlig relevante retningslinjer er:

- **Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)**  
Formålet er å sikre at klima og energi vektlegges ved planlegging.





Forslag til fastsettelse 16.05.2025

- **Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)**

Formålet er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging.

### Regionale føringer

Følgende regionale planer med oppsummering av føringer er av betydning for planarbeidet:

#### *Regionplan Agder 2030*

Formålet er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region. Bland annet skal planens mål oppnås gjennom at:

- Byer, tettsteder og lokalsentre utvikles kompakt med kvaliteter som fremmer helse, deltakelse og trivsel.
- Naturen i Agder er livskraftig og mangfoldig både på land, i vann og i havet, og vi ivaretar naturens karbonlagre.
- Agder er godt tilpasset et våtere, villere og varmere klima og naturbaserte løsninger er prioritert.
- Reisen gjøres enkel, trygg og grønn.

#### *Regional plan for mobilitet*

Planen prioriterer tiltak for å bland annet gjøre reisen miljømessig bærekraftig. Relevante «steg» for planleggingen av Bergemoen innebær blant annet å få flere å velge kollektivtransport.

#### *Regional plan for senterstruktur og handel i Agder 2024*

Formålet er å fremme attraktivitet, liv og arbeidsplasser i by-, kommune- og lokalsentrene i hele Agder. Planen skal bland annet bidra til:

- Å styrke de eksisterende by-, kommune-, bydels-, og lokalsentre.
- Bærekraftig arealbruk som minimerer naturinngrep og tap av jordbruksarealer.
- At handel og viktige tjenester lokalisert slik at de er tilgjengelige for alle

Bergemoen angis i kategorien «andre områder for handel». Dette er handelsområder utenfor bysentrene med detaljhandel, tjenesteytende virksomhet, lager, logistikk eller industri. For disse områder angis:

- Nye handelsetableringer bør være forbeholdt handel med plasskrevende varer og handelskonsepter. Kommunene bør fastsette krav om minste tillatte enhetsstørrelse.
- Det skal legges til rette for høy arealutnyttelse og sikres mulighet for fortetting og transformasjon.

Retningslinjer i planen:

- Detaljhandelsvirksomhet bør lokaliseres i region- og kommunesentre og definerte handelsområder.
- Offentlig eller privat tjenestevirksomhet med høy besøksfrekvens skal lokaliseres i region-, kommune-, bydels- og lokalsentre.
- Kommunene skal fastsette utstrekningen av [...] annet område for handel i sine planer.
- Handelsområder planlegges slik at ulike enheter kan nås uten å måtte forflytte seg med bil.
- Det bør legges til rette for bygging i høyden og på parkeringsplasser, med samordning av infrastruktur og sambruk av parkeringsarealer.



Forslag til fastsettelse 16.05.2025

Planen er brakt inn til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse på grunn av vesentlige innvendinger fra Statsforvalteren i Agder. Frem til departementet har behandlet saken gjelder *Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder (2015)* og *regional planbestemmelse om senterstruktur og handel for Aust-Agder (2015)*<sup>5</sup>.

### *Areal- og transportplan for Arendalsregionen*

Planen gir langsiktige rammer for bolig-, areal- og transportutviklingen i Arendalsregionen. Bergemoen angis som regional næringsområde med få ansatte og besøkende, et så kallet C-område. Et av delmålene er å sikre regionens viktigste landbruks- og kulturlandskapsområder.

### *Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder 2022-2027*

Planen koordinerer vannforvaltning og arealbruk, og prioriterer tiltak for å nå fastsatte miljømål. Blant annet retningslinjene for overvann og avløp er relevante for planleggingen av Bergemoen.

### *Kommunale føringer og kunnskapsgrunnlag (ikke uttømmende)*

#### *Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035*

To av samfunnsdelens prioriterende satsningsområder, *grønnere hverdag* og *næringsutvikling*, er særskilt relevante for utviklingen på Bergemoen:

- Planlegging av boliger og næring skal skje på steder som gir korte og effektive reiser.
- Dyrka mark skal vernes.
- Fortetting skal gi kortere reisetid, mindre bilbruk og et mer levende og attraktivt bysentrum.
- Tilrettelegge for lokal matproduksjon
- Det skal tilrettelegges for et mangfoldig næringsliv og varierte næringsarealer.
- Grimstads sentrum bør være et livlig sted for handel og opplevelser.

#### *Kommuneplanens arealdel 2019-2031*

Området er disponert for forretninger, boliger, tjenesteyting og kombinert formål næring og forretning. Det legger til rette for at Bergemoen transformeres fra næringsområde til lokalsenter med hovedvekt på plasskrevende handel som ikke vil høre naturlig inn i sentrum eller campusområdet. Bergemoen er underlagt krav om felles planlegging, jf. § 4.9:

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

Området omfattes av hensynsone 510. Disse arealene er av regional betydning og de viktigste i Grimstad for matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap. Strengest jordvern gjelder, og landbruksjorden skal bevares langsiktig. Tiltak som forringer eller fører til driftsulemper er ikke tillat.

#### *Arealstrategi for Grimstad kommune 2025*

Arealstrategien kobler ønsket samfunnsutviklingen med arealbruk og fungerer som en langsiktig ramme for kommuneplanens arealdel og øvrig arealplaner. Strategien «oversetter» mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel til arealstrategiske grep i arealdelen. Strategien angis Grimstad sentrum som kommunesenter, og Fevik, Homborsund, Vik og Bergemoen som lokalsenter.

---

<sup>5</sup> Kommunal og distriktsdepartementet (brev datert 09.05.2025, ref. 25/4285-9)



Forslag til fastsettelse 16.05.2025

### *Kommunedelplan E18 Dørdal – Grimstad med båndleggingszone*

Kommunedelplanen med tilhørende båndleggingszone for videre planlegging ble vedtatt 2019:

*«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.»*

Videre planlegging, reguleringsplan, er per i dag ikke startet. I mars 2024 forlenget statsforvalteren tidsperioden for rettsvirkning av båndleggingssonen til 14.09.2027. Båndleggingssonen omfatter planområdet søndre del, se nedenfor. På side 24 angis prinsipper for hvordan båndleggingssones bestemmelser skal håndteres i planarbeidet for Bergemoen. Endring av kommunedelplan E18 Dørdal – Grimstad pågår, se avsnittet pågående planarbeid.



### *Estetisk veileder med retningslinjer*

Hensikten er å øke bevisstheten rundt estetikk i det offentlige rom slik at estetiske og praktiske hensyn blir sett i et sammenheng. Retningslinjene: Byrommet, skilt og reklame, in- og utfartsveier, og industri og næring er særskilt interessante ved planleggingen av Bergemoen.

### *Hovedplan for Sykkel 2011*

Planen omfatter tiltak og prinsipper for løsninger og utforming av sykkelveinett. Hovedsykkelveg «langs gamle E18» følger Bergemoveien gjennom programområdet. Siden planen ble vedtatt har gang- og sykkelveien langs Bergemoveien blitt bygget ut.

### *Trafikksikkerhetsplan 2023-2026*

Målet er å redusere antallet og konsekvensene av alle typer av ulykker og øke tryggheten for myke trafikanter. Følgende strategier er særskilt interessante for planleggingen av Bergemoen:

- Gjennomfør fysiske tiltak på trafikkfarlige strekninger og punkter.
- Prioritere gående og syklende i planleggingen av nye byggefelt, skoler og næringsområder.

### *Strategisk næringsplan for Grimstad kommune 2018-2022*

Målsettingen er å tilrettelegge for flere arbeidsplasser. Utvikling av næringsstomter er et særlig relevant tiltak.





Forslag til fastsettelse 16.05.2025

## Pågående planarbeid

### *Revisjon av kommuneplanens arealdel*

Kommunestyret har vedtatt at kommuneplanens arealdel skal revideres. Arbeidet ble varslet om oppstart i januar 2024. Fremdriftsplanen angir vedtak i 2025.

### *Endring av kommunedelplan E18 Dørdal – Grimstad*

Endring av kommunedelplanen pågår med hensikten å redusere det båndlagte arealet. Et forslag til endring ble sendt på høring og offentlig ettersyn i november 2024.

## Alternativer

Et viktig element i arbeidet med konsekvensutredningen er å vurdere relevante og realistiske alternativer. Alternativvurderinger kan dreie seg om ulike plasseringer innenfor reguleringsområdet eller om alternative tiltak for å redusere ulempene av en foreslått utbygging. For planer i samsvar med overordnet plan, som i dette tilfellet, vil det sjelden være aktuelt å utrede alternativ lokalisering.<sup>6</sup> Følgende alternativet skal behandles i konsekvensutredningen:

### Null-alternativet

De respektive temaene i konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden. Konsekvensene for hvert tema skal sammenlignes med null-alternativet. Null-alternativet representerer den forventede situasjonen dersom områdereguleringen ikke gjennomføres ved sammenlikningsåret 2035.

I dette tilfellet er null-alternativet definert som utbygging i tråd med gjeldende reguleringsplaner, se side 9. Det er usikkerhet knyttet til utbyggingen av E18 med virkninger på det overordnede trafikknnett. Null-alternativet innebærer at utbygging av E18 gjennomføres. Trafikkavviklingen til Bergemoenområdet vil fortsatt skje via Øygårdsdalen og Vesterled. Oppsummering:

- Ingen felles planlegging gjennom områderegulering.
- Dagens reguleringsplaner fortsetter å gjelde.
- Utbygging av E18 med trafikkavvikling via Øygårdsdalen og Vesterled.

### Planforslaget

Formålet med områdereguleringen er å legge til rette for handel med plasskrevende varer og plasskrevende konsepter som dekker kommunens behov, et lokalsenter med forretninger og tjenesteyting som dekker nærmiljøets behov samt gi planrettslig hjemmel for dagens og nye næringsetableringer. I planprosessen vil utbyggingsalternativ med ulike kombinasjoner av formål, grad av utnytting, høyder og mer samt tiltak for å sikre miljø, helse og sikkert vurderes. Respektive tema i konsekvensutredningen skal redegjøre for de alternativene som er vurdert for å løse og ivareta det konkrete planproblemet. Valgte løsninger skal sikres i områdereguleringen eller utarbeides som føringer eller krav til kommende detaljreguleringer.

---

<sup>6</sup> Kommunal- og distriktsdepartementet, *lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven 2008 [...]*. s.42, 2022.



Forslag til fastsettelse 16.05.2025

### Alternativ som utgått

Etter gjennomført høring og fordypende gjennomgang av nasjonale-, regionale- og kommunale føringer har prinsippene om at nedbygging av dyrkamark kan prøver blitt tatt ur. Programområdet har snevets in og prinsippet at landbruksområdet skal sikres et tatt in. Den nye prinsippet medfør økt fokus på høy arealutnyttelse, foretting og transformasjon.

### Alternativ lokalisering lokalsentre

Lokalsentre med dagligvarehandel og mer for lokalmiljøet, vest om E18, lokaliseres innen planområdet. Å flytta dagens lokalsentrum til en plass utenom programområdet vurderes ikke som realistisk eller ønskelig. Alternative plasseringen utenfor programområdet kommer ikke utredes.

## Prosess og organisering

### Plantype

Områderegulering med krav om detaljregulering før det tillates tiltak.

### Planprosess og fremdrift

Fase	Tid	Medvirkning	Politisk behandling
<b>Planprogram</b>			
Dialogmøte	Okt. 2023	Dialogmøte	
Oppdrag	Nov. 2023		Plan- og miljøutvalget
Oppstartsmøte	April 2024		
Utarbeidelse planprogram	April 2024		
<b>oppstart og høring</b>	Mai 2024		
Høring planprogram	Juni - juli 2024		
Merknadsbehandling og justering	Des. 2024		
<b>Fastsettelse</b>	Mars 2025		Teknisk utvalg
<b>Områderegulering med konsekvensutredning</b>			
Utarbeidelse	juni 2025 – des. 2025		
Medvirkning	nov. 2025	Barnetråkk	
1. gangsbehandling	jan. 2026		
<b>Vedtaks for høring</b>	feb. 2026		Teknisk utvalg
Høring og offentlig ettersyn	mars. – april. 2026	Informasjons- /medvirkningsmøte	
Merknadsbehandling og justering	mai – juni 2026		
2. gangsbehandling	juni 2026		
<b>Vedtaksbehandling</b>	juni 2026		Kommunestyret
<b>Detaljregulering (er) – egen fremdrift</b>			

### Ansvar og økonomi

Grimstad kommunene har inngått i et samarbeid med tre aktører i området for arbeidet med områdereguleringen. Ansvars – og kostnadsdeling reguleres i avtal. Plandokumenter og fagutredninger vil utarbeides av konsulent.



Forslag til fastsettelse 16.05.2025

### Krav om konsekvensutredning

Områdereguleringen vurderes omfattet av § 6 til *forskrift om konsekvensutredning* og skal konsekvensutredes og ha program. Reguleringen omfattet av:

**Vedlegg I Pkt.24:** Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>.

**Vedlegg II Pkt. 10 b:** Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.

I tillegg omfattet planen av § 8 i samme forskrift. Mulige tiltak omfattet av vedlegg II punkt 10 b og er blitt vurdert i samsvar med § 10. Konklusjonen er av følgende temaer utløser kravet om KU:

- miljøkvalitetsstandard for vann
- forurensning til vann
- støy og luftforurensning

### Opplegg for medvirkning

I oktober 2023 ble det holdt et informasjonsmøte med deltakere fra Grimstad kommune, Agder fylkeskommune, Grimstad næringsforening, grunneiere og andre interesserte. Resultatet er sammenstilt i rapporten *Dialogmøte - Bergemoen fremtid og planlegging* (dok.nr. 23/1028-30).

Planprogram var på høring og offentlig ettersyn i perioden 17. juni – 2. september 2024. Samtidig ble områdereguleringen varslet om oppstart. For merknader og innspill, se dokumentet *oppsummering merknader*.

Medvirkning utøver plan- og bygningslovens krav planlegges. Et barnetråkk vil gjennomføres tidlig i utredningsfasen for å samle informasjon fra barn og unge om deres bruk av nabolaget. Barnetråkket skal gjennomføres i samsvar med de metodene som angis på barnetrakk.no. I høringsperioden til områderegulering vill et informasjons-/medvirkningsmøte gjennomføres.

## Utredningstemaer og metodebeskrivelse

Konsekvensutredningen og tilhørende undersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse. Dataene systematiseres og legges inn i offentlige databaser, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 24.

For temaene «Vann, avløp- og overvannshåndtering» samt «Støy fra veitrafikk og virksomheter» vil utredningene basere seg på metodikken beskrevet i Miljøverndirektoratet veileder M-1941. Når det gjelder temaet «trafikk», skal utredningen følge metodikken for «prissatte verdier» i Statens vegvesens Håndbok V712.

For temaet «Handelsutvikling og virkninger på øvrige sentra» vil en annen metode bli benyttet, som vil bli beskrevet i konsekvensutredningen. Behovet for ny kunnskap og problemstillinger er presentert på side 21.

Forslagets samlede konsekvensene og konsekvensene for hvert tema skal sammenlignes med nullalternativet ved bruk av metodikken i veileder M-1941.





Forslag til fastsettelse 16.05.2025

## Temaer til konsekvensutredning

### Handelsutvikling og virkninger på øvrige sentra

Handelsformålene skal reguleres for å unngå negative virkninger på andre sentra i kommunen. handelsanalyse skal utarbeides som svarer ut/klargjøre/baseres på:

- Oversikt over hvilke butikker / handelsvirksomheter som finnes i Grimstad sentrum per i dag.
- Definerer av tiltakets handelsomland.
- Befolkningsframskriving i handelsomlandet i 20 år ut fra SSB sin middelprognose og justert etter planlagt boligbygging.
- Eksisterende og framtidig omsetning i handelsomland (kjøpekraftsutvikling).
- I hvilket omfang og til hvilke steder i Grimstad kommune og i nabokommunene handelslekkasjen skjer. Dette ses i sammenheng med punktet over «Konsekvenser for eksisterende sentre i Grimstad kommune og i nabokommuner».
- Handelsbalansen i kommunen og vurdering av behov for økt areal til detaljhandel eller tjenestevirksomhet.
- Vurdering av høyere arealutnyttelse eller transformasjon på Bergemoen før en eventuell utvidelse av det bebygde arealet i planområdet.
- Planlagt bruksareal på Bergemoen i forhold til samlet bruksareal for handel innenfor eksisterende sentre i Grimstad kommune.
- Arealreserven til etablering av forretningsvirksomhet i gjeldende kommunale planer i Grimstad kommune bør tas med i vurderingene.
- Vil det samlede salgsarealet stå i forhold til senterområdets plass i vedtatt senterstruktur?
- En trend i dag er en «økende etterspørsel etter tjenester, service og opplevelser fremfor varehandel». I den grad også tjenester, service og opplevelser ønskes utviklet på Bergemoen, skal også konsekvensene av dette undersøkes
- Konsekvenser for Grimstad sentrum, lokalsentrene i Grimstad kommune, de regionale handelssentrene Stora og Sørlandsenteret og Tingsaker i Lillesand. Identifisering av handelslekkasje får vise om denne avgrensning er relevant.
- Konsekvenser for klimagassutslipp.

### Trafikk og trafiksikkerhet

Trafikkutredningen kan gjennomføres i to faser og skal redegjøre for:

#### Fase 1:

- Beskrivelse av dagens trafikksituasjon, med oppmerksomhet på å identifisere eventuelle fremkommelighets- og trafiksikkerhetsproblem for alle trafikkslag – også gående, syklende og kollektivtrafikk.
- Vurderinger av konsekvenser ved framtidig fullt utbygget situasjon.
- Vurdering av konsekvenser for både det lokale og overordne veinettet, inkludert fylkesveier og E18.
- Forslag til prinsipielle løsninger og føringer for felles parkeringsløsninger, som grunnlag til områderegulering og detaljreguleringer.

#### Fase 2:



## Forslag til fastsettelse 16.05.2025

- Tiltaksforslag for å sikre god og trafiksikker trafikkavvikling.
- Vurdering av behov for oppgradering av offentlig infrastruktur, inkludert kostandsestimering.

### Vann-, avløp- og overvannshåndtering

#### VA-utredningen skal:

- Beskrive dagens VA- anlegg inklusive overvannshåndteringen i området.
- Redegjøre for status på berørte vannforekomst, Grosfjorden-indre, i samsvar med EUs vanddirektiv.
- Utarbeide en overordnet prinsipp for overvannshåndtering med vurdering konsekvenser på naturlig resipient og berørt vannforekomster.
- Arealer for eventuelle magasin og flomveier må reserveres. Hensyn må tas til dimensjonerende klimafaktor.
- Forslag til føringer for hvordan tiltak for overvannshåndtering skal reguleres innen respektive detaljreguleringsetappe.
- Behov for investeringer o oppdrageringer av VA- og overvannssystemet skal belyses og kostnader estimeres.

### Støy fra veitrafikk og virksomheter

Støy fra veitrafikk og ev. virksomheter skal kartlegges og avbøtende tiltak vurderes. Eventuelle tiltak skal innarbeides i områdereregulering eller videreføres til detaljregulering.

### Plantema (ikke uttømmende)

#### Risiko og sårbarhetsanalyse

- ROS-analysen skal utarbeides i samsvar med *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (DSB 2017), og vil sikre hensynet til beredskap og ulykkesrisiko.
- ROS-analysen vil omfatte den første vurdering av hvis fortsatte undersøkelsen er nødvendig for å vurderer risikoen for kvikkleireskred. Vurderingen skal gjøres i samsvar *Sikkerhet mot kvikkleireskred* (NVE 1/2019) .

### Grunnforhold

#### Områdestabilitet og risiko for kvikkleireskred:

- Behovet for kartlegging og prøvetaking avgjøres i forbindelse med utarbeidelse av ROS-analysen. Det kan kreves detaljerte studier under arbeidet med detaljregulering(er).

#### Forurenset grunn

- Kartlegging av historisk arealbruk gjennomføres gjeldende risiko for forurenset grunn.
- Behov for ev. fortsatt utredninger og prøvetakning skal vurderes.
- Eventuelle utredningskrav innen områderegulering- eller detaljreguleringfase foreslås.

### Kulturminner og arkeologi

#### Automatisk frede kulturminner

Arkeologisk registrering skal gjennomføres, jf. Agder fylkeskommunens høringsinnspill. Påvirkning på kjente kulturminner vurderes og beskrives. Eventuelle fortsatte utredningskrav eller betingelser klargjøres

#### Nyere tids kulturminner



## Forslag til fastsettelse 16.05.2025

- SEFRAK-registrerte bygg skal beskrives og byggenes samlede verdi for områdets kulturhistoria vurderes.
- En registrering og verdi vurdering av krigsminner fra andre verdenskrig skal gjennomføres. Behov for hensynsoner og bestemmelser skal vurderes.

### Landskapsvirkninger

- Påvirkning og konsekvenser på landskap, både fjern- og nærvirkninger, beskrives.
- Prinsipper og forslag til utforming, bygningshøyder, vegetasjon og tas frem og innarbeides i områdereguleringen eller utarbeides som føringer eller krav til kommende detaljreguleringer.

### Bomiljø

Påvirkninger og konsekvenser på bomiljø beskrives gjennom konklusjonen av utredningstemaene: trafiksikkerhet, støy og landskapsvirkninger.

### Naturmangfold

Naturtyper innen området skal beskrives og dokumenteres i samsvar med miljødirektoratet instruks og planforslagets konsekvenser på eventuelle naturverdier beskrives.

### Landbruk

Områdereguleringens skal redegjøre for konsekvenser på jordbruket interesser. Konflikter skal kartlegges, vurderes og avbøtende tiltak foreslås. Eventuell tiltak skal innarbeides i områdereregulering eller videreføres til detaljregulering.

### Planforslag

Planforslaget skal minst omfatte:

- Overordnet struktur og disponering av respektive arealformål eller kombinasjon av arealformål utarbeides.
- Overordnet struktur av vei, gang- og sykkel og overvannshåndtering med tilhørende arealbehov.
- Konseptuelle skisser for respektive delområde med oppmerksomhet på den del som foreslås som lokalsentrum.
- Forslag til avgrennings av fortsatt trinnvis planlegging (detaljregulering).
- Rekkefølgekrev for bland annet realisering av offentlig teknisk infrastruktur.

Arbeidet med områderegulering vil starte med en bred vurdering av mulige arealformål:

- Forretninger: detaljhandel for å dekke lokalmiljøets behov. Detaljhandel med plasskrevende varer og plasskrevende konsepter for å dekke kommunens behov.
- Tjenesteyting: Offentlig og privat tjenesteyting for å dekke lokalmiljøets behov
- Næring: industri, håndverks, lager, kontor
- Boliger: som del av lokalsenter eller fortetting som eget arealformål eller i kombinasjon med forretning eller tjenesteyting.
- Landbruksformål: ubebygde områder der nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet virksomhet er tillatt.

Innfør fastsettende av planprogrammet foreslås følgende prinsipper:





## Forslag til fastsettelse 16.05.2025

- Landbruksområdene skal sikres. Dyrka mark regulert til formålet «landbruk» skal videreføres. Unntak gjelder for 5/29 som kan vurderes for byggeformål og 4/28 som kan vurderes for «grønnstruktur - infiltrasjon/fordrøyning».
- Fortsatt utvikling av lokalsentrum med dagligvarehandel, tjenesteyting og mer for lokalmiljøet behov prøves innen programområdet.
- Nye boliger kan prøves i form av bland annet leilighetsbygg eller kombinasjonsbygg i den del av området som planlegges for til lokalsentrum.
- Med lokalmiljøet menes Grimstad tettsted vest fra E18.
- Usikkerheten kring ny E18 er stor. Områdets funksjon og plassering i det overordnede trafikknettet vurderes bli det samme etter utbygging av ny E-18. Dvs. trafikkgenererende med høy tilgjengelighet fra europa- og fylkesveinettet. En områderegulering som medfører akseptable virkninger på dagens europa- og fylkesveinettet innebærer også akseptable forutsetninger for fremtidig planlegging og utbygging av E-18.
- Båndleggingssonen i kommunedelplan for E18 med bestemmelser skal fortsette å gjelde inntil ny detaljregulering for E18 er endelig vedtatt, eller til rettsvirkningen av båndleggingen utløper 24.09.2027. Områderegulering for Bergemoen kan omfatte de båndlagte området, men skal da videreføre bestemmelsene.

### Offentlig infrastruktur og økonomi

Utnyttelsesgraden til nye og eksisterende byggeområder må forholde seg til realistiske oppgraderinger av offentlig infrastruktur. Områdereguleringen skal beskrive og fastsette mulige utbyggingsetapper. Estimater av kostnader for offentlig infrastruktur skal tas fram for å sikre gjennomførbare. Rekkefølgebestemmelser for å sikre utbygging eller oppgradering av offentlig infrastruktur før utbygging skal utarbeides.

## Innspill og endringer etter høring av planprogram

Varsel om oppstart av planarbeid og høring og offentlig ettersyn ble gjennomført fra 17. juni til 2. september 2024. Alle merknader, 19 stykk, er oppsummert og kommentert i et eget dokument. Merknadene dreier seg hovedsakelig om:

### Fylkeskommunen og statsforvalteren:

- Fraråder fra nedbygginga dyrkamark.
- Tilrettelegg for medvirkning fra barn og unge.
- Ta 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 ur planområdet.

### Beboere:

- Hvorfor omfattes min eiendom av planen, og hva vil skje med den?
- Sikre en bufferzone mellom boliger og næringsbebyggelse.



Forslag til fastsettelse 16.05.2025

- Sikre natur og jordbruksområder fra nedbygging.

Private aktører:

- Usikkerheten kring ny E18 hindrer ikke utvikling langs dagens E18.
- Ønsker å videreføre eller utvide dagen arealformål.

Endringer etter høring:

- Jordbruksarealer har i hovedsak blitt tatt ut.
- Travbanen og tilstøtende skogområde, gnr/bnr 7/501, er tatt ut programområdet.
- Bomiljø og naturmangfold er lagt til som egne plantemaer.
- Krigsminner skal belyses i plantemaet kulturminner og arkeologi
- Null-alternativet og metodebeskrivelse redegjøres for mer uttømmende
- Barnetråkk er lagt til som medvirkningsaktivitet
- Nasjonale, regionale og kommunale føringer har tydeliggjorts.
- Forholdet til båndleggingssonen til kommunedelplan for E18 har tydeliggjort.
- Nytt avsnitt: ansvar og økonomi

Stefan Jonsson arealplanlegger  
Plan og landbruk  
Grimstad kommune