



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2535-85

Saksbehandler: Borgar

Underdal

64/509 - Klage på delegert vedtak. Avslag på søknad om dispensasjon. Ekstern bruk av parkeringsplassar. Område BFT10, Geilo sentrum

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
5/24	Utvalg for plan og utvikling	11.01.2024

Rådmannens innstilling

Utval for plan og utvikling kan ikkje sjå at det i klagen er komen fram nye opplysingar som gjev grunnlag for å oppheve eller endre vedtaket i sak 828/23 den 27.10.2023, og held fast på dette vedtaket. Klaga vert sendt til Statsforvaltaren i Oslo og Viken for endeleg avgjerd.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 5/2024 i møte den 11.01.2024

Behandling

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) fra H, Frp, Ap, Bl og Sp:

Søknad om dispensasjon til parkering for andre enn bebyggelsen innenfor felt BFT10 i reguleringsplan for Geilo Sentrum

Fremmer forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i forvaltningsloven § 33 andre ledd oppheves rådmannens vedtak i sak 828/23 av 27.10.2023.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon for at parkeringsplasser opparbeidet i område BFT10 i reguleringsplanen for Geilo sentrum kan nyttas til å dekke parkeringsbehov for andre enn bebyggelsen innenfor BFT10.

Begrunnelse:

Saken gjelder klage over avslag på søknad om tillatelse til parkering for andre enn bebyggelsen innenfor felt BFT10 i reguleringsplan for Geilo sentrum, blant annet for at hytteeiere andre steder i kommunen kan parkere innenfor BFT10 når de skal til sentrum.

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt:

Bestemmelser for parkering er inntatt i reguleringsplanen 1.7.1 til 1.7.9. Det følger av bestemmelsene at det er krav til parkeringsdekning som utløses av bebyggelsen innenfor område BFT10. I tillegg er det et minimumskrav samlet for BFT10, GP1 og GP2 på 210 parkeringsplasser.

Av disse 210 parkeringsplassene skal det innenfor GP1 og GP2 være maksimalt 33 parkeringsplasser, jf. bestemmelsene 8.3.

Bakgrunnen for parkeringsbestemmelsene var at det innenfor disse områdene skulle bygges på en tomt som tidligere var brukt for blant annet parkering, og det var et ønske for kommunen at det skulle reguleres parkeringsplasser for bebyggelsen innenfor BFT10, offentlige parkeringsplasser (GP1 og GP2) og parkeringsplasser for naboer og andre. Samlet sett skulle det altså etableres parkeringsplasser som både dekket bebyggelsens behov spesielt og områdets behov generelt.

Etter anmodning fra administrasjonen er det søkt om dispensasjon fra bestemmelsene for at hytteeiere andre steder i kommunen kan benytte parkeringsplassene når de skal til sentrum.

Vi legger til grunn at hytteeierne vil bruke parkeringsplassene både ved korte ærend i sentrum og når de skal til/fra togstasjonen i sentrum. Det er mulig bruken ikke vil kreve dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene når man tolker bestemmelsene i lys av sitt formål.

Uansett er bruken av parkeringsplassene knyttet til en bruk av sentrum, typisk bruk av togstasjon, butikker eller restauranter, og ikke til bruk av hyttene som sådan, og vil slik sett ikke være i konflikt med formålet bak bestemmelsene om parkering innenfor BFT10. Det er også klart at parkeringen dekker et parkeringsbehov i sentrum, ellers ville ikke parkeringsplassene vært i bruk eller et aktuelt kjøpsobjekt for de som har kjøpt parkeringsplassene.

Samlet sett legges til grunn at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

For øvrig nevnes at bebyggelsens parkeringsbehov er dekket.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Saken gjelder i hovedsak bruk av parkeringsplasser utover de krav til opparbeidelse av parkeringsplasser som utløses bebyggelsen, jf. reguleringsbestemmelsene 1.7.

Ved å gi tillatelse til den omsøkte bruken, vil de aktuelle parkeringsplassene bli tatt i bruk både til kortvarig parkering og til lengre parkering. Det har over mange år vært vanlig at en del hytteeiere i andre deler av kommunen parkerer i sentrum når de benytter toget til/fra Geilo og hjemstedet, og ved øvrig bruk av Geilo

sentrum. Tidvis, de ganger hytteeierne ikke har funnet parkeringsplasser i sentrum, har det vært utfordringer med ulovlig parkering, blant annet ved togstasjonen.

Den aktuelle bruken vil dekke et behov for parkering i sentrum, og kommunen legger til grunn at det vil være en fordel at bruken skjer ordnet i et opparbeidet parkeringsanlegg.

Den omsøkte bruken vil sørge for en god utnyttelse av eiendommens parkeringsplasser. Et avslag på dispensasjonssøknaden vil på den annen side kunne føre til at parkeringsplassene blir stående ubrukt, eller i det minste at parkeringsplassene blir brukt i mindre grad, og vil slik sett kunne medføre at formålet bak bestemmelsene om parkering i mindre grad blir oppnådd enn om det gis dispensasjon.

Det er vanskelig å se at det foreligger ulemper av særlig betydning. Den omsøkte bruken er i tråd med eller i hvert fall tett opp mot formålet bak parkeringsbestemmelsene.

Videre nevnes at miljøhensyn taler for at kommunen tilrettelegger for at hytteeiere benytter tog til/fra bostedskommunen og Geilo. Ved å tilby gode lokale parkeringsløsninger nær togstasjonen er det grunn til å tro at hytteeierne oftere velger tog som transportmiddel, med tilsvarende reduksjon i CO₂-utslipp fra biler.

Dagens eiere av eiendommen (leilighetseiere og eiere av næringsseksjoner) må påregne at parkeringsplasser i Geilotorget (BFT10) blir benyttet av naboer og andre som vil parkere i sentrum.

Det kan vanskelig sies at det representerer noen spesiell ulempe for dem at parkeringsplassene benyttes av hytteeiere, ettersom bruken neppe blir mer sjenerende, intensiv eller ulik annen type parkering. Tvert i mot kan det være en fordel at parkeringsplassene eies av brukerne, slik at tilgangen til den lukkede delen av garasjekjelleren er begrenset til eierne, og ikke er åpen for allmennheten.

Endelig nevnes at miljøhensyn taler for at kommunen tilrettelegger for at hytteeiere benytter tog

til/fra bostedskommunen og Geilo. Ved å tilby gode lokale parkeringsløsninger nær togstasjonen er det grunn til å tro at hytteeierne oftere velger tog som transportmiddel, med tilsvarende reduksjon i co2-utslipp fra biler.

Samlet sett er fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet etter utvalgets syn klart større enn ulempene.

Votering:

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) fra H, Frp, Ap, Bl, og Sp ble satt opp mot rådmannens innstilling.

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) fra H, Frp, Ap, Bl, og Sp ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Med hjemmel i forvaltningsloven § 33 andre ledd oppheves rådmannens vedtak i sak 828/23 av 27.10.2023.

2. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon for at parkeringsplasser opparbeidet i område BFT10 i reguleringsplanen for Geilo sentrum kan nyttes til å dekke parkeringsbehov for andre enn bebyggelsen innenfor BFT10.

Begrunnelse:

Saken gjelder klage over avslag på søknad om tillatelse til parkering for andre enn bebyggelsen innenfor felt BFT10 i reguleringsplan for Geilo sentrum, blant annet for at hytteeiere andre steder i kommunen kan parkere innenfor BFT10 når de skal til sentrum.

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt:

Bestemmelser for parkering er inntatt i reguleringsplanen 1.7.1 til 1.7.9. Det følger av bestemmelsene at det er krav til parkeringsdekning som utløses av bebyggelsen innenfor område BFT10. I tillegg er det et minimumskrav samlet for BFT10, GP1 og GP2 på 210 parkeringsplasser. Av disse 210 parkeringsplassene skal det innenfor GP1 og GP2 være maksimalt 33 parkeringsplasser, jf. bestemmelsene 8.3.

Bakgrunnen for parkeringsbestemmelsene var at det innenfor disse områdene skulle bygges på en tomt som tidligere var brukt for blant annet parkering, og det var et ønske for kommunen at det skulle reguleres parkeringsplasser for bebyggelsen innenfor BFT10, offentlige parkeringsplasser (GP1 og GP2) og parkeringsplasser for naboer og andre. Samlet sett skulle det altså etableres parkeringsplasser som både dekket bebyggelsens behov spesielt og områdets behov generelt.

Etter anmodning fra administrasjonen er det søkt om dispensasjon fra bestemmelsene for at hytteeiere andre steder i kommunen kan benytte parkeringsplassene når de skal til sentrum.

Vi legger til grunn at hytteeierne vil bruke parkeringsplassene både ved korte ærend i sentrum og når de skal til/fra togstasjonen i sentrum. Det er mulig bruken ikke vil kreve dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene når man tolker bestemmelsene i lys av sitt formål.

Uansett er bruken av parkeringsplassene knyttet til en bruk av sentrum, typisk bruk av togstasjon, butikker eller restauranter, og ikke til bruk av hyttene som sådan, og vil slik sett ikke være i konflikt med formålet bak bestemmelsene om parkering innenfor BFT10. Det er også klart at parkeringen dekker et parkeringsbehov i sentrum, ellers ville ikke parkeringsplassene vært i bruk

eller et aktuelt kjøpsobjekt for de som har kjøpt parkeringsplassene.

Samlet sett legges til grunn at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

For øvrig nevnes at bebyggelsens parkeringsbehov er dekket.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Saken gjelder i hovedsak bruk av parkeringsplasser utover de krav til opparbeidelse av parkeringsplasser som utløses bebyggelsen, jf. reguleringsbestemmelsene 1.7.

Ved å gi tillatelse til den omsøkte bruken, vil de aktuelle parkeringsplassene bli tatt i bruk både til kortvarig parkering og til lengre parkering. Det har over mange år vært vanlig at en del hytteeiere i andre deler av kommunen parkerer i sentrum når de benytter toget til/fra Geilo og hjemstedet, og ved øvrig bruk av Geilo

sentrum. Tidvis, de ganger hytteeierne ikke har funnet parkeringsplasser i sentrum, har det vært utfordringer med ulovlig parkering, blant annet ved togstasjonen.

Den aktuelle bruken vil dekke et behov for parkering i sentrum, og kommunen legger til grunn at det vil være en fordel at bruken skjer ordnet i et opparbeidet parkeringsanlegg.

Den omsøkte bruken vil sørge for en god utnyttelse av eiendommens parkeringsplasser. Et avslag på dispensasjonssøknaden vil på den annen side kunne føre til at parkeringsplassene blir stående ubrukt, eller i det minste at parkeringsplassene blir brukt i mindre grad, og vil slik sett kunne medføre at formålet bak bestemmelsene om parkering i mindre grad blir oppnådd enn om det gis dispensasjon.

Det er vanskelig å se at det foreligger ulemper av særlig betydning. Den omsøkte bruken er i tråd med eller i hvert fall tett opp mot formålet bak parkeringsbestemmelsene.

Videre nevnes at miljøhensyn taler for at kommunen tilrettelegger for at hytteeiere benytter tog til/fra bostedskommunen og Geilo. Ved å tilby gode lokale parkeringsløsninger nær togstasjonen er det grunn til å tro at hytteeierne oftere velger tog som transportmiddel, med tilsvarende reduksjon i co2-utslipp fra biler.

Dagens eiere av eiendommen (leilighetseiere og eiere av næringsseksjoner) må påregne at parkeringsplasser i Geilotorget (BFT10) blir benyttet av naboer og andre som vil parkere i sentrum.

Det kan vanskelig sies at det representerer noen spesiell ulempe for dem at parkeringsplassene benyttes av hytteeiere, ettersom bruken neppe blir mer sjenerende, intensiv eller ulik annen type parkering. Tvert i mot kan det være en fordel at parkeringsplassene eies av brukerne, slik at tilgangen til den lukkede delen av garasjekjelleren er begrenset til eierne, og ikke er åpen for allmennheten.

Endelig nevnes at miljøhensyn taler for at kommunen tilrettelegger for at hytteeiere benytter tog til/fra bostedskommunen og Geilo. Ved å tilby gode lokale parkeringsløsninger nær togstasjonen er det grunn til å tro at hytteeierne oftere velger tog som transportmiddel, med tilsvarende reduksjon i co2-utslipp fra biler.

Samlet sett er fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet etter utvalgets syn klart større enn ulempene.

Saken avgjøres av

Utval for plan og utvikling om klaga blir tatt til følge. Statsforvaltaren i Oslo og Viken om utvalet held fast på tidlegare vedtak.

Vedlegg

- 1 64/509 - Avslag på søknad om dispensasjon. Bruk av parkeringsplassar til ekstern bruk. Område BFT10, Geilo sentrum
- 2 Klage på vedtak.PDF
- 3 Eposter 9-11 november 2022.pdf
- 4 Brev Hol Kommune 11.12.2023 pva Geilotorget Sameie.pdf
- 5 Geilo sentrum, reguleringsbestemmelser, revidert 15.08.2014

Dokument i saken

Journal i arkivsak 2021/2535

Saksopplysninger

I sak 828/23 den 27.10.2023 handsama rådmannen søknad om dispensasjon for at parkeringsplassar opparbeida i område BFT10 i reguleringsplanen for Geilo sentrum (Geilotorget) kan nyttast til å dekke parkeringsbehov utanfor planområdet. Bakgrunnen for søknaden om dispensasjon er knytt til tidlegare vedtak med pålegg om retting gjort i sak 13/2384-164 den 2.2.2021, der det i første avsnitt heiter:

«Med heimel i plan- og bygningslovas § 32-3 vert det gjort vedtak med pålegg om retting for opphør av bruk av parkeringsplassar avsett til parkeringsdekning for byggeområde BFT10, til parkering for andre utanfor området. Jf. føresegn under kap. 1.7 i reguleringsplanen for Geilo sentrum skal det opparbeidast parkeringsplassar som ei utbygging utløyser, ut frå krav til parkeringsdekning gjeve i pkt. 1.7.1 til 1.7.4. Bruk av desse parkeringsplassane for dekking av parkeringsbehov utan tilknytning BFT10 er i strid med reguleringsplanen.»

I sak 828/23 vart fylgjande vedtak gjort på søknaden om dispensasjon:

«Med tilvising til plan- og bygningslovas § 19-2 blir søknaden om dispensasjon for at opparbeida parkeringsplassar i område BFT10 i reguleringsplanen for Geilo sentrum kan nyttast til å dekke parkeringsbehov utan tilknytning til BFT10 eller Geilo sentrum blir avslått.

Grunngjevinga er at føremålet med kravet om opparbeiding av parkeringsplassar er å dekke parkeringsbehovet i planområdet. Kravet er nedfelt i planføresegn 1.7.1 til 1.7.4, med dispensasjonsvedtak knytt til dette gjort av teknisk hovudutval i sak 78/13 den 4.12.2013. Talet på parkeringsplassar som må opparbeidast er eit minimumskrav, og opparbeida parkeringsplassar utover minimumskrav fører ikkje til at desse kan nyttast til ekstern bruk. Jf. planføresegn 3.1. Ein bruk av desse parkeringsplassane for dekking av parkeringsbehov utan tilknytning BFT10/ sentrumsområdet er i strid med reguleringsplanen, og ein dispensasjon for å opne for ein slik bruk vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med kravet om oppretting av parkeringsplassar.

Fordelane med dispensasjon er knytt til private interesser. Inntekt ved sal av parkeringsplassar, og at plassane blir brukt som langtidsparkering knytt til eigedomar

utanfor planområdet. Det er ikkje funne fordelar for samfunnsinteressene ved ein dispensasjon. Snarare er det i Geilo sentrum eit ynskje om at flest mogleg parkeringsplassar blir gjort tilgjengelege og brukt i samband med dei ulike funksjonane i sentrumsområdet.

Ein dispensasjon vil auke faren for presedens, ved å opne for at andre parkeringsplassar avsett til å dekke parkeringsbehovet i Geilo sentrum kan nyttast til parkering for å dekke parkeringsbehov utanfor området. Ei ev. slik bruk innanfor ein detaljreguleringsplan må få avsett areal til dette i reguleringsplanen, med tilhøyrande føresegner knytt til dette arealføremålet.»

-

Vedtaket er klagt på ved brev av 20.11.2023 frå Garmann, Mitchell & co Advokatfirma DA v/ advokat Arild Solheimsnes, på vegne av Hallingdal Hytteservice AS. Det er her vist til tidlegare vedtak med pålegg om retting gjort i sak 13/02384-164 den 2.2.2021, der det blir vist til siste setning i første avsnitt:

«Bruk av desse parkeringsplassane for dekking av parkeringsbehov utan tilknytning BFT10 er i strid med reguleringsplanen.» Etterfylgjande tilbakemeldingar frå kommunen etter dette vedtaket, er det funne å vera i strid med dette vedtaket.

Klagar finn på bakgrunn av dette at bruken av parkeringsplassane dekker den trongen til parkering i Geilo sentrum som oppstår ved bruk av sentrumsfunksjonane/-tilboda. Og at dette også må gjelde for «hytteeiere med hytter som er ca. 10-20 min kjøring fra Geilo sentrum» som har kjøpt «andeler i næringsseksjon med underliggende bruksrett til parkeringsplasser». Dette ut frå ei forståing av at desse hytteeigaranes bruk av parkeringsplassar er «fullt ut innenfor kommunens tolkning av reguleringsbestemmelsene, ettersom bruken av parkeringsplassene utelukkende dekker kjøpernes parkeringsbehov når de, eller andre som de deler parkeringsplassen med, benytter Geilo sentrum.» Etter klagar sitt syn er slik bruk dermed i samsvar med reguleringsplanen, og utløyser ikkje krav om dispensasjon.

Om det likevel skulle vera trong til dispensasjon, gjer klagar gjeldande at bruken er i tråd med føremålet, da desse parkeringsplassane dekker trongen til parkering i Geilo sentrum ved bruk av sentrumsfunksjonane. Og som gjev den fordelten at andre parkeringsplassar i sentrum blir ledige for andre med trong til parkering.

Heile klagt ligg lagt ved.

-

Ved brev av 11.12.2023, har advokat Dag Stadheim ved Advokatfirmaet Stadheim Vollen og Parelius DA lagt inn fråsegn til klagen på vegne av styret i Eierseksjonssameiet Geilotorget. Det går her fram at bruk av opparbeida parkeringsplassar er avklart i tidlegare vedtak. Det er ikkje funne opplysingar i søknaden om dispensasjon som gjev grunnlag for ei endring av tidlegare vurderingar og vedtak. Saka som no er til handsaming kan da bare være en søknad om dispensasjon. Vilråda kommunen har for å kunne gjera vedtak om dispensasjon er uttrykt i plan- og bygningslovas § 19-2, og det er ikkje funne at vedtaket kommunen har gjort på denne søknaden er truffe på ugyldig grunnlag.

Det blir vist til at ein dispensasjon vil vera i strid med hovudføremålet med kravet om opparbeiding av parkeringsplassar, å dekke den trongen til parkering som ei utbygging utløyser. Den reelle bruken av desse parkeringsplassane er primært for langtidsparkering, der bruk av bil først skjer når hytteeigar har kome til Geilo for å ta hytta i bruk. Det er dermed ikkje rett at *«eksterne kjøpere ikke benytter parkeringsplassene til sitt parkeringsbehov knyttet til sin hytte.»* Det blir konkludert med at ein dispensasjon vil vera ei vesentleg tilsidesetting av føremålet med og omsynet til det parkeringskravet i planføresegn skal verne om.

Klagas påpeiking av fordelar ved at desse plassana i tillegg til langtidsparkeringa også blir tatt i bruk ved ynskje/ trong til å bruke sentrumstilboda ved opphald på hytta, bygger på *«uriktige faktiske forutsetninger»*. Ein dispensasjon vil stadfeste dei organisatoriske og driftsmessige ulempene sameiget i dag har ved ekstern bruk av parkeringsplassar, og det er ikkje vist til fordelar av slik vekt at desse kan vurderast til å vera *«klart større»* enn ulempene.

Forhold til overordnet plan

Reguleringsplanen for Geilo sentrum

Miljøkonsekvenser

Ikke vurdert.

Økonomiske konsekvenser

Ikke vurdert.

Vurdering

Klage er innsendt innan klagefristen, og blir tatt opp til handsaming.

Saka gjeld klage på vedtak om avslag på innsendt søknad om dispensasjon frå planføresegn knytt til p-plassar. Bakgrunnen for søknaden er å lovleggjera bruk av parkeringsplassar som det er gjort vedtak med pålegg om retting av i delegert vedtak i sak 13/2384-164 den 2.2.2021. Eit vedtak som vart klaga på og halde oppe av utval for plan og utvikling i sak 34/21 den 12.5.2021, og stadfesta av Statsforvaltaren i Oslo i Viken ved brev av 1.6.2021. Med tilvising til dette vil vidare bruk av desse parkeringsplassane til ekstern bruk vera bunden av vedtak om dispensasjon, eller at det blir planendring. Utan dette vil pålegget om retting kunne fylgjast opp som ulovlegoppfylging etter plan- og bygningslovas kap. 32.

Rådmannen kan ikkje sjå at det i klaga på vedtaket om avslag på dispensasjonssøknaden er kome fram avgjerande nye opplysingar, som ikkje er vurdert tidlegare. Det visast difor i hovudsak til vurderinga gjort i sak 828/23 den 27.10.2023, som ligg lagt ved. Dette gjeld og oppfatninga av divergerande opplysingar frå kommunen, som gjeld kven som kan bruke opparbeidde parkeringsplassar i BFT10. Det er her vist til planføresegn 3.1, 1.7 og dispensasjonsvedtaket gjort i sak 78/13 den 4.12.2013.

Rådmannen finn heller ikkje grunn til å legge vekt på tilvisinga i klagen om at bruk av parkeringsplassar er *«fullt ut innenfor kommunens tolkning av reguleringsbestemmelsene, ettersom bruken av parkeringsplassene utelukkende dekker*

kjøpernes parkeringsbehov når de, eller andre som de deler parkeringsplassen med, benytter Geilo sentrum.» Bruken av parkeringsplassane er primært for dekking av trong til/ ynskje om langtidsparkering for bilar knytt til bruk av fritidshusvære utanfor planområdet. Kva bruk desse plassane var tiltenkt, kjem og fram av salsannonsa som var på Geilotorget si heimeside den 9.11.2021: «På Geilotorget har du mulighet til å kjøpe en innendørs parkeringsplass, selv om du ikke har leilighet i bygget. Her kan du enkelt å greit gå de 50 meterne fra jernbanestasjonen, inn i heisen og ned til en varm garasje. Trenger du handle med deg mat, gjør du det i samme bygg.»

Ein slik bruk er ikkje i samsvar med føremålet med kravet om opparbeiding av parkeringsplassar, nedfelt i planføresegn 1.7.