

Grimstad kommune
v/ Byggesak
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Vedlegg B

Grimstad 19. Januar 2026

Søknad om dispensasjon i forbindelse med tiltak på gnr/bnr. 8/190, Bergemoveien 41.

Begrunnelse for dispensasjon:

Innledning:

Tiltaket omfatter rivning av eksisterende bolig, garasje og boder / skur, samt opparbeidelse og utvidelse av parkeringsplass for tilgrensende næringsvirksomheter (Kiwi og Europris m.fl.). Formålet er å sikre tilstrekkelig parkeringsdekning som følge av økt aktivitet, samtidig som trafiksikkerhet og arealutnyttelse i området forbedres.

Omsøkt tiltak krever dispensasjon fra:

Reguleringsplan for Bergemoen felt AF9, vedtatt 11.02.1980, med reguleringsformål for bolig. (Byggegrense, dersom kommunen vurderer dette som påkrevd.)
Kommuneplanens § 4.9 – Gjennomføringssone Bergemoen / krav om felles planlegging.

I henhold til Pbl § 19-2 må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, og hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra må ikke vesentlig tilsidesettes.

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsformål:

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.

Fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Tiltaket gir følgende vesentlige fordeler:

- Bedre parkeringsdekning for Kiwi og Europris m.fl., som har betydelig økt omsetning og dermed større behov.
- Bedre trafikkflyt og trafiksikkerhet, bl.a. gjennom stenging av to gamle avkjørsler og etablering av trafikksikre manøvreringsarealer.
- Forbedret GSV (gang-sykkelvei) situasjon gjennom økt avstand til kjøreareal og oppstramming av trafikksone.
- Mulighet for flere HC-plasser og sykkelparkering ved hovedinngangene til eksisterende virksomheter.
- Sikring av lokale arbeidsplasser, gjennom å legge til rette for videre drift og vekst.

Ulempene vurderes som små og håndtert gjennom avbøtende tiltak:

Tett gjerde etableres både som sikkerhetstiltak og for skjerming mot innsyn og støy mot naboeiendom 8/200, Bergemoveien 37. Terrenginngrep skjer på egen grunn, med fjellsikring og fagmessig utførelse.

Samlet sett fremstår tiltaket som klart mer fordelaktig enn ulempene, i tråd med Pbl §19-2.

Dispensasjon fra kommuneplanens § 4.9 – Gjennomføringssone for felles planlegging:

Tiltaket forstyrrer ikke overordnede planhensyn. Kravet om felles regulering er etablert for å sikre helhetlige løsninger i større utviklingsområder. Omsøkt tiltak innebærer ingen endring av overordnede strukturer, men er et mindre, avgrenset inngrep i et område med etablert næringsstruktur.

Tiltaket:

- Berører ikke trafikksystemets hovedstruktur.
- Berører ikke grønnstruktur eller teknisk infrastruktur.
- Forutsetter ikke ytterligere utbygging eller større planavklaringer.

Opparbeiding av parkeringsplass på en enkelt boligtomt bidrar ikke til å komplisere en senere felles planprosess.

Tiltaket styrker snarere forutsetningene for fremtidig regulering. Ved å fjerne en uhensiktsmessig bolig midt i et næringsområde, ryddes området slik at en senere felles plan kan utformes mer helhetlig. Tiltaket er dermed planfremmende og ikke til hinder for kommuneplanens intensjon.

Fordelene er klart større enn ulempene.

En senere overordnet plan vil kunne innarbeide omsøkt parkeringsplass som del av helhetlig næringsstruktur uten konflikt.

Ulempen ved å tillate tiltak før felles plan er minimal og vurderes klart underordnet fordelene, slik loven krever.

Tiltakshaver i denne sak er en sentral aktør i gruppen som jobber med Bergemoen området for felles planlegging og utvikling. Gruppen er orientert om denne konkrete sak og det er ingen motstridende interesser i det planarbeidet som pågår og tiltak i denne søknad.

Trafikk, avkjørsler og forhold til vegmyndighetens uttalelse:

Tiltaket er tilpasset kravene i Agder fylkeskommunes uttalelse av 11.11.2021. Følgende justeringer er utført (situasjonsplan revidert 15.01.2026):

- To eksisterende avkjørsler stenges
- Minimum 5 m avstand til gang- og sykkelvei
- Manøvreringsareal på 7 m
- Utkjørsel flyttet 30 m fra fylkesveiens midtlinje
- Etablert trafiksikkerhetsøy og oppstramming av kjøremønster

Dette imøtekommer alle vegmyndighetens krav.

Presedensbetraktning:

Kommunen har allerede gitt dispensasjon for et tilsvarende tiltak i nabosaken, gnr/bnr. 5/37 – Bergemoveien 23 – rivning og etablering av parkeringsplass.

Omsøkt tiltak er sammenlignbart, både i kontekst og begrunnelse. Å gi dispensasjon i denne saken vil derfor ikke skape uheldig presedens, men være i tråd med kommunens tidligere vedtak og utviklingsstrategi for området.

Konklusjon:

Tiltaket vurderes å være:

- I tråd med faktisk arealbruk og ønsket utvikling.
- Nødvendig og hensiktsmessig for eksisterende næringsvirksomheter.
- Trafikksikkert og miljømessig håndterbart.
- Forenlig med overordnede planhensyn.
- Fordelaktig for lokalsamfunnet gjennom styrket handel og arbeidsplasser.

Hensynene bak reguleringsformålet og kommuneplanens § 4.9 blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon etter Pbl § 19-2 kan derfor gis.

Med vennlig hilsen
For Tomstad AS

Svein Erik Tomstad

Svein Erik Tomstad
Mob 90779920
Epost: svein@tomstad.no