

From: "Halvard Homme" <hh@comrod.com>
Sent: Mon, 22 Sep 2025 10:31:05 +0200
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Subject: Merknad – forsøk på etablering av parkeringsplasser i strid med reguleringsplanen, Boddgaten 2–4 - Ref. Klage på vedtak - Boddgaten 2-4 (sak 25/90)
Attachments: VARSEL OM MULIGE ULOVLIGE ARBEIDER PÅ BODDGATEN 2-4.PDF
Categories: EO

Public

Merknad – forsøk på etablering av parkeringsplasser i strid med reguleringsplanen

Vi viser til pågående forsøk fra utbygger på å etablere parkeringsplasser på arealet mellom Boddgaten 2–4 og Boddgaten 6. (Ref. Klage på vedtak - Boddgaten 2-4 (sak 25/90)).

1. Respekt for reguleringsprosessen og hensynssonen

Reguleringsplanen for Boddgaten 2–4 ble vedtatt i 2018 etter en omfattende prosess med høringer og grundige diskusjoner mellom naboer, politikere og offentligheten. Området ligger innenfor en hensynssone, noe som gjør det særlig viktig at planen følges og gir forutsigbarhet. Et sentralt premiss – i tråd med kommuneplanen – var at det ikke skulle etableres parkeringsplasser på bakkeplan. Parkeringsanlegget ble derfor lagt i kjeller, noe utbygger selv presenterte og fremhevet i planprosessen. Det aktuelle arealet ble vist som grøntområde og felles uteoppholdsareal – aldri som en parkeringsplass.

At utbygger etter ferdigstilling og innflytting likevel har etablert parkeringsplasser på utearealene, er en grov tilsidesettelse av reguleringsprosessen og et brudd på den tillit naboer, politikere og offentlige instanser hadde grunn til å ha. Dette gjelder en profesjonell utbygger som hele tiden har vært klar over premissene. Dersom kommunen aksepterer en slik fremgangsmåte, undergraves hele hensikten med plan- og høringsprosesser.

Allerede i 2022 ble Grimstad kommune varslet om forsøk på å legge inn parkeringsplasser på felles uteareal, jf. vedlagte brev fra Advokatfirma Hald & Co («Varsel om mulige ulovlige arbeider»). Dette ble oppdaget i salgsprospekter – ikke i noen formell plan- eller byggesaksbehandling.

2. Reguleringsplanen fra 2018 er entydig

- Parkeringsplasser skal etableres i kjeller.
- Smuget/stripen mellom Boddgaten 2–4 og Boddgaten 6 er regulert til felles uteoppholdsareal og grøntområde (f_U).

Det kan ikke herske tvil om at parkering på dette arealet er i strid med gjeldende reguleringsplan.

Kommunen bør i tillegg føre tilsyn med hvorvidt parkeringskravet for Boddgaten 2–4 faktisk oppfylles etter at p-kjelleren ble redusert.

3. Ingen lovlig etablert parkeringsplass

«Stripen» ned til sjøen som tidligere var eid av Røde Kors er kun ca. 1,8 meter bred, og har aldri oppfylt kravene til parkeringsplass. At det i perioder ble parkert biler eller hengere her, er å anse som uformell bruk.

Etter plan- og bygningsloven § 12-4 er det kun **lovlig etablert bruk** som i utgangspunktet kan videreføres. Ulovlig eller uformell bruk gir ingen rettsvern, og kan ikke påberopes for å etablere en varig rett til parkering, i strid med reguleringsplanen.

4. Dagens trafikale og tekniske forhold

Å etablere parkeringsplasser her er urealistisk og ulovlig ut fra gjeldende krav:

- **For smalt areal:** Standardmål på P-plasser er 2,5 x 5 meter, i tillegg kreves nødvendig manøvreringsareal.
- **Tilkomst:** Tilkomst forutsetter kjøring inn på Boddgaten 6 sin eiendom. Slikt samtykke foreligger ikke.
- **Brannsikkerhet:** Avstand fra biler til bygget i Boddgaten 6 er ca. 2,5 m. Bygget (1987) har ikke EI30-brannmotstand. TEK17 krever normalt 8 m eller tilstrekkelig brannbeskyttelse.
- **Trafikksikkerhet:** En eventuell utkjøring vil skje med svært begrenset sikt rett ut i Boddgaten, som allerede har høy trafikk.
- **Støy og miljøplager:** Parkering rett ved soverom og uteplasser gir betydelige ulemper (motorstøy, lys, bildører).

5. Ulovlig tiltak

Utbygger har tidligere søkt både dispensasjon og planendring for å etablere parkering på arealer regulert til felles uteopphold. Begge søknader ble avslått, både av administrasjonen og teknisk utvalg.

Nå forsøkes en ny strategi: å påberope seg «eksisterende bruk». Men dersom en lovlig etablert parkeringsplass faktisk hadde eksistert, måtte dette ha vært tatt inn i planprosessen. Tvert imot ble arealet konsekvent vist som felles uteopphold og grøntområde, med all parkering lagt til P-kjeller. Å ha etablert parkering på bakkeplan i etterkant – uten søknad, nabovarsel eller vedtak – kan ikke anses som annet enn et ulovlig tiltak.

Jeg forventer at Grimstad kommune håndhever reguleringsplanen konsekvent, og sørger for at arealet brukes slik det er regulert: til felles uteoppholdsareal og grøntområde. P-arealene her er i strid med reguleringsplanen og må stanses i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 32.

Med vennlig hilsen
Halvard Homme
Boddgaten 6