



Bergemoens handels- og næringsområde

Varsel om oppstart og høring av planprogram – planavdelingens oppsummering av innspill med kommentarer

Høringsperiode: 17. juni – 2. september 2024

Merknader: 19 st.

Fra private: 10. st.

Innsigelser: 1 st. varsel om innsigelse

Vedlegg: Alle innkomne merknader 17.06.2024 -04.09.2024

Merknader

1 Statsforvalteren -

Bergemoen som lokalsenter: sikre møteplasser, trygg ferdsel og grønne element

For å skape et godt lokalsenter er det avgjørende at sosiale møteplasser og trygg ferdsel for myke trafikanter legger premisser for utformingen. For å sikre bokvalitet og kvalitet ved møteplassene er det viktig at eksisterende vegetasjon ivaretas og krav stilles til etablering av grønne elementer. Det bør vurderes å tilrettelegge for kommunal tjenesteyting i tilknytning til det nye lokalsenteret.

Planavdelingens kommentar: *Tas til orientering*

Landbruk: Ivaretagelse av dyrka mark er et nasjonalt hensyn - fraråder nedbygging av dyrka mark

Selv om omfanget av landbruksarealer innenfor planområdet ikke er omfattende, vil vi påpeke at også mindre og spredte jorder har stor verdi som flomdemping, matsikkerhet og urbant landbruk. Vi viser til det siste jordvernåret datert 22.01.2024:

«Vi vil be kommunane vurdere nøye om det er viktige samfunnsomsyn som ligg til grunn når ein går inn for å omdisponere matjord til utbygging, og om ein har vurdert alle alternativ.»

All den tid planområdet preges av store parkeringsarealer og lav utnyttelse finner vi at potensiale for økt utnyttelse av allerede utbygde arealer er stort. Knapphet på arealer er dermed ikke et argument som skulle tilsi at det er behov for nedbygging av dyrka mark.

Planavdelingens kommentar: *Imøtekommes delvis. Områder av dyrka og dyrbar mark er tatt ut programområdet. Området som i dag er regulert til «landbruk» skal videreføres. Unntak gjelder for 5/29 og 4/28 som kan vurderes for byggeformål respektive «grønnstruktur - infiltrasjon/fordrøyning».*

Bokvalitet

Beliggenhet nær E18 og som følge av eksisterende og ny virksomhet vil medfører støy som følge av trafikk, varelevering og viftestøy må støy utredes grundig. Boliger og møteplasser skal har tilfredsstillende støy og solforhold. Støy/skyggeanalyser må følge planforslaget.

Planavdelingens kommentar: *Imøtekommes. Bomiljø er tatt in som eget tema i planprogrammet.*



Planprogrammet – Innhold og metodikk skal i større grad samsvare med KU-forskrift og metodikk i veileder M-1941

Planprogrammet oppsett reflekterer ikke helt metodikken beskrevet i M-1941 - mal for plan- og utredningsprogram finnes i kap. 4. Forskrift om konsekvensutredninger, kapittel 5, omhandler krav til innhold i konsekvensutredninger. Vi finner spesielt at planprogrammet er lite konkret på de forhold som omhandler metode, kilde og usikkerhet, jamfør KU-forskriften § 22.

Planavdelingens kommentar: *Imøtekommet. Oppsett, metodebeskrivelse, beskrivelse av null-alternativ og innhold er justert i samsvar med blant annet veileder M-1941.*

Det er kun angitt ett alternativ som skal utredes utover 0-alternativet. Vi viser til veileder M-1941 kapittel 1.1.2, der det blant annet fremgår følgende:

«Relevante alternativ» betyr i denne sammenheng alternative måter for å oppnå målet med planen eller tiltaket. Alternativer kan være både lokalisering og utforming, som f.eks. plassering av eller høyde på tiltaket.»

Planavdelingens kommentar: *Lokaliserings alternativ kommer ikke behandles, men alternativene som er vurdert for å løse og ivareta de konkrete planproblemer vil redegjøres for, jf. avsnittet «alternativer – planforslaget»*

Der er særlig relevant at barn og unge får medvirke i arbeidet med å tilrettelegge for trygg ferdsel for myke trafikanter samt i arbeidet med å utvikle sosiale møteplasser. Konkret bør kommunen vurdere om det skal utarbeides en barnetråkkregistrering i forbindelse med planarbeidet, jf. pbl § 5-1.

Planavdelingens kommentar: *Imøtekommet. Barnetråkk er lagt in som en aktivitet i planarbeidet.*

Utredningsteamet : vurdere flere plantemaer

Når det gjelder tema som skal konsekvensutredes eller kun vurderes viser vi til KU-forskriften § 21, og ber om at det sjekkes ut hvorvidt det er ytterligere tema som vil være relevante å vurdere i planarbeidet. Vi etterlyser at naturmangfold inkluderes blant øvrige plantema som skal vurderes da planområdet også områder med større trær som må kartlegges. Ellers minner vi om at vannmiljø og klima er et egne utredningsteam i M-1941. Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet: Folkehelse, luftkvalitet, estetisk utforming, barn- og unges oppvekstvilkår, Risiko- og sårbarhetsanalyse og mer (jf. saksdok Plan-2024/626-35).

Planavdelingens kommentar: *Imøtekommes. Naturmangfold og ROS-analyse angis som øvrige temaer som skal utredes. Vannmiljø omfattes av temaet «vann-, avløp- og overvannshåndtering.*

2 Agder fylkeskommune – vurdere flere utredningstemaer og ytterligere medvirkning

Bruke entydige definisjoner for ulike typer av handel i programmet. Se begrepene som er definert i nytt forslag til regional plan for senterstruktur og handel for Agder.

Planavdelingens kommentar: *Imøtekommet.*



G.nr./b.nr 7/501 er ikke en del av kartgrunnlaget i planprogrammet, men er med som en del av planområdet. Kommunen bekrefter pr. e-post at det er kartvedlegget som viser riktig planavgrensning. Vi ber om at dette rettes opp i kartgrunnlagene. Skogen som dekker hele eiendommen, skaper en naturlig buffer mot boligområdet med tanke på støy mm. og kommunen bør vurdere å opprettholde dette.

Planavdelingens kommentar: Skogsområdet er blitt tatt ut programområdet.

Det er litt uklart hva som er nullalternativet og alternativt utvikling i konsekvensutredningen av området. Kommunen bør gjennomgå dette. Eksempelvis kan nullalternativet være: «Gjeldene reguleringsplaner i området gjelder» med en henvisning til hvilke disse er. I tillegg bør kommunen vurdere om det er andre utredningstemaer som kan være aktuelle jf. miljødirektoratet M-1941.

Planavdelingens kommentar: Imøtekommet. Redegjørelsen av Null-alternativet er utbedret.

Kommunen bør tilrettelegge for ytterligere medvirkningsarenaer enn hva som er forespeilet i planprogrammet. Dette gjelder spesielt for de grupper som antas å bli særlig berørt, pbl § 5-1. Barn og unge er lite omtalt i planprogrammet, og dette temaet bør omtales i større grad, jamfør overnevnt pbl § 5-1. På innbyggermøtet i oktober 2023 var utrygge trafikksituasjoner med barn og unge et sentralt og viktig tema, og barn og unge bør få mulighet til å medvirke.

Planavdelingens kommentar: Imøtekommet. Barnetråkk er lagt in som en aktivitet i planarbeidet.

I Agder fylkeskommunes landbruksstrategi (vedtatt i 2022) er det viktigste å unngå tap av jordressurser. Vi anbefaler at planen legger vekt på jordvernet og unngår nedbygging av dyrkbar jord.

Planavdelingens kommentar: Imøtekommes. Områder av dyrka og dyrbar mark er tatt ut programområdet. Området som i dag er regulert til «landbruk» skal videreføres. Unntak gjelder for 5/29 og 4/28 som kan vurderes for byggeformål respektive «grønnstruktur - infiltrasjon/fordrøyning».

Automatisk freda kulturminner og arkeologi

Planområdet inkluderer områder som har stort arkeologisk potensiale, samt områder hvor arkeologiske kulturminner er kjent. Det må derfor påregnes krav om å foreta arkeologiske registreringer innenfor planområdet. Det anbefales at de arkeologiske registreringene foretas så tidlig som mulig.

Planavdelingens kommentar: Tas til orientering.

Innenfor planområdet er det flere automatisk freda kulturminner. Det er et gravfelt som har to ulike Askeladden idnr. 52902 og 217652, samt en steinalderboplass (Askeladden id: 109736) og ett hellemaleri (idnr 267417). De automatisk freda kulturminnene må bevares i det videre planarbeidet. Vi ber om at områdene med kjente automatisk fredede kulturminner reguleres til bevaring kulturminner (sosikode 730) hensynssone d med egne bestemmelser.

Hensynssone d:

«Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i



områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene».

Planavdelingens kommentar: *Tas til orientering*

Nyere tids kulturminner

Eldre bebyggelse: Det finnes flere SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet, ett er fra før 1850. Det forutsettes at planforslaget utformes med tanke på de kulturhistoriske verdiene som denne bebyggelse representerer, og at det ikke innebærer riving.

Krigsminner: Forsvars- og krigshistorie er et prioritert tema i Riksantikvarens fredningsstrategi. De fleste krigsmerker er ikke fredet. Det er derfor viktig at disse sikres på andre måter, for eksempel gjennom plan- og bygningsloven. Kulturminner fra andre verdenskrig er viktige for vår forståelse av hva som foregikk i Norge under okkupasjonen. Vi foreslår derfor at de gjenværende kulturminnene reguleres til bevaring med tilhørende bestemmelser. Kommunen oppfordres til å undersøke om det kan ligge flere krigsminner innenfor planområdet, og at en bør vurdere om disse også skal sikres. Historielagene i kommunen har ofte god oversikt over detaljer

Planavdelingens kommentar: *Nye tiders kulturminner og krigsminner vil utredes i det videre planarbeidet.*

Forvaltning av fylkesvei

Det er usikkerhet knyttet til framtidig utvikling av E18 og hvordan det framtidige trafikkmønsteret vil bli. Det er derfor svært viktig å legge vekt på gode forhold for gående og syklende.

Vi anbefaler at løysning/ konsekvens vurderes spesielt for de myke trafikantene som er den mest sårbare gruppen. Dette innebærer at antall avkjørsler/ kryss må reduseres og at det legges vekt på et rolig, lett lesbart trafikkbilde som åpner opp for god samhandling. Byggegrense i tilknytning til fylkesveg er et viktig virkemiddel å sikre arealer slik at framtidige behov kan løses uten store investeringer på et senere tidspunkt. Overvann vil også være et viktig tema. Kommunen bør også legge stor vekt på varelevering og hvordan dette skal gjennomføres, slik at det blir satt av tilstrekkelig areal som ikke kommer i konflikt med de myke trafikantene. I handlingsprogrammet for fylkesveg er det lagt vekt på at den som forårsaker nye behov må bære kostnadene.

Planavdelingens kommentar: *Tas til orientering. Trafikk og trafiksikkerhet blir et sentral tema i planarbeidet.*

3 Agder renovasjon – nedgravde avfallsstasjoner eller avfallshus bør vurderes.

Anbefaler at nedgravde avfallsstasjoner eller avfallshus vurderes og at plan for renovasjon tas inn i arbeidet for Bergemoen.

Planavdelingens kommentar: *Tas til orientering.*



4 Fossnes – hva vil kommunen vil gjøre med eiendommen min.

Som grunneier er jeg overasket at ikke en slik regulering blir informert om i brev. Kan dere gi en utfyllende og lett forklaring på hva dere vil gjøre med gnr/bnr 7/501?

Planavdelingens kommentar: Spørsmålet er svart ut via e-post av 27.06.2024: «[...] I tidlig planfase er det vanlig å ta med et større området enn hva som omfattes av de konkrete utbyggingsplanene. Dette for å dekke, eller ikke utelukke, eventualiteter. Dette er tilfellet med inkluderingen av 7/501. [...]» Etter høringen av planprogrammet er 7/501 blitt tatt ur programområdet.

5 Bele – hva vil det konkrete utfallet av planen bli?

Kommer det til å bli bygget noe tett opp mot huset mitt? Kan man risikere å bli tvunget til å selge huset for at noe skal bygges der? Kommer skog til å bli hugget for å sprengne ut å bygge industribygg/næring? Kommer landbruksarealene til å bli om til industriarealer? Hvem ønsker å bygge? Det er jo veldig viktig å vite for å kunne si om man er for eller imot planene som er i gang.

Planavdelingens kommentar: Spørsmålet er svart ut via e-post av 29.06.2024: «Planleggingen er i tidlig oppstarts fase. Til dags dato er det blitt identifisert en rekke problemstillinger som skal svare ut i planarbeidet. [...] Ennå har det ikke blitt utarbeidet noe planforslag som viser hva som eventuelt kan komme skje i området [...]

Arbeidet med områderegulering vil starte med en bred vurdering av mulige arealformål. Dagens boliger kan komme å reguleres til dagens forhold eller økt utnyttelse. Det er ikke utelukket at boliger, som vurderes bedre egnet til andre formål, også kommer å reguleres til andre arealformål.

6 Bakken - hva skjer med boligene på Bergemoen 33?

Planavdelingens kommentar: Spørsmålet er svart ut via e-post av 29.06.2024: «Planleggingen er i tidlig oppstarts fase. Til dags dato er det blitt identifisert en rekke problemstillinger som skal svare ut i planarbeidet. [...] Ennå har det ikke blitt utarbeidet noe planforslag som viser hva som eventuelt kan komme skje med boligene i området [...]

Arbeidet med områderegulering vil starte med en bred vurdering av mulige arealformål. Dagens boliger kan komme å reguleres til dagens forhold eller økt utnyttelse. Det er ikke utelukket at boliger, som vurderes bedre egnet til andre formål, også kommer å reguleres til andre arealformål.

7 Bergemoens vel – buffersone mellom boliger og næringsbebyggelse må etableres.

Det må vurderes om ikke behovet for større kjede- og kapitalvarer tilfredsstilles ved Stoa og Sørlandsparken i dag. Nye virksomhet vil skape nye trafikkproblemer. Trafikksikkerhets tiltak må sikres gjennom rekkefølgekrav. Hensyn til må tas til nasjonale beredskapsplaner for dyrkbar mark. All eksisterende matjord må vernes.



Høydebegrensninger må innføres byggehøyde slik at ingen av dagens eiendommer blir bygd inne og levekvaliteten ikke foringers. Mellom boligene og dagens næringsbebyggelse bør det etableres buffersone med støybegrensning. Dyretråkk er ikke utredet godt nok, det er flere dyrearter som oppholder seg i området. Avfall og snødeponi må forbedres. Landbruksareal blir brukt som snø deponi hver vinter. På grunn av deponeringen blir det forsøpling når snøen har smeltet.

Planavdelingens kommentar: *De temaer som tas opp i merknaden er alle viktige for utformingen av planen. Trafikk omfattes om konsekvensutredningen og kommer at utredes. Buffersone og dyreliv kommer at utredes innen plantemaene bomiljø og naturmangfold.*

8 Aanonsen – regulere skogholtet ved travbanen til jordbruk

For bebyggelsen i Holbekkveien vil en utbygging av skogteigen nordvest om travbanen vil føre til stor sjenanse. På basis av dette og nasjonale krav til jordvern foreslås jeg skogteigen omreguleres til jordbruk. Det forventes at innskjerpa krav jordvern fra nasjonale myndigheter, legges til grunn også i denne planen jf. reguleringsplanen for Bergemoen Syd.

Dersom det legges opp til handels- og næringsområde på travbanen må en ny bred vei med gang og sykkelsti etableres. Da må det erverves grunn bestående av svært god matjord. En utbygging av travbanen vil føre til mye større trafikk som vil være til sjenanse for naboer.

Planavdelingens kommentar: *Skogteigen nordvest om travbanen (gnr/bnr 7/501) og travbanen er blitt tatt ut programområdet.*

9 Ugland Estates AS – usikkerheten kring ny E18 er ikke et hinder for utvikling av eiendommen tilstøtende dagens E18.

Ugland Estates er eier til gnr/bnr 4/28 som består av to parseller delt av veien Morholt på nordsiden av E18. Vårt mål er å kunne etablere mer av vår næringsvirksomhet på Bergemoen, her med bedre utnyttelse og i flere etasjer enn dagen bygningsmasse. Vi er innforstått med at ny E18 trase med avkjørsler er uavklart. Plankrav og rekkefølgebestemmelser kan sikre at utvikling av E18 ikke påvirkes av om arealet avsettes til næringsformål. I tillegg eier Ugland Estates Reddalsveien 57 og 25 (gnr/bnr 5/68 og 5/73).

- Der er viktig at begge parseller av gnr/bnr 4/28 inkluderes i planarbeidet.
- Det er viktig at begge avkjørsler fra gnr/bnr 5/28 opprettholdes.
- Ønskes at del av gnr/bnr 5/68 og 73 som faller innenfor plangrensen avsettes til næringsformål.

Planavdelingens kommentar: *Aktuelt område, som inngår i båndleggingssonen til ny E18, foreslås omfattes av områdereguleringen. Båndleggingssonens betingelser vil dog fortsette å gjelde inntil ny detaljregulering for E18 er vedtatt eller rettsvirkningen av båndleggingen utløper 24.09.2027. Muligere arealformål vil vurderes innen planarbeidet.*



10 Rød: ønsker at eiendom sin blitt tatt ur planarbeidet.

Vår eiendom (Gleden 41), er eneste eiendom som ikke har adkomst fra reguleringsområdet. Vi har adkomst fra veien til Prestegårdsskogen/ Gleden. Det er helt uaktuelt for oss å utnytte tomteareal til ytterligere bygging av bolig / boliger.

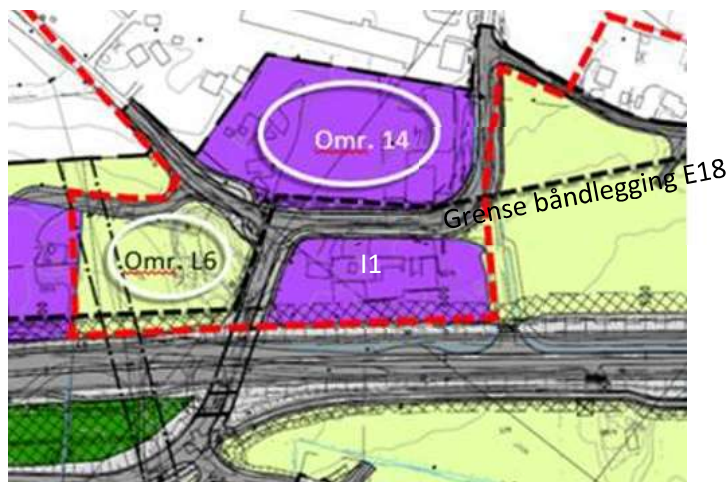
Planavdelingens kommentar: *Imøtekommes ikke.*

11 Statens vegvesen – område båndlagt for ny E18 må tas ut.

Foreslått planområdet må innsnevres i sør mot E18. Arealet, som er regulert i *reguleringsplanen for E18 Øygardsdalen-Nørholmen* av 16.04.2013 og som er båndlagt i *kommunedelplanen for ny E18 Grimstad-Dørdal* av 24.09.2019, må trekkes ut av planområde. Det er begrunnet i nødvendig sikring av areal for ny E18 med nytt kryss E18 /lokalveinettet. Innsigelse kan komme til å reises dersom arealene i reguleringsplanen for E18 Øygardsdalen- Nørholmen, blir del av områdereguleringen for Bergemoen.

Statens vegvesen har meddelt at område I4 kan, med hensyn til dagens E18, kan omfattes planområdet (E-post, Hellevig 23.10.2024, PLAN 24/00626-64.)

Planavdelingens kommentar: *Innsillet tas ikke til følge. Område I1*, som omfattes av båndleggingssonen til ny E18** vil, sammen med område I4* og L6*, fortsatt omfattes av programområdet.*



Planavdelingen vurderer at det er hensiktsmessig at områdene omfattes av planleggingen. Slik at:

- Eventuelle nye arealformål og/eller økt utnyttelse kan utredes i løpet av planarbeidet.
- Bergemoens anslutning til det overordnede veitrafikksystemet kan håndteres innen planarbeidet.
- Utbedringer av fylkesveinettet kan vurderes og planlegges for.

Dette forutsetter dog, hvilket nå angis i planprogrammet, at: Båndleggingssonen i kommunedelplan for E18 med bestemmelser skal fortsette å gjelde inntil ny detaljregulering for



E18 er vedtatt eller rettsvirkningen av båndleggingen utløper 24.09.2027. Områderegulering for Bergemoen kan omfatte de båndlagte området, men skal da videreføre bestemmelsene.

**jf. Reguleringsplan for E18 parsell Øygardsdalen – Nørholm, 2007)*

*** Kommunedelplan for E18 Dørdal -Grimstad, 2019)*

12 WiWa AS: ønsker videreføre dagens drift og opprettholde adkomst og parkeringskapasitet.

WiWa AS eier næringseiendommen lokalisert i Bergemoveien 23, 25, 27, 29 og 31 og en bolig i Bergemoveien 33c.

Planavdelingens kommentar: *Tas til orientering*

13 Kjøpegrupperingen for Bergemoveien 42 - ønsker at utvidet arealformål – handel, næring og kontor.

Eiendommen er regulert til næringsbebyggelse og huser i dag virksomheten Smagen Av Grimstad (SAG). SAG har en langsiktig leieavtale i bygget, en avtale som både huseier og leietager ønsker å forholde seg til. Men uavhengig av dette mener vi at områderegulering bør åpne for et bredere reguleringsformål. Dette for å skape fleksibilitet og en robust og bærekraftig plan. Vi ønsker at eiendommen reguleres for å romme både handel, næring og kontor.

Planavdelingens kommentar: *Tas til orientering.*

14 Stana - foreslår en tidshorisont for reguleringen.

Der er frustrerende å ikke vite om egen bolig er ønsket å bestå eller skal reguleres vekk. Derfor ser jeg for meg en langsiktig plan på 50-80 år.

Om en skal etablere en handelsområde bør en vite mer om hvordan dette vil se ut om 5 - 30 år. Det er stor og vel etablert konkurranse på handelsparker som Stoa og Sørlandsparken. Jeg er redd dette fører til usunn drift av handel i Grimstad og en spiral av konkurser som kan føre til en spøkelse by av tomme næringslokaler.

Ønsker skjerming av eksisterende boligområder ved en etablering av en buffersone, hvor støy og aktivitet på industri/handel området ikke forstyrrer eller er til hinder for dagens boliger.

Det er store arealer hvor det i dag er matjord som bør utnyttes nå, men også i fremtiden. Godt jordbruk er god fremtidstettning det også.

Ønsker en trafikkanalyse som tar fokus på området som det er i dag og hvilket tiltak som bør utføres straks. Ved Kiwi og Hageland er det utkjøring til den private veien Bergeli. Her er det stor trafikk av personbiler og tungtransporter til og fra industriområdet som fører til ubehagelige situasjoner for myke trafikanter og kjørende. Dette bør kunne avvikles bedre. Tåler grunnen den øktebelastningen, behov for geologiske undersøkelser? Større utvikling av områder bør sees i sammenheng med



infrastrukturens kapasitet. Sette ytterlige krav til ny oppføring og eksisterende bygg for handel og industri om energitetthet og effektivitet.

Planavdelingens kommentar: *Ny plan vil gjelde til den dag den oppheves eller blir erstattet av ny plan. Virkningen av planen vil beskrives og vurderes til fullt utbygget situasjon. Øvrige problemstillinger gjeldende: handel, bomiljø, landbruk og trafikk vil redegjøres for i konsekvensutredning og planbeskrivelse.*

15 Herwa Eiendom AS - hele området bør kunne detaljreguleres.

Alle deler av områdereguleringen bør kunne utarbeides med detaljeringsgrad tilsvarende detaljregulering. I mottatt varsel er denne mulighet begrenset kun til «nordre og sentrale deler». Herwa Eiendom AS sitt areal ligger i søndre del av områdereguleringen. Grimstad kommune må sørge for at Herwa Eiendom AS sine interesser blir forsvarlig ivaretatt på en balansert måte igjennom hele planprosessen.

Planavdelingens kommentar: *Imøtekommes ikke. I dette tilfelles vurderes det som nødvendig å fastsette overordnet disposisjon, føringer, rekkefølgekrav og mer gjennom områderegulering for arbeidet med detaljreguleringer kan starte.*

16 Larsen – travbanen må tas ut av områdereguleringen.

Mange barn, unge og voksne har sin eneste mulighet til å dyrke en sikker aktivitet med hest, som ridende eller kjørende, på travbanen. Kommunen har, like mye som ansvaret for å sikre næringsarealer, et ansvar for at idrett som ridning er, og sport som trav er, ivaretas utfra et helhetlig bilde og ikke bare enkeltpersoners ønske om salg. Eiendom gnr/bnr 8/56 er bygd på en søppelfylling og må trolig sikres før arealene kan brukes. Det er grunn til å tro at store deler av arealet er ustabil på grunn av kvikkleire.

Planavdelingens kommentar: *Imøtekommes. Travbanen er blitt tatt ut programområdet.*

17 Fortidsminneforeningen – hensynta fornminner og eldre bygninger.

Fortidsminneforeningen ser positivt på at det utarbeides en plan for Bergemoen. Ber om at både fornminner, SEFRAK-registrerte bygninger hensyntas i den videre planprosessen. De registrerte bygningene kommer best til sin rett når de blir stående i sin opprinnelige kontekst, og vi er derfor skeptiske til at planområdet tar med seg dyrket mark, som bygningene har et forhold til. Dersom de likevel tas med, å foreslår vi at disse områdene ikke bygges ned, men kan fungere som grønne buffersoner mellom bebyggelse og den dyrkede marken.

Planavdelingens kommentar: *Nyere tid kulturminner og krigsminner vil utredes.*



18 Langemyr og Arctander Grimseid – hensynta både dyrka og dyrkbare arealer.

Deler av gjeldende reguleringsplan for Bergemoen er utelatt fra det nye planområdet. Dette gjelder blant annet vår eiendom g.nr 8 b.nr 21. Hva blir status for de delene av dagens reguleringsplan for som ikke inngår i den nye planen?

Planavdelingens kommentar: *Deler av gjeldende planer som ikke omfattes av områdereguleringer vill fortsette å gjelde.*

Planprogrammet er tydelig på at formålet er å legge til rette for et lokalsentrum med forretninger og tjenesteyting som dekker nærmiljøets behov, og handel med plasskrevende varer og plasskrevende konsepter som dekker kommunens behov. Da kommunestyret behandlet sak 24/124 den 22. mai, ga imidlertid Grimstad kommune følgende uttalelse til høringsforslaget til fylkets regionale plan for senterstruktur og handel:

«Bergemoen endrer status fra lokalsenter til regionalt handelsområde»

Denne uttalen skaper stor usikkerhet til kommunens egentlige formål og hensikt med reguleringen av Bergemoen. Dette forholdet ønskes kommentert.

Planavdelingens kommentar: *Bergemoen er kategorisert som «annet handelsområde» i regional plan for senterstruktur og handel i Agder. Formålet med områdereguleringen endres ikke i og med kategoriseringen. Formålet er fortsatt 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.*

Det vises til Europeisk regelverk hvor jordvern og jordkvalitet har ekstra fokus. Å regulere eksisterende dyrkbare arealer til annet formål vil anses som lite hensiktsmessig. Både dyrket og dyrkbar mark må gis stort vern i reguleringsarbeidet. Store områder i nærheten er allerede regulert til boligformål. Dette gjelder for eksempel Morholtåsen og det nye feltet ved Lille Imås. I tillegg har kommunen tidligere omtalt de gjenværende grønne arealene på Bergemoen som nærmest «totalvernet». De disse utgjør nødvendige grønne lunger mellom industri og omkringliggende boliger. Vi kan derfor ikke se at det skal være behov for å tilrettelegge for ytterligere boligtomter i området.

Planavdelingens kommentar: *Områder av dyrka og dyrbar mark er tatt ut programområdet. Dyrka mark regulert til formålet «landbruk» skal videreføres. Unntak gjelder for 5/29 og 4/28 som kan vurderes for byggeformål respektive «grønnstruktur - infiltrasjon/fordrøyning».*

19 Nye veier AS

Nye Veier har ansvar for planlegging og utbygging av ny E18 på strekningen Arendal- Grimstad. Tidspunkt for formell planoppstart er ikke avklart. Kommunedelplanen for ny E18 Grimstad-Dørdal ble vedtatt 24.09.2019. Nye Veier støtter Statens vegvesens innspill til varselet, og vi forutsetter derfor at arealet som overlapper båndleggingssonen til ny E18 tas ut av områdereguleringen.



Grimstad

Planavdelingens kommentar: *Se kommentarer til innspillet fra Statens vegvesens, pkt. 11 ovenfor.*

Stefan Jonsson arealplanlegger

10.03.2024