



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/01008-4
Saksbehandler Magnus Heck Eide

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.11.2025

Gbr 5/37 - Bergemoveien 23 - politisk førstegangsbehandling - riving og etablering av parkeringsplass

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg innvilger i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra arealformålet industri og bestemmelse § 4.9 i kommuneplanens arealdel vedr felles planlegging på Bergemoen.

Vedlegg

Rammesøknad
A10 Situasjonsplan
A40 Fasader
A20-01 Plan 1. etasje
A20-02 Plan hems
A30 Snitt A
F1
B1
Nabovarsel-1-20251009-1225
Arealoversikt
Brev Grimstad kommune - 05.11.25
B2
Re_ Bergemoen

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i saken. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Ansvarlig søker: BGM Arkitekter As

Tiltakshaver: VIWA AS

Sammendrag

VIWA AS har søkt om å rive deler av bygg, etablere parkeringsplass, fasadeendringer og innvendig endringer av bygg. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra arealformålet industri og bestemmelse § 4.9 i kommuneplanens arealdel vedr felles planlegging på Bergemoen.

Med bakgrunn i et pågående arbeid med områdeplan på Bergemoen forelå det en nabomerknad i saken. Men med bakgrunn i tiltakshavers lovnader om å ha en aktiv rolle i denne planprosessen ble merknaden trukket.

Saksframlegget inneholder også en alternativ løsning.

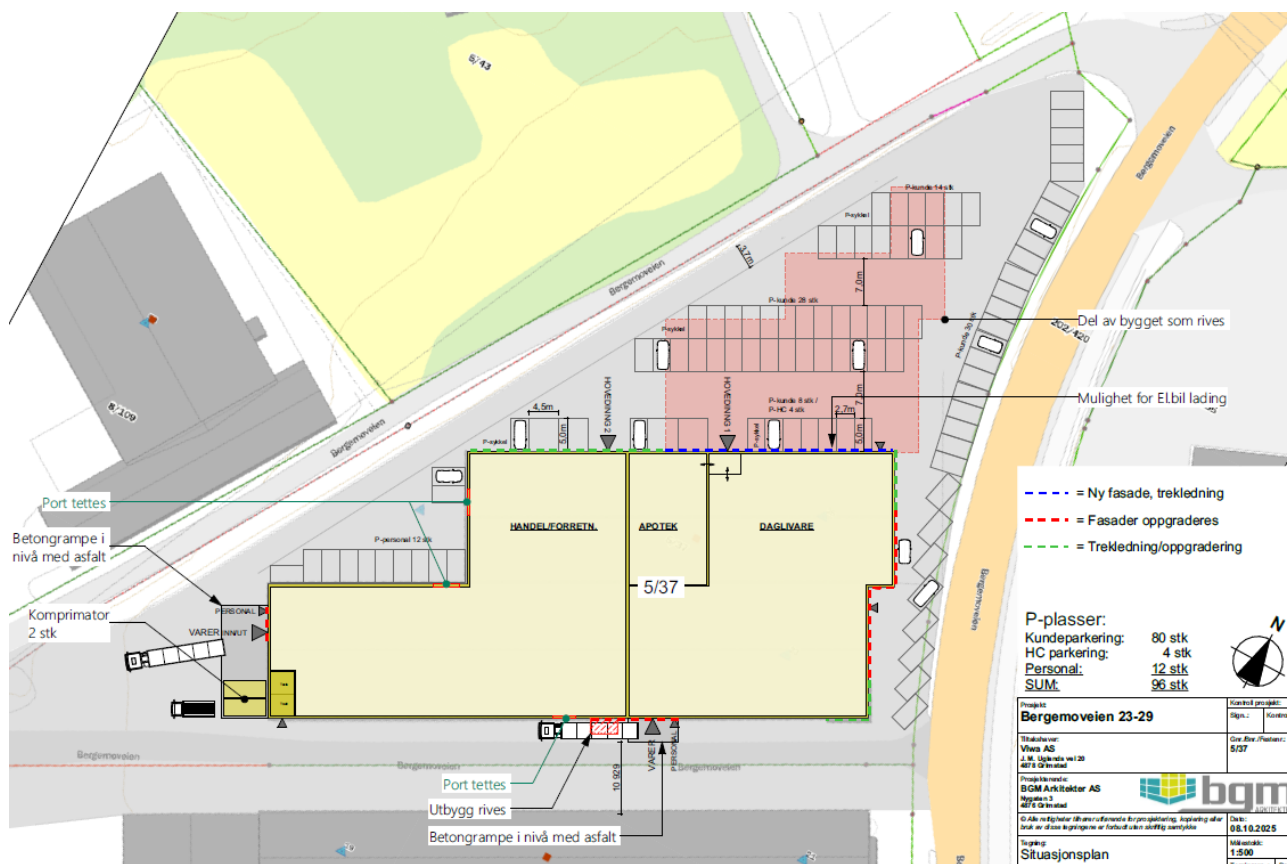
Kommunedirektøren har under tvil kommet til at teknisk utvalg bør innvilge de omsøkte dispensasjonene.

Historikk

Det aktuelle bygget ble i 1986 bruksendret til salgslokaler.

Søknaden

Grimstad kommune har 23.10.2025 mottatt søknad om å rive deler av bygg, etablere parkeringsplass, fasadeendringer og innvendig endringer av bygg.



I søknaden skriver ansvarlig søker at med bakgrunn i at bygget er utdatert og har behov for oppgradering så er det vanskelig å tiltrekke seg leietakere. For å unngå at lokaler står tomme har tiltakshaver behov for å gjøre endringer, slik at lokalene igjen blir attraktive i markedet.

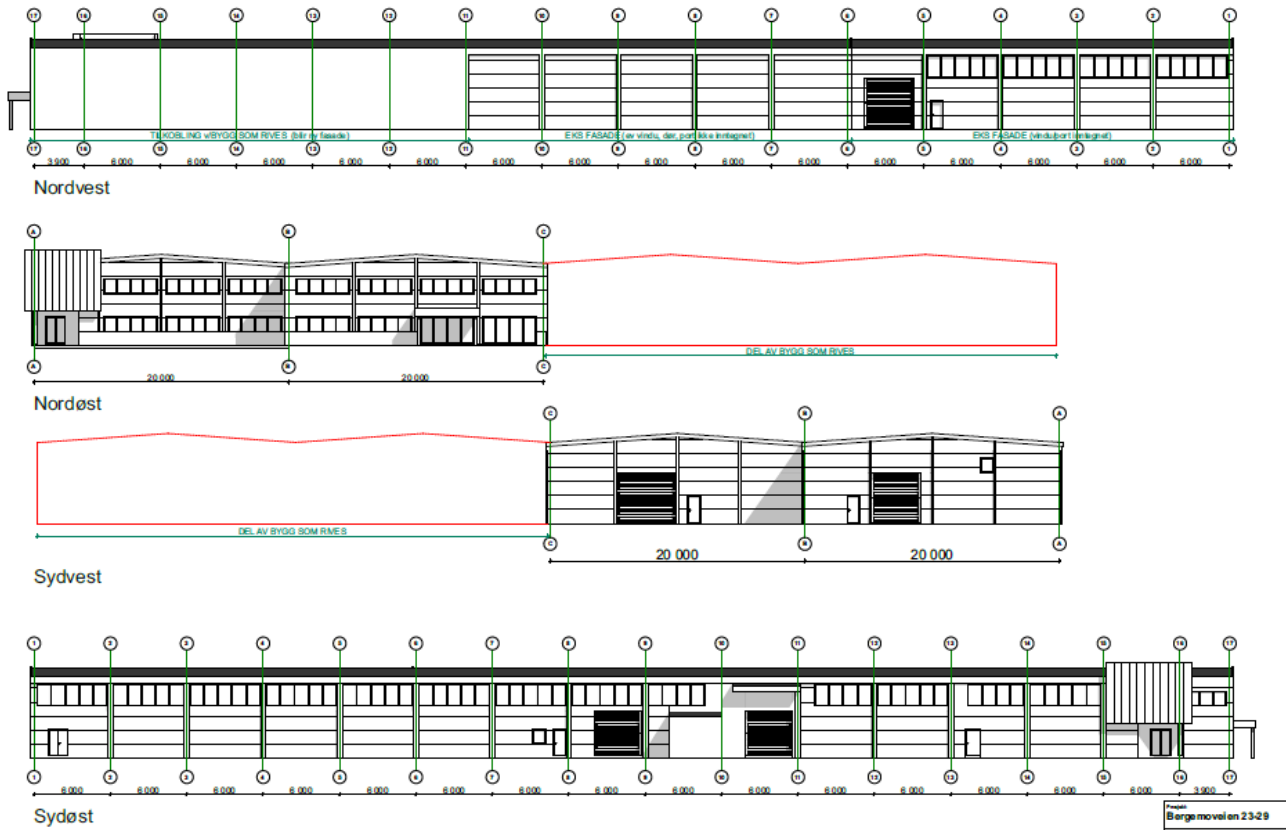
For å kunne etablere en større kundeparkering søkes det om å rive deler av Bergemoveien 27 og 29. For å så etablere 50 plasser og 4 HC plasser på dette arealet.

Når det gjelder fasadeendring søkes det om følgende

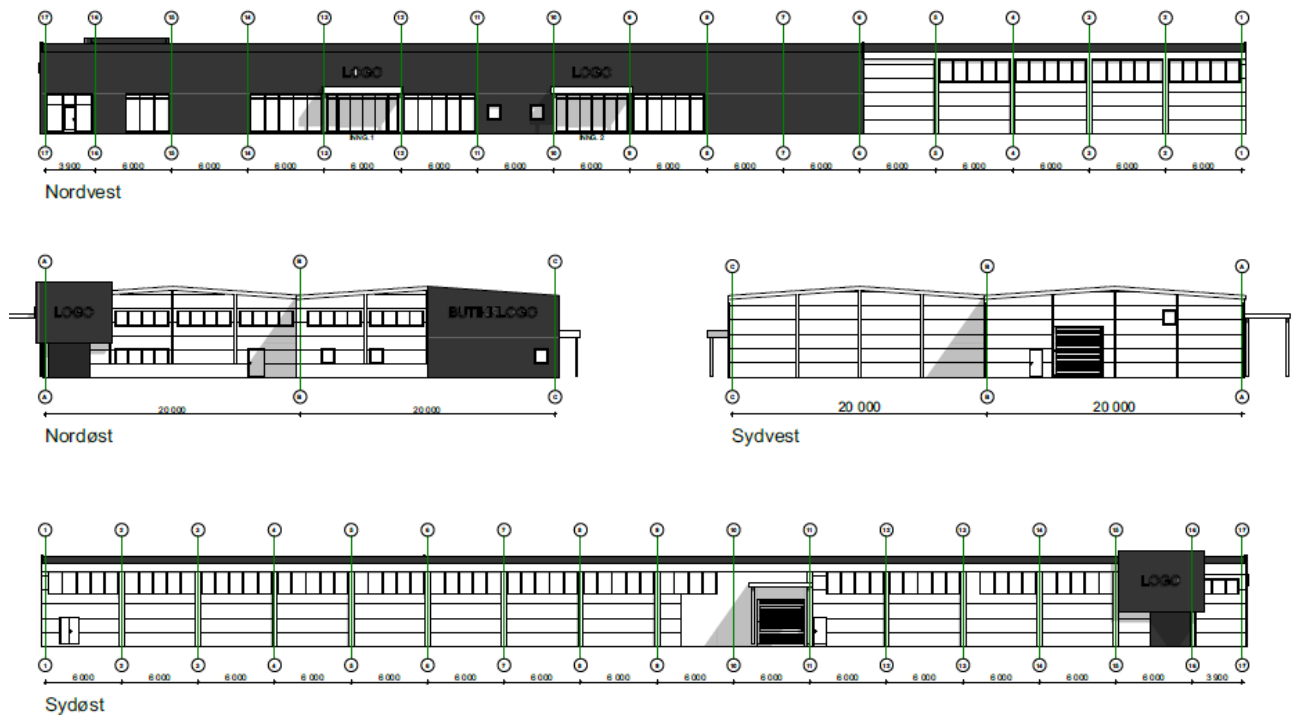
- kle deler av fasade i nordvest og nordøst med trekledning.
- Isolere alle takflater utvendig
- Tette igjen alle dagens kjøreporter, bortsett fra to
- Fjerne et lite utbygg på dagens fasade mot sydøst
- nytt tak over varemottak.
- etablere belyste forretningslogoer på fasaden.
- etablere betongramper i nivå med asfalt foran de gjenstående kjøreportene.

Som følge av tiltakene vil nye publikumsinnganger legges til fasade nordvest, og med bakgrunn i det vil dagens inngangspartier mot Bergemoveien fjernes/kles igjen.

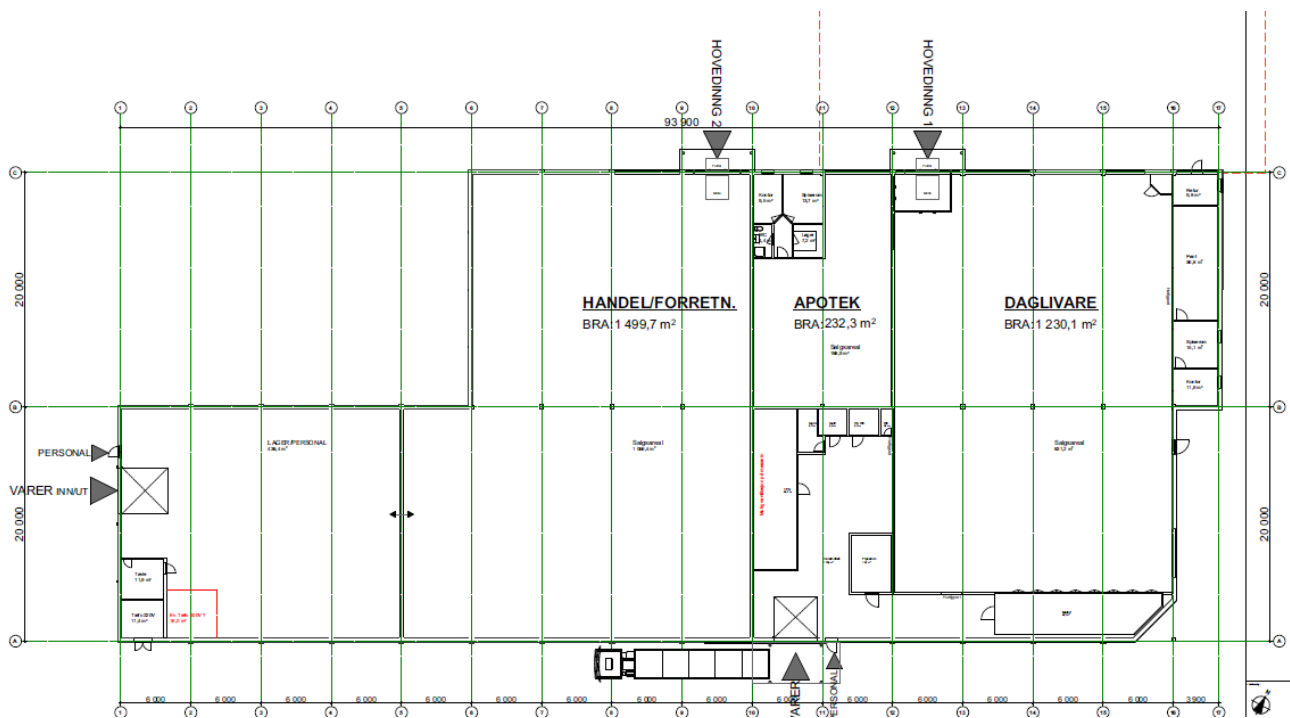
Fasader før tiltak



Fasader etter tiltak



Når det gjelder parkeringsplasser vil dagens parkering beholdes, både langs Bergemoveien og personalparkeringen. Og i tillegg vil det som nevnt etableres nye parkeringsplasser. Det antas at den nye kundeparkeringen mot nordvest vil inneholde 50 plasser og 4 HC plasser. På den nye kundeparkeringen vil det være avsatt plasser til sykkelparkering, og det vil bli noen plasser med mulighet for lading av elbiler. Oppgis i søknaden at eiendommen som følge av tiltakene vil ha 96 parkeringsplasser.



Det poengteres i søknaden at innvendig vil bærende konstruksjoner beholdes uendret, men romdeling/vegger endres i tråd med ny planløsning.

Bygget har i dag en BRA og BYA på henholdsvis 4094m² og 4196m². Arealet som skal rives oppgis å ha BRA og BYA på 1071m² og 1091m², slik at BRA og BYA etter rivning vil være 3023m² og 3105m².

Ansvarlig søker oppgir i søknaden at tiltakshaver har allerede tilknyttet seg en brannrådgiver, som besørger at nødvendig hensyn til brann sikkerhet blir ivarettatt med de endringene som nå omsøkes, og at endelig brannkonsept vil være på plass senest innen søknad om første IG.

Da tiltaket vil berøre eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser foreligger det samtykke fra arbeidstilsynet.

Det fremgår av situasjonsplanen at de omsøkte tiltakene vil i sin helhet ha mer enn 4 meters avstand til nabogrenser.

Med bakgrunn i at de omsøkte tiltakene er i strid med arealformålet industri og bestemmelse § 4.9 i kommuneplanens arealdel vedr felles planlegging på Bergemoen, er det følgelig søkt om dispensasjoner.

Grad av utnyttning

Reguleringsplanen inneholder ikke noen bestemmelse vedr utnyttelsesgrad. Men som følge av de omsøkte tiltakene vil utnyttelsesgraden reduseres fra 52,6% BYA til 49 % BYA.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til industri gjennom reguleringsplan for Bergemoen, P-51, vedtatt 11.02.1980.

Relevant bestemmelse fra kommuneplanen

§ 4.9 Gjennomføringssone Bergemoen – område for felles planlegging (pbl §11- 8e)

a) Alle eiendommene innenfor hensynssonen skal reguleres samtidig gjennom reguleringsplan jf. pbl § 12-1

b) Arealbruken innenfor området skal avklares i reguleringsplanen

c) Bergemoen kan utvikles for handel som ikke vil høre naturlig til inn i et fortettet sentrum eller campusområde.

d) Bergemoen skal dimensjoneres i tråd med regional planbestemmelse i regional plan for sentrumsstruktur og handel i Aust- Agder.

e) Jordvern skal håndheves strengt

f) Ved dimensjonering av handel for Bergemoen skal konsekvensene for eksisterende sentre belyses.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknad med vedlegg og ettersendelser i sin helhet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden.

Hjemmelshaver av gbr 5/35 og 8/235 har i sin merknad uttalt at med bakgrunn i pågående planarbeid for området er det uheldig og lite ønskelig at det fremmes enkeltsøknader om dispensasjon og bygningsmessige endringer innenfor planområdet.

Etter merknadshavers vurdering er det mest hensiktsmessig at tiltakshaver deltar aktivt i områdeplanarbeidet, slik at behov for oppgraderinger, parkering og eventuell riving kan vurderes samlet med øvrige utviklingstiltak i området. Merknadshaver anmodet på bakgrunn av dette at kommunen ikke innvilger dispensasjon.

Etter dialog mellom merknadshaver og tiltakshaver har merknadshaver trukket merknaden med følgende vilkår

- Saxon tar del i planarbeidet, både økonomisk (13 % av totalkostnaden) og som en faglig ressurs i arbeidsgruppa.
- Saxon skal ikke legge hindringer for realisering, når den tid kommer, av vedtatt områdeplan, herunder offentlig trafikksystem.

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Det foreligger bekreftelse fra tiltakshaver vedr at de vil delta i planarbeidet, og at de ikke vil legge hindringer for en utvikling av området.

Kommunedirektørens vurderinger

Tiltaket

Tiltaket er i strid med arealformålet industri og bestemmelse § 4.9 i kommuneplanens arealdel vedr felles planlegging på Bergemoen. Av den grunn er tiltakene avhengig av dispensasjon.

Dispensasjon

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Avvik fra planer reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak arealformålet industri er å sikre områder for næringsvirksomhet som krever plass og tilrettelegging for produksjon, lager og teknisk drift. Samtidig som arealformålet også gir forutsigbarhet for både kommunen og næringslivet i arealplanleggingen.

Hensynet bak bestemmelse § 4.9 er å sikre en forutsigbar utvikling av området, i tråd med lokale og regionale retningslinjer og bestemmelser, samt påse handelsområdet Bergemoen utvikles for handel som ikke naturlig hører til fortettet sentrumsområde.

I søknaden skriver ansvarlig søker at de er klar over at det pågår arbeider med ny områdeplan i området. Og at de av den grunn er opptatt av at de pr nå kun skal utføre de mest nødvendige tiltakene, slik at eiendommen senere kan utvikle i tråd med den nye planen.

Det poengteres også i søknaden at tiltakshaver er innerforstått med det pågående planarbeidet i området. Med bakgrunn i at en planprosess kan ta tid, og da det haster å få gjort tiltak for å få leietagere inn i byggene, vil tiltakshaver ikke vente med å utføre tiltakene i påvente av en planprosess. Og det påpekes i den forbindelse viktigheten av at utarbeidelse av ny områdeplan ikke legger hindringer for næringslivet.

Eiendommen er i gjeldende plan avsatt industri, men bygningsmassen er gitt dispensasjon for bruk til handel/næring. Etter gjennomføring av omsøkte tiltak vil gjenstående bygningsmasse fortsatt ha uendret bruk til handel/næring.

Videre skriver ansvarlig søker at avkjørsler og internveier ikke endres som følge av tiltakene, og at all trafikkavvikling til og fra eiendommen vil skje over de samme oversiktlige avkjørsler og internveier som er der i dag. Og da endret bruk til parkering innebærer ingen fysiske installasjoner eller konstruksjoner utover at P-plass asfalteres, merkes og eventuelt belyses, vil det slik sett være uproblematisk å tilbakeføre bygningsmasse her, dersom et fremtidig behov for dette oppstår.

Ingen av tiltakene hindrer at alle eiendommene innen hensynssonen kan reguleres samtidig. Tiltakshaver er som kjent positiv til en helhetlig planlegging av området, og er allerede med i gruppen som forestår arbeidet med å utarbeide en ny områdeplan for Bergemoen. Tiltakshaver er svært positiv til at ny plan legger opp til høyere utnyttelse, og ser frem til å kunne videreutvikle sin eiendom i tråd med ny plan. Aktuelle tiltak kan ikke ses å berøre hensyn av betydning for dagens eller fremtidig arealbruk.

Ansvarlig søker bemerker også at etter deres vurdering så vil de planlagte tiltakene rydde i parkeringsforholdene rundt bygningene, og samler publikumsparkering og avkjørsel mot nord, som klart bedrer oversikten og trafikksikkerheten i området.

Med bakgrunn i av snittene over og det faktum at bygningsmassen ikke vil få endre bruk vurderer ansvarlig søker at det å innvilge dispensasjonen ikke vil medføre noen tilsidesettelse av noen av de angitte hensyn og at det ikke foreligger negative konsekvenser av tiltaket.

Aktuell bebyggelse er for flere ti år siden bruksendret fra industri til salgslokaler, og det er dermed en lang historie på eiendommen med virksomhet som det de omsøkte tiltakene legger opp til. Likevel vil det å rive bebyggelsen for å så etablere parkeringsplasser kunne vurderes å være i strid med den omsøkte bruksendringen og eiendommens faktiske arealformål. Men da gode og oversiktlige parkeringsforhold vurderes å være en forutsetning for både salgslokaler og industri så vurderes det å gi dispensasjon fra arealformålet å ikke være en vesentlig tilsidesettelse av arealformålet.

For tiden pågår det en prosess med ny kommuneplan for hele Grimstad og en ny områdeplan for Bergemoen.

I forbindelse med utarbeidelse av nye kommuneplanen er Bergemoen foreslått som et prioritert lokalsenter. Og det er videre foreslått at parkering i disse prioriterte lokalsentrene ikke skal løses gjennom parkering på bakkeplan, noe de omsøkte tiltakene dermed vil være i strid med.

På generelt grunnlag ønsker kommunedirektøren en utvikling av Grimstad hvor avgjørelser tas av kommunens folkevalgte organ basert på grundige utredninger og hvor befolkningen gis mulighet til medvirkning. Det er derfor et ønske om at planlegging ikke skjer gjennom dispensasjoner.

I det aktuelle område har det over tid blitt gitt dispensasjoner for ulike tiltak, og utviklingen av området har derfor blitt vurdert stykkevis og ikke helhetlig. Da det fortiden foregår det en prosess

med områderegulering er det i utgangspunktet ønskelig at nye tiltak settes på vent i påvente av at det foreligger en helhetlig plan for utvikling av området.

I flere norske byer og tettsteder har det de siste tiårene blitt utviklet nye handelssentra utenfor sentrumskjernen som har resultert i sentrumsdød. I en forskningsrapport fra 2018, Vitalisering av sentrum, NIBR-rapport 2018:1, pekes det på at utvikling gjennom planer og strategier kan være en løsning for å forhindre sentrumsdød.

For å forhindre at utviklingen av Bergemoen skjer på bekostningen av et levende Grimstad sentrum ønsker kommunedirektøren at utvikling av Bergemoen skal skje gjennom en planprosess, hvor man gjør konkrete vurderinger av hva slags næringsvirksomhet man ønsker i området og hvordan bebyggelsen skal utformes.

Kommunedirektøren ser tiltakshavers poeng om at lokalt planarbeid ikke må hemme lokalt næringsliv. Til tross for det, vurderes det å innvilge dispensasjon fra plankravet å være en tilsidesettelse av formålet bak denne bestemmelsen. Tiltakshaver bekrefter at de omsøkte tiltakene ikke skal skape hindringer for en fremtidig utvikling av området. Uansett vurderer kommunedirektøren at det å innvilge dispensasjonene vil kunne være i konflikt med ønske om en planmessig utvikling av området og dermed være en tilsidesettelse av bestemmelsen. Men da de omsøkte tiltakene er tiltak som ikke endrer den faktiske bruken av aktuell eiendom eller vanskeliggjør videre utvikling av området, så vurderes tilsidesettelsen å ikke være en vesentlig tilsidesettelse.

I søknaden poengteres det at bakgrunnen for tiltakene er tiltakshavers utfordringer med å leie ut lokalene i sin nåværende form. Kommunedirektøren vurderer derfor at å gi tiltakshaver mulighet til å gjøre endringer som kan muliggjøre bruk av lokalene er en fordel både for tiltakshaver, området og for Grimstad som næringskommune.

Da det pågår en planprosess i området vil det gjøre seg klare ulemper ved å innvilge søknaden. Men kommunedirektøren vurderer at de fordelene som gjør seg gjeldende er av en styrke som gjør at fordelene vurderes å være klart større enn ulempene.

Selv om kommunedirektøren i utgangspunktet oppfordrer til å være tålmodig og lojale til pågående planarbeid, så vurderer kommunedirektøren i denne saken at å gi dispensasjonene ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsene og at fordelene ved å innvilge dispensasjonene vil være klart større enn ulempene.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler under tvil at teknisk utvalg i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir dispensasjon fra arealformålet industri og bestemmelse § 4.9 i kommuneplanens arealdel vedr felles planlegging på Bergemoen.

Alternativ løsning

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 søknad om dispensasjon fra bestemmelse § 4.9 i kommuneplanens arealdel vedr felles planlegging på Bergemoen.

Utvalget begrunner sitt vedtak slik:

I det aktuelle området har det over tid blitt gitt dispensasjoner for ulike tiltak, og utviklingen av området har derfor blitt vurdert stykkevis og ikke helhetlig. Da det fortiden foregår det en prosess med områderegulering er det ønskelig at nye tiltak settes på vent i påvente av at det foreligger en helhetlig plan for utvikling av området.

Foruten å skape en viss presedens vil det å innvilge dispensasjon fra bestemmelsen om felles planlegging også både vanskeliggjøre og hemme en planprosess som har som formål å skal en utvikling av området til det beste for området og Grimstad som kommune.

Utvalget ser også faren ved å gi dispensasjon kan skape en presedens forventning for andre tiltak i det aktuelle området, men også i andre deler av kommunen.

Med bakgrunn i pågående planarbeid vurderer Teknisk utvalg det å være uheldig innvilge dispensasjonen, og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er kumulative, dvs at begge vilkårene må oppfylles for at det skal kunne gis dispensasjon. I den aktuelle saken vurderer teknisk utvalg at bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Da ett av vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon ikke oppfylles, vurderer teknisk utvalg at det ikke er nødvendig å ta stilling til det andre vilkåret. Og at det heller ikke er nødvendig å ta stilling til øvrige dispensasjonsforhold.