

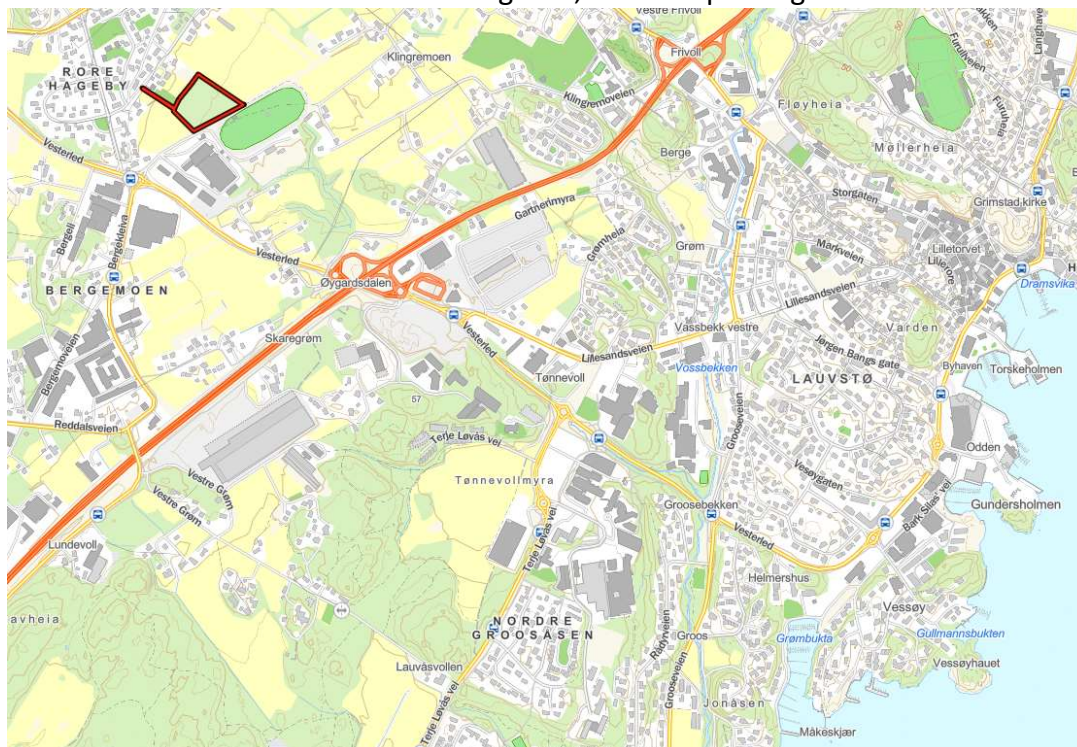
Planinitiativ – Bergemoen gnr./bnr. 7/501, Grimstad kommune

Generell informasjon

Kontaktinformasjon tiltakshaver/grunneier:	Edens Eiendom AS (org.nr. 917666156) Øvre Tverrstedet 1 4876 Grimstad Tlf. - gisle@edenseiendom.no Moland Konsult AS (org.nr. 981167813) Jagima AS, Øvre Tverrstedet 1 4876 Grimstad Tlf. 48408896 post@jorgensenconsulting.no
Kontaktinformasjon konsulent:	BGM Arkitekter AS Sidsel Brabrand Urfjell Tlf. 90016396 sidsel@bgm.no
Dato:	17.06.25
Forslag til navn på plan:	Bergemoen gnr/ bnr 7/501

Oversiktskart og kort beskrivelse av området

Planinitiativet omfatter eiendommen g.nr.7, b.nr.501 på Bergemoen i Grimstad kommune.



Figur 1: Oversiktskart.



Grimstad
kommune

Eiendommen ligger innenfor Bergemoen lokalsenter, men også nær Grimstad sentrum. Totalt areal er 13,8 daa.



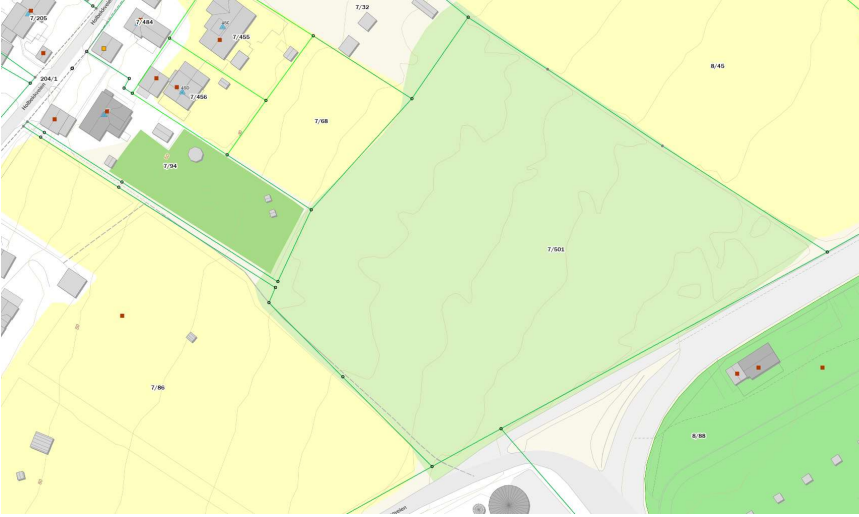
Figur 2: Eiendommen gnr./bnr. 7/501. Totalt areal 13,8 daa

Arealet er i dag skogbevokst og grenser til Holbekk boligområde i nordvest og travbanen i syddøst.



Figur 3: Flyfoto fra kommunens nettkart

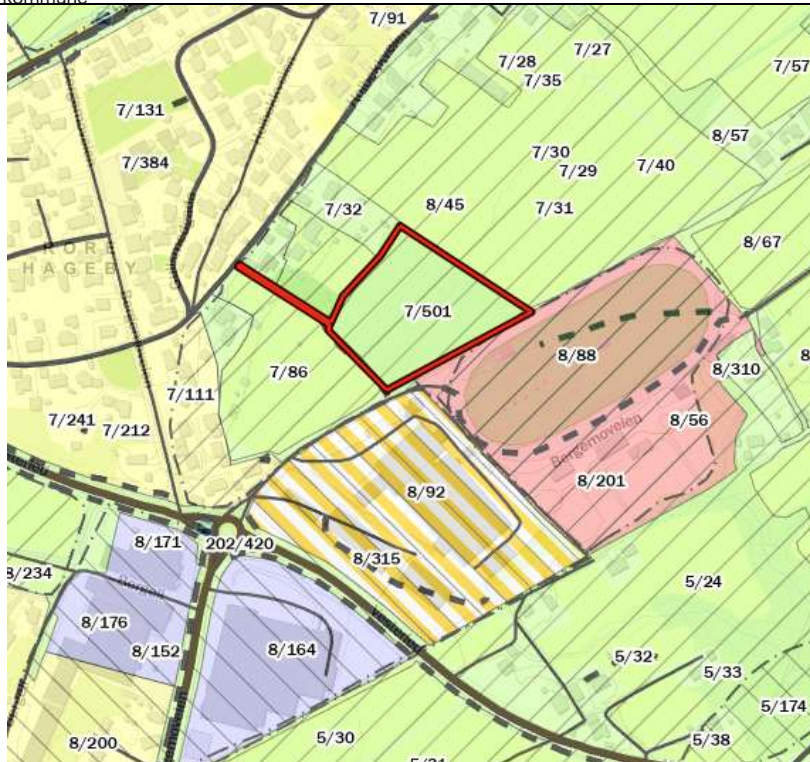
Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) Formålet med planen Hensikten med reguleringen er å legge til rette for en bedre utnyttelse av arealet. «Det Norske Brenneri» er interessert i eiendommen for å samle all sin virksomhet og i tillegg etablere et opplevelsessenter. Tiltakshaverne ser for seg en kombinert utnyttelse med jordbruk og næring/industri tilpasset brenneriets virksomhet.	
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet  Hjemmelshaver er Jan Oddvar Fossnes. Totalt areal = 13814m² Eiendommen er ubebygd. En forbindelseslinje (traktorvei) mellom eksisterende landbruksarealer i øst og vest kan opparbeides f.eks parallelt med eksisterende vei. Eiendommen har en ca 2,1m bred adkomst til Holbakkveien i nord, men har også mulighet til adkomst til Bergemoveien ved travbanen.	Eiendommen ligger i randsonen til Bergemoen lokalsenter og har landbruksarealer i øst og vest. «Smaken av Grimstad» er nærmeste nabo. Med reguleringsformål jordbruk/næring /industri vil man binde sammen landbruk og den øvrige virksomheten i denne enden av lokalsenteret. Vi anser at en slik utnyttelse vil være positiv for Bergemoen.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Man ser for seg randsoner med jordbruk (eple- og urteproduksjon), samt nærings-/industribygg sentralt eller syd på eiendommen.
d) Utbyggingsvolum og bebyggelse	Det er foreløpig ikke laget noen skisser.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet Kombinert jordbruk/industri/næring «Det Norske Brenneri» er i dag lokalisert på Østerhus, mens de leier jorder for eple- og urtedyking (frilandsproduksjon), samt lagerplass o.lign. andre steder. De er derfor interessert i området på Bergemoen der de kan få mulighet til å samle alt på ett sted. Dette vil både frigjøre jordbruksarealene de i dag leier, samt føre til opparbeiding av nye jordbruksarealer innenfor eiendommen på Bergemoen. I tillegg vil det minimere transportbehovet, noe som er gunstig både for klimaet og mht kostnader. Nødvendige produksjonsbygg må etableres på deler av området. Det norske Brenneri ser også for seg et opplevelsessenter (lignende Nøgne Ø) tilknyttet virksomheten. Tilgjengeligheten vil være god for besøkende da eiendommen ligger langs kollektivaksen. Traktorvei som forbindelse mellom eksisterende landbruksarealer kan etableres innenfor eiendommen.	
f) Tiltakets virkninger på, og tilpasning til, landskap og omgivelser Landskapet er nokså flatt i området, og tenkt utnyttelse vil ikke kreve særlige terrenginngrep. Skogen vil erstattes av eplehage og urtedyking, samt noen produksjonsbygg. Tiltaket vil ikke påvirke landskapet i særlig grad. Om arealet isteden skulle omgjøres til dyrkingsarealer ville det bli helt åpent og flatt.	
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.	



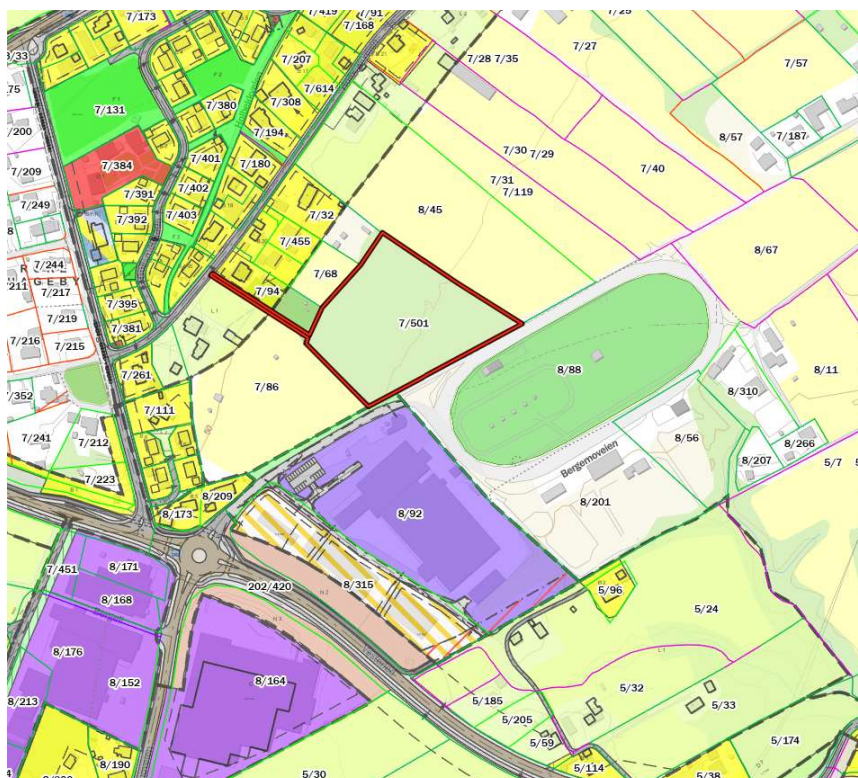
Grimstad
kommune



Kommuneplanen 2019-2031

Kommuneplanen:

Eiendommene har et totalt areal på ca 13,8 daa og er regulert til LNFR med hensynssone landbruk i gjeldende kommuneplan for 2019-2031.



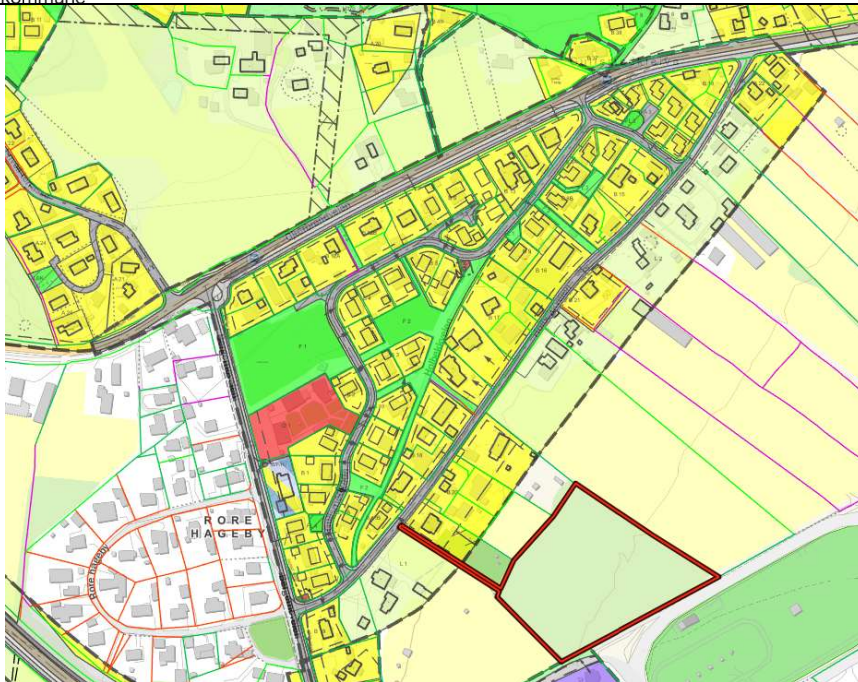
Figur 4: Eiendommen vist med rød linje i kommunens kartløsning for reguleringsplaner i området.

Reguleringsplan:

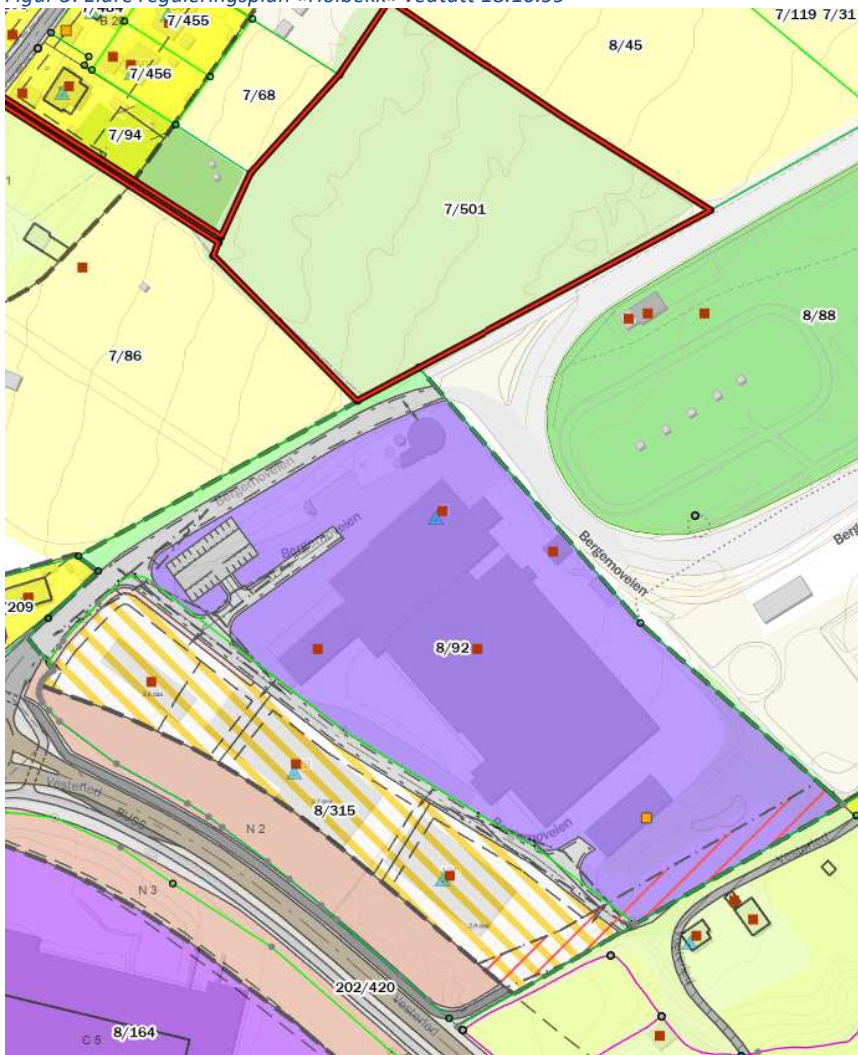
Eiendommen er uregulert.



Grimstad
kommune



Figur 5: Eldre reguleringsplan «Holbekk» vedtatt 18.10.99



Figur 6: Bergemoen næringspark 18.12.2014

Området grenser til «Holbekk» bolig-område i nord. Dette er en eldre detaljregulering fra 1999.

I syd grenser eiendommen til «Bergemoen næringspark» fra 2014.

a) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Hva foreligger av kartlegging/innhentet informasjon om kulturminner og naturmangfold per i dag.



Naturbasekart – naturmangfold/ naturskogs sannsynlighet



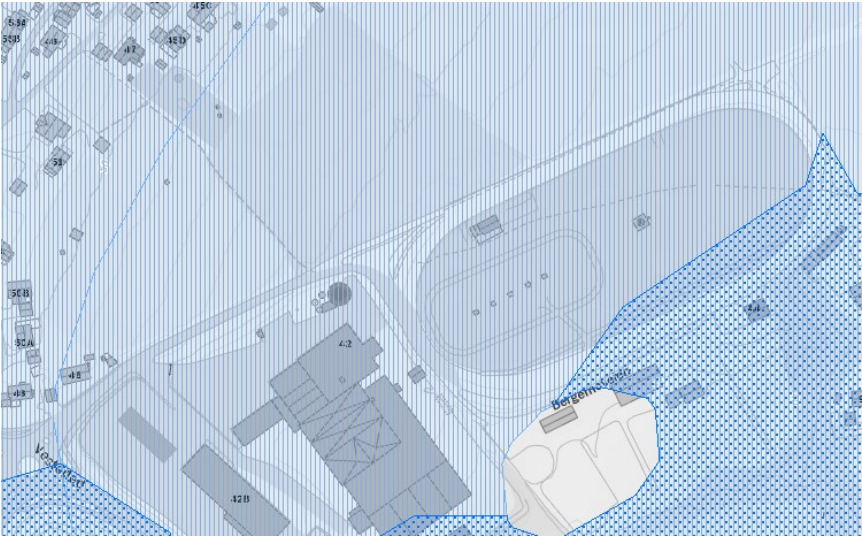
Naturbasekart - Registrerte arter i området

I naturbase er det ingen registrerte kulturminner.

Arealet har intermediært kalkinnhold i berggrunnen (som sier noe om muligheten for urterik skogbunn), og deler av skogen er sannsynligvis etablert før 1940 (ikke flatehogd).

I Artsdatabanken er det registrert noen fugler som er sårbare eller nær truet: gråmåke, gulspurv, hønehawk, gråspurv og stær, i tillegg til en rekke livskraftige fuglearter.

Langs eiendoms- grensen i vest går en sti.

	I NIBIOs kart er arealet klassifisert som dyrkbart areal, men jordkvaliteten er dårlig og har bare «noe verdi». Jorda er skrinng og steinete slik at potensialet for jordbruk ansees som dårlig.
b) Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet. 	Aktuelle temaer for området er adkomst, hensyn landbruk og naturmangfold. Eiendommen ligger under marin grense og har aktsomhetssone for marin leire, men ikke fare for kvikkleireskred.
c) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Området er ikke støyutsatt annet enn ved arrangementer på travbanen. Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Vegvesenet og aktuelle kommunale enheter.

d) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.	Plan- og bygningslovens krav.
e) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	
Veiledning: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven	
Omfattes planen av forskriften § 6, planer som alltid skal konsekvensutredes og skal ha program?	Nei. Tiltaket vil bare delvis være i tråd med gjeldende plan da deler vil kunne reguleres til landbruksformål. KP har LNFR og hensyn landbruk på arealet. Området er imidlertid lite (ca 13,8 daa), (under 15 daa), og det er ingen viktige kultur- eller naturverdier registrert. Når det gjelder andre viktige samfunnsverdier anser vi at en samling av brenneriets virksomhet, samt utvidelse med et opplevelsessenter vil være positivt for klimaet og for næringsutviklingen i Grimstad.
Omfattes planen av forskriften § 8, planer som skal konsekvensutredes dersom de har vesentlige virkninger for miljø og samfunn? Veiledning: Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017). Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger (Kommentarutgave).	Nei. Området er for lite. Vi kan heller ikke se at tiltaket vil få vesentlige virkninger for for miljø eller samfunn. Arealet er sentrumsnært og har Bergemoen lokalsenter helt inntil/ ev er en del av det. En utvikling med eplehage/urte dyrking og noe næring/industri vil være en god kombinasjon som delvis ivaretar landbrukshensyn samtidig som det beriker lokalsenteret og området generelt med lokal produksjon.

I tillegg ønsker Grimstad kommune at planinitiativet skal inneholde/omtale premissene for:

Kart med forslag til avgrensning	
----------------------------------	--



Grimstad
kommune

	Avgrensning av planområdet foreslås å være eiendomsgrenser. I tillegg må det tas med veiarealer som kan være aktuell adkomst.
Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak. Det foreligger ingen skisser ennå.	
<i>Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet - Om offentlige vann- og avløpsledninger berøres.</i>	Tiltakene må kobles til offentlige vann- og avløpsledninger.

BGM Arkitekter AS
Sidsel Brabrand Urfjell