

Thomas Thiis

Hege Tofte

Kilehagen 12, 1430 ÅS

07.12.2017

Ås Kommune

Byggesaksavdelingen

### [Tilsvar på nabovarsel bruksendring i Kilehagen 10.](#)

Vi har mottatt nabovarsel for bruksendring i Kilehagen 10 pr epost den 06.12.2017. I nabovarselet er det argumentert i punkter fra 1 til 7. Vi har følgende kommentarer til argumentene:

Kilehagen grendelag består av 11 eneboliger som omslutter et felles uteområde. Alle boligene grenser til fellesområdet og er følgelig naboer som er berørt av bruksendringen. Alle boligene å Kilehagen grendelag skal således varsles og gis uttalelsesmulighet.

1. ingen kommentar
2. Ingen kommentar
3. Det hevdes at de fremtidige boforholdene i Kilehagen 10 ikke vil føre til uforholdsmessig ulempe for nabo, herunder økt støy, økt parkering og trafikkbelastning.

Dette er ikke korrekt. Tre av eneboligene (Kilehagen 8, 10 og 18) benyttes i dag som hybelhus for studenter og har i perioder bosatt opp til 10 studenter med egne individuelle husstander i en enkelt bygning. Studentene bor på korte kontrakter ned til noen få måneder.

I de åtte resterende eneboligene bor det totalt 22 fastboende.

Det søkes nå om bruksendring i to av eneboligene, Kilehagen 18 og Kilehagen 10. Innvilges dette vil antallet korttidsboende bli anslagsvis 19 studenter (fire i Kilehagen 8, 10 i Kilehagen 18 og nå evt. 5 i Kilehagen 10). Dette vil utgjøre nesten halvparten av beboerne i Kilehagen grendelag. De midlertidige beboerne er enkeltindivider med egne bobehov som ofte er motstridende til de fastboende.

Erfaringene med korttidboende fra de siste årene er svært dårlige. Korttidsboende studenter kan ikke forventes å knytte de langvarige naboskapsrelasjoner som er nødvendig for bruk, drift og vedlikehold av felles områder. Det har følgelig vært støyende festing, både utendørs og innendørs som har ført til ubehag og frykt blant de fastboende. Fastboende barn har opplevd berusede ungdommer (besøkende eller leietagere) som har urinert på fellesområdet og dette har skapt frykt i nærområdet. Det store antallet studenter fører til uforholdsmessig ulempe for naboene. En økning av antallet studenter i Kilehagen 10 vil følgelig forverre problemene.

Ansøker beskriver at tilgang til Kilehagen 10 skal legges fra gang og sykkelsti i Herumveien. Dette vil i tilfelle være i direkte tilknytning til hagen i Kilehagen 12. Dette vil forringe kvaliteten av uteområdet i Kilehagen 12 og må følgelig unngås. Avstanden mellom husene er bare 4 meter og tilgang til boligene må derfor skje via de eksisterende veiene.

Ansøker forsikrer om at beboerne skal gjøres oppmerksom på viktigheten av å vise hensyn til naboene. Dessverre viser erfaringer at når festen først er i gang er det ingen effekt av slike forsikringer. Når huseier selv ikke bor i huset blir ikke husregler håndhevet.

Videre skriver ansøker at hyblene vil leies ut uten parkeringsplass. Dette er en urealistisk måte å forhindre parkeringsproblemer på. Parkeringskaoset i Herumveien før det ble innført parkeringsforbud viser med tydelighet at parkeringsbehovet i området er langt større enn tilgangen. Å hevde at parkeringsproblemene i området forsvinner ved å ikke leie ut med parkeringsplass er i beste fall naivt og vitner om liten kunnskap om boforholdene i området. Besøkende til adressen Kilehagen 10 vil måtte sette fra seg sine biler, og her snakker vi om fire eller i verste fall fem som uavhengig av hverandre mottar gjester.

4. Ansøker hevder at utleie til studenter ikke endrer området karakter. Dette imøtegås på det sterkeste. Karakteren til området kan defineres som villabebyggelse med stabile og langvarige boforhold der naboer går sammen om å drive fellesområder med et kollektivt ønske om å utvikle boområdet. Dette står i sterk kontrast til studenter på relativt korte leiekontrakter som nettopp er flyttet hjemmefra, med varierende grad av boevne og som har svært andre behov enn de fastboende naboene. En økning av antallet hybler fra fire til fem vil forsterke dette problemet. Boområdets karakter handler ikke utelukkende om fysiske forhold, men om grunnleggende følelse av trygghet, oversikt, tilhørighet og fellesskap.
5. Oppdelingen hevdes å ikke påføre ekstra belastning på vei og annen infrastruktur. Dette medfører ikke riktighet. Det skal leies ut til individer med separate omgangskretser og det kan følgelig forventes vesentlig større trafikk enn hvis det for eksempel leies ut til en familie. Videre planlegges det en gangvei fra Herumveien og inn til Kilehagen 10. Siden det bare er fire meter mellom boligene vil dette medføre en vesentlig forringelse av uteområdene som tilhører Kilehagen 12.
6. Ansøker hevder at det ikke vil føre til økt behov for utomhus og rekreasjonsarealer. Tomtene i Kilehagen grendelag er små nettopp fordi det gjennom lang tid er opparbeidet felles uteområder. Utendørsaktivitetene som korttidsleietagerne i Kilehagen foretrekker, er ofte utagerende og støyende og tar slett ikke hensyn til andre beboere. Hvis hensynet til fastboende naboer skal ivaretas vil følgelig behovet for uteområder for korttidsboende studenter med sine festaktiviteter øke langt utenfor Kilehagen grendelags eksisterende eiendomsgrenser.
7. Reguleringsplanen for området er bolig/småhusområde. Det søkes om å omgjøre Kilehagen 10 til et hybelhus som må betegnes som næringsformål. Den ansøkte endringen vil følgelig være i strid med reguleringsplanens intensjon.

Sikkerhet rundt et hybelhus vil alltid reduseres fordi leietakere ikke er innbyrdes organisert som et ansvarlig fellesskap med faste rutiner slik en familie normalt sett er. Mat tilberedes på ulike tidspunkt hele døgnet, mennesker kommer og går uten avtale seg mellom, til alle døgnetts tider. Ansvar for

oppvarming og oversikt over folk som kommer og går pulveriseres. Naboer vet ikke en gang om det er leietakere eller utenforstående de møter på egen gårdsplass eller på grendelagets fellesarealer – både ute og i garasjeanlegget.

Ansøker påpeker at det bør være i kommunens interesse å sørge for at utleiere utnytter sine objekter maksimalt for å hindre ytterligere «hyblifisering». Realiteten er at slik maksimal utnyttelse vesentlig vil forringe bokvaliteten for gjenboende familier til en slik grad at hele boligområder kan komme til å bli fraflyttet og overtatt av spekulanter. Boligprisene øker ettersom oppkjøpere finner markedet lukrativt. Vi forventer at kommunen håndhever sine nye retningslinjer etter intensjonen for å nettopp hindre at det skal være lønnsomt og forutsigbart for spekulanter å tjene penger på utleie i boligområder. De som ønsker å gjøre slike investeringer må se seg om etter andre objekter hvor det ligger til rette for næringsvirksomhet.

I dette konkrete tilfellet underrettet undertegnede selv kjøper av eiendommen om både de nye reglene kommunen hadde vedtatt og naboenes holdning, før ansøker startet ombygging og utleievirksomhet på adressen. Dato for denne orienteringen var 14.6.2017. Fylkesmannens råd til kommunen om hybelhus er datert 30.5.2017. Tinglyste dokumenter for ansøkers overtakelse av Kilehagen 10 er datert 7.6.2017. Ansøker skulle følgelig være godt orientert om rammer og muligheter for utnyttelse av eiendommen. At ansøker nå finner det lite lønnsomt å skulle leie ut til en familie eller (i verste fall slik vi ser det) fire studenter kan bare lastes ansøker selv. Vi anmodet om utleie til en familie og håpet på langsiktige kontrakter. Vår forventning er nå at ansøker revurderer sin virksomhet på adressen.

Vennlig hilsen

Thomas Thiis og Hege Tofte