

Klage på vedtak – Boddgaten 2-4

Til Grimstad kommune,

Vi viser til vedtak i Teknisk utvalg 10.06.2025 (sak 25/90), hvor søknad om endring av detaljregulering for Boddgaten 2-4 ble avslått. På vegne av tiltakshaver Brygga Losji AS fremmes med dette en formell klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28.

Bakgrunn

Prosjektet Boddgaten 2-4 har gitt store samfunnsmessige bidrag til Grimstad. Det er investert ca. 10 millioner kroner i tiltak som direkte gagnar fellesskapet:

- Ny promenade langs hele sjøfronten, åpen og tilgjengelig for alle
- Ny bystrand og lekeplass
- Gangvei som åpner privat grunn for allmennheten

Dette har gjort sjøfronten tilgjengelig på en helt ny måte. Samtidig oppstod betydelige utfordringer med krevende grunnforhold og endrede parkeringskrav i kommuneplanen. Dette medførte at parkeringskjelleren måtte reduseres. For å oppfylle allerede inngåtte avtaler med kjøpere om parkeringsplasser, søkes det derfor om 4 plasser på bakkeplan på privat uteareal.

Forskjellsbehandling:

I samme møte ble det godkjent bruk av friareal til parkering i et annet prosjekt i sentrum. Det oppleves som urimelig at vår søknad avslås på tilsvarende grunnlag. Vi ber om at prinsippet om likebehandling legges til grunn.

Vurdering av vedtaket

Kommunens avslag bygger på generelle føringer for strandsonen og hensynet til kulturmiljøet. Etter vårt syn har det ikke blitt lagt tilstrekkelig vekt på følgende forhold:

- Det dreier seg kun om 4 parkeringsplasser
 - Plassene ligger på privat grunn, ikke på offentlig friareal
 - Passasjen til sjøen opprettholdes og forbedres (krav: 1,2 m, levert: 1,5 m og 2,0 m)
 - Området rundt er preget av småhusbebyggelse med synlig bakkeparkering, slik at tiltaket harmonerer med eksisterende miljø
 - Gaten er lite trafikkert, og prosjektet har gjort den betydelig mer oversiktlig og trygg
- Vi mener at avslaget ikke tilstrekkelig har vurdert de konkrete forholdene i saken, og at det foreligger tungtveiende grunner til å innvilge endringen.

Tiltaket er i tråd med eksisterende bomiljø. Boddgaten er preget av småhusbebyggelse med synlig bakkeparkering, og de foreslåtte plassene harmonerer med denne karakteren.

Forbedret trafikksikkerhet og sikt: Tiltakshaver har avstått areal til kommunen for å utvide Boddgaten, som har gitt en bredere og mer oversiktlig gate. Gaten har lav hastighet og

deles av myke trafikanter og kjøretøy. Det er god sikt ved inn- og utkjøring, og det kan skiltes med krav om parkering med fronten ut mot gaten.

Om bruken av smuget mellom Boddgaten 4 og 6

Smuget mellom Boddgaten 4 og 6 tilhører annen eier, som alltid har hatt rett til parkering der. Denne rettigheten kan ikke oppheves av en reguleringsplan og må uansett ivaretas. Det vises her til vedlagte notat fra Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig, datert 11. september 2025. Notatet konkluderer at reguleringsplanen ikke kan gripe inn i eksisterende bruk av smuget som parkeringsplass. Eksisterende parkering kan derfor ikke forbys uten ekspropriasjon. Dette understøtter at planendringen ikke privatiserer et offentlig areal, men formaliserer en etablert og lovlig bruk. Planforslaget bidrar derfor snarere til å organisere bruken mer ryddig, uten å forringe tilgjengeligheten.

Det vises her til vedlagte notat fra Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig, datert 11. september 2025. Notatet konkluderer med at kommunen ikke har hjemmel til å forby eksisterende parkering i smuget mellom Boddgaten 4 og 6, selv om reguleringsplanen angir annen bruk. Reguleringsplanen er kun bindende for nye tiltak, jf. pbl. § 12-4, og eksisterende lovlig bruk kan fortsette. Dersom kommunen ønsker å endre bruken, må det skje ved ekspropriasjon. Dette underbygger at planendringen ikke innfører en ny privatisering, men snarere formaliserer en allerede etablert og lovlig bruk.

Juridisk vurdering: Det er sikker rett at reguleringsplaner kun gjelder for nye tiltak, jf. pbl. § 12-4, og ikke kan gripe inn i lovlig etablert bruk. Som redegjort for i advokatnotatet fra Simonsen Vogt Wiig (11. september 2025), kan kommunen derfor ikke forby eksisterende parkering i smuget mellom Boddgaten 4 og 6. Eventuelle endringer måtte i så fall skje gjennom ekspropriasjon. Planendringen representerer derfor ikke en ny privatisering, men en nødvendig formalisering av en etablert bruk.

Imøtegåelse av naboers bekymringer

- Brannsikkerhet: Brannsikkerheten er ivaretatt i henhold til kravene i TEK17.
- Trafikksikkerhet: Gaten er rolig og oversiktlig, med lav fart. Trafikkøkningen fra 4 plasser er marginal.
- Støy: 4 plasser gir ubetydelig økning i trafikkstøy, særlig sammenlignet med opprinnelig planlagt p-kjeller.
- Tilgjengelighet: Allmennhetens tilgang til sjøen opprettholdes fullt ut og tydeliggjøres med skilting.

Forholdsmessighet og helhet

Endringsforslaget må vurderes ut fra helheten i prosjektet. Prosjektet har gitt Grimstad store verdier, og de omsøkte 4 parkeringsplassene er en liten, men nødvendig justering for å ivareta inngåtte avtaler og sikre et godt bomiljø. Situasjonen er spesiell fordi den kombinerer:

- Endrede parkeringskrav i kommuneplanen midt i byggeprosessen
- Dokumenterte, krevende grunnforhold

- Allerede inngåtte kontraktsforpliktelser

Dette gjør at saken ikke danner presedens, men bør behandles som et særtilfelle. Det er sikker rett at reguleringsplaner kun gjelder for nye tiltak, jf. pbl. § 12-4, og ikke kan gripe inn i lovlig etablert bruk.

Redusert trafikkbelastning: Opprinnelig planlagt parkeringskapasitet i kjeller var høyere enn dagens løsning. Reduksjonen har ført til færre biler i området, med positiv effekt på støy og trafiksikkerhet.

Privat areal – ikke offentlig grøntområde: Arealet det søkes om å bruke til parkering er privat og har aldri vært offentlig tilgjengelig grøntområde. Tiltaket påvirker derfor ikke allmennhetens tilgang til rekreasjonsarealer.

Svar på Statsforvalterens og Fylkeskommunens merknader:

Gangforbindelsen mellom Boddgaten og sjøen opprettholdes med bredere passasjer enn reguleringsbestemmelsene krever. Det aktuelle arealet er privat og har aldri vært offentlig tilgjengelig grøntområde. Prosjektet har åpnet tidligere lukket eiendom for allmenn ferdsel og etablert promenade og bystrand. Parkeringsplassene er plassert i nordlig del og påvirker ikke den visuelle eller fysiske forbindelsen til sjøen. Bebyggelsen er tilpasset småhusmiljøet og ivaretar kulturmiljøet.

Konklusjon

På denne bakgrunn ber vi Grimstad kommune omgjøre sitt vedtak og godkjenne reguleringsendringen. Dersom kommunen opprettholder avslaget, bes saken oversendt Statsforvalteren for endelig behandling.

Tiltakshaver er innstilt på å imøtekomme ytterligere krav til skilting, beplantning eller andre avbøtende tiltak dersom dette anses nødvendig.

Vi understreker at klagen bygger både på faktiske samfunnsbidrag og rettslige vurderinger som klart tilsier at reguleringsendringen bør godkjennes.

Med vennlig hilsen, for Brygga Losji AS



David Hermann

Vedlegg

1. Vedleggsnotat – Samfunnsbidrag fra prosjektet Boddgaten 2-4
2. Advokatnotat fra Simonsen Vogt Wiig – vurdering av eksisterende bruk av parkeringsplass (11.09.2025)