



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-25/00891-2  
Saksbehandler Christine Bjørndal Tønnesen

| Utvalg                     | Møtedato   |
|----------------------------|------------|
| Kommunestyret 2023 - 2027  | 30.10.2025 |
| Teknisk utvalg 2023 - 2027 | 21.10.2025 |

## Endring av detaljregulering for Boddgaten 2-4 - Klagebehandling

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalgs vedtak av 10.06.2025, om avslag på forslag til endring av reguleringsplan for Boddgaten 2–4, opprettholdes. Klagen tas ikke til følge og oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

### Vedlegg

Klage fra Brygga Losji AS  
Vedleggsnotat - Samfunnsbidrag  
Vedleggsnotat - Vurdering av eksisterende bruk av parkeringsplass  
Merknad fra Halvard Homme Boddgaten 6  
Vedlegg til merknad - Varsel om mulige ulovlige arbeider  
Saksframlegg vedtaksbehandling  
Teknisk utvalgs vedtak  
Søknad om planendring 280425

### Sammendrag

Søknad om endring av detaljregulering for Boddgaten 2-4 ble avslått av Teknisk utvalg. Vedtaket er påklaget av forslagstiller, Brygga Losji AS. Kommunedirektøren har vurdert klagen og finner ikke tungtveiende grunner for å anbefale at vedtaket omgjøres. Teknisk utvalg anbefales å ikke ta klagen til følge.

### Bakgrunn

Teknisk utvalg behandlet 10.06.2025 sak 25/90, hvor forslag til endring av reguleringsplan for Boddgaten 2–4 ble avslått. Brygga Losji AS (forslagstiller) har fremmet klage på vedtaket, med vedlegg som beskriver samfunnsbidrag og juridisk vurdering av eksisterende bruk. Det foreligger også en merknad fra nabo med vedlegg.

Det aktuelle vedtaket ble kunngjort 26.06.2025 med klagefrist 18.07.2025. Etter at klagefristen var utløpt, tok forslagstiller kontakt med kommunen og ba om å få mulighet til å klage da han ikke var gjort kjent med kunngjøringen før fristen hadde gått ut. Henvendelsen ble vurdert som en foreløpig klage.

I henhold til forvaltningsloven § 31 kan en klage tas under behandling selv om den er fremsatt etter klagefristens utløp, dersom det finnes særlige grunner som tilsier det. Etter en konkret vurdering

ble det gitt oppreisning for fristoversittelsen, og klager ble gitt anledning til å begrunne sin klage innen en ny frist.

Klagen er dermed å anse som rettidig, og klager er vurdert å ha rettslig klageinteresse.

### Klagen

Klager tar opp følgende momenter:

- **Samfunnsbidrag:** Klager viser til betydelige investeringer på ca. 10 mill. kr i promenade, bystrand, lekeplass, grøntområder og universell tilgjengelighet. Dette har kommet kommunen og innbyggerne til gode.
- **Behov for endring:** Grunnforhold og endrede parkeringskrav i kommuneplanen har medført at parkeringskjeller måtte reduseres i størrelse. For å oppfylle inngåtte avtaler med boligkjøpere søkes det om 4 parkeringsplasser på bakkeplan på privat uteareal.
- **Forskjellsbehandling:** Det vises til et annet prosjekt i sentrum der det er godkjent bruk av friareal til parkering. Denne saken ble behandlet i samme møte i teknisk utvalg. Avslaget innebærer urimelig forskjellsbehandling.
- **Juridisk vurdering:** Vedlagt advokatnotat fra Simonsen Vogt Wiig konkluderer med at eksisterende bruk av smuget til parkering ikke kan forbys uten ekspropriasjon, jf. pbl. § 12-4. Planendringen vil formaliserer en etablert og lovlig bruk, og innebærer ikke ny privatisering.
- **Imøtegåelse av bekymringer fra naboer:** Trafikk, støy og brannsikkerhet anses som ivaretatt. Tilgang til sjøen opprettholdes.
- Klager mener at kommunen ikke har lagt tilstrekkelig vekt på at det dreier seg om kun 4 plasser, at plassene ligger på privat grunn, at passasjen til sjøen opprettholdes og forbedres, at tiltaket harmonerer med eksisterende småhusmiljø og at gaten er lite trafikkert og har blitt mer oversiktlig.

Klagen fremhever at saken ikke danner presedens og bør behandles som et særtilfelle, grunnet: endrede parkeringskrav midt i byggeprosessen, krevende grunnforhold og inngåtte kontraktsforpliktelser. Tiltakshaver er villig til å imøtekomme ytterligere krav til skilting, beplantning eller avbøtende tiltak.

---

### Merknad fra nabo – Halvard Homme, Boddgaten 6

Det er kommet inn en merknad fra en nabo. Hovedmomentene i merknaden oppsummeres kort her.

- **Strid med reguleringsplanen:** Arealet er regulert til felles uteoppholdsareal og grøntområde. All parkering er forutsatt å skje i kjeller.
- **Ulovlig etablert bruk:** Eksisterende parkeringsplasser er etablert uten søknad, nabovarsel eller vedtak. Ulovlig eller uformell bruk gir ingen rettsvern og kan ikke påberopes for å etablere en varig rett til parkering.
- **Tekniske innvendinger:** For smalt areal, manglende brannsikkerhet, dårlig sikt, støy og miljøplager.
- **Vedlegg:** Advokatfirma Hald & Co varslet kommunen om ulovlige arbeider i 2022, med dokumentasjon på avvik fra godkjente tegninger og manglende dispensasjoner.

### Vurderinger:

Kommunedirektøren har tidligere vurdert saken og anbefalte å avslå søknad om endring av reguleringsplanen. Følgende forhold er lagt til grunn for vurderingen:

- **Strid med kommuneplanens bestemmelser:** Parkering på bakkeplan tillates ikke i sone A.
- **Reduksjon av uteoppholdsareal:** Arealet som foreslås omregulert er regulert til felles uteoppholdsareal, og intensjonen er å sikre bokvalitet og tilgjengelighet.
- **Privatisering av gangforbindelse:** Endringen med å ta deler av passasjen i bruk til parkering kan svekke allmennhetens tilgang til sjøen.
- **Kulturmiljø:** Området inngår i hensynssone og er del av historisk sentrumsbebyggelse. Endringen vurderes som uheldig for kulturmiljøet.
- **Trafikksikkerhet:** Rygging ut i smal gate vurderes som negativt.
- **Tidligere avslag:** Tilsvarende søknad om dispensasjon ble avslått i sak 24/129.
- **Avtaler med kjøpere:** Kommunedirektøren kan ikke vektlegge private avtaler i vurderingen.

I klagen har klager (forslagsstiller) fremhevet faktiske samfunnsbidrag og juridiske argumenter for å få godkjent reguleringsendringen. Det er forståelig at klager ønsker å oppfylle inngåtte avtaler med boligkjøpere, og at prosjektet har gitt positive bidrag til Grimstad sentrum. Likevel må vurderingen ta utgangspunkt i gjeldende planverk og hensynet til helhetlig byutvikling.

Klagen viser til investeringer i samfunnsnyttige tiltak som kommer allmennheten til gode. Etter kommunedirektørens syn kan ikke samfunnsbidragene alene rettferdiggjøre avvik fra planverkets bestemmelser og andre hensyn.

Klager viser til notat fra advokat Simonsen Vogt Wiig som konkluderer med at kommunen ikke kan forby eksisterende parkering mellom Bioddgaten 4 og 6, selv om reguleringsplanen angir en annen bruk. Dersom kommunen ønsker å endre bruken må det skje gjennom ekspropriasjon. Naboens merknad og vedlegg fra advokatfirma Hald og Co beskriver at det ikke foreligger godkjent eller formalisert bruk som parkeringsplass, og at tidligere bruk var uformell og ikke rettslig bindende.

Kommunedirektøren har tidligere beskrevet at det ikke åpnes for parkering på bakkeplan i sentrum (sone A i kommuneplanens arealdel), og kan ikke finne grunn for å fravike denne bestemmelsen. Forholdet er også vurdert i forbindelse med tidligere søknad om dispensasjon, som ble avslått. Klager hevder at gaten er rolig og oversiktlig og at tiltaket ikke vil påvirke trafikksikkerheten. Dette er omtalt i tidligere vurdering hvor det er vurdert at rygging ut i smal gate kan gi uheldige konsekvenser.

Videre ligger området i hensynssone bevaring kulturmiljø og inngår i Riksantikvarens oversikt over kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse. Fylkeskommunen fraråder endringen og vurderer den som uheldig både for kulturmiljø og allmennhetens tilgang til sjøen. Klager viser til at passasjen opprettholdes med en bredere gangvei enn det som er kravet i reguleringsplanen, men likevel vil kommunedirektøren vurdere at parkeringsplass ved passasjen vil ha en privatiserende effekt og svekke opplevelsen av åpenhet og tilgjengelighet.

Klager viser videre til inngåtte avtaler om parkeringsplasser. Kommunedirektøren har tidligere vurdert at slike avtaler ikke kan tillegges vekt i planbehandlingen. Arealbruken styres av reguleringsplanen og det er tiltakshavers ansvar å sikre at avtaler er i tråd med gjeldende planverk.

## Konklusjon

Kommunedirektøren finner ikke at det foreligger tungtveiende grunner som tilsier at vedtaket av 10.06.2025 bør omgjøres. Kommunedirektøren anbefaler teknisk utvalg å opprettholde eget vedtak, og ikke ta klagen til følge. Klagen anbefales sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.