



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.

17/02833-1

Saksbehandler

Silje Marie Raad

Dato

13.10.2017

Gnr 42 bnr 59 - Kilehagen 10 - Bruk av enebolig - Prosessen videre

Det vises til befaring på eiendommen gnr./bnr. 42/59, Kilehagen 10, onsdag 11. oktober kl. 12.30.

Innledningsvis opplyses det om bygningsmyndigheten generelt ikke blander seg opp i utleie av eneboliger så lenge boligene benyttes til nettopp boligformål. Boligutleie er altså forhold som faller utenfor vårt myndighetsområde.

Eventuelle ulemper for naboer knyttet til dette, er således et forhold som eventuelt må tas videre privatrettslig.

Under befaringen ble det klart at planløsningen i denne eneboligen, inkludert ikke innredede kjellerrom, er i tråd med plantegninger godkjent av kommunen 27.11.1986 (se vedlegg), med et lite unntak. Det er etablert et ekstra hybelrom i 2. 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 hybelrom. Dette er å regne som innvendig oppussing, som automatisk 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 selv, faller imidlertid inn under bestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 18.4, hvor det kreves *særskilt tillatelse* fra kommunen for å dele opp boenheter til hybler.

Dette innebærer at dersom dette rommet skal benyttes som hybelrom, må det likevel sendes inn en søknad om *særskilt tillatelse* for oppdeling til hybelrom iht. til kommuneplanens arealdel § 18.4. Slik søknad må begrunnes og nabovarsles, jf. pbl. § 21-3. Søknaden formuleres i et vanlig brev og sendes kommunen v/avdeling for byggesak- og geodata. Det må vedlegges plantegninger som viser oppdelingen.

Postadresse

Postboks 195
1431 Ås

post@as.kommune.no

Besøksadresse

Skoleveien 1

www.as.kommune.no

Telefon

64 96 20 00

Telefaks

Org.nr.

964 948 798

Bankgiro

1654.07.99605

Søknad om særskilt tillatelse for oppdeling til hybel vil bli behandlet politisk i Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM).

Dersom rom i kjeller i fremtiden ønskes omgjort til hybelrom, må det i tillegg til å søke om *særskilt samtykke* for oppdeling til hybler i kjelleren, også søkes om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, da disse kjellerrommene i motsetning til ovenfor nevnte hybelrom i 2. etasje ikke er godkjent som «rom for varig opphold». Mer informasjon om søknadsprosessen fås på www.follokom.no.

Det bes om at følgende sendes kommunen innen **3. november 2017**:

Enten

- Bekreftelse på at nytt rom i 2. etasje ikke skal benyttes som hybelrom. Huset vil da i sin helhet regnes for å være i tråd med godkjent tegningsgrunnlag og med kommuneplanens bestemmelser. Eventuelle ulemper for naboer knyttet til utleie av boligen blir et forhold som eventuelt må tas videre privatrettslig.

Eller

- Begrunnet søknad om *særskilt tillatelse* for oppdeling til nytt hybelrom i 2. etasje sammen med relevant tegningsgrunnlag, og (om ønskelig) søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjellerrommene.

Ta kontakt med undertegnede om du har spørsmål i mellomtiden.

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Silje Marie Raad
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
Plantegning Kilehagen nr. 10

Mottakere:
Tom Hagen, Hellinga 36, 1434 ÅS

Kopi:
Erling og Kari Thuen, Kilehagen 16 , 1430 ÅS
Geirfinn og Margretha Dolve Lund, Kilehagen 20 , 1430 ÅS
Ingolf og Bjørg Økland, Kilehagen 14 , 1430 ÅS
Jan Netland og Berit Hopland, Kilehagen 22 , 1430 ÅS

Odd Arne Rognli og Trine Hvoslef-Eide, Kilehagen 6 , 1430 ÅS
Petter H. Heyerdahl og Anne Moxnes Jervell, Kilehagen 4 , 1430 ÅS
Svein Skøyen og Linda Arstad, Kilehagen 24, 1430 ÅS
Thomas Kringlebotn Thiis og Hege Toft, Kilehagen 12 , 1430 ÅS