

Til: Brygga Losji AS
Fra: Simonsen Vogt Wiig

Ansvarlig advokat:
Kristian Saga

Vår ref.:
60897 504 KSA/KSA

Kristiansand
11. september 2025

NOTAT - VURDERING AV EKSISTERENDE BRUK AV PARKERINGSPLASS

1 Oppsummering og konklusjon

Simonsen Vogt Wiig er engasjert av Brygga Losji AS til å foreta en vurdering av om kommunen lovlig kan hindre parkering i smuget mellom Boddgaten 4 og 6.

Det aktuelle smuget har blitt brukt til parkering i flere år før og etter at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. I reguleringsplanen er det aktuelle arealet avsatt til uteoppholdsareal. Spørsmålet er om vedtakelsen av planen medfører at den eksisterende bruken som parkeringsplass kan forbys av kommunen.

Det er sikker rett at en reguleringsplan ikke griper inn i eksisterende virksomhet. Dette henger blant annet sammen med utgangspunktet om privat eiendomsrett. Det klare utgangspunktet er at en eier skal kunne bruke egen eiendom slik man selv vil, med mindre det finnes konkrete unntak. Plan- og bygningsloven gjør et slikt unntak, ved at nye tiltak må søkes om og være i tråd med en reguleringsplan. Den gir imidlertid ikke hjemmel til å regulere eksisterende lovlig virksomhet. Dersom man ønsker å tvinge gjennom en spesiell bruk eller spesielle tiltak iht. en nyere reguleringsplan, så må dette gå veien om ekspropriasjon.

Det medfører at den bestående bruken av arealet som parkeringsplass, ikke blir ulovlig selv om det vil være i strid med reguleringsplanen å etablere nye parkeringsplasser på det samme arealet.

Kommunen har derfor ikke adgang til å forby parkering i smuget.

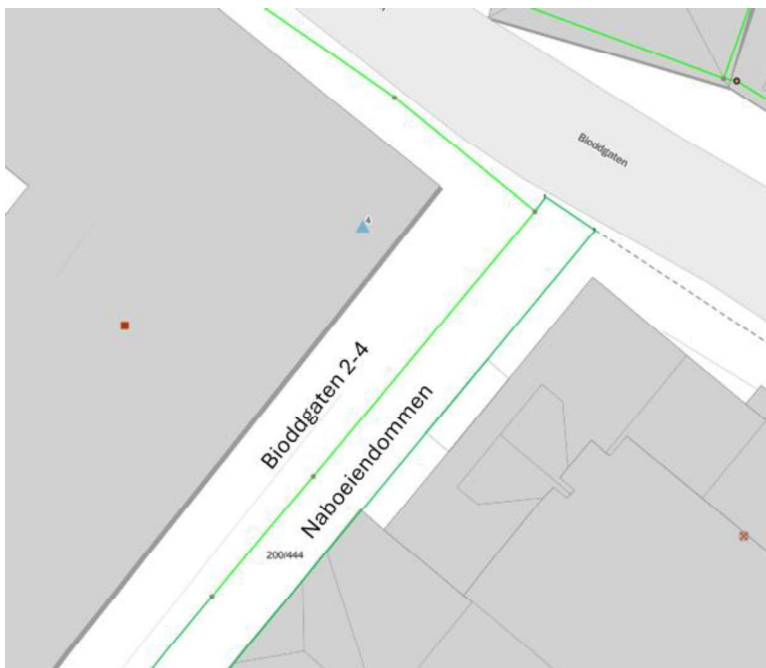
En planendring som eksplisitt åpner for parkering, medfører altså ikke at det åpnes for mer parkering.

Vi skal begrunne dette nærmere i det følgende.

2 Faktiske forhold

Det aktuelle smuget er delt i to:

- på den ene side gnr. 200, bnr. 442 (heretter **Boddgaten 2-4**)
- på den andre side gnr. 200, bnr. 444 (heretter **Naboeiendommen**)



Naboeiendommen har «i alle år» blitt brukt som parkeringsplass. Det vises i den forbindelse for det første til vedlagte erklæring fra tidligere eier av eiendommen, Røde Kors.

Bilag 1: Erklæring fra Røde Kors

For det andre vises det til historiske bilder som er tilgjengelig på nett:

2010 (Google):



2010 (Norgebilder):



2015 (Norgebilder):

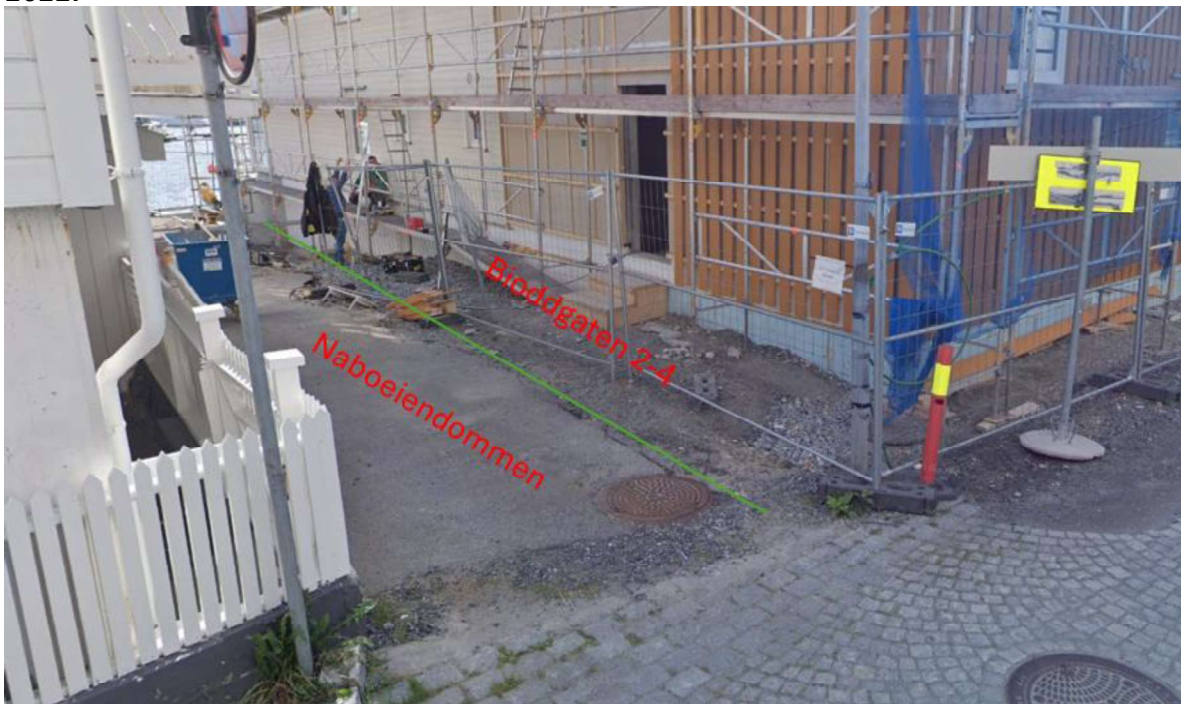


2020 (Google):



Etter hvert ble boligprosjektet Boddgaten 2-4 gjennomført. Det ble imidlertid ikke utført arbeider på Naboeiendommen, slik nedenstående bilde illustrerer:

2022:



3 Rettslige vurderinger

Plan- og bygningsloven § 12-4 fastsetter at reguleringsplan er bindende for «nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6». Planen er altså ikke bindende for eksisterende bruk av arealet.

Det vises til Juridika lovkommentar til bestemmelsen, av Carl Wilhelm Tyrén, hvor følgende fremgår:

«Reguleringsplanen griper ikke inn i eksisterende virksomheter. Det er nye tiltak som ikke må være i strid med planen. Med andre tiltak og endret arealbruk menes også at bestemmelsene i planen må følges for aktiviteten i planområdet, [...]. Dersom det er behov for å endre bestående forhold kan imidlertid planen gjennomføres ved ekspropriasjon.»

Videre vises det til merknadene til bestemmelsen inntatt i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) på s. 231:

«Reguleringsplanen griper ikke inn i eksisterende virksomheter. Men som etter kommuneplanens arealdel kan det i bestemmelser til reguleringsplaner stilles vilkår og krav som kan innebære at virksomheten må utøves på en noe annen måte enn tidligere. Det kan f.eks. stilles strengere støykrav til virksomhet som allerede er i gang. Det er nye tiltak som ikke må være i strid med planen. Med andre tiltak og endret arealbruk menes også at bestemmelsene i planen må følges for aktiviteten i planområdet, f.eks. om ferdsel, oppfyllelse av miljø- og funksjonskrav mv. Dersom det er behov for å endre bestående forhold kan imidlertid planen gjennomføres ved ekspropriasjon.»

For øvrig vises det til plan- og bygningsloven med kommentarer (2020), av Frode A. Innjord og Liv Zimmermann, hvor rettsvirkningen av reguleringsplaner omtales nærmere på s. 326-328:

«Rettsvirkningen av reguleringsplaner gjelder fremover i tid, det vil si at planen bare er bindende for «nye tiltak», jf. første ledd. Tiltak som allerede var iverksatt på det tidspunkt planen ble vedtatt, rammes derfor ikke. Dette betyr at et eksisterende byggverk som er lovlig oppført, fortsatt vil være lovlig å ha stående, selv om det kommer i strid med en senere vedtatt reguleringsplan. Også den etablerte bruken av byggverket kan lovlig fortsette selv om den kommer i strid med planen, idet det bare er endringer av bruken – ikke bruken i seg selv – som anses som et tiltak i lovens forstand, jf. § 1-6 første ledd første punktum sammenholdt med § 20-1 første ledd bokstav d. [...]

Det som her er fremholdt med hensyn til eksisterende byggverk, gjelder i hovedsak tilsvarende for andre tiltak som allerede var iverksatt på tidspunktet for vedtak av den nye planen. Et eksisterende masseuttak som faller inn under begrepet «vesentlig terrenginngrep», jf. § 20-1 første ledd bokstav k, vil for eksempel kunne fortsette selv om det kommer i strid med en senere vedtatt reguleringsplan. Dersom det blir snakk om å utvide uttaksområdet, vil dette derimot rammes av forbudet i § 12-4. Selv om utvidelse av et terrenginngrep ikke direkte omfattes av § 20-1 første ledd bokstav d, som knytter seg til drift av tiltak som nevnt i bokstav a – det vil si bygning, konstruksjon og anlegg -, vil utvidelsen i seg selv kunne anses som et vesentlig terrenginngrep og således som et nytt tiltak i henhold til bokstav k. At utvidelse av eksisterende terrenginngrep som er i strid med gjeldende reguleringsplan, rammes av forbudet i § 12-4, kan også støttes på ordlyden i første ledd, som uttrykkelig angir at en reguleringsplan er «bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak» [...]

Ut fra dette kan det legges til grunn at reguleringsplanen ikke er bindende for eksisterende bruk. Det er nye tiltak som ikke må være i strid med planen. Det er for øvrig kun endringer i bruk – ikke selve bruken – som kan være et «tiltak». Dersom eksisterende forhold skal endres, må dette skje ved ekspropriasjon.

Som redegjort for i punkt 2, har det «alltid» blitt parkert i smuget. Det aktuelle området ble altså benyttet til parkering på samme måte i lang tid før reguleringsplanen ble vedtatt.

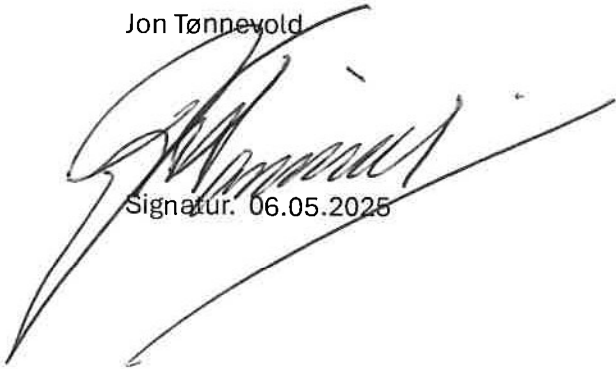
På denne bakgrunn kan det konkluderes med at parkeringen i smuget ikke kan forbys, uavhengig om parkeringen er i strid med gjeldende reguleringsplan eller ei.

Bekreftelse på bruk arealet mellom Bioddgaten 4 og Bioddgaten 6 til parkering.

Når Røde Kors eide Bioddgaten 7 og 7b ble parsellen som var eiet av Røde kors mellom 4 og 6 brukt til parkering av bil og biltilhengere som Røde kors eiet.

Dette kan herved Jon Tønnevold som tidligere formann i Røde kors herved bekrefte.

Jon Tønnevold



Signatur. 06.05.2025