



Vestby kommune  
Postboks 144  
1541 VESTBY

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Alexander Karlsson, 22003599

## Fylkesmannens uttalelse- Vestby kommune- Bråtebuktveien 15- dispensasjon for bruksendring av fritidsbolig

Vi viser til oversendelse fra Vestby kommune datert 14.02.2019. Saken gjelder søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Strandåsen, for bruksendring av eksisterende fritidsbolig på eiendommen gnr. 56 bnr. 8, til boligformål.

Fylkesmannen skal som fagmyndighet påse at planer og dispensasjoner ikke er i strid med nasjonale og regionale føringer innenfor våre ansvarsområder. I tillegg behandler Fylkesmannen klager på vedtak etter plan- og bygningsloven, som kommunene sender over for klagebehandling.

Saken har en lengre forhistorie hvor Fylkesmannen to ganger( i 2015 og 2018) har opphevet kommunens vedtak om avslag på søknad om dispensasjon, og sendt saken tilbake til kommunen for ny behandling. Kommunen skal nå behandle saken på nytt og har i den forbindelse oversendt saken til Fylkesmannen for uttalelse, før nytt vedtak i saken skal fattes. Etter gjennomgang i våre sakssystemer kan vi ikke se at Fylkesmannen har avgitt uttalelse i saken før, men kun behandlet klagene på vedtak om avslag for dispensasjon.

I dette brevet uttaler Fylkesmannen seg som fagmyndighet for å påse at dispensasjonen ikke kommer i konflikt med nasjonale eller regionale føringer innenfor våre ansvarsområder.

### Fylkesmannens vurdering

#### Areal og transport

Eksisterende fritidsbolig ligger i tettstedet Hvitsten som ligger omtrent 6 km fra det prioriterte vekstområdet Vestby, jf. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Tettstedet består både av boliger og fritidsboliger, men har ingen handels-, service eller kulturfunksjoner, og det er få arbeidsplasser i nærheten. I tillegg kan vi ikke se at det eksisterer et ordinært rutebusstilbud i området. Utvikling av flere boliger i Hvitsten vil derfor basere seg på biltransport, og ikke miljøvennlige transportformer som kollektiv, sykkel og gange, jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, punkt 4.2.

Vi mener at å konverte en enkelt fritidsbolig til bolig ikke vesentlig tilsidesetter nasjonale og regionale føringer for areal og transport. Fylkesmannen som fagmyndighet mener imidlertid at



innvilgelse av dispensasjon for bruksendring til bolig kan medføre presedens eller press for konvertering av flere fritidsboliger, særlig for omkringliggende fritidsboliger fra Bråtbuktveien og ned til Okseryggen, som er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan og reguleringplan. I dette området ligger det et betydelig antall fritidsboliger og konvertering av disse vil samlet sett være i strid med føringene om at minst 80 % av boligveksten skal kanaliseres til Vestby og at utvikling utenfor vekstområdene også skal legges til rette for en utvikling som bygger opp under miljøvennlige transportformer, jf. retningslinje R4 i regional plan for areal og transport. En slik utvikling vil også være i strid med målet fra klimaforliket og nasjonal transportplan om at all økning i mobilitet skal tas med kollektiv, sykkel og gange.

Vi vil derfor fraråde kommunen å gi dispensasjon for omsøkt tiltak. Vi ber om å få oversendt vedtaket i saken.

Med hilsen

Eli Kristin Nordstien(e.f.)  
seksjonssjef

Ingeborg Austreng  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*