



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Vestby kommune
Postboks 144
1541 VESTBY

Juridisk avdeling

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 15/02165
Deres dato: 16.12.2015
Vår ref.: 2015/24943-4 FM-J
Saksbehandler: Odd Meldal
Direktetelefon: 22 00 36 24

Dato: 25.04.2016

Vedtak i klagesak om dispensasjon fra planformål for endring av fritidsbolig til bolig - Bråtebuktveien 15

Vestby kommune har i brev av 16.12.2015 oversendt ovennevnte klagesak for avgjørelse av Fylkesmannen.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter, og gir derfor bare et kort saksresymé.

ARC arkitekter har på vegne av grunneier Turid Ulven søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Strandåsen for bruksendring av eksisterende fritidsbolig på eiendommen gnr. 56 bnr. 8 til boligformål.

Søknaden ble avslått av kommunen 02.06.2015.

Avslaget ble påklaget den 29.06.2015 av Turid Ulven. Klager anfører at arealformålet følger bygninger og ikke eiendom. Det vises til at naboer har fått tillatelse til å bygge ut sine hus. Fylkesmannen viser for øvrig til klagen.

Det er også mottatt klage fra ARC arkitekter på vegne av tiltakshaver den 29.06.2015. I brevet anføres at det er gjort mangelfulle vurderinger. Uttalelse fra fylkeskommunen er kun referert til i vedtaket, uten at det er gjort en særskilt vurdering av forholdet. Endring fra fritidsformål til boligformål vil være med på å ivareta kulturminnehensynene. Det påpekes videre at det er faktafeil i kommunens saksfremstilling. Kommunen har eksempelvis sidestilt søknaden om bruksendring med endring av arealformålet for hele eiendommen. Det er vist til tidligere avslag på byggesøknader uten å henvise til hvorfor dette er relevant. Bygget er tilknyttet offentlig VA-anlegg. Kommunen har videre vist til at bruksendringen bryter med forbud mot tiltak i 50-metersbeltet. Klager fremhever at byggeforbudet fortsatt vil gjelde for eiendommen. Kommunen har feilaktig vurdert det slik at hele eiendommen gis bolig som arealformål. Dette er feil. Det er kun den opprinnelige sveitservillaen som ønskes bruksendret til helårsbolig (Villa Granli). Klager mener at vilkårene for å dispensere er oppfylt. Fylkesmannen viser for øvrig til klagen i dens helhet.

Det ble mottatt tillegg til klagen den 24.07.2015. Klager anfører at det er nødvendig med omfattende restaureringsarbeid på eiendommen, noe som er kostbart. Det vil derfor være en fordel å få bruksendret fritidsboligen til helårsbolig. Det påpekes at huset ligger godt



tilbaketrukket utenfor 50 m sonen og kyststien. Det er også igangsatt tre nye byggeprosjekter i åsen bak fritidsboligen.

Klagen ble behandlet av Plan- og miljøutvalget, som opprettholdt vedtaket i sak DS PLM 476/15.

Fylkesmannen har mottatt brev 18.01.2016 fra advokatfirma Wahl-Larsen på vegne av grunneier. Det opplyses at tiltakshaver ønsker å benytte den opprinnelige sveitservillaen på eiendommen som helårsbolig. Søknaden om bruksendring gjelder ikke de andre byggene på eiendommen. Sveitservillaen er fra 1899 og har betydelig oppgraderingsbehov. Det er av stor betydning at bygget kan benyttes som bolig, dersom oppgraderingsarbeidet skal gjennomføres. Tiltakshaver kan ikke se at en dispensasjon i denne saken vil medføre at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt. En dispensasjon vil gjøre det enklere å ivareta bevaringsverdiene knyttet til eiendommen. Det er vanskelig å forstå for tiltakshaver hvorfor kommunen ikke ønsker fast bosetting på eiendommen. Tiltakshaver kan ikke forstå hvorfor kommunen er redd for presedensvirkning mht fast bosetting i området. Vanligvis er kommunene opptatt av lys i husene, og personer som bidrar i lokalmiljøet. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Bruk av bygget til bolig vil gi minimal belastning på infrastrukturen i området. Kommunen kan evt. bruke plan- og bygningsloven § 18-1 mht veiopparbeidelse. Det blir videre feil av kommunen å vise til byggeforbudet i 50-meterssonen så lenge bygget ligger utenfor denne sonen. Klager fremhever at helårsbruk vil gi liv til området, og være positivt mht mulighetene til å ta vare på bygget, jf. at det er bevaringsverdig. Fylkesmannen viser videre til brevet i dets helhet.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.09.2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

Eiendommen gnr. 56 bnr. 8 er bebygd med to fritidsboliger, i tillegg til uthus og sjøbod. Det er søkt om dispensasjon for bruksendring av sveitservillaen (Villa Granli) fra fritidsformål til helårsbolig.

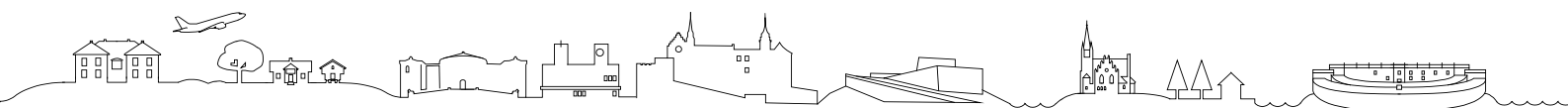
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Strandåsen, område Bh1. Eiendommen er regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor bevaringsområde.

I kommuneplanen for Vestby er området utlagt til eksisterende område for fritidsbebyggelse.

Det er ikke omtvistet at tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet i planen. Pbl. § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Det følger av pbl. § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon.

Vurdering av om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt

Eiendommen er regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse, og ligger innenfor bevaringsområdet. Hensikten med planformålet er at området skal benyttes til fritidsformål. En bruk til boligformål er således i strid med hensikten bak planen.



Kommunen har uttalt følgende:

«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. [...]

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.»

Fylkesmannen legger vekt på at kommunen i planarbeidet har foretatt et strategisk valg mht. hvilke områder som kan videreutvikles til boligområder, og hvilke områder som er eksisterende fritidsboliger.

Kommunen har uttalt følgende:

«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.»

Fylkesmannen legger vekt på at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. Det er eksisterende infrastruktur til eiendommen (regulert adkomst vis Bråtebuktsveien). Fylkesmannen ser at bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig vil medføre en økt bruk av veien. Økningen anses imidlertid å være mindre vesentlig.

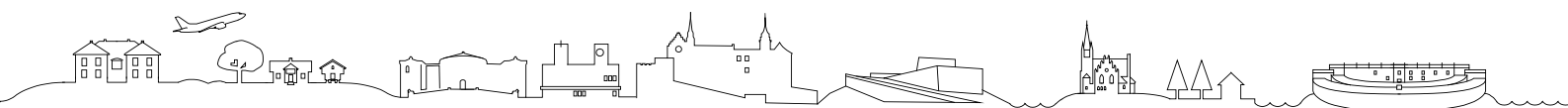
Kommunen har også lagt vekt på at en bruksendring kan medføre høyere etterspørsel etter kommunale tjenester, som barnehage, skole, helsetjenester mv. Fylkesmannen legger noe vekt på dette, men kan ikke se at dette er avgjørende i saken.

Søknaden har vært forelagt Akershus fylkeskommune. Fylkeskommunen uttaler bl.a. følgende:

«Vi vurderer at eiendommen med bolighuset Granli har stor bevaringsverdi som en av Hvitstens første sommervillaer, og fordi det er veldig godt tatt vare på med opprinnelig bygningsvolum og bygningsdetaljer.»

Fylkesmannen legger således til grunn at fritidsboligen er bevaringsverdig. Økt bruk av eiendommen kan være med på å sikre bevaringverdien i bygningen, jf. også søkers begrunnelse.

Kommunen har videre vist til at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 mht. forbud mot tiltak langs sjø. Kommunen har uttalt følgende:



«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.»

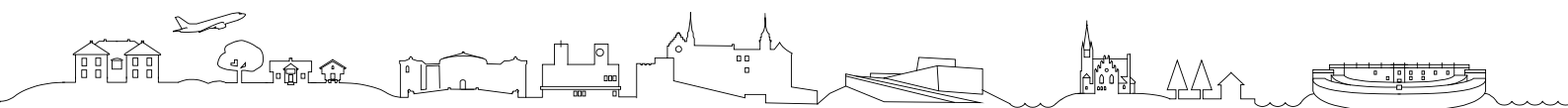
Fylkesmannen er ikke enig i kommunens vurdering. En søknad om dispensasjon forandrer ikke arealformålet for eiendommen. En dispensasjon innebærer kun et unntak for den konkrete bygningen som er søkt bruksendret. Et eventuelt dispensasjonsvedtak vil således ikke gjelde for andre bygninger på eiendommen enn den omsøkte. Den omsøkte bygning ligger utenfor 50-metersbeltet, og omfattes ikke av kommuneplanens forbud mot tiltak i 50-meterssonen.

Kommunen har videre fremhevet at reguleringsplanen ikke tillater at eiendommen kan deles, og at det ikke kan føres opp ny bebyggelse eller foretas vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Fylkesmannen kan ikke se at dette er relevant for saken. Søknaden omhandler kun spørsmål om dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig. Eventuelle fremtidige søknader må behandles for seg.

Når det gjelder hensynet til presedens, så ser Fylkesmannen at dette kan være et relevant moment. Fylkesmannen fremhever imidlertid at hver sak må vurderes for seg. Kommunen kan ikke erstatte vurderingen av vilkårene i pbl. § 19-2 med en vurdering av hvorvidt andre har fått dispensasjon. Dispensasjonsvurderingen må foretas konkret i den enkelte sak.

Fylkesmannen kan etter en vurdering ikke se at tiltaket vesentlig vil tilsidesette hensynene i planen.

For at en dispensasjon skal gis, må i tillegg fordelene være klart større enn ulempene. Kommunen har ikke foretatt denne vurderingen. Hvorvidt dispensasjon skal gis beror også, til en viss grad, på kommunalt skjønn, jf. forvaltningsloven § 34, annet ledd, tredje punktum. Fylkesmannen finner derfor å måtte oppheve kommunens vedtak og sende saken tilbake til kommunen. Kommunen må ved den nye behandlingen vurdere om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.



Slutning

Kommunens vedtak oppheves. Saken sendes tilbake for ny behandling.

Krav om dekning av sakskostnader for å få endret vedtaket av 02.06.2015 må fremmes innen 3 uker.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Merethe Helstad
avdelingsdirektør

Odd Meldal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Wahl-Larsen advokatfirmaet	Fr. Nansens plass 5	0160	OSLO
Turid Ulven	Gladvoll terrasse 3	1168	OSLO
Arc Arkitekter AS	Vestre Kanalkai 20	7010	TRONDHEIM

