



Gnr 42 bnr 59 - Kilehagen 10 - Søknad om særskilt tillatelse til oppdeling av boenhet til hybler etter kommuneplanen § 18.4 jf. pbl. § 31-6

Saksbehandler: Silje Raad

Saksnr.: 17/02833-7

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i kommuneplanens arealdel § 18.4 jf. pbl. § 31-6 avslår Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) søknad om særskilt tillatelse til oppdeling av boenhet til ytterligere én hybel. Begrunnelse følger av saksutredningen.

Bygget må i sin helhet tilbakeføres i tråd med opprinnelige plantegninger godkjent 27.11.1986. Rådmannen gis delegert myndighet til å følge opp saken videre.

Ås, 02.02.2018

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Etatsjef – Teknikk og miljø

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg:

1. Henvendelse fra beboere i Kilehagen
2. Brev med anmodning om redegjørelse
3. Redegjørelse fra hjemmelshaver
4. Melding om befarings
5. Brev vedrørende prosessen videre
6. Plantegning Kilehagen 10
7. Søknad om særskilt tillatelse til oppdeling av boenhet til hybler
 - 7.1. Plantegning og snittegning
 - 7.2. Brannplaner
8. Merknader fra naboer på gnr./bnr. 42/61
9. Tiltakshavers kommentarer til merknadene
10. Kommuneplanens arealdel § 18.4
11. Retningslinjer for saksbehandling § 18.4

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Samtlige dokumenter i saken

Saksbehandler sender vedtaket til:

Tiltakshaver og naboer

Saksutredning:

Sammendrag:

Rådmannen mener at det ikke bør legges til rette for ytterligere økning av beboere i Kilehagen 10 så lenge hjemmelshaver ikke bor i boligen selv. Isolert sett er en økning fra fire til fem soverom ikke å anse som en stor endring, men rådmannen mener at boligen bør benyttes i tråd med forutsetningene som følger av opprinnelige plantegninger så lenge hjemmelshaver ikke er en del av bomiljøet til daglig.

Utleie av bolig er ikke i strid med plan- og bygningsloven, men så lenge hjemmelshaver ikke bor i bygningen selv har kommunen i henhold til kommuneplanens arealdel § 18.4 anledning til å *begrense* antall beboere til det som var forutsetningen da bygget ble oppført.

Kilehagen grendelag er allerede under sterkt press mht. utleie. Å tilrettelegge for flere leietakere i denne boligen vil etter rådmannens syn øke dette presset ytterligere. Dette vil i enda større grad enn i dag påvirke bo- og nærmiljøet negativt.

Sakens bakgrunn:

Rådmannen mottok 01.07.2017 henvendelse fra beboere i Kilehagen Grendelag (vedlegg 1) som indikerte at det planlegges etablering av hybelhus i Kilehagen 8 og 10. Videre ble det vist til at det siden 2012 har pågått hybelhusvirksomhet i Kilehagen 18.

Rådmannen sendte deretter ut brev den 16.08.2017 til de respektive hjemmelshaverne i nr. 8, 10 og 18 med anmodning om redegjørelse for bruken av disse eneboligene (vedlegg 2).

Redegjørelse fra hjemmelshaver i nr. 10 kom inn 04.09.2017 (vedlegg 3). I redegjørelsen bekreftes det at boligen i sin helhet benyttes til utleie, til henholdsvis fem personer. Utleien vurderes utvidet til syv personer.

Rådmannen varslet deretter om befaring den 11.10.2017 (vedlegg 4), for å vurdere rominndeling og planløsning opp mot godkjente byggetegninger.

Befaring ble avholdt som varslet og rådmannen sendte deretter ut et oppsummerende brev til hjemmelshaver (vedlegg 5). Under befaringen ble det klart at planløsningen i Kilehagen 10, inkludert uinnredede kjellerrom, var i tråd med plantegninger godkjent av kommunen 27.11.1986 (vedlegg 6), med ett unntak: Det var etablert et ekstra hybelrom i andre etasje. Det aktuelle arealet i 2. etasje er allerede godkjent som «rom for varig opphold» (såkalt «allrom»). Dette innebærer at det ikke er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 å sette opp lettvegg for dermed å tilrettelegge for et ekstra rom. Dette er å regne som innvendige arbeider, som faller inn under unntaksbestemmelsene i byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav d), nr. 1.

Etablering av et ekstra hybelrom i enebolig hvor hjemmelshaver ikke bor i bygningen

Ås kommune

selv, dekkes imidlertid av bestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 18.4, hvor det kreves *særskilt tillatelse* fra kommunen for å dele opp boenheter til hybler.

Hjemmelshaver ble på dette grunnlag bedt om å sende en søknad om særskilt tillatelse for oppdeling til hybelrom iht. til kommuneplanens arealdel § 18.4, sammen med relevant tegningsgrunnlag.

Hjemmelshaver ble i tillegg informert om at dersom uinnredede rom i kjeller i fremtiden ønskes omgjort til hybelrom, må det i tillegg til å søkes om særskilt tillatelse, også søkes om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, da disse kjellerrommene i motsetning til rommet i 2. etasje ikke er godkjent som «rom for varig opphold».

Det ble satt frist til 03.11.2017 for innsending av søknad. Fristen ble senere utsatt til 09.11.2017.

Søknad om særskilt tillatelse til oppdeling av boenhet til hybelrom i andre etasje ble mottatt 09.11.2017 (vedlegg 7). Søknaden er altså fremmet rettidig. Kjelleren ønskes ikke innredet til hybelrom.

Tilgrensende naboer er varslet om tiltaket. Det er innkommet merknader fra naboer på gnr./bnr. 42/61 (vedlegg 8). Tiltakshaver har kommentert merknadene i eget følgebrev (vedlegg 9).

Vurderingsgrunnlag:

Søknaden vurderes etter kommuneplanens arealdel § 18.4 (vedlegg 10), hvor det blant annet heter:

«Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for (..) å dele opp boenheter til hybler (..)

Ved avgjørelsen av om tillatelse (..) skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen.

Vedlagte retningslinjer (vedlegg 11) skal benyttes ved saksbehandlingen. Det kan stilles vilkår for tillatelsen i henhold til disse retningslinjene.

(..) Dersom bolig er omgjort i strid med planbestemmelse etter første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.»

Bestemmelsen gjelder for boliger der man deler opp boenheter ved å etablere én eller flere hybler/hybelrom, og hvor huseier ikke bor/skal bo i boenheten selv.

Krav om særskilt tillatelse gjør seg gjeldende uavhengig av om oppdelingen medfører søknadspliktige bygningsmessige endringer etter plan- og bygningsloven kapittel 20.

I henhold til bestemmelsens retningslinjer må følgende krav være oppfylt for at oppdelingen kan regnes for å generere *«en forsvarlig utnyttelse av boligmassen»*:

Ås kommune

1. Oppdelingen skal ikke medføre at boligen endrer risiko- og brannklasse etter byggeteknisk forskrift (TEK10) eller utløser andre krav etter byggeteknisk forskrift. Dersom dette er tilfellet må bygget prosjekteres i henhold til dette. Det skal i alle saker sendes inn rømningsplan og detaljert redegjørelse for brannsikkerhet.
2. Oppdelingen skal ikke medføre at bokvalitet og bomiljø for beboerne svekkes.
3. Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som skaper uforholdsmessige ulemper for naboer, herunder f. eks. økt støy, økt parkerings- og trafikkbelastning.
4. Oppdelingen skal ikke medføre at strøkets karakter endres på en uønsket måte etter kommunens skjønn.
5. Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som skaper uforholdsmessig press på teknisk infrastruktur, herunder vei/atkomst, vann og avløp.
6. Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som skaper uforholdsmessig høyt behov for utomhus- og rekreasjonsarealer på eiendommen.
7. Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som vil vesentlig tilsidesette hensynene i lovens formålsbestemmelse eller hensynene bak gjeldene reguleringsplan for området.

Søknad om særskilt tillatelse til å dele opp boenhet til hybel:

I søknad datert 09.11.2017 peker tiltakshaver på at boligen i Kilehagen 10 ikke reduserer sikkerheten, verken for beboerne eller naboer.

Tiltakshaver viser til at det ikke er gjort endringer i bygget som endrer risiko- eller brannklasse, eller som utløser andre krav etter byggeteknisk forskrift. For å ivareta brannsikkerheten på best mulig måte for beboere og naboer, har tiltakshaver montert seriekoblede røykvarslere i alle soverom, stue og kjøkken, utplassert brannslukningsapparat i alle etasjer og brannteppe på kjøkkenet. Beboerne har i tillegg krav om å bruke tidsur på elektrisk utstyr og det er forbud mot å bruke kjøkkenutstyr på soverommene. Alle oppholdsrom har minst to rømningsveier, se vedlagt rømningsplan.

Tiltakshaver foreslår å etablere atkomst til boligen fra baksiden, slik at naboene blir minst mulig berørt av trafikk inn og ut av boligen.

Videre pekes det på at boligen er en romslig bolig med et bruksareal på 240 m². Det ligger derfor godt til rette for å utnytte plassen bedre enn det som er tilfellet i dag, og det er fullt mulig å leie ut til én person til, samtidig som leietakerne får god plass og tilfredsstillende boforhold. Med fem leietakere vil alle beboerne få hvert sitt soverom, og de vil dele to bad, stue og et stort kjøkken. Tiltakshaver mener derfor at omsøkt endring ikke vil medføre at bokvalitet eller bomiljø for beboerne svekkes.

Når det gjelder ulemper for naboer mener tiltakshaver at endringen ikke vil medføre negative virkninger på naboene. Det vises til jevnlig samtaler med leietakerne om viktigheten av å ta hensyn til beboerne i nabolaget. Det er ordensregler i boligen og fester/alkoholkonsum på fellesarealer er ikke tillatt. Det vil kun bli leid ut én parkeringsplass, og det tillattes ikke å parkere utenfor boligen. Det planlegges å etablere atkomst og sykkelparkering på baksiden av boligen slik at fellesarealene på fremsiden blir minst mulig belastet.

Ås kommune

Tiltakshaver mener at strøkets karakter ikke vil bli endret. Tiltakshaver vil selv ta ansvar for hagestell og fellesarealer, dette skal altså ikke leietakerne gjøre.

Utleie med fem soverom vil etter tiltakshavers syn ikke medføre at presset i området øker sammenlignet med en alminnelig familie. Tiltakshaver mener at verken hensynene i lovens formålsbestemmelse eller hensynene bak gjeldene reguleringsplan for området vil bli vesentlig tilsidesatt ved at særskilt tillatelse innvilges i denne saken.

Tiltakshaver mener således at tiltaket genererer en forsvarlig utnyttelse av boligmassen, da antall leietakere står i rimelig forhold til boligens forutsetninger. Et rimelig antall beboere i de boligene som først tillates som utleieboliger er etter tiltakshavers syn i tråd med kommunens målsetting om hybler med god kvalitet.

Tiltakshaver peker også på at det er positivt med et mangfold i bomiljøene og at det er sunt med en bred sammensetning av mennesker.

Tiltakshaver viser også til at det er to av elleve boliger som leies ut som bofellesskap i Kilehagen, noe som etter hans syn ikke er et uforholdsmessig høyt tall.

Tiltakshaver mener kommunen må skape forutsigbarhet for utleiery og legge til rette for rimelig utnyttelse av eksisterende boliger.

Avslutningsvis peker tiltakshaver på at de bor i Ås selv, og er jevnlig innom boligen for å passe på at alt er i orden.

Nabomerknader:

Det er innkommet merknader til tiltaket fra tilgrensende nabo på gnr./bnr. 42/61. Naboene viser innledningsvis til at alle beboere i Kilehagen burde vært varslet om søknaden.

Videre motsetter naboen seg at de omsøkte endringene i Kilehagen 10 ikke vil medføre uforholdsmessige ulemper for beboerne rundt. Naboen viser til at omsøkt endring vil bidra til at nesten halvparten av beboerne i Kilehagen grendelag blir leietakere. På sikt vil dette presse ut langtidsbeboere til fordel for utleiery. Utleie av hybelhus bør etter naboens syn gjøres i områder som er egnet til dette, ikke i etablerte boligområder med langtidsbeboere.

Det pekes på at erfaring med leietakere så langt har vært negativ, da antall støyende fester og press på fellesarealene har økt, og leietakerne har ikke den samme ansvarfølelsen med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer. Naboen er også bekymret for sikkerheten i området, spesielt med hensyn til brann. Mat tilberedes på ulike tidspunkter og mennesker kommer og går til alle døgnets tider.

Naboen mener etablering av atkomst på baksiden av boligen vil få negative konsekvenser for dem, da kvaliteten på hagearealene deres vil bli forringet. Naboen mener atkomst fra fellesarealene på fremsiden må opprettholdes.

Ås kommune

Naboen mener basert på erfaring at jevnlige samtaler med leietakere om viktigheten av å ta hensyn til naboer er nytteløst. Når eier av boligen ikke bor der selv er det umulig å ha kontroll over boligen.

Naboen motsetter seg også at omsøkt endring ikke vil medføre ekstra belastning på vei, parkering og annen infrastruktur i området. Utleie til separate individer med separate omgangskretser vil etter naboens vurdering medføre vesentlig større trafikk- og parkeringsutfordringer sammenlignet med utleie til én enkelt familie.

Naboen motsetter seg også at områdets karakter ikke vil endres. Det pekes på at området karakteriseres som villabebyggelse, der trygghet, oversikt, tilhørighet og fellesskap står i sentrum. Dette vil svekkes dersom hybelhus etableres.

Naboene mener også at etablering av hybelhus må regnes som næringsvirksomhet som er i strid med regulert arealformål i området.

Tiltakshavers kommentarer til nabomerknadene:

Tiltakshaver presiserer at det kun er tale om en økning fra fire til fem soverom i boligen, noe tiltakshaver vurderer som en forholdsmessig økning. Tiltakshaver peker også på at drift og vedlikehold av fellesarealene vil bli tatt hånd om av tiltakshaver selv, ikke av leietakerne. Plikter iht. grendelagets regelverk vil således bli ivaretatt slik som før.

Tiltakshaver viser også til at antall leietakere som er aktuelt i denne boligen ikke overstiger det som er vanlig i en alminnelig familie. Det vil derfor ikke være noe større behov for utomhus- og rekreasjonsområder enn for en alminnelig familiebolig.

Atkomst fra baksiden av boligen trenger ikke etableres dersom nabo ikke ønsker dette. Dette var kun et forslag for å bedre situasjonen for naboene.

Når det gjelder parkering så mener tiltakshaver at det ikke er mange studenter som har bil sammenlignet med fastboende, de fleste forflytter seg til fots eller på sykkel.

Tiltakshaver fastholder sitt argument om at strøkets karakter visuelt sett ikke vil bli endret. Tiltakshaver mener også at boligen er i tråd med gjeldende regulering i området, da den benyttes til boligformål.

Når det gjelder brann henvises det til statistikk fra første halvdel av 2016, hvor det slås fast at faren for brann ikke er høyere i bofellesskap enn i andre boliger.

Avslutningsvis presiseres det at det ikke er tale om en maksutnyttelse av denne boligen, men en rimelig utnyttelse basert på boligens forutsetninger. Tiltakshaver motsetter seg også generalisering av studenter som én homogen gruppe som driver med utagerende festing og som mangler boevne.

Rådmannens vurdering av søknaden:

Hjemmelsgrunnlag:

Søknad om særskilt tillatelse til oppdeling av boenhet til ytterligere ett hybelrom på gnr./bnr. 42/59 ble mottatt 09.11.2017. Alle søknader skal behandles i henhold til det regelverk som gjelder på søknadstidspunktet. Denne søknaden skal følgelig

Ås kommune

behandles etter ny bestemmelse om oppdeling av boenhet til hybler vedtatt i kommunestyret 21.06.2017.

Nabovarsling:

Søknaden er varslet alle tilgrensende naboer. Det anføres at samtlige beboere i Kilehagen grendelag burde vært varslet om søknaden. Rådmannen presiserer at det kun er tilgrensende naboer og gjenboere som skal varsles om byggesøknader. Der tilgrensende nabo er et sameie,- borettslag, eller grendelag er det tilstrekkelig at styret varsles. Det er deretter styrets ansvar å videreformidle søknaden til alle medlemmer. Dersom merknader skal fremmes, må dette gjøres via styret og ikke gjennom enkeltmedlemmer. Unntak gjelder for de medlemmene som har eiendommer som direkte grenser til omsøkt tomt, slik som nabo på gnr./bnr. 42/61. Tiltakshaver har således varslet om søknaden i tråd med gjeldende regelverk.

Hensynet bak gjeldende bestemmelse:

Hensynet bak kravet om *særskilt tillatelse* til oppdeling av boenhet til hybler er å i større grad styre hyblifiseringsutviklingen i en ønsket og formålstjenlig retning. Bestemmelsen skal gjøre situasjonen mer forutsigbar for både eier og for naboer ved at det settes konkrete krav til tiltaket isolert sett, og til selve bosituasjonen og området rundt. For å unngå at hyblifiseringsutviklingen kommer ut av kontroll fant kommunen det nødvendig å regulere situasjonen rundt utleieboliger på en bedre og tydeligere måte.

Bakgrunn og fakta:

Kilehagen grendelag faller inn under «reguleringsplan for områdene for Kilehagen – NLH», plan R-042, vedtatt i kommunestyret 19.06.1980. Planen trådte i kraft 22.10.1980. Reguleringsarealet utgjorde i utgangspunktet et langt større areal enn det gjør i dag, ca. 118.600 m². Planen ble initiert av Norges Landbrukshøyskole etter ønske om flere studentboliger fra Studentsamskipnaden. Området skulle følgelig i det vesentlige disponeres for studentboliger. Området skulle gi plass for ca. 1.075 nye boliger, hvorav 306 allerede var bygd, nemlig Pentagon.

I ettertid har det kommet nye planer for store deler av området. Nord for Kilehagen grendelag er det altså i dag andre planer som gjelder, følgelig reguleringsplan for studentboliger i Kilehagen, plan R-175, og reguleringsplan for Pentagon, plan R-269.

Gjenstående område som fortsatt dekkes av opprinnelig reguleringsplan for Kilehagen er derfor kun Kilehagen grendelag, samt fire- og seksmannsboligene (Kilehagen Borettslag) vest for grendelaget. Både Kilehagen grendelag og Kilehagen borettslag består i dag av private boenheter uten direkte tilknytning til verken NMBU eller Studentsamskipnaden i Ås.

Kilehagen grendelag ligger i utkanten av reguleringsområdet og grenser til store og romslige eneboligtomter i sør. Eneboligen på gnr./bnr. 42/59 ble godkjent oppført 27.11.1986 og var prosjektert med fire soverom. Planløsningen vurderes som en helt vanlig eneboligløsning, tilpasset en alminnelig husstand.

Gjennomgang av kriterier for særskilt tillatelse:

Det er syv *førende* kriterier som i henhold til vedtatte retningslinjer bør være oppfylt for at særskilt tillatelse skal kunne innvilges, disse er gjengitt ovenfor og kommentert

Ås kommune

både av tiltakshaver og av nabo. Rådmannen vil i det følgende foreta en samlet vurdering av disse. Beslutningen vil bero på en konkret helhetsvurdering.

Omsøkt tiltak består i seg selv kun av etablering av ytterligere ett soverom i andre etasje. Boligen vil fortsatt både eksteriørmessig og innvendig fremstå som en enebolig, med fem soverom. Boligen vil ikke endre risiko- eller brannklasse, og krav til rømning er ivarettatt. Tiltakshaver har i tillegg sendt inn tilfredsstillende rømningsplan, og bekreftet at det er brannvarslingssystem og brannslukningsapparat i alle etasjer.

Både boligen generelt og soverommene isolert sett vurderes som store og med god takhøyde. Omsøkt soverom er på ca. 11-12 m² og anses som romslig. Fellesarealene som stue, kjøkken og bad er plassert hensiktsmessig og er godt egnet for den omsøkte bruken. Rådmannen er således av den oppfatning at omsøkt oppdeling ikke vil medføre at verken bokvalitet eller bomiljø for beboerne innad i boligen svekkes.

En bolig med fem soverom vil heller ikke medføre et uforholdsmessig press på teknisk infrastruktur som vei/atkomst, vann og avløp. Bruk av vann- og avløp vil ikke være høyere enn det man må forvente at en vanlig familiesammensetning vil forandre, det samme gjelder uteoppholdsarealer/rekreasjonsområder.

Forutsatt at leietakerne er over 18 år kan man imidlertid risikere at hver beboer besitter bil. Dette kan potensielt medføre utfordringer sammenlignet med en alminnelig familiesammensetning hvor det normalt kun er 1-3 personer som har bil, gjerne på deling. Selv om Kilehagen grendelag ligger i kort avstand til NMBU og de fleste går eller sykler til skolen, kan altså planlagt bruk av boligen skape et press på parkeringsarealene som dette området ikke er egnet til. Separate individer har i tillegg hver sine familie- og vennekretser, besøk fra disse kan således forverre parkeringssituasjonen ytterligere. Rådmannen finner likevel ikke å kunne legge stor vekt på dette, da det er opp til grendelaget selv å regulere denne situasjonen og eventuelt utarbeide et privat regelverk om parkering i området.

Rådmannen peker videre på at bygget fortsatt vil bli benyttet til boligformål. Det er ingen bestemmelser i gjeldende reguleringsplan om hvilken boligtype som tillates, følgelig må det legges til grunn at også bygning for bofelleskap er i tråd med boligformålet på eiendommen. Enebolig som leies ut regnes ikke som næringsvirksomhet.

Tiltakshaver viser til at det i dag er en rimelig utnyttelse av boligmassen og at det generelt er en god standard i boligen. Bygningsmyndigheten har tidligere befart bygningen og rådmannen slutter seg til at dette er en fin og romslig bolig som nok har en høyere standard enn mange andre utleieboliger i kommunen. Dette er naturligvis positivt, men må også være en grunnleggende forutsetning for enhver utleiebolig.

Et av kriteriene for å få særskilt tillatelse er som nevnt at oppdelingen ikke skal medføre at områdets karakter endres på en uønsket måte. Man skal altså sikre en konkret bruk av arealene og bygningene i området og legge til rette for et helhetlig og konsekvent bomiljø.

Ås kommune

Gjeldende reguleringsplan har som nevnt ikke konkrete bestemmelser om tillatt boligtype. Rådmannen finner likevel grunn til å vektlegge det bomiljøet som er etablert i området i dag og hva denne boligen opprinnelig ble godkjent som. Kilehagen grendelag består i dag av 11 eneboliger som er plassert i sirkel rundt et grønt fellesareal. I byggetillatelsen av 27.11.1987 er denne bygningen godkjent som enebolig. Det samme gjelder for øvrige bygninger i grendelaget, og samtlige av disse med unntak av tre boliger blir i dag benyttet av alminnelige familiesammensetninger. Én bolig er foreløpig under oppfølging mht. bruk, og én bolig har nylig fått godkjent innredet kjeller. Her bor hjemmelshaver i boligen selv, krav om særskilt samtykke gjør seg således ikke gjeldende.

Majoriteten av boligene i grendelaget blir altså benyttet i tråd med sine byggetillatelser, og er bebodd av familier bestående av foreldre med små eller voksne barn. Omsøkt bolig skiller seg ut ved at den er bebodd av separate individer, uten familiær tilknytning til hverandre og hjemmelshaver bor ikke i boligen selv.

En generell vurdering er at hjemmelshavers tilstedeværelse vil være med på å påvirke miljøet i en bolig. I de fleste tilfeller vil hjemmelshaver ha en større intensjon om å vedlikeholde eiendommen og opprettholde et godt forhold til naboer enn leietakere har, som ikke har den samme økonomiske interesser i eiendommen og bygningsmassen. Utleie av hele boligen vil dermed i verste tilfelle kunne få utslag i form av støy, dårlig vedlikehold og andre forhold som kan påvirke naboer negativt. Det vil naturligvis alltid være unntak fra denne generelle vurderingen, som dermed ikke kan brukes i spesifikke saker.

I denne saken har imidlertid både grendelaget og tilgrensende naboer gitt sterkt uttrykk for ulempene knyttet til utleie av boliger når hjemmelshaver ikke selv bor i boligen. Det er altså på det rene at denne konkrete bruken kan medføre ulemper i form av dårligere bomiljø i nabolaget.

Plan- og bygningsloven har som formål å fremme en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Loven legger opp til at den enkelte kommune i størst mulig grad skal tilrettelegge for, og ivareta etablerte byggefelt som sikrer flest mulig kvalitativt gode bolig- og bomiljøer.

Kommunen skal altså blant annet sikre innbyggerne sosialt stabile nabolag. Med andre ord skal kommuneplanen sette viktige rammer for folks hverdagsliv og skal fremme sosial bærekraft i lokalsamfunn. Bestemmelsen om særskilt tillatelse skal altså bidra til å skape stabilitet og forutsigbarhet i kommunen.

Rådmannen slutter seg til at omsøkt tiltak er et godt tilbud til studenter, da bygget ligger i kort avstand til NMBU. Likevel kan ikke denne typen bruk sies å bidra til et stabilt bomiljø i dette grendelaget, da leiekontrakter som dette normalt har kort varighet. Dette området har en etablert eneboligkultur. Formålet har altså vært å bevare området strøkskarakter som et familievennlig boligområde godt egnet for barnefamilier.

Som nevnt vil leietakere ikke ha den samme tilknytningen til bostedet, og bomiljøet vil som en følge av dette kunne miste sin nødvendige stabilitet. Det sosiale aspektet

Ås kommune

vrderes som viktig i slike nærmiljøer og lite eller ingen kontakt mellom leietakere og naboene for øvrig vil kunne utfordre den sosiale stabiliteten i området.

Rådmannen presiserer igjen at denne saken beror på en konkret helhetsvurdering, der flere momenter spiller inn. Rådmannen vurderer det som spesielt problematisk at hjemmelshaver ikke bor i boligen selv, da dette gjør at man i stor grad mister kontrollen på situasjonen i boligen og den daglige driften av bokollektivet. Naboene vil således i større grad ha oversikt over eventuelle problemer og utfordringer knyttet til denne boligen enn det hjemmelshaver selv vil ha.

Rådmannen presiserer at en økning fra fire til fem soverom ville vært mindre problematisk dersom hjemmelshaver bodde i boligen selv. Dette er nabohuset Kilehagen 18 et eksempel på. Det er imidlertid *kombinasjonen* av en økning i antall soverom og hjemmelshavers fravær som blir utfordrende. Dette er ikke i tråd med det etablerte bomiljøet i området, og heller ikke en ønsket utvikling i grendelaget.

Rådmannen mener derfor at det på grunn av hjemmelshavers fravær må settes et øvre tak på antall beboere i bygningen. Rådmannen finner det rimelig at bygget benyttes slik intensjonen var da det ble bygget, følgelig med 4 soverom. Utleie av boliger er tillatt og faller utenfor kommunens myndighetsområde. Boligen vil altså fritt kunne leies ut som i dag, i henhold til godkjente plantegninger.

Idet man gjennomfører ytterligere oppdeling til en femte hybel utløser dette krav om særskilt tillatelse, nettopp fordi hjemmelshaver ikke bor i boligen selv. Dette er altså skjæringspunktet mellom tiltak som krever tillatelse, og tiltak som ikke krever tillatelse. Fordi en økning til fem hybler i en bolig hvor hjemmelshaver ikke bor selv medfører krav om særskilt tillatelse, finner rådmannen at dette også bør være det avgjørende skjæringspunktet mellom når kommunen skal kreve at bygget i sin helhet må bruksendres til hybelhus/bygning for bofelleskap. Skjæringspunktet er altså når man etablerer flere hybelrom enn det som følger av opprinnelig godkjent byggetegninger.

Dersom kommunen gir særskilt tillatelse må altså bygget også bruksendres til hybelhus (bygning for bofelleskap) i matrikkelen. Tiltaket må da omsøkes som en alminnelig byggesøknad etter pbl. § 20-1.

På dette grunnlag mener rådmannen at boligen bør benyttes i tråd med opprinnelige plantegninger. Kommunen har ikke myndighet til å nekte hjemmelshaver å leie ut boligen så lenge dette gjøres i tråd med godkjente plantegninger. Kommunen kan imidlertid begrense antall leietakere ved å bruke den nye bestemmelsen til å sette et øvre tak for antall soverom som tillates i bygget. Rådmannen finner at dette er rimelig når hjemmelshaver ikke selv bor i bygningen.

Konklusjon:

Etter dette finner rådmannen at en økning til fem soverom i en bolig hvor hjemmelshaver ikke bor i selv vil medføre en uheldig endring i bo- og nærmiljøet i området og svekket stabiliteten i bomiljøet i Kilehagen grendelag.

En økning til fem soverom i en bolig hvor hjemmelshaver ikke bor i selv vil også utløse krav om bruksendring til bygning for bofelleskap. Det er ingen bestemmelser

Ås kommune

om hvilken boligtype som tillates i dette området, bygning for bofellesskap vil således ikke være avhengig av dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Imidlertid vurderes et slikt tiltak som uheldig i et etablert eneboligområde.

Økonomiske konsekvenser for kommunen ved at søknaden avslås:

Ingen

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Alternativ innstilling:

Med hjemmel i kommuneplanens arealdel § 18.4 jf. pbl. § 31-6 innvilger Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) særskilt tillatelse til oppdeling av boenhet til hybler, for én ny hybel i 2. etasje, på følgende vilkår:

Bygget blir å regne som «bygning for bofellesskap», og må derfor bruksendres iht. pbl. § 20-3 jf. § 20-1 bokstav d). Rådmannen gis delegert myndighet til å behandle søknad om bruksendring. Dagens atkomst til boligen skal opprettholdes.

HTM's begrunnelse for særskilt tillatelse:
(fyll inn – se retningslinjer for saksbehandling)

Økonomiske konsekvenser for kommunen ved av søknaden innvilges:

Ingen

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart