



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

04.12.2024

Vår ref:

2024/16140

Deres dato:

Deres ref:

2021/2535

HOL KOMMUNE

Ålmannvegen 8

3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Nina Stensbøl Ferreira, 22 00 35 77

Vedtak i klagesak - 64/509 - Geilotorget - dispensasjon - ekstern bruk av parkeringsplasser

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 12.04.2024.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 11.01.2024 (sak 2021/2535). Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad datert 16.03.2023 fra Hallingdal Hytteservice AS, om dispensasjon fra krav til opparbeidelse av parkeringsplasser for bebyggelsen innenfor BFT10 i reguleringsplan for Geilo sentrum.

Det opplyses i søknaden som er innsendt av Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma DA ved advokat Arild Solheimsnes at den nye beregningen viser at bebyggelsen utløser krav om 138 parkeringsplasser innenfor felt BFT10. Det søkes om tillatelse til et avvik slik at antallet som er tilgjengelig for bebyggelsen i fremtiden kan reduseres til 136 parkeringsplasser. I søknaden anføres at: «Fordelene ved å tillate avviket på 2 parkeringsplasser er at bebyggelsen får en hensiktsmessig utnyttelse sett hen til dagens etterspørsel og behov, At eiendommer kan utnyttes hensiktsmessig og i tråd med behovene er positivt både sett hen til eiers interesse, men også sett hen til samfunnets behov.» Samtlige leiligheter disponerer eksklusivt 1 parkeringsplass slik at vilkåret i bestemmelsene 1.7.1 siste setning er oppfylt.

Hol kommune ga foreløpig tilbakemelding i brev 08.05.2023 om at bruk av parkeringsplasser i Geilotorget til å dekke parkeringsbehov uten tilknytning til BFT10 er i strid med reguleringsplanen, og at søknaden må revideres til å gjelde for aktuell tall på parkeringsplasser som er opparbeidet og som i dag blir brukt til parkering for andre utenfor området, eller for planlagt slik bruk.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Tiltakshaver rettet deretter søknaden i brev av 30.05.2023. Av søknaden fremgår det at tiltakshaver prinsipalt anfører at den beskrevne bruken gir krav til søknad om dispensasjon for 2 parkeringsplasser. Subsidiært søkes om dispensasjon for 17 parkeringsplasser til brukere som ikke er tilknyttet bebyggelsen innenfor felt BFT10.

Saken har en lengre forhistorie. På bakgrunn av at tiltakshaver, Hallingdal Hytteservice AS, har solgt parkeringsplasser som i henhold til reguleringsplanen skulle opparbeides i tilknytning til bebyggelsen i planområdet, til eksterne/hytteiere, varslet Hol kommune om pålegg om retting i brev av 04.12.2020 og fattet vedtak om pålegg om retting ved opphør av bruk i brev av 02.02.2021.

Hol kommune konstaterte at bruken var ulovlig fordi kommunen tolket reguleringsplanen for Geilo sentrum vedtatt 29.01.2009, punkt 1.7 til 1.7.9 slik at parkeringsplassene kun var for bebyggelsen i BFT10. På dette området kalt BFT10, er det oppført et kombinasjonsbygg med leiligheter, fritidsleiligheter og næring, som kalles Geilotorget.

Kommunen mente at bruk av disse parkeringsplassene for å dekke et parkeringsbehov uten tilknytning BFT10, var ulovlig og i strid med reguleringsplanen for Geilo sentrum. Varsel om pålegg ble sendt 04.12.2020, etterfulgt av vedtak om pålegg om opphør av bruk av parkeringsplasser datert 02.02.2021.

Statsforvalteren opprettholdt vedtaket 26.08.2021 (sak 2021/17130).

Ulovlighetssaken ble tatt opp med Sivilombudet, som i brev av 19.05.2022 kom til at det ikke var grunn til å undersøke saken nærmere.

Advokat Arild Solheimsnes fra Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma DA ba på vegne av sin klient, Hallingdal Hytteservice AS (tiltakshaver), kommunen om å avslutte ulovlighetssaken i brev datert 05.12.2022. Tiltakshaver har gjennomgått saksdokumenter fra tiden da parkeringskravet ble innført i reguleringsplanen for å avdekke formålet med bestemmelsene om parkering. Det anføres at hensynet bak bestemmelsene om parkering er noe helt annet enn hva Hol kommune har lagt til grunn siden 2021. Advokaten viste spesielt til saksfremstillingen til kommunestyret (KS) i sak 92/07 og 93/07 den 25.10.2007.

I brev av 03.01.2023 kom Hol kommune til at det ikke var grunn til å avslutte ulovlighetssaken og tilbakeviste påstanden om at det kan utledes fra saksfremstillingene fra 2007 at «overkapasitet» er ment å dekke parkeringsbehov utenfor Geilo sentrum. Etter dette sendte advokat Solheimsnes inn søknad om dispensasjon for bruk av parkeringsplassene til brukere som ikke er tilknyttet bebyggelsen innenfor felt BFT10. Det fremgår at tiltakshaver er uenig med kommunen i at det er behov for å søke om dispensasjon for 17 parkeringsplasser for den bruk som er beskrevet. De øvrige 15 parkeringsplassene som i brev 30.05.2023 ble inntatt i søknaden, er omtalt som «overskuddsplasser». Det anføres at de hensyn som gjør seg gjeldende for å sikre parkeringsplasser for bebyggelsen ikke gjør seg gjeldende overhodet for disse 15 parkeringsplassene. I brevet refereres det til at kravet er 138 parkeringsplasser. Vi viser til søknaden.

Rådmannen i Hol kommune avslo søknaden om dispensasjon i sak 828/23 den 27.10.2023:

«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 føresegn knytt til dette arealføremålet.»

I vedtaket la Rådmannen til grunn følgende tolkning av planen:

«Bruk av parkeringsplassar ligg i område som i plankartet er avsett til kombinert føremål. Område BFT10. Av planføresegn 3.1 kjem fram at i BFT-område «kan det oppføres bebyggelse for boliger, forretninger, bevertning og kontorer- eller forretningsmessig servicevirksomhet som har naturlig tilhørighet til Geilo sentrum.» Etter rådmannens syn er denne føresegn er klar og tydeleg, utan trong til nærare tolking ut frå saksframstilling til KS eller, planskildding eller forarbeidet til planen. Tiltak må ha «naturlig tilhørighet til Geilo sentrum», og dette gjeld da også for parkeringsplassar som det er krav om skal opparbeidast. Dette er regulert under planføresegn 1.7. Bruk av slike parkeringsplassar til å dekke parkeringsbehov utanfor reguleringsplanområdet er da i strid med gjeldande reguleringsplan, og kan ikkje skje utan dispensasjon eller at det blir gjort planendring som opnar for slik bruk.»

Vedtaket om avslag på søknaden om dispensasjon ble påklaget av Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma AS ved advokat Arild Solheimsnes, som representerer Hallingdal Hytteservice AS, den 20.11.2023. I klagen uttales det at for to av parkeringsplassene gjelder dispensasjonen at plassene benyttes av andre enn bebyggelsen innenfor BFT10, og at bebyggelsen innenfor BFT10 derfor har til rådighet to færre parkeringsplasser enn kravet til parkeringsdekning for bebyggelsen i henhold til reguleringsplanen 1.7. Slik Hallingdal Hytteservice vurderer kommunens tolkning, vil bruk av parkeringsplassene av andre enn BFT10 være i tråd med reguleringsplanen dersom bruken dekker et parkeringsbehov i planområdet. Det er etter deres syn derfor ikke behov for å søke om dispensasjon for denne bruken. Det er imidlertid søkt om dispensasjon, ettersom kommunen ikke har vært enig i denne tolkningen.

Den omsøkte bruken dekker etter tiltakshaverens oppfatning et parkeringsbehov i Geilo sentrum. Det vises bl.a. til at de aktuelle hytteeierne er brukere av Geilo sentrum på lik linje med andre brukere av Geilo sentrum, når de reiser til Geilo sentrum. En hytteeier vil ikke parkere i Geilo



sentrum, med mindre den aktuelle hytteeier har et spesifikt gjøremål i Geilo sentrum. All bruk av parkeringsplassene er med andre ord knyttet til et gjøremål i Geilo sentrum, som for eksempel restaurantbesøk, dagligvarehandel, annen handel, bruk av togstasjon, mv.

Subsidiært, dersom bruken krever dispensasjon, anføres at Rådmannens vurdering av at eneste fordel ved å tillate bruk av parkeringsplassene som omsøkt er at Hallingdal Hytteservice får økonomisk gevinst ved salg av parkeringsplasser, er feil. Reguleringsplanen har ingen begrensning til hvem som faktisk benytter parkeringsplassene i BFT10 når de er i sentrum. Det er altså ikke hjemmel til å skille mellom brukere av parkeringsplasser, så lenge bruken dekker et behov for parkering i sentrum. Dersom de aktuelle kjøperne ikke hadde parkert innenfor BFT10, er deres behov for parkering i sentrum uansett det samme, og kjøperne ville parkert et annet sted i sentrum når de benytter sentrum. Det har tidligere vært en del utfordringer med at hytteeiere parkerer ulovlig i sentrum når de skal til togstasjonen. Ved at det åpnes for parkering for hytteeiere i BFT10 når de benytter sentrum, vil man også unngå slik ulovlig parkering. Fordelene ved å tillate bruken er at brukerne får dekket sitt parkeringsbehov når de benytter sentrum, og at brukerne ikke trenger å benytte andre parkeringsplasser i sentrum når de benytter sentrum.

Utvalget for plan og utvikling i Hol kommune tok klagen til følge, og innvilget dispensasjon i sak 5/24 i møte den 11.01.2024, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Rådmannens innstilling ble ikke fulgt.

Fra utvalgets vedtak siteres:

«1. Med hjemmel i forvaltningsloven § 33 andre ledd oppheves rådmannens vedtak / 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 området 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 hvertfall 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.»

Vedtaket ble påklaget av Sverre Miøen 26.01.2024 og av Advokatfirmaet Stadheim, Vollen og Parelius DA, på vegne av Eierseksjonssameiet Geilotorget, 01.02.2024. I klagenes anføres hovedsakelig følgende

- Det er ikke grunnlag for å omgjøre kommunens vedtak om avslag på søknad om dispensasjon, da det ikke hefter mangler ved behandlingen
- Det er ikke kommet nye omstendigheter som gjør at saken stiller seg annerledes enn da det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon
- Saken har vært grundig behandlet i kommunen, i klagesaken til Statsforvalteren og Sivilombudet og i dispensasjonssaken
- De lokale forhold er vurdert feil og vedtaket bygger på uriktig slutning om de lokale forhold
- Vilklårene for å innvilge dispensasjon er ikke oppfylt i dette tilfellet og er ikke vurdert riktig i vedtaket
- Hensynet bak reguleringsbestemmelsene om parkeringsdekning blir vesentlig tilsidesatt.
- Begrunnelsen i vedtaket er mangelfull, da det ikke har vurdert om dispensasjon vesentlig tilsidesetter plan- og bygningslovens formålsbestemmelser
- Bruken av parkeringsplasser for eksterne innebærer en personlig fordel for en gruppe mennesker som har kjøpt bruksrett
- Skal utbyggers økonomiske interesser veie tyngre enn plan- og bygningslovens regler?
- Utvalget i kommunen har ikke vurdert ulempene for brukerne innenfor reguleringsarealet. Det er lagt vekt på at beboernes behov er dekket, uten at dette er begrunnet eller medfører riktighet
- En ulempe er at en allerede anstrengt parkeringssituasjon for beboerne og brukerne av BFT10 og planområdet blir enda mer anstrengt fordi parkeringen også skal tjene andres interesser
- Saken burde vært sendt på høring hos Statsforvalteren før vedtaket ble truffet.
- Søknad krever en ny reguleringsplan

På vegne av tiltakshaver innga Garman, Mitchell & Co Advokatfirma AS kommentarer til klagenes brev 27.02.2024. Det anføres her at kommunen utelukkende har vektlagt fordeler ved eiendommen og området; At bruken vil dekke et parkeringsbehov i sentrum, at bruken vil sørge for en god utnyttelse av eiendommens parkeringsplasser og at bruken vil kunne gi miljøfordeler.

Eierseksjonssameiet Geilotorget og tiltakshaver Hallingdal Hytteservice AS har begge sendt ytterligere brev.

Utvalg for plan og utvikling i Hol kommune tok ikke klagenes til følge i møte 11.04.2024, og oversendte saken til Statsforvalteren.

Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA sendte inn tilleggsmærknader til Statsforvalteren i brev 24.06.2024. I brevet vises til kommunens vektlegging av at det ved utarbeidelsen av reguleringsplanen var et ønske at det skulle opparbeides parkeringsplasser for naboer og andre, og bes om dokumentasjon for denne påstanden. Klageren mener også at utfordringer med ulovlig parkering i sentrum, og at den aktuelle bruken derfor dekker et behov for parkering i sentrum, ikke er en relevant fordel. Kommunen har i sin vurdering og avgjørelse ikke lagt vekt på at det allerede finnes parkeringsplasser i sameiet som kan benyttes av utenforstående. Seksjon 4 som tilhører Spar ligger i parkeringsetasje U1, hvor det er avsatt 25 parkeringsplasser til allment bruk. Dette er



parkeringsplasser som Hol kommune i utbyggingsavtalen med Hallingdal Hytteservice opprinnelig sikret seg eierskap til. Disse plassene kommer i tillegg til de parkeringsplassene som er avsatt til kundeparkering, og det er derfor ikke nødvendig å kjøpe bruksrett til parkeringsplass på Geilotorget for å utføre ærender i Geilo sentrum. Dette behovet er allerede ivaretatt. De parkeringsplassene som hytteeiere har kjøpt bruksrett til ligger i U2, og det har formodningen mot seg at disse bare er kjøpt for korte ærender i Geilo sentrum. Kommunen har etter klagerens syn ikke redegjort for og begrunnet påstandene som er lagt til grunn. Vi viser for øvrig til brevet i sin helhet.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

Saken omhandler en søknad om dispensasjon fra krav til opparbeidelse av parkeringsplasser for bebyggelsen innenfor BFT10.

Innledningsvis vil Statsforvalteren bemerke at vår klagebehandling vil omhandle gyldigheten av vedtaket fra Utvalg for Plan og utvikling 11.01.2024.

Tiltakets forhold til plan

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Geilo sentrum vedtatt 29.01.2009. Reguleringsplanens bestemmelser om parkering fremgår av punkt 1.7, som innledningsvis viser til at det skal opparbeides parkeringsplasser som tilfredsstiller følgende krav til parkeringsdekning:

«1.7.1 Boenheter mindre enn 65 m² T-BRA: 1 biloppstillingsplass pr. enhet.
Boenheter mellom 65-85 m² T-BRA: 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet.
Boenheter over 85 m² T-BRA: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.
Dersom det bygges felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter reduseres ovennevnte krav med inntil 25%, dog skal hver boenhet ha minst 1 biloppstillingsplass.»

(...)

1.7.4 Forretnings- og kontorbebyggelse skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² bruksareal (T-BRA). For virksomheter som hver for seg eller i samarbeid med andre forretninger/kontorer opparbeider felles parkeringsanlegg for mer enn 500 m² bruksareal (T-BRA), reduseres kravet med inntil 25%.

(...)

1.7.9 Følgende krav til parkeringsdekning må oppfylles innen det enkelte byggeområde:
BFT1a, BFT1b og BFT1c- 90 plasser (uavhengig av beregningsgrunnlaget i best. 1.7.1-1.7.4).
BFT2 – 50 plasser (uavhengig av beregningsgrunnlaget i best. 1.7.1-1.7.4).
BFT3 og BFT3/V1 – 75 plasser



BFT4 - 65 plasser
BFT10, GP1 og GP2 - 210 plasser»

Ordlyden i punkt 1.7.9 angir at minimumskravet til antall parkeringsplasser totalt innenfor BFT10, GP1 og GP2 er 210 plasser.

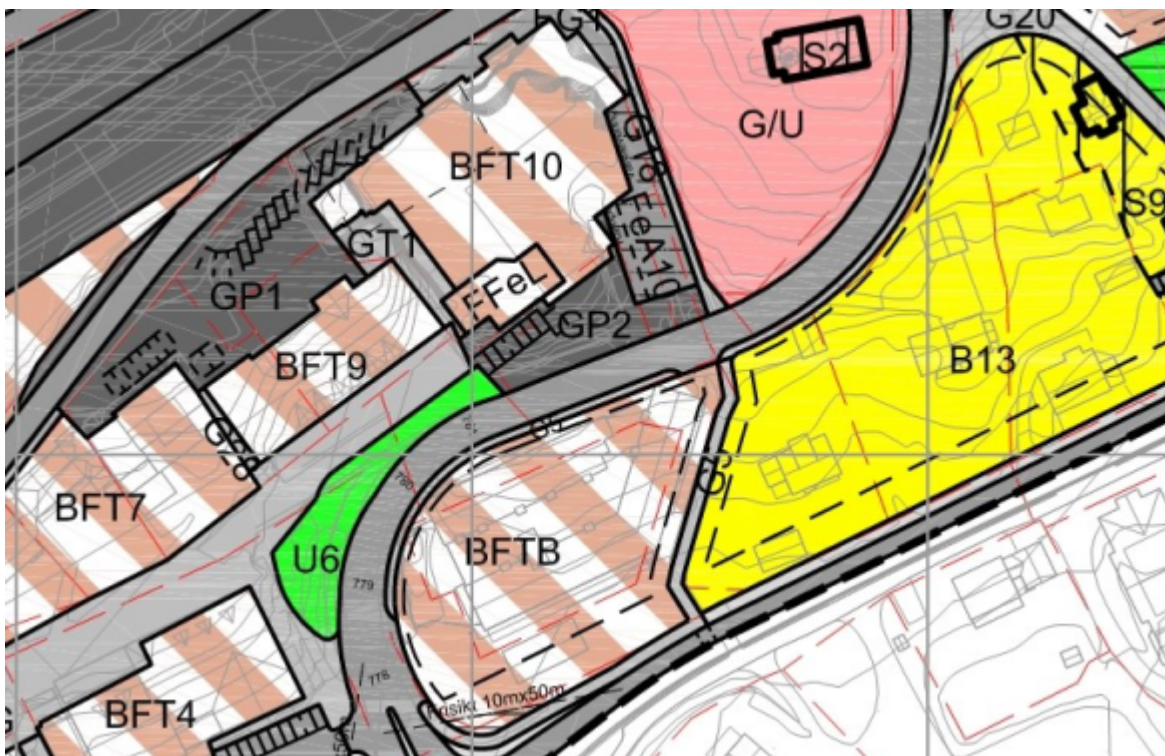
Det er imidlertid innvilget dispensasjon fra reguleringsplanen for Geilo sentrum punkt 1.7.9, slik at det kun er nødvendig å etablere 195 parkeringsplasser innenfor BFT10, GP1 og GP2, jf. vedtak 04.12.2013.

Det følger videre av punkt 8.3.1 at GP1-GP2 kan ha inntil 33 parkeringsplasser:

«Gatetunene skal inneholde adkomst, parkering gangveg og torgfunksjoner. Endelig fordeling mellom disse blir avklart i situasjonsplan for rammesøknad. GP1 kan ha inntil 25 plasser. GP2 kan ha inntil 8 p-plasser.»

Av de 210 parkeringsplasser som kreves i BFT10, GP1 og GP2 skal det dermed være 33 parkeringsplasser innenfor GP1 og GP2. Dette tilsier at øvrige 177 parkeringsplasser som punkt 1.7.9 forutsetter etablert, etableres innenfor BFT10.

Kommunen har i vedtaket lagt til grunn at bakgrunnen for parkeringsbestemmelsene var at det innenfor disse områdene skulle bygges på en tomt som tidligere var brukt for blant annet parkering, og at 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. Kommunen uttaler at det samlet sett skulle etableres parkeringsplasser som både dekket bebyggelsens behov spesielt og områdets behov generelt.



Utsnitt av plankart



På bakgrunn av opplysningene i saken er det på området etablert 202 parkeringsplasser, 48 plasser utendørs på offentlig gatetun GP1 og GP2, og 154 plasser innendørs, jf. Q1 – Oversikt areal og parkering med utgangspunkt i T-BRA i seksjoneringen. Det er flere plasser på GP1 og GP 2, og færre plasser innendørs, enn bestemmelsene synes å forutsette.

Tiltakshaver har beregnet at bebyggelsen innenfor BFT10 har behov for 138 parkeringsplasser, basert på kriteriene i planens punkt 1.7 til 1.7.4. I brev fra Garmann Mitchell & Co Advokatfirma DA 05.12.2022 opplyses at:

«Ved søknad om rammetillatelse ble det lagt til grunn at bebyggelsen innenfor BFT10 utløste krav til opparbeidelse av 153 parkeringsplasser.

Etter søknaden ble sendt, er det gjort flere endringer innvendig i bygget. I tillegg er grenser mellom leiligheter, fellesarealer og næringsarealer trukket opp på en eksakt og endelig måte, slik at grunnlaget for beregning av parkeringsdekning nå er korrekt og i tråd med «as built».

Den nye beregningen viser at bebyggelsen utløser krav til å opparbeide 138 parkeringsplasser innenfor felt BFT10, jf. vedlegg 4. Det er i dag 137 parkeringsplasser tilgjengelig for bebyggelsen innenfor felt BFT10. Det er altså et avvik på en plass for bebyggelsen innenfor BFT10.

Samtlige leiligheter disponerer eksklusivt en parkeringsplass, slik at vilkåret i bestemmelsene 1.7.1 siste setning er oppfylt.

Utvendig på GP1 og GP2 er det etablert flere parkeringsplasser enn omsøkt. Det er gitt dispensasjon til et samlet antall på 195 parkeringsplasser for BFT10, GP1 og GP2. Det er etablert 202 parkeringsplasser innenfor områdene, altså 7 flere parkeringsplasser enn det er gitt dispensasjon til. Parkeringsplassene som er etablert for GP1 benyttes i all hovedsak av bebyggelsen i dag.»

Vi legger til grunn at søknaden gjelder et avvik på to parkeringsplasser for bebyggelsen. Tiltakshaver ønsker slik vi forstår det å selge bruksrett til parkeringsplassene og andre overskuddsplasser innenfor felt BFT10, innvendig i U2, til hytteeiere/andre utenfor BFT10. Det er subsidiært søkt dispensasjon for til sammen 17 plasser.

Statsforvalteren er ikke enig med tiltakshaveren i at formålet med bestemmelsene var at parkeringsplasser innenfor BFT10 kunne selges og benyttes av eksterne uten tilknytning til bebyggelsen, som anført i brev 30.05.2023. Det kan etter vårt syn ikke legges vekt på sakshistorikken som det her vises til eller ny avklaring fra kommunen i november 2022 ved tolkningen av reguleringsplanen. Dette har etter vår oppfatning begrenset vekt ved plantolkningen.

I planforarbeidene er det i saksfremlegg til Teknisk hovedutvalg sitt møte 23.03.2004 punkt 2.1 derimot uttalt følgende:

«Det er i innspill foreslått at tabellen sist i punkt 1.7 om minimumskrav til parkeringsplasser tas ut av planen. For å bygge ut i byggeområdene vil det da kun være krav om å opparbeide det antall parkeringsplasser som utbyggingen krever. Administrasjonen er svært skeptisk til å ta ut denne bestemmelsen, da det vil redusere antall planlagte parkeringsplasser i sentrumskjernen og muligheten for å kunne etablere tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Kommunen vil da ikke ha tilgjengelig areal til å anlegge nødvendige erstatningsplasser eller



offentlige parkeringsplasser i planen, og det vil bli behov for å regulere og etablere en offentlig parkeringsplass. Administrasjonen anbefaler at bestemmelsen beholdes.»

Slik vi forstår vurderingene var kommunen opptatt av det totale antall parkeringsplasser, og ikke bare et krav om det antall parkeringsplasser som utbyggingen krever.

Statsforvalteren legger på denne bakgrunn til grunn at et salg av en eller flere av parkeringsplassene som etter reguleringsplanen må etableres til beboerne/fritidsleilighetene/næringsseksjonene, til eksterne, er i strid med reguleringsplanen for Geilo sentrum punkt 1.7.4. Bortsett fra disse to parkeringsplassene legger vi til grunn at parkeringsplasser for bebyggelsen er tilfredsstillt. Når det gjelder overkapasitet så kan vi ikke se at de samme hensynene (formålet med bestemmelsene) gjør seg gjeldende. Disse plassene som søknaden omhandler innebærer altså ikke at hensynet bak punkt 1.7.4 blir tilsidesatt, og utleie eller salg av plassene kan ikke ses å være direkte i strid med 1.7.4. Etter reguleringsplanen er imidlertid kravet totalt 210 parkeringsplasser, som skal tjene bebyggelsen og parkering på offentlig gatetun (GP1 og GP2). Etter vår oppfatning er derfor utleie/salg av plassene i strid med punkt 1.7.9.

I Statsforvalterens vedtak av 26.08.2021 (sak 2021/17130) ble det lagt til grunn at ordlyden i punkt 1.7 sammenholdt med punkt 1.7.1 angir antall parkeringsplasser som skal opparbeides per boenhet, og at disse skal være tilknyttet boenhetene. Det ble i vårt vedtak ikke tatt standpunkt til hva overkapasitet av parkeringsplasser kunne benyttes til. Tilknytningskravet er knyttet opp mot de 150 eller 153 parkeringsplassene som ut ifra opplysningene i saken da ble lagt til grunn, skulle dekke «eget behov».

Ordlydene i planbestemmelsene gir etter vår oppfatning liten veiledning om hva overkapasitet av parkeringsplasser kan brukes til. Motivene til planen viser imidlertid at planlagte parkeringsplasser i sentrumskjernen og muligheten for å kunne etablere tilstrekkelig antall parkeringsplasser har vært sentralt ved vedtagelsen av punkt 1.7.9.

Statsforvalteren forstår det også slik at Rådmannen i vedtaket 27.10.2023 har lagt til grunn at parkeringsbestemmelser punkt 1.7 til 1.7.9, sett i sammenheng med planformålet i planens punkt 3.1, skal dekke parkeringsbehovet i planområdet, og at opparbeidede parkeringsplasser utover minimumskrav ikke fører til at disse kan nyttes til ekstern bruk. Det er vist til at det i Geilo sentrum er et ønske om at flest mulig parkeringsplasser blir gjort tilgjengelige og brukt i samband med de ulike funksjonene i sentrumsområdene.

Planens punkt 3.1 og 3.1.1 første ledd lyder slik:

«Innenfor byggeområdene BFT kan det oppføres bebyggelse for boliger, forretninger, bevertning og kontorer- eller forretningsmessig servicevirksomhet som har naturlig tilhørighet til Geilo sentrum.»

Vi slutter oss til denne tolkningen. Statsforvalteren har lest alle dokumentene i saken, og saksdokumenter fra planprosessen fra 2001 til 2009 for å sikre at saken er tilstrekkelig opplyst jf. forvaltningsloven (fvl). § 17. Planprosessen tok ca. 6- 8 år, og det har vært mye endringer underveis. Vi har ikke funnet tilstrekkelig holdepunkter for å tolke planen slik at parkeringsplassene kan selges for så å brukes som langtidsparkering knyttet til eiendommer utenfor planområdet. Det vil innebære en ulovlig bruk.



I sak 0151/03 om planbehandlingen mellom 2002 og 2003 uttales det at all utbygging av parkeringsareal i Geilo sentrum utføres av utbyggere gjennom krav til parkeringsdekning. Gjennomføringen av planen var derfor avhengig av private utbyggere for å dekke behovet for parkering i sentrum.

De to saksfremstillingene tiltakshavers advokat viser til fra 2007 viser at Hol kommune inngikk en utbyggingsavtale med utbygger av Geilotorget om kjøp av parkeringsplasser, for å sikre offentlige parkeringsplasser. Til sammen sikret kommunen seg 25 parkeringsplasser. I brev av 02.08.2006 kan vi se at kommunen fant det nødvendig å erstatte parkeringsplasser som skulle fjernes for å anlegge torg og fortau i Geilo sentrum.

Statsforvalteren finner at saksfremstillingene fra møtene som ble holdt om planarbeidet fra 2001 og frem til 2007, klart viser at kommunen var opptatt av å sikre offentlige parkeringsplasser. Ut ifra ca. 8 år med planarbeid er kun i en saksfremstilling i sak 92/07, Saksfremstilling for Utbyggingsavtale Geilo sentrum, nevnt hva som kan gjøres med overskuddsplasser:

«Administrasjonen har forhandlet seg frem til 25 parkeringsplasser for kr.4 520 000,- inkl. mva. Bakgrunnen for dette er behovet for nye parkeringsplasser i sentrum som følge av det totale plangrepet, og som kommunen har et ansvar for å sikre. Administrasjonen anser parkeringen knyttet til Geilo Handelslag for å være så sentral at det er viktig for Hol kommune å sikre en andel plasser til offentlig utnyttelse. I den forbindelse er det viktig å presisere at utbygger har et plankrav på totalt 210 parkeringsplasser, hvorav 150 skal dekke eget behov. Det er derfor rom for å inngå avtale om deler av overskytende plasser.»

Videre uttales det følgende:

«Administrasjonens vurdering er at avtalen har nødvendig forankring. Administrasjonen mener at å inngå avtale med utbygger om kjøp av parkeringsplasser gjennom fratrekk i matrisen kan forsvares med bakgrunn i kravet om å sikre offentlige parkeringsplasser i Geilo sentrum. Administrasjonen har da lagt vekt på at disse skal være sentrumsnært. I tillegg har Geilo Handelslag en "overkapasitet" i forhold til plasser for eget bruk, slik at de uansett ville kunne selge plasser til naboer eller andre.»

Statsforvalteren tolker dette som at kommunen ønsker å sikre at utbyggingsavtalen har nødvendig forankring, og at det ifølge reguleringsplanen som enda ikke var vedtatt på dette tidspunktet, ville være anledning til å kjøpe noen overskuddsplasser, ettersom bebyggelsen i BFT10 ville være sikret 150 parkeringsplasser til eget behov.

Om man har ment med «naboer og andre» at parkeringsplasser som er til overs kan selges til andre i planområdet eller andre utenfor planområdet er uklart og begrepene «naboer eller andre» gir lite veiledning. Det er med andre ord uklart hva som er ment med at Geilo Handelslag kan selge parkeringsplasser til «naboer eller andre», og om en slik bruk vil kunne anses lovlig. Det er derfor heller ikke holdepunkter for at det siktes til at parkeringsplassene kan selges til eksterne, for bruk til langtidsparkering i sentrum.

Vi tolker vedtaket fra Utvalg for Plan og utvikling 11.01.2024 slik at dette gjelder dispensasjon for alle de aktuelle parkeringsplassene i søknaden. Vi kan ikke se at utvalget i møtet den 11.01.2024 har gitt uttrykk for en annen forståelse av reguleringsplanen enn den Rådmannen har lagt til grunn i sin behandling av søknaden. Det er gitt dispensasjon for at antallet parkeringsplasser som er tilgjengelig for bebyggelsen i fremtiden kan reduseres til 136 parkeringsplasser. Videre er det gitt dispensasjon



for at overskuddsplassene kan nyttes til å dekke parkeringsbehov for andre enn bebyggelsen innenfor BFT10/offentlige plasser.

Rettsgrunnlag for dispensasjon etter plan- og bygningsloven kap. 19.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon etter nærmere bestemte vilkår. Vilkårene i annet ledd er kumulative:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det fremgår av bestemmelsen at det er et vilkår at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved en dispensasjon være klart større enn ulempene.

Vurderingen av om lovens vilkår for å kunne dispensere vil være et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt. Den kommer til anvendelse på samme måte ved behandlingen av klager og domstolskontroll etter andre ledd.

I lovens forarbeider, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) punkt 6.19, er det blant annet uttalt følgende om dispensasjoner fra arealplaner:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

At arealplaner normalt skal følges, er også slått fast i Sivilombudets praksis. I sak 2015/1365 uttaler ombudet at «den klare hovedregel er at bestemmelsene i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres» og at «permanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner».

Det skal altså ikke være kurant å dispensere fra plan, og Statsforvalteren bemerker at ingen har krav på å få dispensasjon.

Hvilke hensyn som er relevante i vurderingen, må sees i sammenheng med hvilke hensyn plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og arealplaner er ment å ivareta, jf. Sivilombudets uttalelse i SOM-2014-334.



Hjemmel for omgjøring

En av klagerne mener at det er ikke grunnlag for å omgjøre kommunens vedtak om avslag på søknad om dispensasjon, da det ikke hefter mangler ved behandlingen. Bakgrunnen er at klager mener det er ikke kommet nye omstendigheter som gjør at saken stiller seg annerledes enn da det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon.

Vi viser til at kommunen kan oppheve eller endre tidligere vedtak i klagebehandlingen dersom den finner klagen begrunnet, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 33 andre ledd. Slik Statsforvalteren forstår bestemmelsen, er det ikke satt vilkår for som begrenser utvalgets mulighet til å omgjøre vedtaket av 27.10.2023. Forarbeidene peker imidlertid på at i en situasjon som i denne saken, der det foreligger en interesseløst, bør saken sendes klageinstansen til endelig avgjørelse.

Statsforvalteren har som nevnt ovenfor full prøvingsrett med hensyn til om de rettslige vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunens begrunnelse for omgjøringsvedtaket er gjengitt ovenfor på side 4-5.

Vesentlighetsvilkåret

Klagerne mener at hensynet som reguleringsbestemmelsene skal verne blir vesentlig tilsidesatt. Videre viser klagerne til at utvalget ikke har vurdert om hensynet bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse er vesentlig tilsidesatt, og at begrunnelsen er mangelfull. Til slutt peker klagerne på at de lokale forholdene er vurdert feil og at vedtaket bygger på uriktige slutninger om de lokale forholdene. Det er lagt vekt på om beboernes behov er dekket, uten at dette er begrunnet eller medfører riktighet.

Tiltakshaver er uenig med klagerne og viser til at formålet bak reguleringsbestemmelsene, som utvalget har vurdert, var at det innenfor BFT10 skulle etableres parkeringsplasser for andre enn bebyggelsen, uten at det var spesielle begrensninger for bruken av disse, utover det helt generelle behovet for parkering i området. Kommunen har deretter gått over til å vurdere om den omsøkte bruken, hytteeieres og andres bruk av parkeringsplasser innenfor BFT10, vesentlig vanskeliggjør dette formålet: «Vi legger til grunn at hytteeiere 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.» Kommunens vurdering er, slik tiltakshaveren ser det, at den omsøkte bruken ikke vil være i strid med formålet bak bestemmelsene om parkering, og langt mindre at bruken «vesentlig» tilsidesetter formålet. Kommunen har altså både vurdert hensynene bak bestemmelsene om parkering og hvorvidt den omsøkte bruken vesentlig tilsidesetter hensynene. Det anføres at det ikke er feil ved kommunens vurdering av lovens vilkår.

Statsforvalteren kan ikke se at krav til parkeringsdekning som utløses av bebyggelsen innenfor område BFT10 blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Kravet som bebyggelsen utløser er 138 parkeringsplasser, og en dispensasjon for to plasser får ikke noen store virkninger. Parkeringsbehov for næringsvirksomheten anses varetatt ved parkeringsplasser utendørs.



Kommunen har lagt vekt på at bruken av parkeringsplassene ikke vil være i konflikt med formålet bak bestemmelsene om parkering innenfor BFT10. Vi er til dels enig med kommunen i det, da det oppnås tilfredsstillende parkering for bebyggelsen. Videre vil ikke eksisterende parkeringsplasser i dagen på GP1 og GP2 påvirkes av dispensasjonen.

Videre viser vi til utvalget for plan og utviklings vurdering av at:

«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.»

Selv om bruken av parkeringsplassene som er solgt til eksterne vil innebære en viss tilsidesettelse av hensynet bak reguleringsbestemmelsene om parkering i planens punkt 1.7 til 1.7.4 sammenholdt med punkt 1.7.9, kan vi ikke se at hensynet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis til det omsøkte tiltaket. Fravikelsen gjelder to plasser. De øvrige plassene som er utleid/solgt til eksterne innebærer ikke at formålet med bestemmelsene blir tilsidesatt.

Når det gjelder det forholdet at eierseksjonssameiet opplever en anstrengt parkeringssituasjon, så viser vi til at reguleringsplanens bestemmelser om parkering, ikke krever at det skal avsettes parkeringsplasser til gjesteparkering. Som tiltakshaver viser til, har man et bedre grunnlag for å vurdere leilighetenes faktiske parkeringsbehov i dag enn man hadde ved utarbeidelsen av reguleringsplanen. Den faktiske situasjonen viser at parkeringsbehovet er dekket, slik at formålet med bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Statsforvalteren har kommet frem til at utvalgets vedtak på dette punkt ikke lider av rettsanvendelsesfeil ved at formålet bak bestemmelsene er vurdert feil, eller at det er foretatt en feil vurdering av konsekvensene av en dispensasjon.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det avgjørende i denne saken er om vilkår nummer to er oppfylt, det vil si om det kan sies å foreligge klart større fordeler enn ulemper.

Klagerne anfører at utvalget for plan og utvikling ikke har angitt noen relevante arealdisponeringshensyn som er av klart større betydning, bruk av parkeringsplasser for eksterne innebærer en personlig fordel for en gruppe mennesker som har kjøpt bruksrett. Videre mener klagerne at utvalget ikke har trukket frem ulemper for brukerne innenfor reguleringsarealet, og en ulempe er at en allerede anstrengt parkeringssituasjon for beboerne og brukerne av BFT10 blir enda mer anstrengt.

Som gjengitt ovenfor har Utvalget for plan- og utvikling kommet til at det foreligger klart større fordeler ved å innvilge dispensasjon enn ulemper:



«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 imot 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.»

Hvilke fordeler som er relevante, og dermed skal inngå i interesseavveiningen, beror på de konkrete forholdene i saken. De fordelene kommunen vektlegger må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i interesseavveiningen.



Etter Statsforvalterens oppfatning har ikke kommunen lagt avgjørende vekt på en personlig fordel for en gruppe mennesker som har kjøpt bruksrett i vurderingen. Ved å gi tillatelse til den omsøkte bruken, mener kommunen de aktuelle parkeringsplassene vil bli tatt i bruk både til kortvarig parkering og til lengre parkering. Lengre parkering i sentrum, for de hytteeiere som Hallingdal Hytteservice AS har solgt bruksrett til, kan potensielt gi større parkeringsutfordringer for klagerne som har anført at det er behov for flere parkeringsplasser, selv om det i dag er etablert parkeringsplasser som oppfyller kravene for bebyggelsen. Kommunen anses å ha vært innforstått med disse konsekvensene, men har ikke lagt avgjørende vekt på ulempen. Det fremgår av begrunnelsen at det over mange år har 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.

Vi kan ikke se at kommunen ikke kan legge vekt på at den aktuelle bruken vil dekke et behov for parkering i sentrum, og at det vil være en fordel at bruken skjer ordnet i et opparbeidet parkeringsanlegg. Tiltakshaver har også vist til at den aktuelle parkeringsplassen etter at bebyggelsen var oppført og leiligheter og næringsseksjoner ble solgt, ble tilbudt for salg for bebyggelsen uten at det meldte seg noen kjøper til parkeringsplassen. Det anføres på denne bakgrunn at det ikke var noen behov innad for parkeringsplassen, og at det ikke er noen ulempe for bebyggelsen at parkeringsplassen benyttes av andre. Bebyggelsens behov for parkeringsplasser må etter tiltakshaverens sutt syn de facto anses dekket. Det vises dessuten til at det er bygget flere offentlige parkeringsplasser på GP1 og GP2 enn kravet i reguleringsplanen. Dette er parkeringsplasser som er tilgjengelige også for bebyggelsen. Vi er enig i denne vurderingen.

Bebyggelsen har slik vi forstår saken tilgjengelig 136 parkeringsplasser etter innvilgelsen av søknaden om dispensasjon. Vi er enig med tiltakshaveren at avviket er ubetydelig og ikke medfører noen særlig ulempe for bebyggelsen. Det må etter vårt syn anses som en fordel at parkeringsplassene benyttes fast av andre enn bebyggelsen som ikke har vist interesse for kjøp av de to plassene.

Det er også vist til at miljøhensyn taler for at kommunen tilrettelegger for at hytteeiere benytter tog til/fra bostedskommunen og Geilo. Etter vår vurdering kan nok denne fordelene også tenkes oppnådd på annen måte, evt ved planlegging av et parkeringsareal som kan dekke dette behovet. Vi finner likevel ikke at dette er utenforliggende hensyn å ta.

Ifølge en av klagerne finnes det tilbydere i Geilo som oppbevarer hyttefolks biler, hvor bilen står til disposisjon på stasjonen etter avtale. I tillegg har Hol kommune kjøpt 25 offentlige parkeringsplasser innenfor BFT10 som er tilgjengelige. Vi kan likevel ikke se at dette kan få avgjørende vekt. De som i dag benytter de aktuelle overskuddsplassene innenfor BFT10 ville som tiltakshaver anfører alternativt ha beslaglagt en offentlig plass for langtidsparkering, som man nå slipper, eller skapt mer utfordringer med ulovlig parkering som kommunen.

På den andre siden kan vi ikke se at det er en relevant fordel at den omsøkte bruken vil føre til en god utnyttelse av eiendommens parkeringsplasser. Ut ifra opplysningene i saken er det i forbindelse med oppussingen av Geilo sentrum fjernet et stort antall parkeringsplasser, og vi kan derfor vanskelig se at parkeringsplassene vil stå ubrukte eller blir brukt i mindre grad dersom ikke dispensasjon innvilges, ettersom parkeringsplasser er en mangelvare i Geilo sentrum. Klagerne har også påpekt at seksjonseierne og beboere i eiendommen har stort behov for flere parkeringsplasser. Slik vi forstår det skyldes dette at seksjonseierne har interesse i flere parkeringsplasser for eget behov og muligheter til disponering som gjesteparkering. Vi ser at det kan



være en anstrengt parkeringssituasjon i området, men reguleringsbestemmelsene stiller ikke krav til gjesteparkeringsplasser på BFT10. Kravet etter punkt 1.7.9 skal dekke både bebyggelsens parkeringsbehov og behovet for offentlig parkeringsplasser, se punkt 8. At noen av de etablerte plassene er utleid/solgt innebærer derimot ikke at formålet som bestemmelsene skal ivareta blir skadelidende.

En annen fordel som er påpekt av Hallingdal Hyttetjeneste AS sin advokat er at beboerne i bygget er kjent med hvem som faktisk bruker parkeringsplassene. Her er vi enig med klagerne at dette ikke er et arealdisponeringshensyn som kan gi grunnlag for dispensasjon. Det anføres også at styret ikke vet hvem som disponerer de aktuelle parkeringsplassene, og at dette skaper usikkerhet. Slik vi ser det kan dette likevel ikke få betydning for resultatet.

Statsforvalteren har kommet frem til at dispensasjonsvurderingen som kommunen har foretatt er tilstrekkelig og at fordelene er klart større etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 11.01.2024 (sak 2021/2535) stadfestes. Klagene fra Miøy og styret i eierseksjonssameiet Geilotorget har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Hege Skaanes Nyhus
avdelingsdirektør
Juridisk avdeling

Odd Meldal
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
GARMANN, MITCHELL & CO ADVOKATFIRMA AS
Ola Kaupang
Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelus DA
Sverre Miøy