

Grimstad Kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Grooseveien 64, 20 mars 2026

Martin Fjellhøy Mollestad
Grooseveien 64
4879 Grimstad

Klage på Detaljregulering for Groosehaven, Grooseveien 64, Grimstad Kommune.

Jeg bor i, og eier leilighet i eksisterende leilighetsbygg i planområdet og blir berørt av vedtaket. Jeg har innsigelser til reguleringsplanen.

Sak 1 – Manglende parkeringsdekning

I den vedtatte reguleringsplanen er det vedtatt at det samlet skal avsettes maksimalt 72 biloppstillingsplasser, fordelt på 102 boenheter. Antallet parkeringsplasser inkluderer alt av gjesteparkering, 4 plasser til bildeling, i tillegg til at minimum 5% av plassene skal være HC parkering. Dette resulterer i at parkeringsdekningen for beboere i planområdet er betydelig redusert (rundt 0,3 plasser per boenhet) sammenliknet med Grimstad Kommunes parkeringsveileder (Forskrift om vedtekter til PBL § 69 nr. 3 og nr. 4) som sier at boenheter under 65 m² skal ha 1,0 plass pr. enhet.

Jeg vil at reguleringsplanen skal endres slik at forskriftens krav om 1,0 parkeringsplass skal opprettholdes. Dette på bakgrunn av at det ikke er godt nok begrunnet og dokumentert at beboere i Groosehaven har et så lavt parkeringsbehov som reguleringsplanen tillater. Den lave parkeringsdekningen vil negativt påvirke beboere i den eksisterende blokka, og vil i praksis forhindre at andre enn studenter kan bo her. Alternativt kan forskriftskravet opprettholdes for eksisterende blokk, og unntak fra forskriftskravet kan tillates for nybygget, men med maksimalt 72 parkeringsplasser vil dette tilsi at nybygget kun får bildelingsplasser.

Planbeskrivelsene fra Trollvegg Arkitektstudio AS datert 06.01.2026 argumenterer for at det kommer til å gå fint med redusert parkeringsdekning basert på en forutsetning om at bygningene i all hovedsak KUN skal brukes av studenter, som har et lavere behov for parkering enn resten av befolkningen. Videre argumenteres det også for at Groosehaven er nærme Grimstad Sentrum og UiA, og derfor kan sammenliknes med leilighets-prosjekter i Kristiansand sentrum (Kongensgate skole og St. Josephs) som også har redusert parkeringsdekning. Groosehaven kan ikke sammenliknes med leilighetsbygg i Kristiansand sentrum, siden Groos ikke ligger i Grimstad Sentrum. Det er langt å gå fra Groos til alle nødvendige fasiliteter. Eksempelvis er dette avstandene for Groos:

Groos avstander:

- UiA: 1,1 km – ca. 15 min til fots
- Dagligvarebutikk: Joker Holvika: 1,2 km – ca. 17 min til fots
- Bussholdeplass: Grooseveien: 1,0 km – ca. 12 min til fots
- Shopping: Gågate sentrum: 2,0 km – ca. 25 min til fots

Kongensgate skole og St. Josephs: **Ca 500 meter og 3 min å gå til alt**

Det nevnes i planbeskrivelsen at de har gjort «interne undersøkelser» som sier at det i dag telt et behov på 0,3 p- plasser per boenhet. Søndag 15. mars 2026 telte jeg antall biler som stod parkert, og det var da 39 biler med gyldig parkeringsbevis. Dette tilsier at det i dag er behov for en parkeringsdekning på minimum 0,65 biler per boenhet, da det kun er mulighet for at flere enn dette antallet har gyldig parkeringsbevis. Hvordan er den interne undersøkelsen gjennomført, og hvem har deltatt? Det hadde vært ønskelig å få en mer detaljert undersøkelse. Til informasjon så har jeg ikke blitt invitert til å delta på denne.

Videre er det ikke lurt å basere parkeringsbehov for et antatt behov fra en enkelt undersøkelse som sier at folk ikke bruker parkeringsplassene. Normene om antall parkeringsplasser skal legges til rette for bruk i fremtiden, og demografisk sammensetning av beboere vil endre seg over tid. Hvis det i fremtiden flytter inn beboere med større parkeringsbehov vil det oppstå et stort problem med ekstremt mangelfull parkeringsdekning. I tillegg kan lite parkering i planområdet medføre at parkeringsplassen er full, som igjen vil resultere i at beboere parkerer på den offentlige parkeringen på Groos. Dette vil høyt sannsynlig resultere i at Groos vil få en redusert tilgjengelighet for hele Grimstads befolkning, spesielt på sommeren når parkeringen på Groos er full fra før.

Alternativ løsning:

Hvis ikke det blir tilstrekkelig parkeringsdekning i planområdet ønsker jeg at det skal sikres nummererte parkeringsplasser til de som allerede har gyldig parkeringsbevis for eksisterende parkeringsplass. Dette er fordi jeg kjøpte min leilighet med tilhørende rett til parkeringsplass, og har i dag et parkeringsbevis som viser at jeg har rett på å parkere på parkeringsplassen. På denne måten får man også en god oversikt over hvor mange parkeringsplasser som er tilgjengelig for nybygget og at det ikke blir krangel i fremtiden.

Sak 2 – Utomhusareal

Det fremstår på plankartet som at enkelte av friområdene er større enn i virkeligheten. f_FRI1 og o_FRI2 sti og bekk, mens store deler av o_FRI3 og o_FRI4 kupert terreng og skråning.

Store deler av utomhusarealet er på kommunens eiendom. Det står i kommunens arealdel «Medregning av offentlige areal kan ikke foretas uten særskilt avtale med kommunen.» Foreligger det en avtale? Det står også i planbeskrivelsen at arealene til Groosedammen skal medregnes, men er ikke denne utenfor planområdet? Tomten er i Sone C som skal ha 25 m² per boenhet, hvor minst 15 m² er felles. 8m² skal være privat (skjermet). Jeg vil bare forsikre om at det blir tilstrekkelig utomhusareal, som er brukelig.