



Grimstad
kommune

SAKSFREMSTILLING

Utvalg:	Møtedato:	Utvalgssak:
Teknisk utvalg	10.05.2011	68/11
Kommunestyret	23.05.2011	47/11

Avgjøres av:	Sektor: Forvaltningstjenesten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Egil Andre Mortensen	2010/271 - 42	L12

FORSLAG TIL OMRÅDEREGULERING AV CAMPUS GRIMSTAD - 2. GANGSBEHANDLING

Saksprotokoll i Kommunestyret - 23.05.2011

Behandling:

Innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av Campus Grimstad datert 14.03.11 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse.

Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 10.05.2011

Behandling:

Tor Eriksen, H, stilte spørsmål ved sin habilitet fordi han har økonomiske interesser i området. TU erklærte Eriksen inhabil.

Anne Merete Holmberg, A, fremmet følgende forslag til vedtak:

- 1) Før utbygging foretas, utvides Terje Løvåsvei til 8,5 m bredde.

- 2) Adkomstvei til B2 ledes ut på vestsiden av parkeringsområdet for å unngå trafikkfarlige situasjoner ved planlagt rundkjøring på toppen av bakken på Terje Løvåsvei.
- 3) Støysikring langs Terje Løvåsvei mot Nordre og Søndre Groosåsen må planlegges og vedtas.
- 4) Sikker skolevei for barna i boligområdet B2 løses. Evt. bro over Terje Løvåsvei eller ved undergang.
- 5) Den foreslåtte boligetablering i Tønnevoldsskogen B1 tas ut av planen. All boligbygging legges i tilknytning til B2-området. NKT1 reduseres noe slik at Tønnevoldsskogen i størst grad blir bevart, og BA1 skyves bakover og til NKT1 slik at det blir et sammenhengende grøntområde langs hele parkområdet.

VOTERING

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Anne Merete Holmbergs forslag falt med 1 stemme mot 5 stemmer.

INNSTILLING:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av Campus Grimstad datert 14.03.11 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse.

FORSLAG TIL INNSTILLING:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av Campus Grimstad datert 14.03.11 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse.

Dokumentliste:

1. Forslag til områderegulering av Campus Grimstad datert 14.03.11
2. Forslag til bestemmelser datert 22.04.2011
3. Planbeskrivelse og konsekvensutredninger
4. Samfunns og handelsanalyse
5. Særutskrift fra sak 91/10 – ”*Forslag til områdereguleringsplan Campus Grimstad – 1 gangsbehandling*”
6. Sammendrag av innkomne merknader med administrasjonens kommentarer
7. Brev til Aust-Agder Fylkeskommune, Fylkesmannen i Aust-Agder og Statens Vegvesen, datert 11.03.2011. Endret planforslag og frafall av innsigelser.
8. Brev fra Fylkesmannen i Aust-Agder vedrørende frafall av innsigelser, datert 31.03.2011
9. Brev fra Statens Vegvesen vedrørende frafall av innsigelser datert 08.04.2011
10. Brev fra Aust-Agder Fylkeskommune vedrørende frafall av innsigelser datert 11.04.2011
11. Områderegulering av Campus Grimstad. Plankart med veglinjer.

Sammendrag:

På bakgrunn av mulighetsstudie og arealdisponeringsplan for utvikling av universitetsområdet ble det september 2009 igangsatt arbeid med områderegulering av Campus Grimstad. Samtidig med melding om oppstart ble forslag til planprogram sendt på høring. I november 2009 ble planprogram stadfestet. Forslag til områderegulering av Campus Grimstad ble lagt ut på offentlig ettersyn i kommunestyrets møte den 25.10.10.

Planforslaget lå ute til høring i tiden 06.11.10 til 31.01.2011. Det kom åtte innspill til planforslaget fra offentlige instanser og ti innspill fra berørte grunneiere, velforeninger og andre private aktører. Statens Vegvesen, Aust-Agder Fylkeskommune og Fylkesmannen i Aust-Agder fremmet tilsammen fjorten innsigelser til planforslaget. Innsigelsene dreide seg om manglende byggegrenser i plankartet, begrensning av handelsarealer innenfor planområdet, for stor parkeringsdekning, sikring av kulturminner og hensynet til landbruksjord. Det er foreslått løsninger og justeringer i planforslaget som innebærer at alle innsigelsene som ble fremmet til planforslaget, formelt kan frafalles. Justeringene er innarbeidet i forslaget til områderegulering av Campus Grimstad datert 14.03.11 som nå legges fram for 2. gangsbehandling.

Fakta:

Dersom det i gjennomsnitt ferdigstilles 5000 m² næringsbygg i året i området vil områdereguleringen ha arealreserver for universitetsrelatert virksomhet og næringslokaler i 75 år. Det er i planen avsatt 375 000m² arealer for universitetsbyggende formål og kompetansebaserte virksomheter. I samsvar med anbefalinger i gjennomførte handelsanalyser, er det i planforslaget definert et område langs Vesterled som skal inngå i en utvidet sentrumssone for Grimstad. Området skal på kort sikt utvikles med 7 500 m² BRA forretningsareal med utsalgsenheter som har en minimumsstørrelse på 1 200 m². Sentrumsområdet er i samsvar med nylig vedtatt regional delplan for senterstruktur og handel. Det skal utfylle handelstilbudet i Grimstad sentrum og bidra til et mest mulig komplett handelstilbud lokalt i Grimstad.

Områdereguleringens bestemmelser sikrer at planlegging og lokalisering av kollektivterminal skal gjennomføres i egen detaljregulering. Det er definert to boligområder (B2 og B1) i området som skal utvikles med konsentrert boligbebyggelse. Det skal etableres minimum 570 boenheter i disse områdene. Tønnevoldsjordet er avsatt til park og skal planlegges og utvikles gjennom egen detaljregulering. Parken med sine turdrag, forbindelser mot Morholtskogen og Grøm, skal være en grønn lunge for uteopphold, lek og aktivitet. Hensikten er også at parken skal fungere som en møteplass for studenter, ansatte og andre brukere og beboere i Campus Grimstad. Det åpnes opp for at det kan etableres mindre enheter for detaljhandel som f. eks kiosk, bakeriutsalg i N/K/T områdene og B/A 1 og 3. Områdereguleringen tar høyde for at Vesterled og Terje Løvåsvei oppgraderes og gis en standard som vil kunne håndtere trafikkvekst. Rekkefølgebestemmelser sikrer gjennomføring. Byggeområdene skal utvikles videre gjennom detaljreguleringer. Det skal utarbeides plan for tekniske løsninger og det skal for hvert delområde utarbeides en formingsveileder som er basert på de estetiske og arkitektoniske prinsippene som er nedfelt i konsekvensutredningen.

Innsigelser

Følgende innsigelser ble fremmet til planforslaget:

Aust-Agder fylkeskommune:

4. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslaget på følgende punkter:

4.1 Det må tas med et punkt i reguleringsbestemmelsene som sier at områdereguleringsplanen må forholde seg til gjeldende fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering og kommende regional delplan for

senterstruktur og handel som vil erstatte denne. Dette for å sikre at det er samsvar mellom regional delplan og campusplanen om hvor mye areal som kan utvikles til handel.

4.2 Reguleringsbestemmelsene § 4.4.4, som sier at "Næringsområdet skal gis en eksponering og et uttrykk i tråd med planens intensjoner og formål, jfr. § 1." tas ut. Dette fordi det er uheldig og lite ønskelig å få eksponering mot E18. De aktiviteter som skal inn i område,t bør eksponeres mot campusområdet og forsterke denne profilen, og skal ikke være rettet mot E18.

4.3 Før områdereguleringsplan for Campus Grimstad kan godkjennes må kollektivterminal i området være innregulert, enten innenfor denne plan eller alternativt i en egen detaljreguleringsplan for området mellom Vesterled, Lillesandsveien og Dahlske videregående skole.

4.4 I grøntområdet øst for Dahlske skole er det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til de automatisk fredede kulturminner som finnes her, jfr. Kulturminneloven § 3 og § 6. Området må reguleres med en hensynssone med formål bevaring av kulturminner der ingen særskilt opparbeidelse tillates.

4.5 For område K/S-3 må det utarbeides reguleringsbestemmelser for å hindre skjemming av et nærliggende automatisk fredet kulturminne, jfr. kulturminneloven § 3 og § 6. Dette gjelder spesielt i forhold til høyde på bygg.

4.6 Teksten i reguleringsbestemmelsene pkt. 3.3.1, som omhandler arkeologiske undersøkelser etter § 9 i kulturminneloven, må endres. Det må fremkomme av teksten at ingen tiltak innenfor området tillates før undersøkelsesplikten er ivaretatt med en arkeologisk registrering.

Fylkesmannen i Aust-Agder:

Fylkesmannen fremmer innsigelse mot planen dersom følgende punkter ikke inntas i reguleringsbestemmelsene, jf. §§ 4 og 6.

1) Nytt punkt 4.8.5: For at fjerning av matjord fra området B/A 3 skal tillates, stilles krav om godkjent massedisponeringsplan.

2) Nytt punkt 6.2.2: Frem til det foreligger vedtatt detaljreguleringsplan for Tønnevoldsjordet, kan dette kun benyttes til ordinær landbruksmessig produksjon.

3) Nytt punkt 6.2.3: Dersom detaljreguleringsplanen åpner for fjerning av matjord fra parkområdet, stilles krav om godkjent massedisponeringsplan.

Bestemmelsene 4.3.5 - 4.3.8 er ikke i tråd med RPB for kjøpesenteretablering, gjeldende plan for kjøpesenter i Aust-Agder og høringsforslaget til ny regionalplan. Bestemmelsene må endres slik at tillatt handelsareal samsvarer med det areal som det er åpnet for i den til enhver tid gjeldende regional plan for handelsetableringer.

Manglende begrensing på antall "enheter" med handelsareal som tillates innenfor område /N/K/T 1-10, B/A-1 og B/A-3. Mulighetene for handel innenfor disse områdene må begrenses betydelig. Det må ikke åpnes for handel innenfor alle delområdene.

Parkeringsdekningen for handel og service må reduseres til maks 1 plass pr 50 m2 BRA.

Før områdeplanen kan vedtas må plasseringen av kollektivsentralen være avklart, enten gjennom en utvidelse av områdeplanen eller som en egen detaljreguleringsplan.

Statens Vegvesen:

Det er ikke regulert inn byggegrenser for de forskjellige delområdene. Dette må gjøres for områdene langs Vesterled og langs Terje Løvåsvei. I utgangspunktet skal arealene mellom vegen og byggegrensen ikke reguleres til bebyggelse og anlegg, men være grønne. Rundkjøring i kryss Vesterled og Terje Løvåsvei vil bli et svært belastet kryss når alt er bygget ut og Lillesandsveien koplet på. Vi er enige at hovedstrømmen (Vesterled) må prioriteres dvs, at trafikken på de to sidevegene må påregnes å vente noe, spesielt i rushtidene.

(parkbelte). Vi ønsker å ha en buffersone mellom våre vegger og planlagt område for bebyggelse og anlegg. Planen må derfor rettes på dette punkt. Dvs. formålsgrensen til byggeområdene må trekkes lenger bort i fra vegen. Dette gjelder spesielt N/K/T 4 - 8 og B/A_2 - 3. Statens vegvesen fremmer innsigelse til planen på dette punkt. Vi presiserer hva vi mener med eksempel fra det ene området:

Byggeområde for N/K/T_6 går helt ut i Vesterled. Eksisterende gang og sykkelveg er også vist som byggeområde. Gang- og sykkelvegen og Vesterled må få en grå farge. I tillegg må arealene mellom gang- og sykkelvegen og Vesterled være grønne og ikke reguleres til forretning/kontor/tjenesteyting. Det må i tillegg reguleres inn en byggegrense mot vegen.

Dialogmøte, begrenset høring og frafall av innsigelser

Det ble avholdt dialogmøte med innsigelsesmyndighetene den 25.02.2011. På bakgrunn av drøftingene i møtet ble det utarbeidet et forslag til endret planforslag som ble oversendt på en begrenset høring til innsigelsesmyndighetene. Endringene og justeringene som er foreslått i planforslaget omtales nedenfor. Brevet som ble oversendt til innsigelsesmyndighetene er vedlagt saken (dokument 6). Kommunen mottok brev fra Fylkesmannen i Aust-Agder, Statens Vegvesen og Aust-Agder Fylkeskommune datert henholdsvis 31.03.2011, 11.04.2011 og 08.04.2011 der innsigelsene til planforslaget formelt frafalles (se vedlegg). Fylkesmannen hadde imidlertid følgende kommentar til bestemmelsen om parkeringsdekning for området F/K/T-1; *Dersom kommunen utsetter vurdering av parkeringsdekning for område F/K/T-1 til detaljplannivå, frafaller Fylkesmannen innsigelsen*(Se vedlegg 8). Statens Vegvesen påpeker i sitt brev at det også må inntegnes byggegrense på 100 meter fra E-18 før planen kan godkjennes.

Endringer i planforslaget

På bakgrunn av innsigelser, nye vurderinger og innspill i forbindelse med høringsperioden, er det foreslått noen justeringer og endringer i planforslaget:

Endringer i plankartet:

- Med bakgrunn i innsigelsen Statens Vegvesen fremmet til planforslaget, er det foreslått byggegrenser i byggeområdene som grenser mot E-18, Vesterled og Terje Løvåsvei, og reguleringsformål ” *annen veggrunn- grøntareal*” som buffer mellom byggeområdene N/K/T-3 og 6, og B/A-2 og Vesterled. Det er videre presisert i bestemmelsene § 5.2.1 at det i dette arealet kan etableres skjæring, fylling, gang og sykkelveg og/eller kan benyttes til snøopplag (se omtale av endring i bestemmelsen nedenfor).
- I de områder hvor det er vist planeringshøyder, er disse nå markert med rød stiplede linje (vist som *regulert høyde*). Det var tidligere vanskelig å oppfatte hva som var byggegrenser og planeringshøyder i områdene N/K/T-2 og 3.

- På grunn av en kartteknisk feil var formålet tjenesteyting som ligger inne som et av kombinasjonsformålene i området F/K/T-1, ikke kommet med i skravuren. I det endrede plankartet er dette rettet i opp.
- Vegareal: Det er gjort justeringer av vegarealet både i Vesterled, ved rundkjøringene og langs Terje Løvåsvei. Justeringene i Vesterled er foretatt på bakgrunn av anbefaling og ønske fra Statens Vegvesen. Justeringen sikrer mer areal til deler mellom veibane, fortau og sykkelfelt (Vesterled) og intern adkomstvei parallelt i området F/K/T-1. Det er utvidet noe vegareal mellom rundkjøringen ved Jon Lilletuns vei og adkomsten til B/A-1 og N/K/T-3 for å sikre nok areal til å håndtere trafikkavviklingen i dette området.
- Området K/S-3 er justert for å oppnå en mer hensiktsmessig sammenkobling med byggeområdet N/K/T-6.
- Området for planskilt kryssing av Terje Løvåsvei K/S-2 er inntegnet i plankartet. I forrige planutkast var ikke dette vist i plankartet.
- Det er inntegnet påkoplingspunkter for adkomst til eksisterende virksomheter utenfor planområdet. I samråd med berørte aktører på Grøm er det tegnet inn et påkoplingspunkt fra hovedadkomsten fra Øygardsdalen vist med pil i plankartet. Adkomst til eksisterende boliger i Groosåsen vil være fra ny rundkjøring som skal etableres på toppen av Terje Løvåsvei. Adkomsten er vist med pil i kartet.
- På bakgrunn av innsigelsene fra Aust-Agder Fylkeskommune er det tegnet inn hensynssoner for kulturminner mellom N/K/T-4 og 5 (H570_2) og automatisk fredede kulturminner i samme område (H730_1, H730_2, H730_3).

Endringer i bestemmelsene:

- Arkeologisk undersøkelse i området PARK: Bestemmelsen § 3.3.1 er endret slik at det fremkommer tydelig at ingen tiltak innenfor området tillates før undersøkelsesplikten er ivaretatt med en arkeologisk registrering (jf. innsigelse fra Aust-Agder Fylkeskommune).
- Det er tatt inn en ny bestemmelse § 3.3.4 som sikrer at det utarbeides en plan for oppfølgende trafikktegninger på Vesterled. Tellingene vil kunne gi dokumentasjon på hvordan trafikkveksten utvikler seg som følge av utbygging av Campus Grimstad, sentrumsområdet og øvrige utbyggingsområder. Tellingene vil gi informasjon om når planlegging og prosjektering og etablering av 4-felts Vesterled bør starte og gjennomføres jf. § 8.3.2.
- Bestemmelse § 3.4.1 d) er endret i henhold til Fylkesmannens betingelser for å kunne frafalle innsigelsen vedrørende parkeringsdekningen for F/K/T-1. Den endrede bestemmelsen innebærer at parkeringsdekningen for dette området fastsettes i forbindelse med detaljregulering.

- Bestemmelse § 3.5 er endret. Siste setning som lød ”*dersom dette ikke lar seg gjøre, skal alternativer etableres*”, er vurdert som unødvendig og er derfor tatt ut.
- Bestemmelse § 3.6.2 er foreslått endret til at det skal settes av 50 m² leke- og uteoppholdsarealer per boenhet innenfor det aktuelle delområdet og/eller i PARK området. Tidligere krav om 80 m² pr boenhet er vurdert til å være noe høyt og arealkrevende. Det nye forslaget er mer i samsvar med kommunens tidligere retningslinjer for lekeplasser og uteoppholdsareal (nå foreslått som en del av kommuneplanens bestemmelser) og er tilpasset den urbane konsentrerte utviklingen som det tilrettelegges for innenfor Campus Grimstad.
- Bestemmelsen § 4.4.4 er endret slik at formuleringen ”*eksponering mot E18*” er tatt ut og erstattet med at ”*næringsområdet skal gis en utforming og et uttrykk mot Vesterled, innfallsporten til universitetsbyen, i tråd med planens intensjoner og formål, jf § 1*” (jf. innsigelse 4.2 fra Aust-Agder Fylkeskommune).
- Bestemmelsenes § 4.4.7 er endret fra å åpne opp for 20 000m² BRA handel i området F/K/T-1 til ”*Det tillates etablert BRA 7 500 m² handelsareal. Rammene for utbyggingstakt utover BRA 7 500 m² skal avklares gjennom rullering av regional delplan for senterstruktur og handel i Aust-Agder og kommuneplan for Grimstad*”. Denne bestemmelsen er akseptert av både Fylkesmannen i Aust-Agder og Aust-Agder Fylkeskommune som begge hadde innsigelser til forslaget til bestemmelser for dette området (jf. vedlegg 7, 8 og 10).
- Bestemmelsene som åpner opp for at det kan etableres mindre enheter for detaljhandel i områdene N/K/T-1-10 og B/A-1 og 3, er endret. Opprinnelige bestemmelser datert 18.08.10 hadde ingen begrensning på antall enheter som kunne etableres i de ulike delområdene. Det foreslås nå at det kan etableres 2 enheter på BRA 300 m² i hvert av N/K/T områdene og 2 enheter på BRA 300 m² i B/A-1 og 3, jf. bestemmelsenes § 4.5.2 og 4.6.2 og 4.8.2. Fylkesmannens, som opprinnelig hadde innsigelse til at de tidligere bestemmelsene har akseptert denne endringen.
- Det er foreslått en ny bestemmelse § 4.8.5 som krever godkjent massedisponeringsplan før det kan fjernes matjord fra området B/A-3 (jf. Fylkesmannens innsigelse).
- I bestemmelse om *annen veggrunn* § 5.2.1 er det foreslått en presisering som sikrer at det kan etableres sideområder til veg, snøopplag, grøfter, skjæring og fylling i disse arealene. Bestemmelsen er foreslått endret på denne måten etter innspill fra Statens Vegvesen.
- Bestemmelsen § 5.3.1 foreslås endret fra å si at ”*det kan etableres lokk over Vesterled*” til at ”*det er en forutsetning at det etableres planskilt kryssing av Vesterled når 4-feltsveg etableres*”.
- I bestemmelsen § 5.3.3 foreslås det en bestemmelse som ivaretar kulturminnevernmyndighetenes interesser slik at ”*planlagt tiltak skal forelegges regional kulturminnevernmyndighet for avklaring i forhold til visuell skjemming av gravminne. Det*

skal beholdes gangveiforbindelse over Vesterled åpen for allmenn ferdsel. Vesterled skal opprettholdes som fullverdig fylkesveganlegg. Ved etablering av overgang skal det tas særlig hensyn til kulturminner i området jf. kulturminnelovens § 3 og § 6'' (jf. innsigelse fra Aust-Agder Fylkeskommune).

- For området PARK er det foreslått inn ny bestemmelse § 6.2.2 og 6.2.3 som sikrer at kun ordinær landbruksproduksjon tillates på jorden før området er detaljregulert. Det stilles også krav om godkjent massedisponeringsplan dersom det skal fjernes matjord fra området. De endrede bestemmelsene er utarbeidet av landbruksavdelingen hos Fylkesmannen og foreslås at tas inn i planen jf. innsigelsene fra Fylkesmannen.
- For å sikre støydempende tiltak i støyutsatte områder, er bestemmelsen § 7.1.1. spesifisert med kode for sonen det gjelder (H220-1).
- Bestemmelse § 7.2.1 er spesifisert med koden for hensynssonen som er avsatt for PARK-området, og det er sikret at undersøkelsesplikten i henhold til kulturminnelovens § 9 skal gjennomføres i forbindelse med detaljregulering av området.
- Det er tatt inn nye bestemmelser og hensynssoner som sikrer de automatisk fredede kulturminnene i området grønnstruktur mellom N/K/T-4 og 5. Den foreslåtte bestemmelsen sikrer at eventuelle tiltak innenfor sonene (H730-1,2 og 3 og H520-2) skal forelegges regional kulturminnevernmyndighet for uttalelse.
- Etter anbefaling og dialog med Statens Vegvesen er det foreslått en ny bestemmelse § 8.1.5 som sikrer at adkomstløsning til områdene B1 og 2 får tilfredsstillende stignings-, - og siktforhold. Statens Vegvesen uttrykte i sin uttalelse til planen skepsis til løsningen som var foreslått. For å være sikre på at det etableres en god adkomstløsning til disse boligområdene, er det foreslått at bestemmelsen § 8.1.5 krever detaljregulering for B2 også skal inkludere det areal som er nødvendig utenfor områdereguleringsplanen for å kunne oppnå stigning-, - og siktforhold som kan godkjennes av vegmyndighet. Det er gjennomført vegfaglige utredninger som viser at Terje Løvåsvei kan heves mot sør v/Lauvåsvollen gård som sikrer akseptable stignings-, - og siktforholdene inn mot rundkjøring på toppen av Terje Løvåsvei. En slik løsning muliggjør også planskilt kryssing av turveg under Terje Løvåsvei. Løsningen er illustrert i vedlegg 11.
- Det er foreslått en ny bestemmelse § 8.1.6 som sikrer at før detaljregulering for området F/K/T-1 kan godkjennes, skal plassering av kollektivterminal være avklart i egen detaljregulering. Både Fylkeskommunen og Fylkesmannen har akseptert denne løsningen (jf. vedlegg 8 og 10).
- Det er foreslått en ny bestemmelse § 8.2.4 som sikrer at før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene B1, B2 og B/A-1, skal det foreligge en detaljregulering av området PARK som viser hvordan krav til felles lek-, og uteoppholdsarealer er ivarettatt, jf §§ 3.6.1 og 3.6.2.

- Bestemmelsen § 8.3.2 er foreslått endret slik at den også sikrer at det etableres planskilt kryssing av Vesterled når 4-feltsvei skal bygges (før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 150 000m² BRA innenfor planområdet).
- I bestemmelsen § 8.3.3 er det foreslått en endring som medfører at før det gis brukstillatelse til boliger i område B-2, skal i tillegg til omlegging av Terje Løvåsvei og etablering av adkomst til boligområdet, støydempende tiltak for eksisterende boliger mot Groosåsen være ferdigstilt (jf. dok nr 27 og 30 i vedlegg 6).
- Siste del av bestemmelsens § 8.1.2 er foreslått tatt ut for å sikre at det blir utarbeidet formingsveiler også ved detaljregulering av boligområdene.

Kulturhistorisk registrering

I forbindelse med det pågående planarbeidet har Aust-Agder fylkeskommune foretatt en registrering av automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. I henhold til kulturminnevernlovens § 9 er det ved planlegging av større offentlige eller private tiltak en *undersøkelsesplikt*. Hensikten med undersøkelsen er å finne ut av om, og i så fall hvordan de planlagte tiltakene berører eventuelle kulturminner i de aktuelle områdene. Slik undersøkelse ble gjennomført innenfor planområdet i perioden 4. oktober til 24. november 2010. Undersøkelsen omfattet ikke Tønnevoldsjordet (PARK) da undersøkelser her skal gjennomføres i forbindelse med detaljregulering av området jf. bestemmelsenes § 7.2.1. Resultatet av registreringene som ble gjennomført, var at det ikke ble påvist nye automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Eksisterende kulturminner i området: gravfeltet og gravhauger med ID:81363, 4085 og 43139 ble kontrollert, innmålt og er i områdereguleringen sikret gjennom hensynssoner (nevnt ovenfor). Bautasteinlokaliteten på Tønnevoldsjordet ID: 13457 ble frigitt i 1993.

Oppfølgende soppundersøkelser

I forbindelse med kartlegging av biologisk mangfold innenfor planområdet ble det gjort funn av den rødlistede sopparten *Cortinarius tofaceus* innenfor området F/K/T-1. Konsekvensutredningene som ble gjennomført i forbindelse med planarbeidet konkluderte med at det vil være utfordrende å sikre soppens oppvekstvilkår i området (se vedlegg 3). I tillegg ble de samfunnsmessige interessene ved utviklingen av Campus Grimstad lagt til grunn i vurderingen. Som en oppfølging ble det foretatt undersøkelser for å påvise funn av *Cortinarius tofaceus* i områder nært Campus Grimstad. Morholtskogen ble undersøkt av fagekspert. Det ble imidlertid ikke gjort noen funn av arten. Rapporten fra undersøkelsen sa imidlertid at det ikke var mulig å vite hvorvidt soppen ikke ble funnet fordi den ikke finnes i Morholtskogen, eller om soppesongen 2010 ikke la til rette for nødvendig fruktifisering.

Vurdering:

Rådmannen vurderer de endringer som er foretatt i plankart og bestemmelser til å være en utvikling av planforslaget som er i tråd med intensjonene med planarbeidet og 1. gangsbehandlingen av områdereguleringen. Endringene styrker planens robusthet i møte med ulike tema. Det er blant annet sikret mer areal til infrastruktur og det er sikret buffere mellom områder som skal være bebygde og områder som er avsatt til trafikk. Løsninger knyttet til sikring av kulturminner og forvaltning av landbruksjord i området er i forbindelse med høringsrunden blitt avklart i dialog med berørte regionale myndigheter.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvensene av områdereguleringen er utredet i henhold til fastsatte utredningstemaer. Selv om områdereguleringen er vurdert til å ha noen middels negative konsekvenser (knyttet til støybelastning i området, endring av naturmiljøet og landskap og landbruksarealene innenfor området jf. vedlegg 3), mener rådmannen at konsekvensene ved områdereguleringen etter en samlet vurdering er positive. I samråd med berørte, offentlige myndigheter og private aktører mener rådmannen at det i forbindelse med høringsrunden er gjort justeringer og tilpasninger som ytterligere har bidratt til å redusere og dempe potensielle negative virkninger av områdereguleringen. Samfunnsinteressene knyttet til utviklingen av Campus Grimstad, er store både for Grimstad og for regionen. Rådmannen mener utviklingen det legges til rette for i forbindelse med områdereguleringen av Campus Grimstad, sikrer ekspansjonsmuligheter for Universitetet i Agder, stimulerer og tilrettelegger for en fremtidsrettet næringsutvikling og en balansert byutvikling i Grimstad som samsvarer med Aust-Agders nylige vedtatte regionale delplan for senterstruktur og handel.

Rådmannen mener områdereguleringen vil bidra til at Universitetet i Agder på sikt vil være lokalisert i et enda mer attraktivt og moderne campusområde og at utviklingen av et vellykket universitet vil generere positive synergier som både befolkning og næringsliv i Grimstad og regionen kan dra gjensidig nytte av.

Det vises ellers til vurderingene som ble gjort i forbindelse med 1. gangsbehandling planen.

Eksisterende virksomheter innenfor planområdet

Områdereguleringen legger føringer for fremtidig arealbruk og er etter kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak ihht PBL § 1-6. Områdereguleringen krever videre at byggeområder må detaljreguleres før det kan gi tillatelse til tiltak.

Innenfor planområdet finnes det etablerte næringsvirksomheter som er i tråd med gjeldende reguleringsplaner i området (Grøm Næringsområde), men som ikke vil være i samsvar med områdereguleringen for Campus Grimstad. For at en langsiktig satsning på utvikling av et kunnskapsbasert og innovativt næringsmiljø knyttet til Universitetet i Agder, skal lykkes, mener rådmannen det er viktig at områdereguleringen legger opp til en trinnvis transformasjon av områdene. For å ivareta de næringsaktørene i Grøm Næringsområde, mener rådmannen at disse skal kunne utvikle seg på en måte som ikke er til hinder for en senere transformasjon av området. Ved en evt. detaljregulering for utvikling av disse virksomhetene, vil det kunne stilles krav om at ny bygningsmasse enten er av midlertidig, flyttbar karakter, eller at nye bygg har en kvalitet som samsvarer med områdeplanens intensjoner.