



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-25/00641-3
Saksbehandler Benedicte Thunning Kluck

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	16.09.2025

Bergemoen gnr./bnr. 7/501 - Prinsippavklaring om oppstart av planarbeid

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar planinitiativet for Bergemoen gnr./bnr. 7/501 til orientering. Det vurderes at området har viktige kvaliteter og at en eventuell nedbygging bør ses i en større planfaglig sammenheng. På bakgrunn av dette vedtar teknisk utvalg at planinitiativet stoppes jf. pbl § 12-8. Forslagsstiller kan sende arealinnspill til rullering av kommuneplanens arealdel ved neste anledning.

Vedlegg

Planinitiativ Bergemoen 7-501 oppdatert

Sammendrag

BGM Arkitekter har på vegne av Edens Eiendom AS og Moland Konsult AS sendt inn planinitiativ for eiendom gnr./bnr. 7/501 på Bergemoen med mål om næringsutvikling. Eiendommen er i dag regulert til LNFR med hensynssone landbruk. Kommunedirektøren anbefaler å ikke starte planarbeid nå, da tiltaket strider med kommuneplanens føringer, nasjonal jordvernstrategi og hensyn til naturmangfold og barns nærmiljø. Det anbefales at en eventuell omdisponering av arealet bør vurderes i rullering av kommuneplanens arealdel eller gjennom samlet områderegulering for Bergemoen. Planinitiativet har positive sider knyttet til lokal næringsutvikling, men hensyn til jordvern, naturmangfold, barns uteoppholdsarealer og behovet for helhetlig planlegging på Bergemoen veier tungt.

Bakgrunn

BGM Arkitekter AS har på vegne av tiltakshavere Edens Eiendom AS og Moland Konsult AS sendt inn et planinitiativ som omfatter eiendom g.nr/b.nr 7/501 på Bergemoen. Totalt areal er 13,8 daa. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for en bedre utnyttelse av arealet. En lokal aktør har vist interesse for eiendommen og ønsker å samle produksjonsbygg, lagerplass og nødvendige dyrkingsarealer på et sted, og samtidig åpne for et opplevelsessenter. Forslagsstiller vurderer å regulere til en kombinasjon av jordbruk/industri/næring tilpasset behovet til denne aktøren.

Eiendommen er regulert til LNFR med hensynssone landbruk i gjeldende kommuneplan. Området er i dag skogbevokst, men arealet er definert som et areal som egner seg for oppdyrking til fullldyrka jord ifølge NIBIOs kart. Det foreligger ingen detaljregulering for eiendommen. Eiendommen er ikke inkludert i gjennomføringssonen med krav om felles planlegging på Bergemoen j.fr. kommuneplanens arealdel § 4.9, men grenser til denne, og ble inkludert i planavgrensningen da områderegulering for Bergemoen handels- og næringsområde ble igangsatt. Eiendommen ble imidlertid tatt ut av planområdet før planprogram for områdereguleringen ble fastsatt av kommunestyret 19.06.2025 i [sak 84/2025](#).

Forslagsstiller har bedt om et oppstartsmøte med planenheten. Fra et planfaglig ståsted er det skepsis til å sette i gang et planarbeid på denne eiendommen. Dette begrunnes blant annet med at eiendommen er avsatt til LNFR med hensynssone landbruk i kommuneplanens arealdel. En evt. fremtidig åpning for formålsendring av dette arealet bør avklares i overordnet plan, eksempelvis ved fremtidige revisjoner av kommuneplanens arealdel. Av denne grunn blir spørsmålet om man skal gå videre med planarbeidet nå lagt frem for teknisk utvalg.

Vurderinger:

Planinitiativet berører flere viktige hensyn knyttet til arealbruk, naturverdier og planstrategi. Det må vurderes om tiltaket er forenlig med overordnede mål for arealforvaltningen og veies fordeler og ulemper med omdisponering.

- Næringsperspektiv

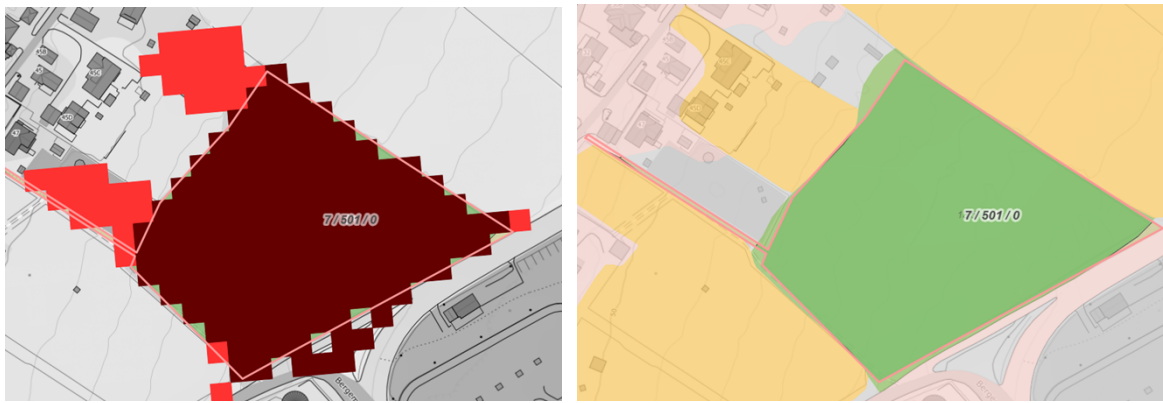
Næringsdrivere opplever at det er mangel på tilgjengelige arealer til etablering av næringsvirksomhet i kommunen. Forslagsstiller argumenterer med at et område så tett på Bergemoen lokalsenter bør utnyttes bedre. Dette kan bli et næringsareal i tett tilknytning til Bergemoen lokalsenter. Kommunedirektøren er positiv til private planinitiativ som foreslår arealer som kan nyttes til næringsutvikling og er enig i at eiendommer på Bergemoen kan være egnet til slik bruk. Det er svært ønskelig å beholde lokale aktører i Grimstad og forslagsstiller argumenter for plasseringen nært kollektivaksen, som øker tilgjengeligheten for besøkende og reduserer transportbehov for bedriften, følger opp prinsipper i [Areal- og transportplan \(ATP\)](#), [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet \(SPR AM\)](#) og [Statlige planretningslinjer for klima og energi \(SPR KE\)](#). På den annen side så strider nedbygging av arealet med flere prinsipper i de samme føringene.

- Hensynssone landbruk

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNFR med hensynssone landbruk i gjeldende kommuneplan. [Retningslinje 4.5 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel](#) sier følgende om hensynssone landbruk:

«Innenfor hensynssonen landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempen for jordbruksområdene. De regionalt viktige landbruksområdene er de viktigste arealene i Grimstad for matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap og skal underlegges strengeste jordvern.»

Eiendommen er ikke dyrket i dag, men dekket av skog. NIBIOs kart definerer eiendommen som egnet for oppdyrking til fulldyrket jord. Eiendommen grenser til fulldyrket jord på 2, delvis 3, sider. Kommunedirektøren vurderer at eiendommen har en viktig funksjon for å bevare sammenhengen mellom landbrukseiendommene rundt. En omdisponering av arealet vil kunne sette press på omkringliggende jordbruksarealer og bidra til ytterligere fragmentering eller nedbygging av andre landbruksarealer i nærheten. Kommunedirektøren kan ikke se at å gå videre med planarbeidet er forenlig med å følge opp Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet som fastslår at omdisponering av dyrka jord skal minimeres og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med nasjonal jordvernstrategi. I regjeringens nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, beskrevet i [rundskriv M-1/2025](#), er jordvernet ytterligere styrket. Det fremheves at utbyggingsbehov må balanseres mot hensynet til langsiktig innenlands matproduksjon, og at det særlig i pressområder er viktig å praktisere et strengt jordvern. Det understrekes at de beste jordbruksarealene ofte ligger der utbyggingspresset er størst, og at tettstedsnære jordbruksarealer har stor betydning for beredskapen.



Figur 1: Arealer egnet for oppdyrking for fulldyrket jord (røde felter), fulldyrket jord (gule felter). Kilde: NIBIOs kart.

Forslagsstiller skriver i planinitiativet at jorda er skinn og steinete slik at potensialet for jordbruk anses som dårlig. Det er positivt at de likevel vil vurdere å dyrke opp deler av jorda til planting av spiselige vekster og frukttrær til kommersielt bruk for aktøren som vil drive næringsvirksomhet på eiendommen. Kommunedirektøren mener det må være et minimumskrav at dersom man skal vurdere å regulere til annet bruk enn landbruk, bør arealets dyrkbarhet undersøkes av fagkyndig før man vurderer konsekvensene for omkringliggende jordbruksarealer og tar stilling til fremtidig arealbruk.

- **Nærskog og arts mangfold**

Skogen på eiendommen kan ha en stor verdi som nærmiljøskog for boligområdet Holbekk og for de to barnehagene Holbekk Barnehagetun og Regnbuebarna som ligger i umiddelbar nærhet. Kommunedirektøren vurderer det som sannsynlig at skogen brukes til nærturer og lek, og at den har en betydningsfull funksjon som grønnstruktur i et område som ellers er preget av utbygging. Barn og unge er en prioritert gruppe i arealplanleggingen og [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#) spesifiserer i kap. 2, 5 d. at ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal skal det skaffes fullverdig erstatning.

I et naturfaglig perspektiv er sammenhengende grønnstrukturer de viktigste for å sikre gode livs- og spredningsmuligheter for planter og dyr, og det kan derfor diskuteres hvor stor verdi et areal på 13,5 dekar uten tilknytning til andre skogsområder har for arts mangfoldet. Planinitiativet viser til at det er registrert observasjon av fem fuglearter som er sårbare eller nær truet på arealet, i tillegg til en rekke fuglearter som er livskraftige. Forslagsstiller skriver at ved regulering til jordbruk/industri/næring vil skogen erstattes av frukttrær, spiselige planter og produksjonsbygg. Kommunedirektøren vurderer det som sannsynlig at skogens verdi for arts mangfoldet vil svekkes vesentlig ved omdisponering.

- **Overordnede føringer**

Arealet ble opprinnelig inkludert i planavgrensningen da områderegulering for Bergemoen handels- og næringsområde ble igangsatt, men ble senere tatt ut. Områderegulering for Bergemoen handels- og næringsområde har til hensikt å legge til rette for handel med plasskrevende varer/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. Handel uten uakseptable virkninger på handelen i sentrum og næring uten uakseptable virkninger på bomiljøet i nærheten skal vurderes. Bergemoen har blitt pekt på som et ustrukturert område med trafikkproblemer der mangel på langsiktighet og helhetlig planlegging hindrer en god og effektiv arealbruk. Regulering av området vurderes til å være et viktig moment for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel om grønnere hverdag og næringsutvikling. Utbygging av Bergemoen kan enten skje gjennom økt utnyttelse innenfor eksisterende byggeområder, transformasjon av boligområder eller nedbygging av LNFR områder. Kommuneplanens arealdel har egne bestemmelser knyttet til gjennomføringssonen på Bergemoen og sier blant annet i §4.9 e) at jordvern skal håndheves strengt. Kommunedirektøren vurderer at siden eiendommen gnr./bnr. 7/501 ligger i direkte nærhet til Bergemoen lokalsenter bør en eventuell omdisponering til utbyggingsformål og detaljregulering av denne eiendommen vurderes på samme premisser som resten av Bergemoen handels- og næringsområde, og ikke alene.

SPR AM er tydelig på at fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk. Om dyrkbar jord står det at potensialet for fortetting og transformasjon skal kartlegges og bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål. I dette tilfellet er det ikke dokumentert at mulighetene for fortetting i eksisterende utbygde områder ikke er mulig. Det er derfor vanskelig for kommunedirektøren å forsvare en utbygging av et skogsområde med naturverdier og landbrukshensyn, uten at dette ses i en bredere planstrategisk kontekst. Rullering av kommuneplanens arealdel er et egnet sted å vurdere omdisponering.

Alternative løsninger

Spill inn forslaget til rullering av kommuneplanens arealdel ved neste mulighet slik at det kan vurderes helhetlig eller se etter alternative arealer, fortrinnsvis allerede bebygde arealer som kan transformeres i tråd med Statlige planretningslinjer.

Konklusjon

Planinitiativet har positive sider knyttet til lokal næringsutvikling. Likevel vurderes det som lite forsvarlig å starte opp planarbeid for nedbygging av et skogsområde som har verdi både for landbruk, naturmangfold og barns uteopphold. Det anbefales at området vurderes nærmere i forbindelse med rullering av kommuneplanen eller gjennom en samlet områderegulering for Bergemoen, slik at arealbruken kan ses i sammenheng med øvrige utviklingsbehov og hensyn.