

Grimstad Kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 06.11.2025

SØKNAD OM DISPENSASJON, I FORBINDELSE MED SØKNAD OM RIVING DELER AV BYGG SOM ERSTATTES MED PARKERING – GNR. 5 BNR. 37, BERGEMOVEIEN 23-29, 4878 GRIMSTAD**Tiltakshaver: Viwa AS**

For ovennevnte eiendom søkes det nå om tillatelse til å 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. 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.

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. Videre er tiltaket avhengig av dispensasjon fra bestemmelse § 4.9 i kommuneplanens arealdel. Det søkes følgelig om dispensasjon for ovennevnte forhold, med begrunnelse herunder.

Begrunnelse og avveining mht dispensasjonssøknad:

Det følger av pbl. § 19-2, at

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Hensynet bak arealbruk vist i plan, er at det skal sikres at utbygging og tiltak blir gjennomført i tråd med arealbruksformålet, som ledd i en helhetlig planlegging og utnyttelse av arealer, slik at bebyggelsesmønster og bruk samsvarer med tiliggende eiendommer i området. 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 sentrumsområder.

Slik tiltakshaver vurderer denne saken vil omsøkte tiltak ikke medføre tilsidesettelse av noen av de her angitte hensyn.

Reguleringskart er vist med bebyggelse på tomten, hvor man nå ønsker å rive deler av bygget, og gjenbruke arealet til parkering. 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.

Det poengteres at aktuelle bygningsmasse er relativt utdatert og er dårlig energimessig, som medfører at lokalene er lite egnet for leietakere som driver handel eller lett industri. Eierne har behov for at bygget skal være regningssvarende, og er tydelig på at man er nødt til å foreta grep som gjør lokalene attraktive for leietakere i markedet. Man er klar over at kommunens intensjon er å utarbeide ny områdeplan for Bergemoen, men slikt planarbeid vil erfaringsvis kunne ta mange år. Det vil være uholdbart om nevnte planarbeid betyr hindringer for planlagte tiltak, da man er helt avhengig av å få inn nye inntektsgivende leietakere i perioden frem mot vedtak av ny plan. Det er derfor svært presserende at lokalene klargjøres for markedet NÅ, slik at man også har inntekter frem til ny områdeplan er gjort gjeldende.

Andre næringsdrivende vil selvsagt også kunne ha lignende behov, men bør da også bli møtt med velvilje, slik at man unngår paradokset at utarbeidelse av ny områdeplan legger hindringer for et sunt næringsliv.

Tiltakshaver er en stor aktør i området, og er svært positiv til at ny plan legger opp til økning av bygningsvolumer, veiltak og en generell videreutvikling av planområdet. Tiltakshaver er også svært positiv til en ytterligere videreutvikling av egen eiendom når ny områdeplan er vedtatt. 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.

Aktuelle tiltak gjelder kun riving av deler av bygning, samt oppgradering av gjenværende del av bygning, og tilrettelegging for bedre parkeringsforhold. Dette er tiltak som må til for at man kan få inntekter på kort sikt. 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. Tiltaket medfører ingen negative endringer mht jordvern.

Det presiseres ellers at avkjørsler og internveier forblir helt uendret som følge at omsøkte tiltak, og all trafikkavvikling til og fra eiendommen vil skje over de samme oversiktligge avkjørsler og internveier som er der i dag. Det presiseres at alle publikumsinnganger fjernes fra fasaden mot Bergemoen, og innganger blir nå orientert mot ny parkering mot nordvest. Tiltakene anses som positive både ved at fasader blir mer ensartet mot hovedvei, og parkeringen og kundedkomst vil være orientert mot avkjørsel i nord. Endret bruk til parkering innebærer ingen fysiske installasjoner eller konstruksjoner utover at P-plass asfalteres, merkes og eventuelt belyses, det vil slik sett være uproblematisk å tilbakeføre bygningsmasse her, dersom et fremtidig behov for dette oppstår.

Arealet etter bygningsmassen som rives får ny bruk som åpent parkeringsareal, i direkte tilknytning til nye kundeinnganger mot nordvest. Det finnes andre eiendommer innenfor planområdet som har tilsvarende åpne parkeringsløsninger. Vi er av den oppfatning at planlagte tiltak rydder i parkeringsforholdene rundt bygningene, og samler publikumsparkering og avkjørsel mot nord, som klart bedrer oversikten og trafiksikkerheten i området. At man minsker dagens bygningsmasse uten å tilføre nye bygninger, kan vanskelig ses å ha noen som helst negativ betydning for det pågående planarbeidet for området.

Generelt:

Tiltaket medfører ingen forringelser eller negative effekter for allmenheten, naboer eller andre, og ingen negative konsekvenser for ferdsel eller bruk av nærområdet, heller ikke negative konsekvenser for tilgjengelighet, helse, miljø eller sikkerhet i området. Tiltaket medfører ingen hindringer eller bindinger som vanskeliggjør utvikling av tilstøtende områder. Tiltaket medfører heller ikke hindringer eller bindinger vanskeliggjør eller hindrer det pågående planarbeidet. Andre forhold blir heller ikke skadelidende som følge av at tiltaket gis dispensasjon som omsøkt. Utfra ovenstående argumentasjon mener vi klart at dispensasjon og tillatelse til omsøkte tiltak bør kunne gis.

De spesifikke momentene denne dispensasjonen grunngis med vil kunne sammenfalle med andre tiltak i området, men da kun for tiltak hvor bygningsmassen minskes.

Eventuell presedensvirkning vil likevel kunne gjelde for enkelte tiltak med lignende karakter, hvor bygningsmassen er med uendret bruk. Lignende dispensasjonsbehov vil uansett bortfalle når ny plan er vedtatt. Dispensasjoner for dette tiltaket vil dermed få begrenset konsekvens for lignende saker.

Med bakgrunn i ovenstående anses nødvendige vilkår for å gi dispensasjon å være oppfylt, slik at det kan gis dispensasjon som omsøkt. Vi mener klart at hensynene det dispenseres fra ikke blir skadelidende ved å gi dispensasjon og tillatelse til planlagte tiltak. Det påpekes også at tiltaket er begrenset til en allerede bebygd eiendom, og ikke er til ulempe for andre interesser i området. Videre mener vi at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for at dispensasjoner kan gis.



BGM Arkitekter AS
Nygaten 3, 4876 Grimstad
Tlf.: 37 16 40 80
E-post: post@bgm.no
www.bgm.no
Org.nr.: 968 776 614

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