



Saksutskrift

Ny behandling av klagesak om bruksendring fra fritidsbolig til enebolig - Gnr 56 Bnr 8 - Bråtebuktveien 15 - Søknad om dispensasjon fra planformål fritidsbolig til bolig

Arkivsak-dok. 15/02165-16
Saksbehandler Silvia Jørgensen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	18.09.2017	41/17

Plan- og miljøutvalgets behandling 18.09.2017:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 18.09.2017:

Med henvisning til saksutredning med begrunnelse og med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2, avslås søknad om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 19.september 2017

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Med henvisning til saksutredning med begrunnelse og med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2, avslås søknad om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon og tiltak sendes på nytt - Gnr 56 Bnr 8 - Bråtebuktveien 15 -

Søknad om dispensasjon fra planformål fritidsbolig til bolig

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

Gnr 56 Bnr 8 - Bråtebuktveien 15

Særutskrift PLM 9-15 GNR 56 BNR 8 - BRÅTEBUKTVEIEN 15 - KLAGE PÅ VEDTAK

DS PLM 476-15.pdf

Uttalelse fra Akershus fylkeskommune.pdf

Søknad om dispensasjon.pdf

Søknad om dispensasjon- kart-tegninger.pdf

Søknad om dispensasjon-vedlegg-diverse dokumenter.pdf

2015-253-8 15030327 382228_1_0

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

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. Det er også mottatt klage fra ARC arkitekter på vegne av tiltakshaver den 29.06.2015.

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

Vestby kommune har i brev av 16.12.2015 oversendt ovennevnte klagesak for avgjørelse hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har i vedtak av 25.04.2017, opphevet Plan- og miljøutvalgets vedtak, der det menes at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene i planen i vesentlig grad. Saken ble sendt tilbake til kommunen til ny behandling, der dispensasjonsvurdering må foretas i lys av Fylkesmannens avgjørelse om at hensynet bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon fra reguleringsplanformål og kommuneplanformål. Med bakgrunn i dette, skal Plan- og miljøutvalget foreta en interesseavveining av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon fra reguleringsplan for Strandåsen vedrørende bruksendring fra fritidsformål til boligformål.

Bakgrunn for 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 sveitervillaen (Villa Granli) fra fritidsformål til helårsbolig. Eiendommen er regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse og ligger innenfor bevaringsområdet. I kommuneplanen for Vestby er området avsatt til eksisterende område for fritidsbebyggelse.

Akershus fylkeskommune har vurdert at eiendommen med sommervillaen har stor bevaringsverdi som en av Hvitstens første sommervillaer, ettersom eiendommen er godt ivaretatt mht. bygningsvolum og detaljer.

Alternativer:

Dersom Plan- og miljøutvalget kommer til at vilkårene i plan- og bygningsloven er oppfylt, kan et forslag til vedtak være følgende:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har i vedtak datert 25.04.2016, vurdert at hensynet bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig.

Akershus fylkeskommune har i uttalelsen av 26.03.2015, vurdert at fritidsboligen (Villa Granli), innehar stor bevaringsverdi. Ved å gi tillatelse til bruksendring, der eiendommen er bebodd året rundt, antas at det vil være mulig å ivareta bevaringsverdien av byggverket i seg selv og eiendommen i sin helhet på en bedre måte. Det er en fordel som taler for at det gis dispensasjon. Hensynet til estetisk utforming av omgivelsene er

vektlagt i Plan- og bygningsloven (pbl) – formålsbestemmelse, og ivaretatt i pbl § 29-2 - visuelle kvaliteter.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at for hver dispensasjon som gis, vil det alltid være en risiko for utvikling av uheldig dispensasjonspraksis som kan endre kursen i forhold til det som er planlagt for et område. I dette tilfelle er området avsatt til fritidsboliger både i reguleringsplanen for Strandåsen vedtatt i 2005, og Vestby kommuneplans arealdel vedtatt i 2015, hvilket bekrefter et tydelig ønske fra Vestby kommunestyre om å bevare området til fritidsformål.

Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon veier tyngre enn ulempen. Vilkårene i Plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig godkjennes. Eventuelle tiltak på bygningen skal vurderes etter bestemmelsene for Strandåsen § 7.

Vurdering:

Dispensasjon etter Plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har i vedtak datert 25.04.2016, vurdert at hensynet bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig.

Akershus fylkeskommune har i uttalelsen av 26.03.2015, vurdert at fritidsboligen (Villa Granli), innehar stor bevaringsverdi. Ved å gi tillatelse til bruksendring, der eiendommen er bebodd året rundt, antas at det vil være mulig å ivareta bevaringsverdien av byggverket i seg selv og eiendommen i sin helhet på en bedre måte. Dette er en fordel som taler for at det gis dispensasjon.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at den er i strid med kommunens langsiktige strategi for arealbruk. Området er avsatt til fritidsbolig både i reguleringsplanen for Strandåsen vedtatt i 2005, og Vestby kommuneplans arealdel vedtatt i 2015. At kommunens hovedstyringsverktøy viderefører formålet som området har vært avsatt til i tidligere planverk, bekrefter at eiendommene skal brukes og benyttes til fritidsbebyggelse og ikke omvendt. Det er således viktig at kommunen ikke åpner opp for etablering av en dispensasjonspraksis som ikke følger kommunestyrets avgjørelse knyttet til områdets reguleringsformål.

Det vises til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, der tettsted Vestby prioriteres som vekstområde, slik at målene knyttet til arealeffektivitet og rasjonell transportsystem oppnås. Områdereguleringsplan for Vestby sentrum, vedtatt den 09.12.2016, legger til rette til veksten i Vestby, som med sin strategiske beliggenhet i Osloregionen gir gode forutsetninger for en bærekraftig utvikling. Områdereguleringsplanen tilrettelegger for at det på sikt kan etableres mellom ca 4.000 til ca. 6.800 nye boliger innenfor planområdet. Vestby kommune har vedtatt at

etablering av boliger prioriteres etablert i Vestby sentrum, noe som taler imot dispensasjonen.

Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan innebære hyppigere vedlikeholdstiltak som vil bidra til å bevare et viktig byggverk i Hvitstens bevaringsområde. Et kontinuerlig stell av uteområde av en eiendom som er ca 3,5 mål vil påvirke områdets visuelle kvaliteter i positiv retning. Det er imidlertid en effekt som har en sekundær betydning, der konsekvensen ved å gi dispensasjon kan føre til at området blir utsatt for en endring som ikke er ment til å skje, jf. Vestby kommuneplans arealdel 2014-2026, reguleringsplan for Strandåsen og områderegulering for Vestby sentrum. Selv om det antas at eiendommen og byggverket kan bli bedre ivaretatt vedlikeholdsmessig dersom fritidsboligen blir brukt som helårsbolig, har kommunen ikke hjemmel til å stille krav om at eiendommen og byggverket skal være godt vedlikeholdt til enhver tid dersom det gis dispensasjon. En «status» som fritidsbolig innebærer på ingen måte at det skal være til hinder for at byggverket forblir godt vedlikeholdt, og eiendommens estetiske kvaliteter tilstrekkelig ivaretatt.

Konklusjon:

Interesseavveining av fordeler og ulemper viser at konsekvensen av en dispensasjon kan medføre irreversible endringer for området, i strid med Vestby kommunestyres beslutning om å bevare den del av Hvitsten til fritidsbebyggelse. Fordelen, angitt som bedre vedlikeholdsmessig ivaretagelse ved å gi tillatelse til bruksendringen, er ikke en sikker konsekvens av dispensasjonen, men en mulighet. Det vurderes at ulemper ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn fordeler.