



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00051-6
Saksbehandler Anne Berit Bergstad

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	09.06.2026

GNR/B 8/190 - Bergemoveien 41 - Vedtaksbehandling - Dispensasjon for å rive boliger og terreng for å anlegge parkeringsplass - Igland Bergemoen 41 AS

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, søknad om dispensasjon fra reguleringsformålet bolig i reguleringsplan for Bergemoen, P-51, vedtatt 11.02.1980.

Dispensasjonen gjelder riving av eksisterende bebyggelse, terrenginngrep og etablering av parkeringsplass på gnr. 8 bnr. 190, Bergemoveien 41.

Begrunnelsen er at hensynene bak gjeldende plan, og hensynet til den pågående områdereguleringen for Bergemoen, vil bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes heller ikke å være klart større enn ulempene. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

Det vises til søknad mottatt 20.01.2026.

Vedlegg

Rammesøknad

4821-901 Situasjonsplan 1

4821-901 Situasjonsplan 2

4821 - Snitt med plassering

Vedlegg F - Følgebrev

Vedlegg B - Dispensasjon

Plan og landbruks uttalelse

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00051. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Igeland Bergemoen 41 AS
Ansvarlig søker: Tomstad AS

Sammendrag

Tomstad AS søker, på vegne av tiltakshaver, om rammetillatelse til riving av eksisterende bebyggelse og etablering av parkeringsplass på gnr. 8 bnr. 190. Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Bergemoen, P-51. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsformålet.

Det pågår arbeid med ny områderegulering for Bergemoen. I planarbeidet skal blant annet parkering, arealutnyttelse og framtidig bruk av området vurderes samlet. Kommunedirektøren vurderer at omsøkt tiltak bør avklares gjennom planprosessen, og anbefaler at dispensasjon avslås.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Historikk

Det pågår arbeid med ny reguleringsplan for Bergemoen handels- og næringsområde, P-366. Planarbeidet omfatter blant annet vurdering av framtidig arealbruk, parkering og arealutnyttelse i området.

Søknaden

Tomstad AS søker, på vegne av Igland Bergemoveien 41 AS, om rammetillatelse for etablering av parkeringsplass på gnr. 8 bnr. 190. Tiltaket innebærer riving av eksisterende bygninger, herunder boligbebyggelse og uthus/garasje, samt terrenginngrep for å tilrettelegge for inngjerdet og asfaltert parkeringsplass med ca. 43 parkeringsplasser.

Parkeringsplassen er opplyst å være en utvidelse av eksisterende parkeringsareal i tilknytning til nærliggende næringsbygg. Atkomst til ny parkeringsplass skal skje via eksisterende parkeringsareal, uten ny avkjørsel til fylkesvei 420.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål bolig.



Gjeldende plangrunnlag

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

Ny reguleringsplan for Bergemoen handels- og næringsområde, P-366, er under arbeid.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Tomstad AS er ansvarlig søker for prosjektet, som omfatter rivning av eksisterende bygninger og etablering / utvidelse av parkeringsplass for tiliggende næringsbygg. Eiendommen er på ca 1.735 og består i dag av en eldre bolig, garasje og diverse uteboder.

Arbeidet blir som følger:

- Rivning av boligen, garasje, uteboder og skur.
- Terrenginngrep, opparbeiding av parkeringsplass og oppføring av gjerde.

Terrenginngrepet omfatter graving i løsmasser, sprengning i bakkant og masseutskiftning til bæredyktig grunn. Fjellskråning sikres med gjerde på egen grunn, og fjellkontur sikres med bolter og nett etter behov.

Mot F420 etableres buffer tilsvarende dagens løsning ved Europris. Avkjørsel skjer via eksisterende parkeringsplass, ingen ny avkjørsel etableres. Ny parkeringsplass gir ca 43 P-plasser. Eksisterende utkjørsler fra garasjebygg og bolig stenges.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Omsøkt tiltak krever dispensasjon fra:

Reguleringsplan for Bergemoen felt AF9t vedtatt 11.02.1980, med reguleringsformål for bolig. (Byggegrense, dersom kommunen vurderer dette som påkrevd.)

Kommuneplanens S 4.9 — Gjennomføringssone Bergemoen / krav om felles planlegging.

Hensynet bak reguleringsformålet (bolig) er allerede svekket og ikke realistisk.

Tomten ligger som en delvis isolert boligeiendom midt i et etablert næringsområde, omgitt av større næringsbygg og parkeringsarealer. Boligformålet er etter dagens situasjon ikke lenger aktuelt eller egnet, og mulig bokvalitet er redusert som følge av:

- Støy og trafikk fra nærliggende virksomheter
- Manglende skjerming og mindre kvalitet på uteoppholdsarealer
- Omgivelsenes karakter som helhetlig næringsområde

Tiltaket fører derfor ikke til et ytterligere tap av boligfunksjon, da arealet allerede i praksis er uegnet for boligformål på noe sikt.

Tiltaket følger kommunens uttalte mål om konvertering til næringsarealer. Kommunen har over tid gitt uttrykk for at området på sikt bør utvikles som rene næringsarealer. Dette støttes av utvikling på naboeiendommer, hvor tidligere boligbebyggelse kontinuerlig er erstattet av næringsrelatert bruk. Omsøkt tiltak samsvarer med denne utviklingen og bidrar til å realisere ønsket arealstruktur.»

Viser til vedlegg B - dispensasjon for videre uttalelse.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3. Det foreligger ikke merknader som endrer kommunedirektørens vurdering av dispensasjonsspørsmålet.

Nabo på gnr. 8 bnr. 200 har merknader om støy og lys. Merknadene er besvart av ansvarlig søker.

Uttalelser fra annen myndighet

Uttalelse fra Grimstad kommune plan og landbruk, (planfaglig vurdering):

«Det aktuelle området er regulert til arealformålet bolig. Formålet med det søkte tiltaket er å øke antall parkeringsplasser til eksisterende forretninger.

Arbeid med å utarbeide en områderegulering for hele Bergemoen-området pågår. Formålet med områdereguleringen er å legge til rette for handel med plasskrevende varer og konsepter som dekker kommunens behov, samt etablering av et lokalsenter med forretninger og tjenesteyting som skal dekke nærmiljøets behov.

Et sentralt tema i planarbeidet er helhetlig vurdering av parkering og arealutnyttelse for hele området. Dette for å sikre gode og langsiktige løsninger i tråd med overordnede føringer og hensyn.

Plan og landbruk vurderer at en eventuell innvilgelse av dispensasjon vil kunne svekke legitimiteten til det pågående planarbeidet og motvirke hensikten med planleggingen, som er å løse arealbruken i en helhetlig sammenheng.»

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer at dispensasjonen for tiltaket ikke kan behandles når det foregår pågående planarbeid på den aktuelle tomten. En dispensasjon vil undergrave intensjonen med gjeldende plan, og arbeidet med planendringen.

Dispensasjon:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det er et

vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Tillegg ved dispensasjon fra plan:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som regel blitt til gjennom omfattende planprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon.

Av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjon, 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 ut bygget ut, og hvor reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenværende eiendommene.

Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra:

Eiendommen er regulert til boligformål. Hensynet bak arealformålet er å sikre at arealet brukes til boligbebyggelse og boligtilknyttede formål, samt å gi forutsigbarhet om arealbruken for eiendommen og området.

Omsøkt tiltak innebærer at boligformålet på eiendommen erstattes med parkeringsareal til næringsformål. Tiltaket er dermed et klart brudd med gjeldende reguleringsformål. Selv om området over tid kan ha fått et mer næringspreget preg, er dette nettopp et forhold som bør vurderes samlet i den pågående reguleringsprosessen.

Det pågående planarbeidet for Bergemoen skal vurdere blant annet framtidig arealbruk, parkering, trafikk, grønnstruktur og arealutnyttelse i en helhetlig sammenheng. Dersom det gis dispensasjon nå, vil kommunen forskuttere en løsning for parkering og arealbruk før disse spørsmålene er avklart gjennom planprosessen.

Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynene bak gjeldende reguleringsplan og hensynet til en helhetlig planavklaring blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Fordeler og ulemper:

Fordelene ved tiltaket er at det kan gi økt parkeringskapasitet for eksisterende næringsvirksomhet og en mer praktisk bruk av eiendommen sett fra tiltakshavers side. Tiltaket kan også oppfattes å være i samsvar med en mulig framtidig utvikling av Bergemoen som handels- og næringsområde. Ulempene er at tiltaket bryter med gjeldende plan, at det innebærer en permanent eller langvarig omdisponering av et regulert boligareal, og at det kan svekke den helhetlige vurderingen som nå skal gjøres gjennom områdereguleringen. En dispensasjon kan også skape forventninger om tilsvarende enkeltvis avklaringer i området før planarbeidet er ferdigstilt.

Kommunedirektøren vurderer at fordelene i hovedsak er knyttet til tiltakshavers behov for økt parkeringskapasitet. Disse fordelene kan ikke tillegges avgjørende vekt når spørsmålet om arealbruk og parkering er et sentralt tema i pågående planarbeid. Fordelene ved dispensasjon er derfor ikke klart større enn ulempene.

Samlet vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt. Hensynene bak gjeldende reguleringsformål og hensynet til helhetlig planavklaring blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er heller ikke klart større enn ulempene. På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at søknaden om dispensasjon avslås.

Alternativ løsning:

Dersom Teknisk utvalg ønsker å innvilge dispensasjon, kan utvalget legge vekt på at eiendommen ligger i et område som i praksis er preget av næringsvirksomhet, at boligformålet etter dagens situasjon har begrenset funksjon, og at tiltaket kan bidra til bedre parkeringsdekning for eksisterende virksomhet uten ny avkjørsel til fylkesvei 420.

En slik løsning bør i så fall begrunnes uttrykkelig opp mot begge vilkårene i pbl. § 19-2. Teknisk utvalg bør også vurdere om det skal settes vilkår for å redusere ulemper, for eksempel knyttet til støyskjerming, lys, overvann, terrengsikring, avkjørsel/atkomst og forholdet til den pågående reguleringsprosessen.

«Teknisk utvalg gir, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, dispensasjon fra reguleringsformålet bolig i reguleringsplan for Bergemoen, P-51, vedtatt 11.02.1980, for riving av eksisterende bebyggelse, terrenginngrep og etablering av parkeringsplass på gnr. 8 bnr. 190, Bergemoveien 41.

Teknisk utvalg legger vekt på at eiendommen ligger i et område som i stor grad er preget av næringsvirksomhet, og at boligformålet på eiendommen etter dagens situasjon har begrenset praktisk funksjon. Utvalget vurderer at hensynene bak gjeldende reguleringsformål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved økt parkeringsdekning og bedre tilrettelegging for eksisterende virksomhet er klart større enn ulempene.

Før tillatelse kan gis, må administrasjonen vurdere behovet for nødvendige vilkår og avklaringer knyttet til støy, lys, overvann, terrengsikring og forholdet til øvrige relevante planbestemmelser.»

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at dispensasjon avslås. Selv om området kan være i endring, bør spørsmål om framtidig arealbruk og parkeringsløsninger avklares gjennom den pågående reguleringsplanprosessen. En dispensasjon i enkeltsaken vil forskuttere planarbeidet og svekke hensynet til helhetlig arealavklaring. Vilårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.