

Til Rådmannen i Hol kommune
Kommunehuset

3576 HOL

1. juli 2006

HT rådmannen i Hol klage b

**Klage på administrativt vedtak i Plan- og Byggesaksavdelingen i kommunen:
krav om parkeringsplass(er) Haugastøl ifbm bygging av tilbygg eller anneks**

- a) klage på grunnlag av formalia**
b) klage på grunnlag av rimelighetshensyn

Krav om politisk vurdering

Haugastøl Vel (HV) er en aktiv vel-forening på Haugastøl med nesten 400 medlemmer. Med ca. 500 hytteenheter i området representerer vi derved 'den store majoritet'. HV har et heleiet datterselskap, Haugastøl Trafikk AS Ltd (HT) som har til formål, etter oppfordring fra Hol kommune, å få bygget ut parkeringsplasser på Haugastøl, samt å bedre trafikksituasjonen i området generelt. Vi har hatt et godt samarbeide med kommunens administrative organer, Statens vegvesen samt andre berørte parter siden HT ble startet i første halvdel av fjoråret. Kort oppsummert har vi, og samarbeidspartnere, fått gjennomført/skal gjennomføre:

anleggelse av parkeringsplass på 'langstrekket' = 'HØP' –	med plass til 92 biler - ferdig
” ” ” ” i Feten-området' = 'SHVP' - ” ” ” 82 ”	des. 2006
” ” ” /er på Karistølstangen ” ” ” 50 ”	ca. ferdig
” ” nye ” på Karistølhøgda (off.plass) ” ” ” 15 ”	ferdig

dvs. tils. nye parkeringsplasser i området i 2005 – 2006

ca. 240 plasser

Der er fortsatt offentlige parkeringsplasser i vestlig sektor inkl. på jernbanetomten for tils. ca. 200 biler + en del private. Med samlet ca. 500 helårstilgjengelige parkeringsplasser har vi ikke lengere noe parkeringsproblem på Haugastøl, selv i høysesongen (unntatt området ved Vegmanssbu/Turistsenteret). Sist påske var det flere ledige plasser, og det før de 82 plassene i Feten-området er ferdige. Kommunen er kjent med at der kun er noen få strøtomter igjen som skal bygges, og følgelig anses parkeringsproblematikken på Haugastøl som løst 'i overskuelig fremtid', spesielt i området fra jernbanebroen til Karistølstangen.

Klageårsak

Alle parter respekterer at det skal være 2 vinterbrøytede parkeringsplasser for bygging av ny hytte. Problemet som er oppstått er et HT og grunneierne har motstridende syn med Plan- og Byggesaksavdelingen når det gjelder evt. krav om parkeringsplasser for bygging av anneks eller tilbygg. Denne saken er blitt komplisert fordi kommunens forskjellige saksbehandlere

forts. s. 2

til Rådmannen i Hol kommune – klagesak fra Haugastøl, 1.7.06, s. 2

har praktisert ulik vurdering og byggetillatelse er blitt innrømmet/ikke innrømmet ut fra det syn som den individuelle saksbehandler har hatt. Det ble senest gitt byggetillatelse for tilbygg den 22. juni i år (for 8 dager siden) for en grunneier som har 1 parkeringsplass på 'HØP'. Andre søkere, og spesielt i vestlig sektor (hvor parkeringssituasjonen er best), har blitt refusert.

Leder av kommunens plan- og byggesaker sier i en epost av 27. juni i år bl.a.:

Kravet om dokumentasjon av løsning for to stykk vinterbrøytet parkeringsplass gjelder både for nybygg, tilbygg og påbygg. Det er ikke grunnlag for å si at parkeringsbehovet for eksisterende hytter er et annet enn for nye.

Så legges inn visse muligheter for dispensasjon etc., og da bygget på skjønn

Herom er HT/grunneierne og plan-/byggesaksavdelingen sterkt uenige. Forhandlinger har ikke ført frem og det er dette spørsmål vi nå ber om politisk behandling av.

a) Formalia

Grunnlaget her er bestemmelsene i kommuneplanens arealdel hvor det bl.a. står:

(§ 5 – PBL § 20-4, annet ledd a)

*På arealer som i plankartet er vist som eksisterende byggeområder, hvor det **ikke** foreligger godkjent regulerings- eller bebyggelses plan, kan fortetting som innebærer **flere nye boenheter** bare skje når det foreligger en godkjent reguleringsplan for området. **På fraskilte og ubebygde enkelteiendommer kan likevel utbygging tillates, etter byggesøknad, når utbyggingen:***

.....

.....

Har tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 150 kv.m. inkludert uthus/garasje/anneks på inntil 30 kv.m. T-BRA. Utomhus parkeringsareal kommer i tillegg

.....

.....

Det skal etableres 2 vinterbrøyta biloppstillingsplasser pr. NY (understreket og uthevet av oss) fritidsbolig.

.....

Det fremgår at i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel så kan utbygging tillates på gitte vilkår inklusiv parkeringsløsning. Krav om parkering i denne sammenheng er '2 vinterbrøyta biloppstillingsplasser pr. NY fritidsbolig, - altså IKKE noe krav om parkeringsplass(er) for tilbygg eller anneks.

Vår påstand er altså at det ikke er formaliagrunnlag for å kreve 2 vinterbrøytete parkeringsplasser når en skal bygge anneks eller tilbygg.

b) Rimelighetshensyn

Utgangspunktet har vært, og er, at HT og grunneierne ønsker et nært og godt forhold til kommunen og alle parter skal respektere de bestemmelser som er fastsatt og at det skal være fornuft og rettferdighet i all saksbehandling. Vi minner om at det var Hol kommune ved den samme Plan- og byggesaksavdeling som tok initiativ overfor HV for at grunneierne i området selv skulle ta initiativ til at parkeringssitasjonen skulle bli bedret. HV tok utfordringen og kommunen bidro – vil bidra – med at selge 2 av kommunens tomter til formålet. Dessuten har kommunen bidradd med støtte til omlegging av avkjøring fra riksveg til Fjellvegen i vest etter Vegvesenets krav, samtidig som Statens vegvesen selv bidro til avkjøring i øst. Private grunneiere har avstått grunn til formålet (avkjøring øst) og naboer til ny parkeringsplass har vist stor velvilje ved ikke å nedlegge protest mot utbygging.

Følgelig kan man fastslå at alle parter har vært positive og det kan neppe reises tvil om annet enn at HT spesielt, men også 'Foreningen Karistølstangen Veg' og Sameiet Haugastøl Vest Parkering (SHVP), sammen med det offentlige og private, alle har bidradd til en gunstig løsning for hele området som altså har medført at det er/blir bygget til sammen ca. 240 nye helårstilgjengelige biloppstillingsplasser med organisert brøyting.

Etter samtaler med Plan- og byggesaksavdelingen i første halvår 2005 (før 'HØP') ble det enighet og forståelse for at kravet om 2 parkeringsplasser gjaldt for nybygg (hytte), mens det var tilstrekkelig med 1 parkeringsplass for dem som ønsket å bygge anneks eller tilbygg. Denne ordningen ble gjort kjent til alle grunneierne (ikke bare medlemmer av HV = krav fra Plan- og byggeavdelingen) i skriv fra HV og HT.

Ved to anledninger, den 17/2.2005 – kommunes ref. 04/00804, arkivkode L40, og den 25/1.06 – ref. 06/199, arkivkode gnr 00/106, ble det sendt brev fra kommunen direkte til samtlige grunneiere

hvor det var vedlagt brev fra hhv HV og HT hvor det fremgikk at kommunens krav var to plasser for nytt hyttebygg og én plass for tilbygg/anneks.

Dette ble av alle betraktet som at kommunen gikk god for at den kun var krav om én parkeringsplass for anneks eller tilbygg. Grunneierne innrettet seg deretter og kjøpte seg inn i parkeringsområdene under den forutsetning og delvis gikk i gang med planlegging, innkjøp etc. for å bygge anneks eller tilbygg og med bakgrunn i at de ville bli tildelt én parkeringsplass.

Kommunens Plan- og byggesaksavdeling fulgte opp og innvilget byggetillatelse for bygging av anneks eller tilbygg med bakgrunn i én dokumentert parkeringsplass – dokumentasjon kom fra HT på oppfordring fra Plan-/byggesaksavdelingen.

Alle parter, og grunneierne i øst, var fornøyde og HT tok det for gitt at samme ordning ville bli praktisert i vest. I HTs brev av 13/1.06 til alle grunneierne i vest, og som altså kommunen selv sendte ut som vedlegg til sitt brev av 25/1.06, sier HT '1 plass for tilbygg eller anneks har vært praktisert'. I Haugastøl Vest-området valgte man en litt annen modell enn i øst, og grunneierne gikk sammen i et sameie (SHVP) for å bygge ut plassen der, men vi kan ikke se at det skulle ha noen betydning for utstedelse av byggetillatelse for anneks eller tilbygg.

Konklusjon og Påstand

- a) HT finner det høyst urimelig at 'spillereglene' skal endres undervegs. Det innebærer forskjellsbehandling og også at grunneierne har tegnet seg for parkeringsplass(er) på feilt grunnlag
- b) HT finner det galt at avgjørelse i saksbehandling skal være avhengig av hvilken saksbehandler i kommunen som har saken.
- c) HT mener at en slik enkel sak ikke skal kunne gi rom for 'synsing' eller skjønsvurdering og har etterlyst helt klare kjøreregler som ikke gir rom for tvil. Eksempelvis er det satt frem tanker om at enten
byggetillatelse for anneks eller tilbygg innrømmes hvis slikt anneks eller tilbygg ikke er større enn 30 kv.m.,
eller
byggetillatelse for anneks eller tilbygg kan innrømmes hvis (hoved-)hytten ikke er større enn 100 kv.m.
Da vil alle parter ha noe å forholde seg til og ingen kan 'tro eller synse'
- c) På formelt grunnlag kan det være grunnlag, under henvisning til kommunens arealplan, å påstå at det ikke kan forlanges byggetillatelse i det hele tatt for å bygge anneks eller tilbygg.
Her har HT og grunneierne valgt å tilpasse seg den forståelse som ble inngått med Plan- og byggeavdelingen før oppstart av 'HØP', altså uten å gjøre noen innsigelser.
- d) Parkeringssituasjonen på Haugastøl øst for jernbanebroen er blitt/blir løst, på kort og lang sikt.
Hvorfor skal da kommunen stramme inn (og skape ufred og en masse ekstraarbeide) ?

Haugastøl vel og Haugastol Trafikk AS Ltd. oppfordrer til politisk vedtak om at det kun kreves 1 (èn) helårstilgjengelig parkeringsplass på Haugastøl når det søkes om å bygge anneks eller tilbygg (i tillegg til andre gjeldende bestemmelser).

Vi takker for forståelse for dette og imøteser snarlig svar.

Med vennlig hilsen
for HAUGASTØL VEL og for HAUGASTOL TRAFIKK AS Ltd.

Gustav Mohn, etter fullmakt

Kopi: ordfører Erik Kaupang
Sølvi Hansen Valdernesnes, leder Plan-/byggesaksavdelingen
Styret i Haugastøl Vel
Rådet i Haugastol Trafikk AS Ltd.
Interimsstyret i Sameiet Haugastøl Parkering Vest

Svar til :

**Haugastol Trafikk AS Ltd., Postboks 8, 1335 Snarøya,
tlf. 67590870, epost gus-mohn@online.no**