

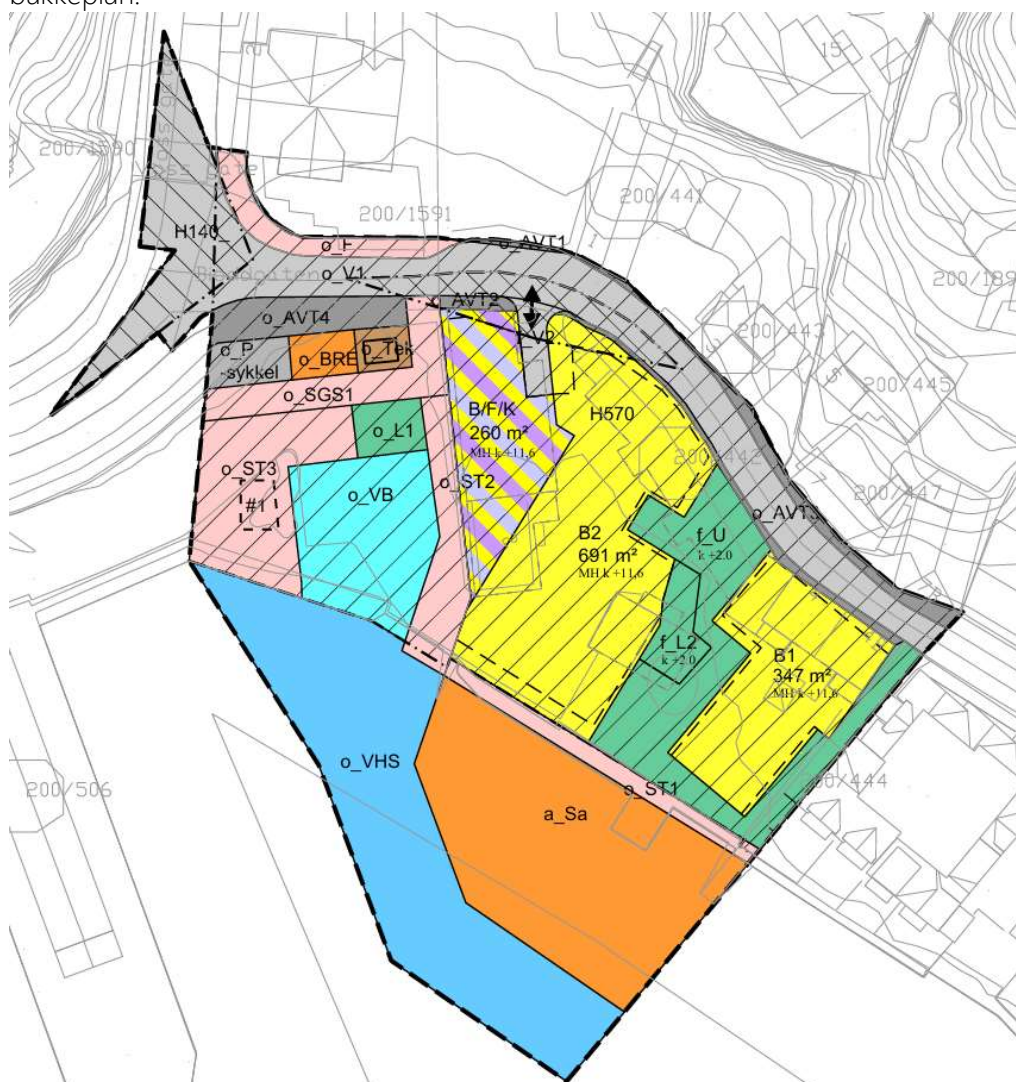
Grimstad kommune
Planavdelingen

Grimstad 28.04.2025

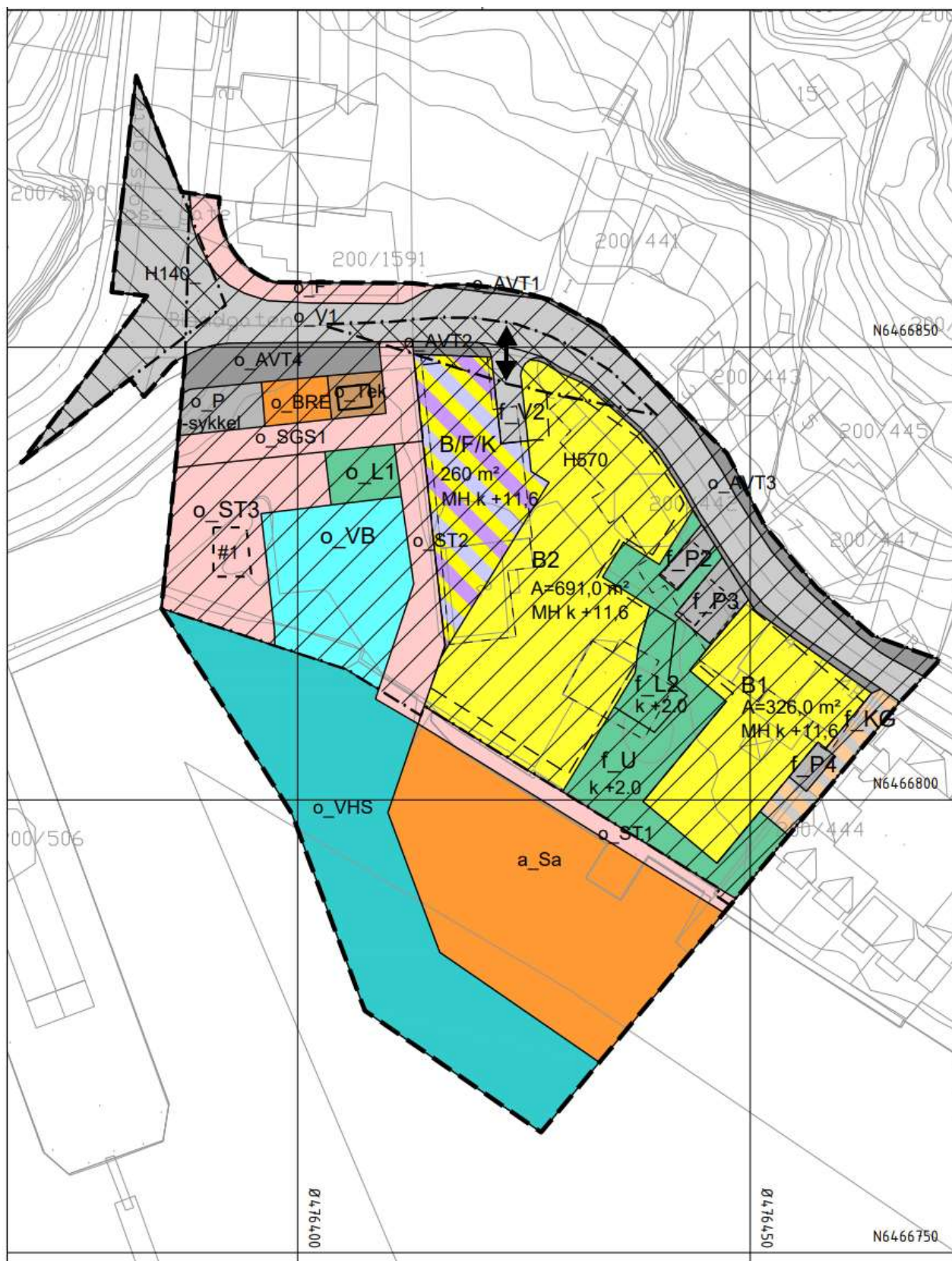
Søknad om endring av detaljregulering, «Bioddgaten 2-4» vedtatt 29.10.2018, Grimstad kommune

På vegne av tiltakshaver, Brygga Losji AS, søkes det om endring i detaljreguleringsplanen «Bioddgaten 2-4» i Grimstad kommune.

Endringen består i at det i de to nordlige deler av uteoppholdsarealet f_U settes av 4 parkeringsplasser på bakkeplan.

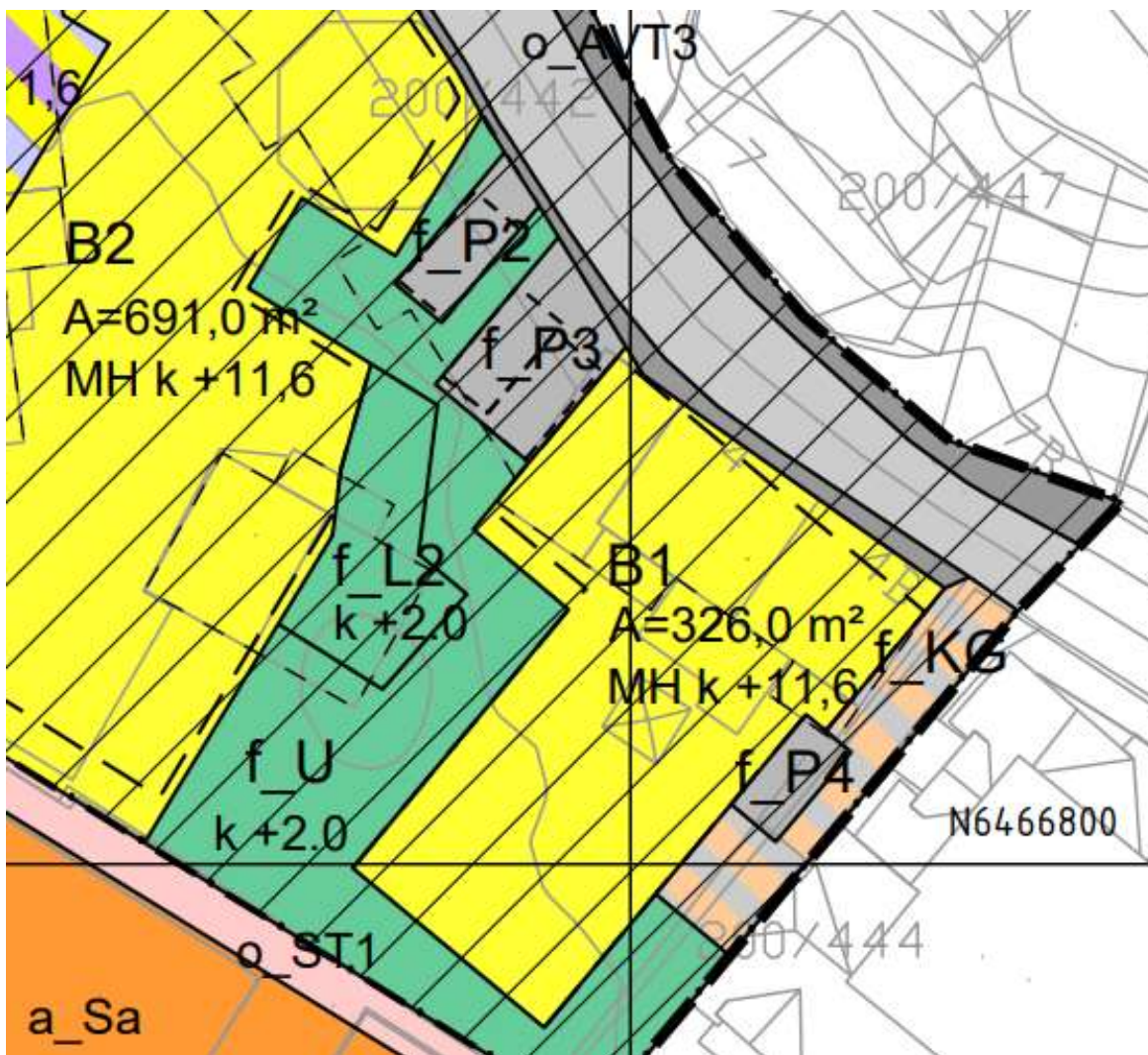


Figur 1: Gjeldende plan for Bioddgaten 2-4, vedtatt 27.10 2018



Figur 2: Forslag til endring – etablering av f_P2, f_P3 og f_P4 med plass til 4 biler på bakkeplan

Bakgrunnen for ønsket om planendring er at det ved prosjektets start var krav til et visst antall p-plasser pr leilighet i KPs bestemmelser. Det var stor interesse for å kjøpe leiligheter, og det ble inngått avtaler med kjøpere om leiligheter med tilhørende p-plass. P-kjeller var planlagt i tråd med parkeringskravene, men vanskelige grunnforhold gjorde at det ble for vanskelig og kostbart å bygge så stor kjeller. Det ble da søkt dispensasjon fra p-kravene, men dette ble avslått av kommunen da KPs bestemmelser i mellomtiden hadde endret seg og krav til parkering ble fjernet i sentrum. Nye bestemmelser tillot da heller ikke å anlegge p-plasser på bakkeplan. Brygga Losji AS har derfor for få p-plasser til flere av sine solgte leiligheter. For å klare å innfri allerede inngåtte avtaler, er det derfor viktig å få tillatelse til å benytte del av tilgjengelig uteareal f_U til 4 p-plasser på bakkeplan.



Figur 3: Utsnitt av forslag til endring i f_U

Den mest attraktive delen av uteoppholdsarealet må antas å være i sydlig del, ut mot bryggene. Adkomst fra Bioddgaten til bryggene er imidlertid viktig, og denne hindres ikke ved at den nordligste delen får innslag av parkering. I bestemmelsene til vedtatt plan er det krav om 1,2 m bred passasje for allmennheten gjennom f_U, fra o_V1 (Bioddgaten) til o_ST1.

Gangadkomst mellom f_P2 og f_P3 blir 1,5 m bred, og forbi f_P4 blir den 2,0 m.

Breddekrav til gangpassasje for allmennheten innfris derfor med god margin. Gangadkomsten til sjøen kan også skiltes slik at det ikke er noen tvil om at arealet er allment tilgjengelig som snarvei til bryggearealene. Mellom Boddgaten 4 og 6 endres nordlig del av f_U til kjørbare gangvei (f_KG). Deler av Boddgaten må benyttes som manøvreringsareal for parkeringsplassene. Det kan ev. skiltes et krav om parkering med fronten ut mot gaten.

Opprinnelig var dette en privat eiendom hvor tilgjengeligheten og tilkomst til sjøen var lukket for publikum.

Prosjektet har gjort store forbedringer for allmennheten:

- Åpnet for tilgang til sjøen via gangvei over privat eiendom. Denne påvirkes ikke negativt av at det etableres p-plass ved siden av gangvei.
- Etablert ny promenade langs hele sjøfronten, tilgjengelig fra begge ender.
- Opparbeidet stort, offentlig grøntanlegg og bystrand med lekeplass vegg i vegg med prosjektet.

Det er vel få prosjekter som har gitt så mye kvaliteter med grøntområder, bystrand, tilgjengelighet til sjøen, promenade langs sjøkanten osv, som dette prosjektet.

Prosjektet har derfor gitt store kvaliteter til Grimstad kommunes innbyggere.

«Grøntarealet» det etableres p-plasser på er privat, og ikke et offentlig tilgjengelig område, og allmenhetens tilgjengelighet endres ikke.

Boligmiljøet på Boddan er preget av tett småhusbebyggelse med synlig bakkeparkering på egne tomter. Det er flere innslag av små p-plasser rett i nærheten. Større og mindre arealer med synlig bakkeparkering er derfor normalen i bomiljøet. Bebyggelsen i Boddgaten 2-4 ble utformet for å ligne eksisterende småhusbebyggelse, og blir fint inn i miljøet. Den konsentrerte småhusbebyggelsen i Boddgaten 2-4 og de 4 tilhørende p-plassene på bakkeplan vil derfor oppfattes som en del av det normale miljøet. Planen hadde fra begynnelsen av mange flere p-plasser (i p-kjeller). Med den senere reduserte parkeringsdekningen i kjelleren er antallet biler som skal ut og inn av området, blitt færre. Det har gitt en generell, positiv virkning mht trafikkstøy og sikkerhet. Boddgaten er dessuten enveiskjørt, og er også betydelig forbedret som følge av prosjektet, da tiltakshaverne har avstått areal til breddeutvidelse av veien. Resultatet er at veien er betydelig bredere og mer oversiktlig enn tidligere. Gaten har ikke fortau, og kjørebane deles av myke trafikanter og kjørende. Kjørehastigheten i gaten er derfor svært lav. Vi mener derfor sikkerheten er god, og at det bør kunne aksepteres 4 plasser på bakkeplan for å bøte på det vi mener er uheldige omstendigheter for tiltakshaverne. Vanskelige og kostbare omstendigheter mht grunnforhold, samt at KPs bestemmelser ble endret i løpet av byggeperioden, har gjort parkering til et dilemma for tiltakshaverne.

Kommunen mottok innspill fra Halvard Homme før nabovarsel ble sendt ut. Hans innspill til senere utsendt nabovarsel er via «Sameiet Boddgaten 6».

Halvard Homme – mail 30.10.24:

Ansvarlig søker reduserte P-kjeller på grunn av økonomiske hensyn, og plasserte deretter P-plassene på bakkeplan, på felles uteoppholdsareal, vel vitende om gjeldende kommuneplan og reguleringsplan. Det burde heller vært vurdert å redusere byggeprosjektet med noen få leiligheter, slik at man holdt seg innenfor gjeldende planer. Det kan ikke være slik at man på grunn av økonomihensyn kan velge å ignorere gjeldende planer, for deretter å få endret disse i etterkant gjennom dispensasjoner eller nye planer. Vi var mange som undret over at tiltakshaver solgte leiligheter med P-plass på bakkeplan, når disse plassene verken var omsøkt eller nabovarslet, og i tillegg plassert på grøntområde/felles uteoppholdsareal i en hensynssone, i strid med kommuneplanen. Vi protesterte på etableringen av disse P-plassene allerede tidlig i 2022, uten at det ble hensyntatt. At utbygger nå «må innfri allerede inngåtte avtaler», kan umulig være en holdbar begrunnelse for en ny reguleringsplan.

BGMs kommentar:

KPs nye bestemmelser stiller ikke lenger krav om parkering til boliger i sentrum. Det var derfor ikke aktuelt å redusere antall leiligheter etter antall p-plasser. Det er likevel viktig å kunne opprettholde parkeringstilbudet for enkelte av leilighetene som ble solgt tidlig.

Nabovarsel ble sendt ut 16.12.2024 med frist for innspill 14.01.2025.

Følgende innspill kom inn:

Linda Uldal – uttalelse via digital søknad/ Altinn 17.12.24:

«Jeg godtar ikke reguleringsplan forslag Boddgaten 2-4. Gaten har ikke blitt noe bredere og mer oversiktlig siden forrige søknad fra Boddgaten 2A. Som sagt tidligere så ble jeg forsikret fra Sørmeqleren at all parkering skal være innendørs. Mellom Boddgaten 4 og 6 skulle det være fritt og åpent for allmenn ferdsel. Gatene på Boddan er smale og ikke egnet for endringene det søkes om. Det er nødvendig å holde gaten trygg for myke trafikanter.»

BGMs kommentar:

Mellom Boddgaten 4 og 6 foreslås en bredere gangadkomst for allmennheten enn det reguleringsbestemmelsene krever. Kravet er 1,2 m, og endringen innebærer at den blir 1,5 m og 2,0 m.

Vi mener at 4 p-plasser på bakkeplan ikke vil påvirke sikkerheten negativt for myke trafikanter. Opprinnelig var planen godkjent for mange flere biler i p-huset. Dette antallet ble betraktelig redusert da grunnforholdene

gjorde bygging under bakken så vanskelig og kostbart at det ikke var mulig å få til. Totalt sett er trafikken derfor mindre enn opprinnelig planlagt. Boddgaten er dessuten breddeutvidet og dermed gjort mer oversiktlig enn den opprinnelig var, ved at tiltakshaverne har avstått grunn til veien. Sikten er derfor god ved inn- og utkjøring ved de foreslåtte p-plassene.

Grimstad kommune – Bygg- og eiendomstjenesten 08.01.25:

All privat parkering skal skje innenfor egen avkjørsel og ikke langs offentlig vei. Dette er viktig for å sikre trafiksikkerhet, gode siktsoner og fri trafikkflyt.

Opprettelsen av parkeringsplasser i områder som grenser til offentlige veier kan skape situasjoner hvor kjøretøy stopper, manøvrerer eller blokkerer deler av veibanen, noe som øker ulykkesrisikoen.

Reguleringsforslaget med fire parkeringsplasser vurderes som trafiksikkerhetsmessig uheldig, og samferdsel anbefaler derfor at parkeringsbehovet dekkes på andre måter innenfor privat eiendom.

BGMs kommentar:

Boddgaten er en smal byggate i Grimstad sentrum. Det er fotgjengere og kjøretøy i samme felt. Biler kjører derfor med veldig lav hastighet. Under slike forhold vil man som bilist ta spesielt hensyn. Etter vår oppfatning vil det være veldig lite risiko for ulykker i en byggate ved så lav kjørehastighet. Kanskje kan man skilte og oppfordre til å rygge inn når man skal parkere, slik at man står med fronten frem når man skal ut igjen.

Statsforvalteren i Agder –08.01.25:

Vi finner det som utgangspunkt uheldig at grønne arealer i strandsonen, regulert til felles uteoppholdsareal, omreguleres til parkering. Når det gjelder f_P2 og f_P3 vurderer vi at denne delen av omsøkte endringer er av lokal interesse. Når det gjelder f_P4 samt omregulering av deler av felles uteoppholdsareal til kjørbart gangareal, f_KG, minner vi om at disse arealet har vært tenkt som en allment tilgjengelig gangforbindelse/snarvei, jamfør reguleringsbestemmelse § 3.6.2:

«Sørøst for ny bebyggelse i B1 skal det være åpent for allmenheten en gangforbindelse som knytter o_V1 sammen med o_ST1. Gangforbindelsen skal holde en fri bredde på 1,2 meter.»

Med bakgrunn i overnevnte ber vi kommunen vurdere hvorvidt f_P4 og f_KG vil medføre at nevnte gangforbindelse/snarvei vil oppleves privatisert. Dersom kommunen finner at omsøkte endringer kan aksepteres, anbefaler vi at det stilles krav om skilting av allment tilgjengelig sti/snarvei.

BGMs kommentar:

Gangforbindelsene/ snarveiene kan godt ha krav om skilting.

Agder fylkeskommune – 16.01.25:

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen uttrykker et særlig vern, og vektlegger bl.a. landskap og kulturmiljø som viktige interesser. I punkt 9.5, første avsnitt, understrekes viktigheten av god tilgjengelighet til strandsonen. Fylkeskommunedirektøren mener at det er uheldig å omregulere grønne arealer i strandsonen, til parkeringsformål, både for kulturmiljøet og allmennhetens tilgjengelighet. I Grimstads byplan fremheves betydningen av tilgang til sjøen: «Muligheten til å ferdes langs sjøen er noe folk setter pris på og benytter, hele året igjennom. Sjøen som kvalitet er viktig i bybildet, og

byens nærhet til sjøen er en av Grimstad sine fortrinn. Tilgjengeligheten og muligheten til å ferdes langs sjøen i byen bør videreutvikles.» Kommunen har selv påpekt at grøntarealene spiller en viktig rolle for tilgjengeligheten til sjøen. Fylkeskommunedirektøren vil også understreke kulturmiljøets verdi som en sentral kvalitet, det er en grunn til at dette er innlemmet i gjeldende reguleringsplan. Etablering av parkeringsplasser kan ha en privatiserende effekt og svekke den visuelle og fysiske koblingen mot sjøen. På bakgrunn av dette fraråder vi endringsforslaget.

BGMs kommentar:

Vi vil først peke på at disse uteoppholdsarealene er steinbelagte gangforbindelser og ikke grønne arealer i bokstavelig forstand. Noen få kasser med planter står for de grønne elementene og disse berøres ikke av endringen. Gangforbindelsen hindres heller ikke, og vil være bredere enn kravet på 1,2 m.

Vi vil også minne om at dette opprinnelig var en privat eiendom, hvor tilgjengeligheten og tilkomst til sjøen var lukket for publikum.

Prosjektet har derfor gjort store forbedringer for allmennheten ved å åpne for tilgang til sjøen via gangvei over privat eiendom. Denne påvirkes ikke negativt av at det etableres p-plass ved siden av gangvei.

Promenade langs hele sjøfronten, samt stort offentlig grøntanlegg og bystrand med lekeplass.

Det er vel få prosjekter som har gitt så mye kvaliteter med grøntområder, bystrand, tilgjengelighet til sjøen, promenade langs sjøkanten osv, som dette prosjektet.

Prosjektet har derfor gitt store kvaliteter til Grimstad kommunes innbyggere.

«Grøntareal» det etableres p-plasser på er privat, og ikke et offentlig tilgjengelig område, og det endrer ikke allmenhetens tilgjengelighet.

Sameiet Bioddgaten 6 – 09.01.25:

- Gjeldende reguleringsplan er relativt ny. Endringer i en reguleringsplan skal normalt bare skje når det foreligger tungtveiende grunner, som for eksempel vesentlige samfunnsmessige eller miljømessige hensyn
- Parkering på friareal fører til tap av livskvalitet for beboerne, samt at det går ut over sikkerheten da plassene ikke har manøvreringsareal på egen grunn, men må ut i veien.
- Friarealet mellom Bioddgaten 6 og Bioddgaten 2-4 eies i felleskap. Det vil **ikke** være mulig med tilkomst til arealet uten grunneiers samtykke (dvs sameiet Bioddgaten 6).
*Slikt samtykke er **ikke** gitt.*
- Hevder at det er brannrisiko ved at biler parkerer nærmere husvegg enn 8m. (TEK17)
- Viser til redusert tilgjengelighet for rullestolbrukere, da passasjen forbi p-plass blir smal.
- Påpeker støyp problemer. Det er soverom ut mot p-plassene.
- Hevder det vil gjøre snørydding vanskelig.
- Påpeker at ulovlig parkering på dette arealet allerede har pågått i lang tid. Oppfordrer kommunen til å håndheve parkeringsreglene i området, og få stoppet parkeringen.

De oppfordrer kommunen til å avslå søknaden, og følge opp den ulovlige parkeringen som i dag finner sted.

BGMs kommentar:

- *Endring av plan etter forenklet prosess kan gjøres når «endringene ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.» Vi mener kriteriene for å søke om endring, er innfridd i denne saken.*
- *Ved så lave hastigheter som man holder i Boddgaten vil ikke manøvrering ved de foreslåtte p-plasser gå ut over sikkerheten, etter vår oppfatning. Som følge av prosjektet har veien blitt bredere og mer oversiktlig enn opprinnelig. Det kan ev skiltes ang krav til å parkere med fronten ut mot gaten.*
- *Friarealet mellom Boddgaten 6 og Boddgaten 2-4 består av to teiger. Delen inn mot Boddgaten 6 (200/444) eies av Scott Nilsen. Den andre delen (200/442) eies av Boddgaten 2-4, som p-plassen er for. Det er ingen protester fra disse beboerne.*
- *Det er boliger som må ha 8 m avstand av brannhensyn. Bilparkering tett på husvegger er helt vanlig, og medfører ingen brannrisiko.*
- *Tilgjengeligheten for fotgjengere og rullestolbrukere er god, med 1,5 m og 2, 0m brede gangveier forbi foreslåtte p-plasser. Det er bredere enn kravet i bestemmelsene.*
- *Disse få p-plassene vil ikke forårsake støy i nevneverdig grad. Parkerte biler støyer ikke, og ved ankomst eller avreise er støyen kortvarig.*

Sidsel Brabrand Urfjell
Arealplanlegger/ plankonsulent
BGM Arkitekter

Vedlegg 1: Innkomne merknader samlet
Vedlegg 2: Forslag til endring i bestemmelser