

Grimstad kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Grimstad, 15.07.2026

Sak: BYGG-25/00378 – Jørgen Bangs gate 7
Supplerende merknader til klage før kommunens klagebehandling

Vi viser til vår klage av 18.05.2026 over rammetillatelse og dispensasjon fra parkeringskrav, samt kommunens vedtak av 24.06.2026 om avslag på anmodning om utsatt iverksetting.

Etter en ny gjennomgang av rammetillatelsen ønsker Lauvstø Vel å supplere klagen med følgende merknader før saken behandles av Teknisk utvalg og eventuelt oversendes Statsforvalteren.

1. Vedtaket inneholder en vesentlig motstrid om parkeringsløsningen

Parkeringsdekningen er selve dispensasjonstemaet i denne saken.

Kommunen skriver under punktet "Parkering og uteareal":

"Tiltaket utløser krav om 7 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist."

Dette stemmer ikke med søknaden eller situasjonsplanen.

Situasjonsplanen viser ikke syv parkeringsplasser for beboere. Den viser kun to gjesteparkeringsplasser.

Samtidig bygger hele dispensasjonen på at prosjektet ikke etablerer ordinære parkeringsplasser, men at beboerne i stedet kan benytte parkeringshuset "Arresten".

Vedtaket inneholder dermed en vesentlig motstrid.

Det er uklart hvilke faktiske forhold kommunen har lagt til grunn ved dispensasjonsvurderingen. Dette er særlig alvorlig fordi parkeringsløsningen er selve begrunnelsen for dispensasjonen.

Det er derfor ikke mulig å se hvilke faktiske forutsetninger kommunen har lagt til grunn ved vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2. Dette svekker etter vårt syn vedtakets begrunnelse på et sentralt punkt.

Vi ber kommunen avklare dette uttrykkelig under klagebehandlingen.

2. Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er etter vårt syn ikke dokumentert

Kommunen beskriver selv hensynet bak parkeringsbestemmelsen:

- redusere gateparkering,
- bedre trafiksikkerheten,
- sikre et ryddig bymiljø.

Likevel gis det dispensasjon til et prosjekt med syv boenheter uten ordinær parkeringsdekning.

Kommunen begrunner i hovedsak dispensasjonen med at:

- eiendommen ligger nær grensen til sentrumsplanen,
- denne grensen fremstår som "litt vilkårlig",
- beboerne kan benytte parkeringshus.

Etter vår vurdering er dette ikke en vurdering av lovens vilkår.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever en konkret vurdering av om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

At planavgrensningen kunne vært annerledes er ikke et forhold som i seg selv begrunner dispensasjon, og at kommunen selv definerer sine egne grenser som «litt vilkårlig» virker å være uheldig og vil kunne skape presedens for fremtiden.

Dersom kommunen mener parkeringsbestemmelsen ikke lenger er hensiktsmessig i dette området, må dette vurderes gjennom planendring, ikke gjennom dispensasjon i en enkelt byggesak.

Vi merker oss at kommunen i rammetillatelsen selv viser til vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2:

«Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

Lauvstø Vel kan ikke se at kommunen har foretatt en konkret vurdering av dette vilkåret. Vedtaket redegjør ikke for hvorfor hensynene bak parkeringsbestemmelsen – å redusere gateparkering, ivareta trafiksikkerhet og sikre et ryddig bymiljø – ikke blir vesentlig tilsidesatt ved et prosjekt med syv boenheter uten ordinær parkeringsdekning.

3. Den alternative parkeringsløsningen er ikke dokumentert

Kommunens vurdering bygger på at beboerne kan benytte parkeringsplasser i Arresten parkeringshus. Dette fremstår som en forutsetning, ikke et dokumentert faktum.

Det foreligger ingen dokumentasjon på:

- at tilstrekkelig antall plasser er tilgjengelige,
- at plassene er reservert for prosjektet,

- at løsningen vil være varig,
- eller at beboerne faktisk vil benytte denne løsningen.

Dette er etter vårt syn et vesentlig moment, ettersom hele dispensasjonen bygger på at parkeringsbehovet kan løses utenfor eiendommen.

4. De konkrete ulempene er ikke tilstrekkelig vurdert

Lauvstø Vel har dokumentert flere konkrete forhold:

- svært smale veier,
- parkeringsforbud i Jørgen Bangs gate,
- eksisterende parkeringspress,
- utfordringer for utrykningskjøretøy,
- mange skolebarn i et område uten fortau,
- redusert fremkommelighet vinterstid.

Vedtaket inneholder ingen konkret vurdering av disse forholdene.

Kommunen konkluderer med at fordelene er klart større enn ulempene, uten å redegjøre for hvordan de dokumenterte konsekvensene er vurdert.

Etter vårt syn oppfyller dette ikke kravene til en konkret interesseavveining etter plan- og bygningsloven § 19-2.

5. Saken synes ikke å være tilstrekkelig opplyst

Etter forvaltningsloven § 17 skal saken være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

Når kommunen velger å dispensere fra parkeringsbestemmelsen, burde det etter vårt syn vært foretatt en konkret vurdering av hvilke konsekvenser dispensasjonen vil få for parkeringssituasjonen, trafiksikkerheten og fremkommeligheten i området.

En slik vurdering fremgår ikke av vedtaket.

5. Interesseavveiningen fremstår mangelfull

Ved å innvilge dispensasjonen må kommunen ha lagt til grunn at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, herunder at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Vi kan imidlertid ikke se at vedtaket inneholder en reell avveining mellom de konkrete ulempene som er dokumentert og de fordelene kommunen viser til.

Det vises blant annet til rimeligere boliger og nærhet til sentrum.

Dette kan være legitime samfunnshensyn. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 må kommunen imidlertid vise hvorfor disse fordelene klart oppveier de konkrete ulempene ved å fravike parkeringsbestemmelsen. En slik vurdering går etter vårt syn ikke frem av vedtaket.

6. Prosessuell merknad

Vi gjør avslutningsvis oppmerksom på at kommunens vedtak av 24.06.2026 om avslag på anmodning om utsatt iverksetting ikke ble sendt til Lauvstø Vel eller undertegnede, som fremmet klagen på vegne av velforeningen.

Vedtaket ble først kjent for oss gjennom oversendelse fra en nabo. Vi legger til grunn at den videre klagebehandlingen skjer med korrekt varsling av klager.

Oppsummering

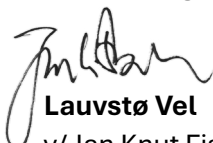
Etter vårt syn bygger vedtaket på et uklart faktisk grunnlag og en utilstrekkelig begrunnelse.

Vi mener særlig at:

- vedtaket inneholder en motstrid om parkeringsløsningen,
- dispensasjonsvilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er tilstrekkelig vurdert,
- den alternative parkeringsløsningen ikke er dokumentert,
- de konkrete konsekvensene for trafikksikkerhet og fremkommelighet ikke er vurdert,
- og at saken derfor ikke er tilstrekkelig opplyst.

På denne bakgrunn ber vi kommunen om å omgjøre vedtaket. Dersom vedtaket opprettholdes, ber vi om at disse merknadene følger saken ved oversendelse til Statsforvalteren.

Med vennlig hilsen


Lauvstø Vel
v/ Jan Knut Fiskaa
Gamlegrensen 8
4876 Grimstad