



Vestby kommune

SÆRUTSKRIFT PLM -9/15

GNR 56 BNR 8 – BRÅTEBUKTVEIEN 15 - KLAGE PÅ VEDTAK DS PLM 476/15 – AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANFORMÅL FRITIDSBOLIG TIL BOLIG.

PLAN- OG MILJØUTVALGETS BEHANDLING:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PLAN- OG MILJØUTVALGETS VEDTAK:

Vedtaket i sak DS PLM 476/15 opprettholdes.

Rådmannens innstilling:

Vedtaket i sak DS PLM 476/15 opprettholdes

Vedlegg:

Klage på avslag - tilleggsdokumentasjon 2.pdf, Klage på avslag - tilleggsdokumentasjon 1.pdf, Klage på avslag.pdf, Sak DS PLM 476-15 - avslag på søknad om dispensasjon.pdf, Uttalelse fra Akershus fylkeskommune.pdf, Søknad om dispensasjon.pdf, Søknad om dispensasjon- kart-tegninger.pdf, Søknad om dispensasjon-vedlegg-diverse dokumenter.pdf, Oversiktskart.pdf

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken

Det er søkt bruksendring med bakgrunn i at tiltakshaver (eier) ønske å bosette seg på eiendommen og det er søkt dispensasjon fra arealplanformål i reguleringsplanen.

Sammendrag:

Det ble den 26. mars 2015 søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Strandåsen for bruk av fritidseiendom til boligformål. Søknaden ble administrativt avslått den 2. juni 2015 jf. vedlegg sak DS PLM 476/15 - avslag på søknad om dispensasjon.

Adminstrasjonens begrunnelse var 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 dispensasjon kan derfor ikke gis med bakgrunn i Plan- og bygningsloven § 19 – 2, 2. ledd.

Avslaget ble påklaget den 29. juni 2015. Vedtaket er bekreftet mottatt av ansvarlig søker den 16. juni og klagen er kommet inn innen klagefristen

Det er innlevert to tillegg til klagen etter mottak av opprinnelig klage.

Klageanførsler:

Vedtaket i DS PLM 476-15 ble påklage med følgende begrunnelse:

- 1) Det er ikke tatt hensyn til uttalelse fra Fylkeskommunens uttalelse i saken.
- 2) Det vises til tidligere avslag uten å vise til søknadenes natur omfang eller relevans.
- 3) Eiendommen er tilknyttet offentlig VA anlegg og ikke via privat VA anlegg.
- 4) Verken reguleringsplan eller kommuneplan fastslår at det ikke skal tilrettelegges for helårsbolig, men de fastslår hvilke formål som kan tillates.
- 5) Avstand til sjø er irrelevant da bruksendringen ikke vil påvirke byggeforbudet i 50 – metersbeltet.
- 6) Henvisninger til byggeforbud i planbestemmelsene er ikke riktig.
- 7) Sidestilling av bruksendring og endring av arealformål er feil. Det søkes kun dispensasjon for bruk av det ene bygget på eiendommen.

Vurdering av klageanførselene:

Det vises her kun til nummer for anførselene i oppstillingen over. Anførselens innhold gjentas ikke.

- 1) Administrasjonens vurderinger for avslag er hensynet bak planbestemmelsene i kommuneplanen, reguleringsplanen og i oppgitt dispensasjonsgrunn.

Administrasjonens konklusjon var og er at søknaden er vesentlig i strid med hensynet bak bestemmelsen i vedtatte arealplaner og kommunens strategiske valg mht. hvilke områder der konvertering av fritidsbebyggelse til boligbebyggelse skal tillates.

I de tilfeller at dispensasjon er vesentlig i strid med plan eller planbestemmelser er det ikke anledning til å gi dispensasjon jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) og dispensasjonsveileder fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus fylkeskommune i 2014.

I henhold til fylkesmannens dispensasjonsveileder er det ikke påkrevet å vurdere oppgitte dispensasjonsgrunner dersom dispensasjon er vesentlig i strid med hensynet bak en plan eller planbestemmelse. Administrasjonen har likevel vurdert søkers begrunnelser for dispensasjonssøknaden og har funnet at den ikke kan anses å gi særskilt grunnlag til å vurdere omsøkte dispensasjon som mindre vesentlig.

Når det gjelder manglende vurdering av fylkeskommunens uttalelse viser administrasjonen til at avslaget er begrunnet i at søknaden er vesentlig i strid med hensynet bak planbestemmelsene og kommunestyrets strategi for konvertering av eksisterende hytteområder til boligområder og følgelig faller inn under momenter kommunen ikke må vurdere.

Administrasjonen har vurdert uttalelsen i forbindelse med klagebehandlingen og kan ikke se at fylkeskommunens uttalelse gir grunnlag til å vurdere dispensasjonssøknaden som ett mindre vesentlig avvik fra bestemmelsene i arealplanene.

Fylkeskommunen har i sin uttalelse vurdert eiendommen med bolighuset til å ha stor bevaringsverdi som en av de første sommervillaene i Hvitsten og i uttalelsen gis kommunen føringer om å stille krav til utforming og gjennomføring av mindre vesentlige endringer og ombygginger. Når det gjelder vedlikehold forutsettes det at enhver eier av bygninger har vilje og interesse til å ivareta sine verdier på en forsvarlig måte.

- 2) For godkjente bruksendringer på andre tilgrensende/nærtliggende eiendommer gjelder fortsatt vurderingen i DS PLM 476/15 der konklusjonen er at disse eiendommene er regulert til boligformål og følgelig ikke krever dispensasjon. At eiendommen det søkes dispensasjon for grenser mot ett område regulert til boligområde gir ikke grunnlag for dispensasjon. Enhver planavgrensning vil medføre at naboeiendommer blir liggende i ulike arealkategorier og at en fritidseiendom grenser til ett område regulert til boligformål er således normalt.
- 3) Opplysningene tas til orientering.
- 4) Ved valg av arealformål i arealplaner har kommunestyret tilrettelagt for en viss arealbruk og lagt hindringer i veien for annen arealbruk.
- 5) Det er ingen tvil om at hoveddelen av eiendommen gnr. 56 bnr 8 ligger innenfor 50-metersbeltet mot sjø. Det er etter det administrasjonen kan se av vedlegg til saken, gjennomført en privatrettslig deling av eiendommen der deler av eiendommen er solgt. Eiendommen ligger i område med forbud mot deling og en dispensasjon for kun den delen av eiendommen som ligger utenfor 50 – metersbeltet mot sjø vil etter

administrasjonen vurdering være en aksept for en deling av eiendommen i strid med arealplanene for området.

- 6) Det fremgår av bestemmelsene til reguleringsplan for Strandåsen at eiendommer i område Bh1 ikke kan deles og det kan ikke oppføres ny og heller ikke gjøres vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse på eiendommen. I saksutredningen er ordet vesentlig ved en inkurie ikke medtatt men det har ikke betydning for vedtakets begrunnelse og innhold.
- 7) Regulert arealbruk i arealplan rettes mot både bruk av eiendommen og bruk av bygningene på denne. Når hele eller deler av en eiendom inngår i område med forbud mot tiltak vil også endringer i bruk av bygninger på eiendommen rammes av dette.

Uttalelser:

Det foreligger uttalelser fra Akershus fylkeskommune, avdeling for kulturminner.

Akershus fylkeskommunen ser positivt på at eier vil ivareta bygningen og viser til at beboelse er positivt fordi det viser seg at bevaringsverdige bygg som blir bebodd i større grad blir vedlikeholdt og ivaretatt. Fylkeskommunen anmoder i sin uttalelse kommunen om å sette krav iht. § 7 i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Strandåsen ved søknader om tiltak på bygningen.

Alternativer:

Ut fra at søknaden er vesentlig i strid med hensikten bak planbestemmelsene både i reguleringsplan for Strandåsen og i kommuneplanen for Vestby 2014-2026, finner administrasjonen ikke grunn til å fremlegge alternativt forlag til vedtak.

Saken har ikke vært på høring hos fylkesmannen som overordnet myndighet i strandsonen og ett positivt dispensasjonsvedtak vil kreve at det settes vilkår om fylkesmannens godkjenning av dispensasjonsvedtaket.

Miljømessige konsekvenser:

Eiendommen er bebygd og tilknyttet offentlig VA og har regulert adkomst via Bråtebuktveien. Helårsbolig vil medføre økt bilbasert transport og belastning på andre tjenester og infrastruktur. Økningen anses ikke å være vesentlig, men en dispensasjon vil gi en forventning om likebehandling som kan medføre at området gjennom dispensasjoner blir konvertert til boligformål uten at konsekvensene av dette er tilstrekkelig klarlagt.

Vurdering:

Søknaden om dispensasjon er vurdert til å være vesentlig i strid med hensikten med arealformålet og avslaget i sak DS PLM 476/15 er begrunnet i dette.

Hensynet med fritidsbebyggelse med delingsforbud i område er å hindre at eksisterende eiendommer blir delt og får en utvidet bruk.

Slik administrasjonen forstår søknaden og vedleggene til denne, er eiendomsretten nå delt mellom to eiere der bygninger og tomt er delt mellom flere eiere i privatrettslig avtale uten at det foreligger godkjenning gjennom offentligrettslige vedtak.

Dispensasjonssøknaden og innsendte dokumenter viser at det søkes dispensasjon for det arealet som ligger utenfor byggeforbudssonen i reguleringsplanen og ikke for det øvrige arealet på eiendommen, noe som forsterker inntrykket av at det søkes aksept for en deling av eiendommen i strid med reguleringsplanen.

Administrasjonen finner at en dispensasjon vil undergrave intensjonen i både kommuneplanen og reguleringsplanen og vil skape forventninger om likebehandling i tilsvarende saker.

Konklusjon:

Vedtaket i sak DS PLM 476/15 opprettholdes og saken oversendes fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse