



Saksutskrift

Klage - Gnr 56 Bnr 8 - Bråtebuktveien 15 - Søknad om dispensasjon fra planformål fritidsbolig til bolig

Arkivsak-dok. 15/02165-26
Saksbehandler Silvia Jørgensen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	21.08.2018	40/18

Plan- og miljøutvalgets behandling 21.08.2018:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 21.08.2018:

Klagen tas ikke til følge. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan innebære hyppigere vedlikeholdstiltak som vil bidra til å bevare et viktig byggverk i Hvitstens bevaringsområde. 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.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 22.august 2018

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Klagen tas ikke til følge. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan innebære hyppigere vedlikeholdstiltak som vil bidra til å bevare et viktig byggverk i Hvitstens bevaringsområde. 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.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Saksutskrift Plan- og miljøutvalget 18.09.2018

Vedlegg 2 - Brev fra Fylkesmann i Oslo og Akershus med klagebrevet

Vedlegg 3 - Kart, bilder, tegninger

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.

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, har Plan- og miljøutvalget foretatt en interesseavveining av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon fra reguleringsplan for Strandåsen vedrørende bruksendring fra fritidsformål til boligformål. Plan- og miljøutvalget konkluderte at ulemper ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn fordeler. Søknaden ble avslått i møte 18.09.2017 (vedlegg 1).

Klage fra Bachelor arkitekter på vegne av Turid Ulven, datert 09.10.2017 (vedlegg 2), ble mottatt av bygningsavdelingen 25.03.2018. Klagen ble ved en feil sendt til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Fylkesmannen anmodet kommunen i brev av 25.03.2018 om å foreta forberedende klagebehandling i samsvar med forvaltningsloven § 33.

Bakgrunn for saken:

Klagebrevet omfatter følgende punkter:

Planutvalgets vedtak mangler begrunnelse

Det anføres at en dispensasjon kan ikke avslås ved å henvise til bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Det fremgår av klagebrevet, bokstav A:

«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.»

Ulempene er ikke tungtveiende

Det vises til Fylkesmannens vurdering i vedtak 25.04.2016, der det ble ment at dispensasjonen ikke tilsidesetter hensynene i planen i vesentlig grad. Med bakgrunn i det, vurderer søker at ulempen¹ som ble lagt fram i saksutredningen 18.09.2017 ikke er

¹ 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

realistisk, da det menes at kommunens langsiktige strategi for arealbruk ikke vil påvirkes i vesentlig grad.

Dispensasjon for bruksendring innebærer ikke endringer i vedtatte planer

Det vises til kommunens vurdering knyttet til planlagt utvikling i Vestby kommune:

«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.»

Klager mener at en dispensasjon for bruksendring for Villa Granli ikke innebærer endringer i vedtatte planer eller målene knyttet til arealeffektivitet og rasjonelt transportsystem. Det menes videre at en dispensasjon ikke åpner for boligbygging i området.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Det vises til klagebrevet, side 4:

«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 tilfredsstiller alle krav til tekniske anlegg og adkomst.»

Det menes at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, da ulempene som ble lagt fram i kommunens vedtak er forholdsvis irrelevante for tiltaket.

Alternativer:

Dersom Plan- og miljøutvalget kommer til at klagen skal tas til følge, 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.

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.

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:

Planutvalgets vedtak mangler begrunnelse

Begrunnelse i plan- og miljøutvalgets vedtak er basert på nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, regional plan for areal og transport og statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Det er klart uheldig at det åpnes for en bruk som gjeldende infrastruktur ikke gir grunnlag for. Med irreversible endringer menes at området transformeres som følge av en dispensasjonspraksis.

Arealformålet «fritidsbebyggelse» er videreført i nytt forslag til kommuneplan for Vestby som ligger ute på høring. Dette forsterker vurderingen om at området skal brukes til fritidsbebyggelse.

Ulempene er ikke tungtveiende

Kommunens langsiktige strategi for arealbruk kan påvirkes i vesentlig grad dersom det etableres en dispensasjonspraksis for området. Kommunens sentrum Vestby prioriteres som vekstområde. For å oppnå et slikt mål, må det blant annet hindres utvidelse av helårsboliger andre steder i kommunen ut over det som er planlagt.

Etter rådmannens vurdering er ulempene åpenbart tungtveiende.

Dispensasjon for bruksendring innebærer ikke endringer i vedtatte planer

Rådmannen er klar over at en dispensasjon ikke endrer en plan, men flere dispensasjoner gjør en plan sårbar. Rådmannen finner ikke grunnlag til å utsette planene for en slik risiko og minner om at eiendommen også er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan samt kommuneplanens forslag som ligger ut på høring.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Rådmannens vurdering i saksutredning 18.09.2018 videreføres.

Konklusjon:

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudsmannen har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder argumenter som taler for dispensasjon og opprettholder vurdering foretatt i saksutredning 18.09.2018.