

Grimstad Kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 23.10.2025

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - RIVING DELER AV BYGG SOM ERSTATTES MED PARKERING, FASADEENDRINGER – GNR. 5 BNR. 37, BERGEMOVEIEN 23-29, 4878 GRIMSTAD

Tiltakshaver.: Viwa AS

Det søkes med dette om tillatelse til tiltak på ovennevnte eiendom.

Planlagte tiltak er avhengig av dispensasjon, jfr. pbl. § 19-1, jfr. § 19-2 fra arealplan for omdisponering av bebyggelse til parkering, som ikke samsvarer med arealbruksformål vist i plan, og således er i strid med bruk vist i plan. Det søkes følgelig om dispensasjon for ovennevnte forhold, med begrunnelse i eget skriv.

Eksisterende forhold:

Dagens næringsbygg er utdatert og dårlig energimessig, som vanskeliggjør å tiltrekke seg gode leietakere. For å unngå at lokaler står tomme har tiltakshaver behov for å gjøre oppgraderinger av bygget, slik at lokalene igjen blir attraktive i markedet. Tiltakshaver er klar over at det pågår arbeider med ny områdeplan. Av den grunn er tiltakshaver opptatt av å foreta de mest nødvendige tiltak i denne omgang, slik at de står fritt til å restrukturere og videreutvikle eiendommen når ny plan foreligger.

Planlagte tiltak består i:

Riving deler av bygg, dvs rive Bergemoveien 27 og 29, som erstattes med kundeparkering på samme areal. Det foretas enkelte fasadeendringer, og da særlig i fasader nordvest og nordøst, hvor deler av fasade kles med trekledning. Takflater tilleggisoleres utvendig. Det beholdes kun to kjøreporter, øvrige porter tettes igjen/kles. Det etableres betongramper i nivå med asfalt foran de gjenstående to kjøreportene. Bærende konstruksjoner beholdes uendret, men innvendig romdeling/vegger endres i tråd med ny planløsning. Utvendig lite utbygg mot sydøst rives/fjernes, og det bygges et nytt tak over varemottak. Det etableres belyste forretningslogoer hvor dette er markert i fasader, eventuelt med opplysninger om åpningstider. Alle dagens inngangspartier mot Bergemoveien fjernes/kles igjen, og nye publikumsinnganger legges til fasade nordvest. Dagens parkering langs Bergemoveien beholdes, og personalparkering er plassert for seg selv bort fra kundeparkeringen. Utforming og plassering blir som vist i medfølgende situasjonsplan og tegninger.

Dagen bygg er tilknyttet vann, avløp og strøm, men det forventes noe omlegging av hovedtilførsler, samt nye innvendige tekniske føringer, anlegg og utstyr.

Brannsikkerhet:

Tiltakshaver har allerede tilknyttet seg en brannrådgiver, som besørger at nødvendig hensyn til brannsikkerhet blir ivarettatt med de endringene som nå omsøkes, og det er avgitt erklæring om ansvarsrett for dette ansvarsområdet. Rådgiver er godt i gang med brannkonseptet, hvor hovedtrekk allerede er avklart, og endelig brannkonsept vil være på plass senest innen søknad om første IG.

Utnyttelsesgrad:

Som beskrevet i medfølgende arealoversikt, vil % BYA kun reduseres med 4,6 % som følge av tiltaket, da medregnet parkeringsareal. Reduksjonen i BYA blir selvsagt langt større om kun bygningsareal medregnes.

Parkering på terreng:

Dagens parkering beholdes, både langs Bergemoveien og personalparkeringen som er for seg selv, videre etableres det ny kundeparkering med 50 plasser og 4 HC plasser i front av ny hovedfasade mot nordvest. Det er også avsatt plasser til sykkelparkering, og det vil bli noen plasser med mulighet for lading av el biler. Parkeringsplassene er litt mangefult oppmerket i dag, men vil få ny oppmerking iht situasjonsplan. Standardstørrelsen til P-plasser er økt til 2,7m x 5,0m, slik at det blir god romslighet for brukerne.

Arbeidstilsynets samtykke:

Det er innsendt og mottatt samtykke fra Arbeidstilsynet for dette utleiebygget. Kopi av samtykket er vedlagt denne søknaden.

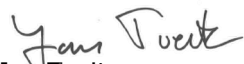
Generelt:

Aktuelle bygg brukes i dag som næringsbygg, med hovedvekt på handel/butikk, og bygget vil fremdeles ha samme bruk med handel/butikk etter gjennomføringen av tiltaket. Tiltaket i sin helhet ligger utenfor 4 meters avstand til felles nabogrenser, og er uten behov for samtykke mht avstandskrav.

Tiltaket er nabovarslet iht krav, og det er ikke innkommet merknader til tiltaket innen merknadsfristen.

Vi håper med dette på snarlig og positiv behandling, og ber kommunen ta kontakt med undertegnede dersom det skulle være uklarheter i tilknytning til søknaden.

Med vennlig hilsen
BGM Arkitekter AS



Jan Tveite

e-post: jan@bgm.no