

Tom Hagen og Siri Lehne Nilsen
Hellinga 36
1434 Ås

9.11.2017

Ås kommune

Søknad om særskilt tillatelse til å leie ut rom i Kilehagen 10

Kilehagen 10 leies ut som bofellesskap. I den forbindelse var kommunen, ved Silje Marie Raad og Arve Bekkevarde, på befaring 11.10.2017. De bekreftet deretter at det er tillatt å leie ut boligen til fire personer. Kommunens representanter slo også fast at planløsningen (inkludert ikke innredede rom i kjelleren) er i tråd med plantegninger godkjent av kommunen 27.11.1986, med ett lite unntak: Det er etablert et ekstra rom i 2. etasje. Endringen regnes som innvendig oppussing, og er derfor ikke søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven. Dersom rommet skal leies ut som soverom, er det imidlertid søknadspliktig etter bestemmelsen om særskilt tillatelse for å dele opp boenheter til hybler.

Vi søker med dette om å benytte omtalte rom som soverom, slik at boligen kan romme én leietaker til, altså fem i stedet for fire. Vedlagt ligger relevant tegningsgrunnlag.

Stort behov for studentboliger i Ås

Innledningsvis vil vi påpeke at det er et stort behov for studentboliger i Ås. NMBU har 5200 studenter og studentsamskipnaden kan i dag tilby bolig til ca. 30 prosent av dem. Man er derfor helt avhengig av at privatpersoner leier ut bolig til majoriteten av studentene.

Som rådmannen skriver i saksframlegget til «Ny bestemmelse om etablering av hybelhus/bygning for bofellesskap i kommuneplanens arealdel» (17/00879-23):

«Universitetet vokser og med det øker behovet for flere studentboliger. Det er derfor viktig at det legges til rette for bosetting av flere studenter enten dette gjelder gjennom omgjøring av boliger til hybler eller ved etablering av nye studentbygg. Kommunen har imidlertid et ansvar for at etableringen av boliger for studenter skjer på en sikker måte, både for studentene som skal bo i disse boligene, men også for naboer og andre innbyggere. Spesielt gjelder dette sikkerhet mot brann, hensynet til gode bomiljøer og trafikale forhold.»

Vi er helt enige i at etableringen av boliger for studenter må skje på en sikker måte, både for studentene selv og for naboer og andre innbyggere. Vi mener at det å leie ut et ekstra rom i Kilehagen 10 *ikke* reduserer sikkerheten, verken for beboerne eller naboer.

Begrunnelse

I følge retningslinjene for behandling av særskilt tillatelse må følgende krav være oppfylt for at tillatelse skal gis:

1. «Oppdelingen skal ikke medføre at boligen endrer risiko- og brannklasse etter byggt teknisk forskrift (TEK10) eller utløser andre krav etter byggt teknisk 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.»

Det er ikke 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 vi gjennomført følgende forebyggende tiltak: Vi har montert seriekoblede røykvarslere i alle soverom, stue og kjøkken, utplassert brannslukningsapparat i alle etasjer og brannteppe på kjøkkenet. Beboerne har 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 rømningsplan.

2. «Oppdelingen skal ikke medføre at bokvalitet og bomiljø for beboerne svekkes.»

Kilehagen 10 er en romslig bolig med et bruksareal på 240 kvadratmeter. Det ligger 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.

En økning fra fire til fem leietakere vil ikke medføre at bokvalitet eller 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.»

Generelt kan man si at jo flere personer som bor i et område, jo større er sjansen for støy og trafikkbelastning. Men en økning fra fire til fem leietakere i Kilehagen 10 vil ikke medføre **uforholdsmessige** ulemper for naboer.

Støy: Vi har samtaler med våre leietakere om viktigheten av å ta hensyn til beboerne i nabolaget. Vi understreker at fester/alkoholkonsum på fellesarealer ikke er tillatt og vil ikke bli akseptert. Alle leietakere plikter å forholde seg til boregler hvor ro og orden er vektlagt.

Parkering: Det vil ikke bli leid ut parkeringsplass til mer enn én bil, og leietakerne blir gjort kjent med at det ikke er tillatt å parkere utenfor boligen. Vi sjekker fra tid til annet at dette blir overholdt.

Trafikk: Beboerne blir oppfordret til å bruke adkomst fra gangvei bak huset, og vi planlegger å legg til rette for dette med sti og sykkelparkering mellom huset og gangveien. Sykler vil dermed ikke være til sjenanse for andre i nabolaget, og tiltaket vil redusere trafikkbelastningen gjennom området.

«4. Oppdelingen skal ikke medføre at strøkets karakter endres på en uønsket måte etter kommunens skjønn.»

Vi planlegger ikke tilbygg eller andre eksteriørmessige forandringer som vil endre husets karakter.

En økning fra fire til fem leietakere vil i seg selv ikke føre til en endring av strøkets karakter.

Når det gjelder hagestell og oppfølging av fellesarealer, tar vi selv ansvar for dette. Som boligeier har vi interesse av å holde arealene vedlike, og sikre at strøkets karakter opprettholdes.

5. «Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som skaper uforholdsmessig press på teknisk infrastruktur, herunder vei/atkomst, vann og avløp.»

Hvis søknaden innvilges, vil antallet beboere i I Kilehagen 10 øke fra fire til fem. Dette er et antall som ikke overstiger antallet beboere i en gjennomsnittsfamilie i nevneverdig grad, og det vil dermed ikke medføre et uforholdsmessig press på teknisk infrastruktur, herunder vei/adkomst, vann og avløp

Kilehagen 10 ligger på en måte som gjør at den naturlige adkomsten til eiendommen er fra baksiden. Vi vil forsterke dette ytterligere ved å etablere en gangsti og sykkelparkering på baksiden av huset. Vi vil heller ikke tillate parkering for mer enn én bil. Som et resultat av dette vil belastningen på veier/atkomst være liten.

6. «Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som skaper uforholdsmessig høyt behov for utomhus- og rekreasjonsarealer på eiendommen.»

Det antallet leietakere som er aktuelt i nr. 10, vil ikke overstige det som er normalt i en familie. Det vil derfor ikke være noe større behov for utomhus-/rekreasjonsområder enn det boligen har i dag.

7. «Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som vil vesentlig tilsidesette hensynene i lovens formålsbestemmelse eller hensynene bak gjeldene reguleringsplan for området.»

Lovens og reguleringsplanens formålsbestemmelse er boligformål og bruken er boligen er innenfor dette formålet.

Oppsummert er det liten tvil om at oppdelingen og det antallet leietakere som planlegges, genererer en *forsvarlig utnyttelse av boligmassen*.

En rimelig utnyttelsesgrad av utleieboliger vil redusere «hyblifiseringen»

Det er en viss bekymring for «hyblifisering» av etablerte boligområder: Man er redd for at en stor andel av boligene skal leies ut som hybler. Her må det påpekes at dersom kommunen tillater *lav* utnyttelsesgrad av utleieboliger, trengs det *flere* utleieboliger for å tilfredsstille behovet. Dette igjen kan føre til en *større grad av hyblifisering*.

Det er med andre ord fornuftig for alle parter at de boligene som først skal leies ut som hybler, har en rimelig utnyttelsesgrad.

I Kilehagen 10, vil det bli leid ut til fire personer. Det er en lav utnyttelsesgrad. Å leie ut til fem personer er en mer rimelig utnyttelsesgrad av en såpass romslig bolig.

Mangfold i bomiljøer er positivt

De fleste vil slutte seg til en påstand om at mangfold i bomiljøer er sunt. Det må være rom for en bred sammensetning av beboere i et område. Vi må kunne leve godt sammen, på tvers av alder, familiesituasjon, etnisitet osv. Selv om Kilehagen grendelag er godt tilrettelagt for småbarnsfamilier, vil de fleste mene at det er positivt at et bomiljø også har middelaldrende og eldre beboere blandet med familier som har små barn eller ungdom. På samme måte må det være rom for at unge voksne eller studenter bor i området, og disse må tas like godt imot som andre beboere.

NMBU er en svært positiv institusjon for Ås kommune, på mange måter. Blant annet gir universitetet mange interessante arbeidsplasser. En nødvendig konsekvens av universitetet, er studenter. Disse må ha en bolig.

I dag har Kilehagen ett etablert bofellesskap (nr. 18) og ett midlertidig bofellesskap som vil opphøre i løpet av to år. Det vil dermed bare være to av elleve boliger som leies ut til bofellesskap. Det utgjør 18 prosent, og kan ikke sies å være en uforholdsmessig høy andel.

Kommunen må skape forutsigbarhet for utleiere

Som nevnt over, må det private utleiemarkedet dekke ca. 70 prosent av behovet for studentboliger. Hvis utleie fra privatpersoner skal fungere, må to forutsetninger ligge til grunn:

- a) Privatpersoner må finne det lønnsomt å legge til rette for utleie.
- b) Privatpersoner som vurderer å leie ut, må oppleve at det er forutsigbarhet knyttet til hvorvidt det er mulig å få tillatelse til en rimelig utnyttelse av utleieboliger.

Punkt a) forutsetter en rimelig utnyttelse av enkeltboliger, mens punkt b) forutsetter at det er mulig for potensielle utleiere å vite *før* et eventuelt kjøp om boligen ligger i et område der kommunen vil akseptere etablering av hybler. Dette er ikke tilfelle i dag.

I vårt tilfelle ble vedtaket fattet *etter* at vi kjøpte boligen, og vedtaket burde ikke ha tilbakevirkende kraft.

Vi bor i nærheten og vil følge opp boligen og beboerne

Vi bor i Ås, og er i aller høyeste grad interessert i at bygda vår er et hyggelig sted å bo. Vi er jevnlig innom boligen, og det er lett å kontakte oss om det skulle være noe. Vi har samtaler med alle leietakere, og føler ansvar for å gjøre dem oppmerksom på deres ansvar som leietakere i et boligområde med småhusbebyggelse.

Med vennlig hilsen

Tom Hagen

Siri Lehne Nilsen

Vedlegg:

1. Tegninger av boligen
2. Rømningsplan