

Vesterled 15 AS

Jon Lilletuns vei 5
4879 Grimstad

Kristiansand S, 25.06.2020

VESTERLED 15

Som oppdragstakende eiendomsmeglerforetak har vi fått en forespørsel om å komme med noen betraktninger angående næringsarealer i første etasje og i «mellombygget» i prosjektet på eiendommen Vesterled 15 i Grimstad.

I utgangspunktet vil utleide næringslokaler i sunn drift kunne bidra til liv og miljø i området, altså i tråd med kommunens intensjoner i reguleringsplanen. Vi er imidlertid likevel skeptiske til tanken om å bygge nye næringslokaler i Vesterled 15.

Siden parkeringsdekningen uansett vil være begrenset, kan handelen i området ikke være bilbasert, men må genereres av virksomheter innenfor detaljhandel. Vesterled 15 ligger så langt unna det naturlige handelssentrum i Grimstad (Odden og det gamle sentrum), at det vil bli vanskelig å finne leietakere. Det blir dermed en risiko for at næringslokalene blir stående tomme. Oddensenteret ligger mer sentralt i forhold til resten av bykjernen, og med en nær forestående ombygging av senteret, vil lokalene i Oddensenteret fremstå adskillig mer attraktive for etablering av nye forretninger enn tilfellet er for Vesterled 15.

Næringslokalene vil, dersom de bygges, bli store, og få begrenset med fasade. Størrelsen på arealene tilsier større virksomheter og dermed et svært begrenset utleiemarked.

Høydeforskjellen mellom offentlig vei i Bark Silas' vei og gulv første etasje, en og en halv meter, vil åpenbart by på store utfordringer med hensyn til adkomst. For å ha en effektiv og lønnsom forretningsdrift, er man avhengig av universell utforming. Vanskelig tilgjengelige næringslokaler vil også bli vanskelig å leie ut.

Erfaringsmessig er det også komplisert å kombinere nærings- og boliginteresser. Frykt for støy, lukt, ugunstige åpningstider som påvirker bomiljøet i negativ retning, er alle faktorer som kan ha en negativ effekt på salget av boligene.

Utbyggers ønske om å bygge boliger i første etasje, i kombinasjon med innbydende og levende torgarealer tilgjengelige og tilrettelagt for allmennheten, fremstår for oss som en bedre løsning enn et kombinert bolig- og næringsbygg. Arealene mot sjøen er i Grimstad, som mange andre steder, under press. Tilgjengelige og flott opparbeidede arealer nær sjøen, vil ha større verdi for innbyggerne i kommunen enn forholdsvis lite sentrale næringslokaler.

Med vennlig hilsen

for DNB Eiendom AS, avd. Nybygg Kristiansand



Nils-Petter Taraldsen

Eiendomsmegler

Mobil: 938 70 816

Nils-Petter.Taraldsen@dnbeiendom.no