



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:
Vår ref.: 2017/29626-4 FM-J
Saksbehandler: Odd Meldal
Direktetelefon: 22 00 36 24

Dato: 25.03.2018

Anmodning om at kommunen foretar forberedende klagebehandling - Bråtebuktveien 15 - gnr 56 bnr 8 - Vestby kommune

Vedlagt oversendes klage fra Batchelor Arkitekter på vegne av Turid Ulven, over Plan- og miljøutvalgets vedtak 18.09.2017 om fornyet avslag på søknad om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig.

Klagen er sendt direkte til Fylkesmannen og mottatt her 09.10.2017. Den er således fremsatt innen klagefristen. Klagen skulle imidlertid vært sendt via kommunen, se forvaltningsloven § 32 første ledd bokstav a. Vi anmoder kommunen om å foreta forberedende klagebehandling i samsvar med forvaltningsloven § 33. Da klagen har blitt liggende hos Fylkesmannen, vil vi be om at kommunen prioriterer saken. Fylkesmannen vil tilsvarende prioritere saken dersom klagen ikke tas til følge og saken oversendes oss for endelig behandling.

Kopi av denne oversendelse er sendt klageren til orientering.

Med hilsen

Odd Meldal
fungerende avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 Klage avslag bruksendring
- 2 PastedGraphic-1
- 3 Følg brev - epost

Kopi til:
Batchelor Arkitekter
Turid Ulven





Batchelor Arkitekter
Storgata 24, Son.
Postadresse: Postboks 63, 1556 Son
O. nr.939549552

Tel : 64 959385
Mob: 419 17 750
Epost:michael@batchelorarkitekter.com
michael.batchelor@icloud.com

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Juridisk avdeling
Postboks 8111 Dep.
0032 OSLO.

Son, 09.10.2017

**GNR. 56 BNR. 8 BRÅTEBUKTVEIEN 15, HVITSTEN
VESTBY KOMMUNE
SØKNAD OM BRUKSENDRING FOR VILLA GRANLI
FRA FRITIDSBOLIG TIL BOLIG.**

KLAGE TIL FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Hva klagen gjelder:

Det klages over vedtak datert 19.09.2017, fattet i Plan-og miljøutvalget ved Vestby kommune. Vedtaket lyder:

Ny behandling av klagesak om bruksendring fra fritidsbolig til enebolig- Gnr56 Bnr 8 – Bråtebuktveien 15 – Søknad om dispensasjon fra planform fritidsbolig til bolig. Med henvisning til saksutredning med begrunnelse og med hjemmel i Plan- og bygningsloven §19-2, avslås søknad om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig.

Klagen begrunnes i:

Tiltakshaver Turid Ulven, ved Batchelor Arkitekter, mener at vedtaket er urimelig idet kommunen ved planutvalget har feilvurdert balansen mellom ulemper og fordeler ved å gi dispensasjon.

Saksresyme.

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

Bakgrunn

Det søkes om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig for Villa Granli -Bråtebuktveien 15, Hvitsten.

I denne forbindelse vises det til tidligere søknad datert 26.03.2015 som ble avslått i kommunen 02.06.2015.

Videre til vedtak datert 25.04.2016 og fattet av juridisk avdeling ved Fylkesmannen i Akershus.

Vedtaket sluttning: Kommunens vedtak oppheves. Saken sendes tilbake for ny behandling.

Ved vedtaket av 19.09.2017 ble søknaden på nytt avslått. Det ble hevdet at:

”Interesse avveining av fordeler og ulemper viser at konsekvensen av en dispensasjon kan medføre irreversible endringer i området, i strid med Vestby kommunestyres beslutning om å bevare denne delen 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.”

Hvorfor vi mener at Planutvalgets vedtak er urimelig, og/eller uten tilstrekkelig hjemmel i Plan- og bygningsloven.

A.

Vi viser her til pbl. §19-1.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Paragrafen medfører at kommunen ikke kan avslå en dispensasjon ved å henvise til bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Videre vises det til avsnitt –Konklusjon,- i saksprotokollen og til interesseavveiningen. Det hevdes at interesseavveining av fordeler og ulemper viser at konsekvensene av en dispensasjon kan medføre irreversible endringer for området, i strid med Vestby kommunestyres beslutning om å bevare den del av Hvitsten til fritidsbebyggelse.

Imidlertid er det som anføres, kun en oppfatningen uten begrunnelse. Det sies ingenting om hvorfor eller hvordan en dispensasjon kan gi irreversible endringer i området. En avveining av fordeler og ulemper kan bare foretas ut fra konkrete fakta. Det eneste konkrete fakta som fremmes som en ulempe er at en dispensasjon er i strid med Vestby kommunestyres beslutning: D.v.s. bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Å vise til at å gi dispensasjon er i strid med bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gir ikke en tilstrekkelig avslagshjemmel

B.

Fylkesmannen kan i vedtaket av 24.04.2016, etter en vurdering ikke se at tiltaket vesentlig vil tilsidesette hensynene i planen.

Imidlertid skrives det i kommunens Saksutredning –avsnitt Vurdering :

“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. “

I lys av Fylkesmannens vurdering hvor han ikke ser at tiltaket vesentlig vil tilside sette hensynene i planen og at arealformålet følger bygningen og ikke eiendommen, blir kommunens langsiktige strategi for arealbruk faktisk ikke påvirket på noen betydningsfull måte.

Det er riktig at en dispensasjon vil medføre presidens, men kun i et meget skjeldent og spesifikt tilfelle. D.v.s om det søkes bruksendring for et annet bevaringsverdig fritidshus i et område regulert til fritidsboliger.

Dispensasjonen åpner ikke for bruksendring for vanlige fritidshus i området.

Det er åpenbart at ovennevnte ulempe ikke kan vurderes som vesentlig tungtveiende.

Videre skrives det i kommunens Saksutredning –avsnitt Vurdering :

“Det vises til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, der tettstedet Vestby prioriteres som vekstområde, slik at målene knyttet til arealeffektivitet og rasjonelle transportsystem oppnås. Områdereguleringsplan for Vestby sentrum, vedtatt den 09.12.2016, legger til rette for veksten i Vestby, som med sin strategiske beliggenhet i Oslo-regionen 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 etablering av boliger prioritert 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 til strekkelig ivaretatt”

Vi minner om at en dispensasjon for bruksendring for Villa Granli ikke innebærer endringer i vedtatte planer eller målene knyttet til arealeffektivitet og rasjonelt transportsystem. En dispensasjon åpner ikke for boligbygging i området.

Ingen har forventet at kommunen skulle pålegge godt vedlikehold i forbindelse med en dispensasjon, og ingen har påstått at status som fritidsbolig er til hinder for at byggverket forblir godt vedlikeholdt, og eiendommens estetiske kvaliteter tilstrekkelig ivaretatt.

Således kan vi ikke se at kommunens henvisning til disse faktorer er relevant for saken.

Det tiltakshaver og Akershus fylkeskommune hevder er at en bruksendring til enebolig vil gi et vesentlig incentiv til godt vedlikehold og ivaretagelse av estetiske kvaliteter av en bevaringsverdig bygning og være med på å sikre bevaringsverdi av bygningen og dermed ivareta kulturminnehensynene

Vurdering av hvorvidt fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter våre vurderinger foreligger det tungtveiende fordeler ved å gi dispensasjon; d.v.s sikring av en meget verdifull bevaringsverdig bygning og dermed ivareta kulturminnehensyn, særlig når boligen tilfredsstillende alle krav til tekniske anlegg og adkomst.

Ulempene kommunen viser til mener vi er delvis uten relevans i saken og delvis sterkt overdrevet og uten tungtveiende kraft.

Vi vil i tillegg hevde at måten kommunen har fremlagt denne interesseavveiningen på, ved kun å hevde at en konsekvens av en dispensasjon kan medføre irreversible endringer for området, i strid med Vestby kommunestyres beslutning om å bevare den del av Hvitsten til fritidsbebyggelse betyr at kommunen ikke har påpekt noen konkrete viktige ulemper.

Å vise til at å gi dispensasjon er i strid med bestemmelsen det søkes dispensasjon ,gir ikke en tilstrekkelig avslagshjemmel

Oppsummering.

- Hensynene bak bestemmelsene i reguleringsplanen og kommuneplanens arealdelen vil ikke bli skadelidende eller vesentlig tilsidesatt. Jf. Fylkesmannens vurdering
- Bruksendringen for Villa Granli medfører ingen endringer i vedtatte planer. En dispensasjon åpner ikke for boligbygging eller andre endringer i området, som enkelte medlemmer i planutvalget syntes å tro.
- Bruksendringen utgjør ikke noe hinder for allment friluftsliv, eller allmennhetens adgang til, eller opplevelse av strandsonen, og utfordrer således ikke de rikspolitiske retningslinjene for Oslofjorden, eller tilsidesetter hensynene i lovens formålsbestemmelse.
Regulert gangsti –Kyststien, føres gjennom nedre del av eiendommen og gir forbindelse fra Bråtebuktveien til stranden og til regulert friområde F2.
- Den omsøkte dispensasjon innebærer ingen ulemper for allmenheten.
Bruksendring har ikke negative konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.
- Innvilgelse av den omsøkte dispensasjonen utgjør ikke noe hinder for fremtidig omregulering av området **og** medfører ikke en uheldig presedens.

Det syns åpenbart at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Til slutt bemerker vi at kommunen i sin underretning av vedtak av 19.09.2017 opplyser at kopi av vedtaket er sendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Det skrives ikke at saken er sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse, og vi er derfor usikker på om at alle vedlegg også er oversendt.

Med vennlig hilsen
BATCHELOR ARKITEKTER
Sign

Michael Batchelor sivilarkitekt MNAL.

Dette dokumentet sendes pr. post og på E-mail



Batchelor Arkitekter
Storgata 24, Son
Postadresse: Postboks 63, 1556 Son.
O.nr. 939549552

Tel : 64 959385
Mob: 419 17 750
E-Post : michael@batchelor arkitekter.com
michael.batchelor @ mac.com

Siv.ark. MNAL Michael Batchelor.

Fra: Michael Batchelor[michael.batchelor@mac.com]
Dato: 9. okt 2017 18.30.21
Til: Postmottak Oslo og Akershus
Kopi: Turid Ulven
Tittel: Klage til Fylkesmannen.

Attn. Juridisk avdeling.

Det vises til Fylkesmannens tidligere vedtak av 25.04.2016, i klagesak om dispensasjon fra planformål for endring av fritidsbolig til bolig.
Villa Granli -Bråtebuktveien 15, Hvitsten -Vestby Kommune.

Det oversendes herved en klage til Fylkesmannen angående nytt avslag på søknad om bruksendring for Villa Granli.

Med hilsen.

BATCHELOR ARKITEKTER

Michael Batchelor Sivilarkitekt MNAL.

Dokumentet sendes også pr. post.