



Saksframlegg

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|---------------|------------|----------|
| Formannskapet | | |

Parkeringsplasser på Shell - tomta.

Rådmannens forslag til innstilling:

På bakgrunn av sakens innhold tilrår Rådmannen at Stjørdal kommune samtykker i at 53 parkeringsplasser på Shell – tomta merkes slik det er søkt om. Vedtak om dispensasjon anses unødvendig for gjennomføring av vedtaket.

Vedlegg:

- Utbyggingskontrakt mellom Stjørdal kommune og Hotellgården AS
- Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser gnr. 105, bnr. 192/193
- Brev til Stjørdal kommune datert 14.05.2013
- Vedlegg 1 til brev datert 14.05.2013
- Vedlegg 2 til brev datert 14.05.2013

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt): Ingen

Saksopplysninger:

Saken gjelder en søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene til «Sentrumsplan Stjørdal», ved tillatelse til merking/reservering av 53 parkeringsplasser for Hotellgården AS på den såkalte «Shell – tomta» (gnr. 105, bnr. 192 og 193).

Stjørdal kommune og Hotellgården AS inngikk i 14.06.1979 en utbyggingskontrakt. Kontrakten innebar at Hotellgården skulle avstå grunn til gate og at opparbeidelsesutgiftene til gata skulle fordeles mellom kommunen, Hotellgården og de andre grunneierne i gata. Dessuten skulle det opparbeides parkeringsplass på den såkalte Shell-tomta, som var eid av kommunen. Utgiftene til opparbeidelse av parkeringsplassen skulle fordeles mellom kommunen og Hotellgården i

forhold til hvor mange parkeringsplasser de disponerte. Det ble også gitt noen andre bestemmelser, bl.a. om at vedlikeholdet av parkeringsplassen skulle reguleres av en egen avtale med fordeling i henhold til disponible plasser.

Den opparbeidelsen som ble regulert i avtalen fra 1979, skjedde under henvisning til reguleringsplan datert 20.11.1971 og tekniske planer utarbeidet i 1979. Det var hotellet som hadde engasjert bistand til de tekniske planene. Kommunen var på dette tidspunkt største aksjonær i hotellselskapet.

Fordelingen av antall plasser framgikk ikke av avtalen, men det ble bestemt at Hotellgården skulle disponere 53 av de 88 plassene på tomte. Opparbeidelseskostnadene ble fordelt mellom kommunen og Hotellgården i henhold til dette, og det samme gjelder senere vedlikeholdsutgifter.

De plassene som Hotellgården disponerte, har ikke vært merket særskilt.

I reguleringsplanen fra 1971 er parkeringsplassen avsatt til privat parkering. I reguleringsbestemmelsenes pkt. 6 er det ved utbygging fastsatt krav til 1 p-plass pr. 50 m² golvflate på egen grunn. Det er ikke gitt andre særlige bestemmelser om parkering.

I en ny reguleringsplan, Sentrumsplanen vedtatt 26.03.1987, er det samme arealet regulert til parkering. I plankartet er noen av parkeringsarealene avsatt til «Felles parkeringsplass», markert med skravur på kartet. Det aktuelle arealet, T3, er ikke skravert. Dette må forstås slik at formålet er offentlig parkering. Det er ikke gitt særskilte reguleringsbestemmelser om dette arealet.

Den nye sentrumsplanen, som er vedtatt 27.03.2008, avsetter derimot arealet til blandet formål: Bolig, forretning, kontor, parkering. Etter reguleringsbestemmelsenes pkt. 8.1 er det tillatt med parkering i første og andre etasje, og det skal sikres minst 100 offentlige parkeringsplasser som er tilgjengelige for allmennheten. Disse skal komme i tillegg til parkeringsplasser som utløses av virksomhet på egen grunn. Kravene til slike plasser på egen grunn følger av pkt. 1.9 i reguleringsbestemmelsene. Der framgår det bl.a. at parkering skal dekkes på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med utbygging av hotellet, ba nåværende eier DnB Næringseiendom AS om samtykke til å merke de parkeringsplassene som hotellet disponerte etter utbyggingsavtalen. Kommunen kunne av flere årsaker ikke imøtekomme dette uten nærmere utredning og vurdering. Det var ikke opplagt hvordan utbyggingsavtalen skulle forstås i forhold til de relevante bestemmelser om parkeringskrav i plan- og bygningsloven. Det var heller ikke klart om avtalen ga noen rett til merking som kommunen var bundet av. Spørsmålet måtte også ses i sammenheng med vurderingen av parkeringsproblematikken i Stjørdal sentrum mer generelt.

I brev 29.10.2012 ba kommunen om at det ble sendt søknad om tillatelse til merking og om dispensasjon fra reguleringsplanen. Slik søknad innkom i brev 22.01.2013.

Vurdering

Verken kontraktens ordlyd eller bakgrunnen for den gir entydig svar på hva slags rettigheter hotellet skulle ha til den aktuelle parkeringsplassen. Men flere viktige momenter taler for at kontrakten var et ledd i å oppfylle krav til private parkeringsplasser etter bygningsloven § 69.

Uttrykket «disponere» i utbyggingsavtalen taler for at det er ment å være tale om eksklusive plasser for vedkommende avtalepart. Det framgår også at avtalen hadde sin bakgrunn i en

byggemelding der det var avsatt 23 parkeringsplasser på egen grunn. Disse plassene dekket imidlertid bare Sparebankens behov, og formannskapet krevde derfor opparbeidet ytterligere 53 plasser. Dette taler også for at det tale om plasser som skal dekke behovet for private plasser i virksomheten. Et ytterligere moment er at Hotellgården i avtalen påtar seg å dekke vedlikeholdet av plassene.

Avtalen ble inngått i forbindelse med behandling av en byggesøknad som ikke utløste ny reguleringsplan. I og med at dagjeldende reguleringsplan avsatte området til privat parkering, var det derfor ikke tale om å oppfylle et plankrav om å bidra til offentlige plasser.

De forholdene som er nevnt, tilsier at avtalen skulle bidra til å fylle et krav til private parkeringsplasser etter bygningsloven § 69, som svarer til dagens pbl. § 28-7.

Partenes praksis og de reguleringsendringer som har skjedd trekker i motsatt retning av dette. Alle plassene har hele tiden vært umerket og hele plassen har fungert som en offentlig parkeringsplass. Dette har også kommet til uttrykk i reguleringsvedtak, som hotelleieren ikke har motsatt seg. Disse forholdene anses likevel ikke så tungtveiende at de kan anses å ha endret det som følger av avtalen og formålet med den.

Det har i lang tid vært mangel på offentlige parkeringsplasser i sentrum av Stjørdal. Selv om det totale antall plasser på Shell-tomta blir det samme, vil presset øke på de plassene som er igjen, siden man mister den fleksibiliteten som ligger i at samtlige 88 plasser er disponible for alle til enhver tid. Rådmannen vil derfor advare mot en liberal praksis med hensyn til å godta merking av parkeringsplasser som er tiltenkt offentlig bruk.

I dette tilfelle er kommunen imidlertid bundet av en avtale som innebærer at de aktuelle plassene må anses som private plasser som skal oppfylle kravet til slike plasser etter plan- og bygningsloven. Saken representerer derfor et særtilfelle som ikke anses å kunne skape presedens. Merkingen vil uansett bli midlertidig, da gjeldende reguleringsplan forutsetter at tomta skal bebygges. Hvordan rettigheten etter utbyggingsavtalen i tilfelle skal hensyntas ved gjennomføringen av reguleringsplanen, må vurderes når gjennomføring blir aktuelt.

Parkeringsplasser i plan- og bygningsloven fra 2008 er nevnt som et underformål under arealformålene samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i § 11-7, som gjelder kommuneplanens arealdel. I § 12-5 er det tilsvarende bestemmelser for reguleringsplaner. Disse bestemmelsene tar sikte på anlegg som i utgangspunktet forestås av det offentlige.

Krav om parkeringsplasser på egen grunn følger derimot av § 28-7 andre ledd og byggteknisk forskrift § 8-9. Det er åpnet for at plassene helt eller delvis etableres i fellesanlegg utenom selve tomta, men for øvrig vil slike plasser inngå i hovedformålet for den eiendommen de ligger på.

Ut fra dette har kommunen tidligere meddelt søkeren at man anså det nødvendig med dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, fordi merkede, private plasser vil være i strid med nåværende reguleringsformål.

Under behandlingen av saken har man likevel kommet til at dispensasjon er unødvendig. Dette bygger på den forutsetningen at de plassene som nå merkes, hele tiden har vært private parkeringsplasser som skulle oppfylle kravene til slike plasser etter bygningsloven § 69 og senere lovgivning. Det er i så fall ikke tale om endret bruk, selv om plassene nå merkes, og da er det heller ikke nødvendig å dispensere fra reguleringsplanen.

På denne bakgrunn tilrår rådmannen at kommunen samtykker i at 53 parkeringsplasser på Shell-tomta merkes slik det er søkt om. Vedtak om dispensasjon anses unødvendig for gjennomføring av vedtaket.