



Saksframlegg

Ark.: KGNR 3441/205/29/0/0

Lnr.: 17223/22

Arkivsaksnr.: 22/1229-7

Saksbehandler: Bjørn Nyfløtt

THON EIENDOM - KLAGE PÅ VILKÅR I VEDTAK OM TILLATELSE TIL FRADELING FRA GNR/BNR/FNR/SNR 205/29/0/0 - AUSTLILYKKJA 6

Vedlegg: 1. Situasjonkart
 2. Vedtak datert 26.08.2022
 3. Klage datert 14.09.2022

SAMMENDRAG:

I ESA-sak 2022/1229 datert 26.08.2022, ga administrasjonen tillatelse til fradeling av regulert felles parkeringsplass SPP for tre tomter fra g/bnr 205/29. Arealet ble godkjent tillagt bnr 205/110 mot at de to andre tomtene får tinglyst rett til parkering på arealet samt at disse to tomtene sikres vegrett over g/bnr 205/20 som eies av Thon Hotellbygg AS.

Thon Eiendom påklager administrasjonens vilkår nr 2 om rett til parkering på SPP og pkt. 3 om tinglysing av vegretter. Klagen foreslås delvis tatt til følge ved at kravet om tinglysing av rett til parkering på SPP for g/bnr 205/29 bortfaller da denne har parkering på egen grunn. Klagens øvrige punkter foreslås ikke tatt til følge.

SAKSOPPLYSNINGER:

Sak 22/1227-6 datert 26.08.2022 er i det følgende gjentatt:

Saksopplysninger:

Vi viser til fradelingssøknad mottatt 20.07.2022. Delingssøknaden gjelder fradeling av et areal på ca. 116 m² fra eiendommen "Veslestua" g/bnr 205/29.

I gjeldende reguleringsplan for Fjellstuevegen 49 er omsøkte areal avsatt til formål parkeringsareal - SPP. Arealoverføringen endrer ikke arealformålet i gjeldende reguleringsplan.

Behandling etter plan- og bygningsloven.

Nabovarsel:

Naboer og gjenboere er varslet i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3. Det er ikke registrert merknader til tiltaket.

Plangrunnlag:

I gjeldende reguleringsplan for Fjellstuevegen 49, vedtatt i Kommunestyret den 14.12.2017 sak 79/17, er omsøkte areal avsatt med formål til parkeringsplasser – SPP. I reguleringsbestemmelse § 3.12 står blant annet følgende; «Nødvendige oppstillingsplasser for biler skal dekkes på egen grunn

og/eller på felles parkeringsplass (SPP). Parkeringsarealet (SPP) kan benyttes av følgende med tilhørende rett til å disponere antall plasser: BFF1 disponerer 1 plass, 205/28 disponerer 1 plass og BFF2 disponerer 2 plasser samt øvrig areal.»

Konklusjon:

Plangrunnlag og formål blir som i gjeldende reguleringsplan. Søknaden godkjennes mot at vegretter og rett til parkering tinglyses på arealet.

Kommunens vedtak i sak 22/1227-6 datert 26.08.2022

Administrativt vedtak jamfør Gausdal kommunestyres delegasjonsreglement av 10.12.2020: Søknad om tillatelse til arealoverføring av en parsell med formål avsatt til parkeringsplasser på ca. 116 m2 etter pbl. § 20-1 m, godkjennes.

Er ikke fradelingen gjennomført innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges jf. pbl. § 21-9. Vedtaket er fattet i samsvar med pbl. av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

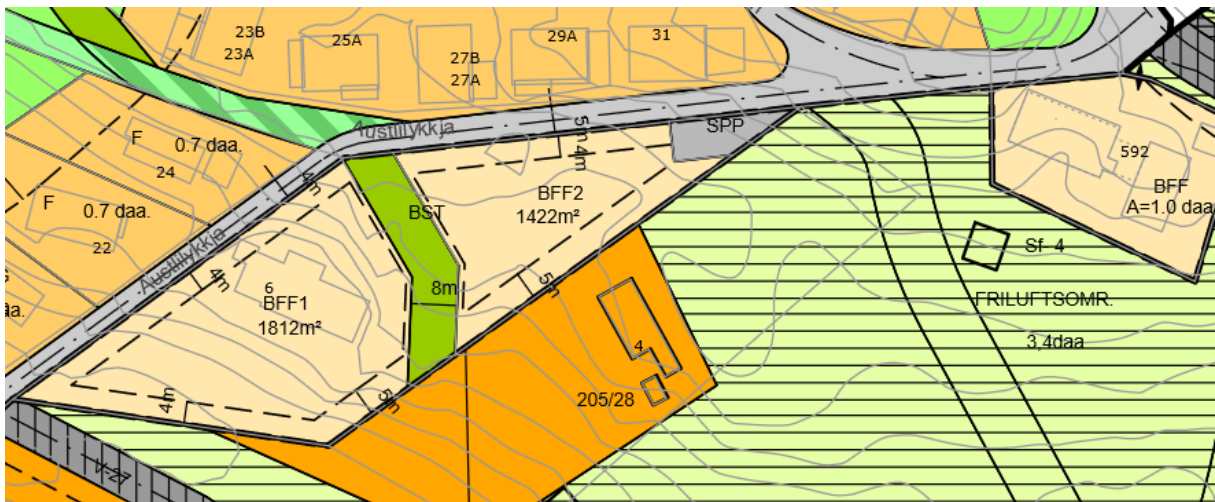
For delingstillatelsen gjelder følgende vilkår:

1. Grensene fastsettes av oppmålingsmyndigheten.
2. I samsvar med reguleringsbestemmelse for Austlid Fritidspark § 3.12 må det tinglyses 1 parkeringsplass til eiendommen g/bnr 205/28 og 1 parkeringsplass til eiendommen g/bnr 205/29.
3. Vegrett til eiendommene g/bnr 205/28 og g/bnr 205/29 må sikres i tinglyst dokument, jfr. Plan og bygningslovens § 27-4.

KLAGEBEHANDLING

I brev datert 14.september.2022 fra Thon Eiendom påklages vedtaket. Klagen er innkommet innen klagefristen, og klageren er klageberettiget.

I klagen presiserer Thon Eiendom at de klager over vilkår nr. 2 og 3 i tillatelsen. De skriver at etter deres oppfatning er denne saken om arealoverføring ikke en «opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse» som utløser kravene til atkomst etter §27-4. Uansett er vilkårene både i offentlig reguleringsplan og kravene til atkomst oppfylt, uavhengig av denne arealoverføringen og parkeringen på SPP. Det presiseres videre at det allerede er etablert parkering på BFF1s egen eiendom og at ordlyden i reguleringsbestemmelsens pkt. 3.12 ikke er absolutte: «*Nødvendig oppstillingsplasser for biler skal dekkes på egen grunn og/eller på felles parkeringsplass (SPP). Parkeringsarealet (SPP) kan benyttes av følgende med tilhørende rett til å disponere antall plasser: BF1 disponerer 1 plass, 205/28 disponerer 1 plass og BFF2 disponerer 2 plasser samt øvrig areal.*» Det nevnes at veien videre fra parkeringsplassen og frem til BFF1 er på en eiendom som ligger utenfor saken/arealoverføringen, slik at dette forholdet/vilkåret ligger utenfor partene. Det kan ikke stilles vilkår iht. reguleringsplanen eller §27-4 om at det skal være veirett over BFF2. Samtlige offentlige krav i reguleringsplanene er oppfylt, inkl. pkt. 3.12 i reguleringsbestemmelsene (som ikke stiller krav om vegrett).



Utsnitt av reguleringsplan.

VURDERING AV KLAGEN:

I gjeldende reguleringsplan for Fjellstuevegen 49 er teig nr. 2 med g/bnr 205/29 avsatt til formål parkeringsareal – SPP. I reguleringsplanen står det følgende: Nødvendige oppstillingsplasser for biler skal dekkes på egen grunn og/eller på felles parkeringsplass (SPP) «Parkeringsarealet (SPP) kan benyttes av følgende med tilhørende rett til å disponere antall plasser: BFF1 disponerer 1 plass, 205/28 disponerer 1 plass og BFF2 disponerer 2 plasser samt øvrig areal.» Bestemmelsene krever altså at parkering for eiendommene BFF1 og G/bnr 205/28 enten skjer på SPP eller på egen eiendom, slik Thon viser til i klagen.

Bestemmelsen ble tatt inn ved innregulering av tomt BFF2 for å sikre parkering for tomtene BFF1, BFF2 og g/bnr 205/28. Skrivemåten og/eller er brukt for at parkering enten kan skje på egen eiendom eller på regulert parkeringsareal SPP.

Eiendommen BFF1 (225/29) har parkering på egen tomt, men mangler vegrett. Retten til å parkere på felles parkeringsplass SPP kan utgå mot at eiendommen sikres vegrett over g/bnr 205/20. Uten denne vegretten kan ikke parkering gjennomføres på egen tomt. For denne eiendommen gis Thon delvis medhold i klagen ved at krav om tinglysning av 1 parkeringsplass for 205/29 utgår i vedtakets pkt. 2. Kravet om vegrett i pkt. 3 må opprettholdes for at parkering skal kunne skje.

Eiendommen g/bnr 205/28 har ikke parkeringsplass på egen grunn og parkerer på SPP. Hvis retten til å parkere på SPP skulle utgå her, måtte han sikres rett til parkering på egen grunn. Det betinger at han måtte sikres tinglyst vegrett, -fortrinnsvis over g/bnr 205/20. Så lenge det ikke er fremlagt noen vegrett som sikrer at parkering kan skje på g/bnr 205/28 er det eneste parkeringsalternativet for denne eiendommen på SPP. Denne eiendommen har heller ingen vegrett til SPP i dag. Da adkomsten til denne er fra Veslesetervegen og over g/bnr 205/20 må denne vegretten tinglyses i hht. vedtakets vilkår i pkt. 2. Klagen tas derfor ikke til følge for denne eiendommen.

Klagen tas etter dette delvis til følge ved at vilkår nr. 2 endres ved at krav om 1 parkeringsplass til eiendommen g/bnr 205/29 utgår da denne har parkering på egen grunn. De øvrige vilkårene i vedtaket opprettholdes. Å fjerne disse vil være i strid med reguleringsplanens intensjoner om å sikre disse to eiendommene rett og mulighet til parkering.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

Planutvalget tar foreliggende klage fra Thon Eiendom delvis til følge ved at pkt. 2 i vedtak i sak 22/00403-4 datert 26.08.2022 oppheves og endres til:

2. I samsvar med reguleringsbestemmelsen for Austlid Fritidspark § 3.12 må det tinglyses 1 parkeringsplass for g/bnr 205/28.

Punkt 1 og 3 i vedtaket opprettholdes.