
Vestby kommune

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1/20-2.

Utvalg	Dato
Plan- og miljøutvalget	02.06.2015

Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 56/8	15/253-8	Idar Fagereng	Ja

Sak DS PLM 476/15
GNR 56 BNR 8 - BRÅTEBUKTVEIEN 15 - AVSLAG PÅ SØKNAD OM
DISPENSASJON FRA TILLATT FORMÅL
BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL HELÅRSBOLIG

Søknaden om dispensasjon fra arealformål fritidsbolig og bevaring i reguleringsplan Strandåsen for bruk av fritidsbolig på gnr. 56 bnr. 8 til bolig avslås i medhold av Plan- og bygningsloven § 19 -2 jf. reguleringsplan for Strandåsen og Kommuneplan for Vestby 2014 – 2026.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Søknad ble mottatt 30.03.2015, komplettert ved uttalelse fra Akershus fylkeskommune 21.04.2015.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplan for Vestby 2014 – 2026 for dispensasjon fra arealformål fritidsbebyggelse/bevaring for bruk av gnr. 56 bnr. 8 til boligformål. Dispensasjon er søkt utenom byggesak.

Plangrunnlag

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan Strandåsen, formålsområde Bh1, bevaringsområde med eksisterende fritidsbebyggelse og med forbud mot ytterligere bebyggelse. Formålet i reguleringsplanen er videreført i kommuneplan Vestby 2014 – 2026.

Byggetomta

Eiendommen er bebygget med to fritidsboliger, en eldre bygning med BYA 83 m² og en fritidsbolig fra 1963 med BYA på 100 m². Fritidsbolig fra 1963 er feilaktig registrert som uthus til fritidseiendom i matrikkelen.

Eiendommen har i tillegg to uthus med hhv. 12 og 16 m² BYA samt fast kai med sjøbod på 5 m² BYA.

Visuelle kvaliteter

Søknaden berører ikke visuelle kvaliteter.

Uttalelser

Det foreligger uttalelse fra Akershus fylkeskommune, avdeling for nyere tids kulturminner etter direkte oversendelse fra ARC Arkitekter AS før kommunen mottok søknaden.

Fylkeskommunen har vurdert at eiendommen med sommervillaen har stor bevaringsverdi som en av Hvitstens første sommervillaer ettersom eiendommen er godt ivaretatt mht. bygningsvolum og detaljer, og at tiltak på bygningen må vurderes etter reguleringsbestemmelsenes § 7 - Spesialområde - Bevaring - Byggeområde.

Fylkeskommunen uttaler:

”Det er positiv til at eiere ønske å ivareta uteområdene og den særpregede bygningen ved bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig. Vår erfaring er at en bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig ofte vil medføre ønske om oppgradering av bygningen. Dersom kommunen tillater bruksendring til helårsbolig anbefaler vi derfor at kommunen stiller vilkår om at istandsetting og eventuelt tilbygg skal utføres slik at det opprinnelige bygningsvolum og utvendige bygningsdeler tas vare på.”

Nabomerknader

Det foreligger nabomerknader fra Ole Johan Hvitsten som anmerker at det i søknaden fremgår at tomten er delt i to parseller men at gnr. 56 bnr. 8 er en festetomt i område med delingsforbud og at fradeling ikke kan søkes uten godkjenning fra grunneieren.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med reguleringsplan for Strandåsen og Kommuneplan for Vestby 2014 – 2026 og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon fra gjeldende arealplan.

Søknad om dispensasjon fra lov, vedtekt, forskrift og planer skal grunngis, jfr. plan- og bygningslovens § 19-1.

Søknadene om dispensasjon begrunnes av ansvarlig søker/tiltakshaver med at:

- 1) Naboeiendommer i nord og øst for tiltaket er regulert til boligformål med pågående konvertering til bolig.
- 2) Bruksendring vil være i tråd med kommunens strategi gjennom flere år der store hytteområder er transformert og tilrettelagt for gode boligmiljøer.
- 3) Nærmeste naboer mot øst har fått godkjent bruksendring fra bolig til helårsbolig og ytterligere eneboliger er under oppføring i Bråtebuktveien.
- 4) Eier ønsker å bosette seg på eiendommen etter 30 år i utlandet og vil ivareta eiendommen.
- 5) Bygningen som ønskes brukendret ligger mer enn 50 meter fra sjø.

Bygningssjefens vurdering

Generelt om dispensasjonssøknaden:

Det søkes om bruksendring av fritidsbolig til bolig noe som medfører at dispensasjon må gis i fra arealformålet i planen. Arealformålet omfatter hele eiendommen. En endring av arealbruksformål fra fritidsbebyggelse til bolig er en vesentlig endring av formål som over tid har større konsekvenser på offentlig infrastruktur enn det som følger av evt. behov for utvidelse av kapasitet mht. vei, vann og avløp. Dette vil gjelde bla. skoler, barnehager med mer, der belastningen over tid vil bli større enn hva som er forutsatt i kommunens strategiske planer. Formålsendringer i arealplaner skal ikke gis ved dispensasjon med unntak av i svært spesielle tilfeller. I dette tilfellet vil det være formålsendring både i forhold til eksisterende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel som ble vedtatt 20. april 2015.

Reguleringsformål og Kommunens langsiktige strategi for arealbruk:

Det er i reguleringsplan for Strandåsen avsatt en rekke områder til boligformål der eksisterende fritidseiendommer kan ombygges/konverteres til boligformål. Område Bh1 er ikke ett av disse. Arealbruk i regulerte områder er fastsatt gjennom grundige prosesser der ulike hensyn er veid opp mot hverandre. Dispensasjon kan ikke gis med begrunnelse i at det i tilgrensende områder er innregulerte områder til boligformål.

Vestby kommune vedtok den 20. april 2015 ny kommuneplan.

I kommuneplan for Vestby 2014 til 2026 er området (og eiendommen gnr. 56 bnr 8) avsatt til område for eksisterende fritidsbebyggelse og kommunens strategiske valg i dette tilfellet er å stadfeste reguleringsplanens arealformål for området, som er bevaringsområde med eksisterende fritidsbebyggelse med forbud mot ytterligere bebyggelse.

Dispensasjon kan ut fra dette ikke gis med begrunnelse i kommunens strategi for konvertering av hytteområder til boligområder.

Godkjente bruksendringer:

De eiendommer som søker viser til når det gjelder godkjent bruksendring ligger i områder regulert til boligformål. Eiendommen det søkes dispensasjon for ligger ikke i ett slikt område, men er gjenboer til ett slikt område i øst.

Ved gjennomgang av kommunens arkiv kan det ikke ses å være innvilget dispensasjon fra arealformålet eller bruksformålet på eiendommer innenfor Bh1. i reguleringsplan for Strandåsen. Det er imidlertid tidligere gitt avslag på både byggesøknader og delingssøknad på eiendommen med bakgrunn og hjemmel i reguleringsplanen.

Selv om eiendommen det søkes bruksendring for i dag har adkomst via Bråtebuktveien (tingslyst rettighet) og godkjent VA – løsning via felles privat anlegg, vil en dispensasjon gi en signalvirkning om at fritidsboliger i dette området kan bruksendres.

Kommunestyret har for kort tid siden bekreftet tidligere reguleringsplanvedtak gjennom vedtak av kommuneplan for Vestby 2014 – 2026 og kommunestyrets strategiske valg for arealbruken i området er på ny stadfestet.

Ønske om å bosette seg på eiendommen:

At eiere av fritidsboliger ønsker å bosette seg i fritidsboligen er ikke uvanlig og kommunestyret har gjennom planvedtak tilrettelagt for at slik bosetting kan gjøres gjennom konvertering/bruksendring av eiendom i enkelte områder.

I dette tilfellet foreligger både reguleringsplan og kommuneplan som fastslår at dette området ikke skal tilrettelegges for helårsbolig.

En bruksendring vil over tid medføre ulemper for kommunen ved at det stilles krav om kommunale tjenester som barnehage, skole, helsetjenester mv. Behovet for slike tjenester utløses ikke nødvendigvis av nåværende eier

Bygningssjefen kan ikke ses at hensynet til søkers ønske om å bosette seg på eiendommen er større enn de ulemper som følger av å gi dispensasjon.

Avstand til sjø er mer enn 50 meter:

En bruksendring av fritidsboliger til bolig avhenger av at eiendommen er avsatt til boligformål i arealplan eller at det er gitt dispensasjon fra arealplanformålet for bruken av denne.

Eiendommen gnr. 56 bnr. 8 er strandeieendom og bruksendring av eiendommen til boligeiendom vil bryte med arealformål både i reguleringsplan og kommuneplan og i tillegg bryte med kommuneplanens forbud mot alle typer tiltak etter Plan- og bygningsloven i 50 metersbeltet mot sjø selv om selve fritidsboligen som ønskes benyttet ligger utenfor 50 –

metersbeltet. Det ligger også en annen fritidsbolig til på eiendommen som vil bli omfattet av endret arealformål ettersom arealformålet er lagt til eiendom og ikke til bygninger.

Det er gjennom kommuneplanen innført strenge restriksjoner for tiltak i 50 metersbeltet mot sjø. Fritidsboligen som ønskes benyttet til bolig er som følge av reguleringsplanen bevist unntatt forbudssonen for alle typer tiltak i 50-metersbeltet mot sjø. Dette medfører at mindre tiltak kan gjennomføres på eiendommen så lenge dette ikke medfører nybygg eller utvidelse av eksisterende bebyggelsen.

Endring av arealbruksformålet vil berøre arealer som ligger i 50 metersbeltet mot sjø og dispensasjon kan ikke begrunnes i at bygningen som ønskes brukt til bolig ligger utenfor sonen for tiltaksforbud.

Nabomerknad:

Det fremgår av nabomerknad og innsendt dokumenter at eiendommen er delt gjennom privatrettslig avtale. Den inngåtte avtalen gir ikke privatrettslig hjemmel til å kreve fradeling uten grunneiers samtykke eller rettskraftig dom.

Det fremgår av avtalen at det er overført reelt eierskap til avgrenset deler (arealfordeling) av den bortfestede eiendommen. Vi gjør oppmerksom på at fradeling og registrering av nye eiendommer i matrikkelen ikke er frivillig når den privatrettslige disposisjonen medfører at det overføres reelt eierskap til deler av grunneiendom og/eller festegrund for mer enn 10 år.

Samlet vurdering:

Søknaden strider etter bygningssjefens vurdering i mot kommunestyrets strategiske valg når det gjelder arealutnytting i området.

Det er ikke tidligere gitt dispensasjon for bruksendring innenfor dette formålsområdet i reguleringsplan Strandåsen og en dispensasjon i dette tilfellet vil gi en sterk signaleffekt om at bruksendringer i dette området for øvrige tomter til fritidsbolig vil være påregnelig hvis fritidsboligen ønskes tatt i bruk til bolig.

En tillatelse til bruksendring vil etter bygningssjefens vurdering medføre at den privatrettslige avtalen vil gi føringer for en evt. sener fradelingssøknad. Reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel slår ettertrykkelig fast at det ikke er ønskelig med fradelinger i strandsonen.

Det er tidligere gitt avslag på søknader om tiltak på eiendommen som vil medføre utvidet bruk av området og bygningssjefen finner ikke grunn til å endre på dette ved å tillate en bruksendring som vil gi en mer intensiv bruk enn de tidligere avslåtte søknadene

Bygningssjefen finner at søknaden er vesentlig i strid med hensynet bak bestemmelsene i både reguleringsplanen og kommuneplan for Vestby 2014 - 2026 samt Plan- og bygningsloven § 1-8 og således ikke kan gis med bakgrunn i Plan- og bygningsloven § 19 – 2, 2. ledd.

Bygningssjefen konkluderer med at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt og søknadene avslås.

Eventuelt ny søknad

Før det fremmes ny søknad om bruksendring må det foreligge godkjent reguleringsendring.

Dersom eiendommen tas i bruk til beboelse uten at det foreligger tillatelse til bruksendring vil slik ulovlig bruk bli fulgt opp etter bestemmelsene i Plan- og bygningsloven kapittel 32.

GEBYR

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 5.525,-** sendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er fastsatt etter gjeldende gebyrregulativ for Vestby kommune:
3-8 – Dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan (og kommuneplan) kr. 5.525,-

Det gis ikke reduksjon i saksbehandlingsgebyrene ved avslag jf. gebyrregulativet § 3-12.

Klagerett

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett".
Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Vestby kommune uvedkommende.

Vestby kommunes bygningsavdeling, 02.06.2015

Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Idar Fagereng
Byggesaksbehandler

Utskrift sendes:

Tiltakshaver:

Turid Ulven, Gladvoll terrasse 3, 1168 OSLO m/opplysninger om klageadgang

Ansvarlig søker:

Arc Arkitekter AS, Vestre Kanalkai 20, 7010 Trondheim m/opplysninger om klageadgang



Vestby kommune

Plan, bygg, geodata

Arc Arkitekter AS
Vestre Kanalkai 20

7010 Trondheim

Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Dato
GNR 56/8	15/253-8	Idar Fagereng	02.06.2015

GNR 56 BNR 8 - BRÅTEBUKTVEIEN 15 - AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA TILLATT FORMÅL BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL HELÅRSBOLIG

Vi viser til søknad mottatt og journalført her den 26.03.2015.

Vedlagt oversendes vedtak i sak DS PLM **476/15**, fattet etter delegert myndighet.

Med hilsen

Idar Fagereng
Byggesaksbehandler

Vedlegg: Opplysninger om klageadgang

Kopi til

Tiltakshaver:

Turid Ulven, Gladvoll terrasse 3, 1168 OSLO m/opplysninger om klageadgang

Arc Arkitekter AS	Vestre Kanalkai 20	7010	Trondheim
Turid Ulven	Gladvoll terrasse 3	1168	OSLO

Adresse
Rådhusgata 1
1540 Vestby

Telefon
64 98 01 00
E-post: pbg@vestby.kommune.no

Telefax
64 98 01 01

Bankgirokonto
1613.07.00342

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av Det faste utvalg for plansaker og bygningssjefen.

En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADDRESSAT

Klagen skal sendes til:

Vestby kommune, bygningsavdelingen, Postboks 144, 1541 VESTBY.

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes bygningsavdelingen og begrunnes. Bygningsavdelingens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for bygningsavdelingen senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.