



Saksutskrift

Gnr 42 bnr 113 - Lyngveien 33 – Søknad om dispensasjon, bruksendring og tilbygg

Arkivsak-dok. 16/03040-27

Saksbehandler Siri Gilbert

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	16.02.2017	10/17

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 16.02.2017:

Utvalget drøftet seg frem til å stemme over rådmannens alternative innstilling.

Rådmannens alternative innstilling.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse nr. 2.0 a i plan R-260 vedrørende tillatt type bolig. Hovedutvalg for teknikk og miljø finner ikke at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Søknad om bruksendring avslås.

Søknad om oppdeling av enebolig til hybler avslås.

Nabomerknader tas således til følge.

Votering: Rådmannens alternative innstilling ble enstemmig vedtatt ved alternativ votering mot rådmannens innstilling.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 16.02.2017:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse nr. 2.0 a i plan R-260 vedrørende tillatt type bolig. Hovedutvalg for teknikk og miljø finner ikke at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Søknad om bruksendring avslås.

Søknad om oppdeling av enebolig til hybler avslås.

Nabomerknader tas således til følge.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 22.februar 2017

Rita Stensrud
Konsulent i politisk sekretariat

Dokumentet er elektronisk godkjent

SAKSFREMLEGG

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse nr. 2.0 a i plan R-260 vedrørende tillatt type bolig. Det gis tillatelse til bruksendring fra enebolig til hybelhus / bokollektiv. jf. saksutredningen.

Dispensasjon innvilges på følgende vilkår:

- TEK 10 – krav til innvendig/utvendig bod skal oppfylles.
- Videre oppdeling av boligen tillates ikke uten forutgående søknad og tillatelse fra bygningsmyndigheten.
- Det skal anordnes minimum tre biloppstillingsplasser på egen eiendom, maksimalt 5.
- Søker må sende inn revidert situasjonskart som tydelig viser parkeringsareal, samt nye plantegninger som viser areal avsatt til innvendig/utvendig bod.
- Søker må sende dokumentasjon som viser at radonnivået i boligen er innenfor grenseverdiene i strålevernforskriften.
- Da tillatt hybelhus vil ha inntil 10 hybler, er det nødvendig med en ekstra gjennomgang av brannsikkerhet. Det skal derfor innsendes brann- og rømningsplan til bygningsmyndigheten for godkjenning.

Med hjemmel i Vedtekt til bygningsloven for Ås kommune av 19.november 1986 gis tillatelse til oppdeling av enebolig til hybler.

Søknad om rammetillatelse behandles administrativt.

Ås, 06.02.2017

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Etatsjef for teknikk og miljø

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg:

1. Situasjonsplan omsøkt tilbygg, Lyngveien 33
2. Nye plan. og fasadetegninger tilbygg Lyngveien 33
3. Plankart R-260
4. Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Lyngveien 33
5. Plan, snitt og fasadetegninger bruksendring tilleggsdel til hoveddel
6. Merknader til nabovarsel tilbygg Lyngveien 33.
7. Lyngveien 33 - Tilbygg - Retur av søknad
8. Redegjørelse bokollektiv fra søker.
9. Bygningsmyndigheten ber om søknad om bruksendring og dispensasjon
10. Referat fra møte 22.12.2016 vedr. søknad tilbygg Lyngveien 33
11. Rammesøknad Lyngveien 33 (revidert søknad)
12. Søknad om dispensasjon Lyngveien 33
13. Tolkingsuttalelse om hyblifisering, KMD.pdf
14. FMOA uttalelse vedr. definisjon enebolig.docx
15. Oversikt ulike definisjoner boligtyper

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Alle sakens dokumenter på kommunens sak nr. 16/03040.

Saksbehandler sender vedtaket til:

Ansvarlig søker: Norprodukter – Miljø AS, Pb. 213 Alnabru, 0614 Oslo
Tiltakshaver: Ivan Andre Andersen, Lindbäckveien 28 C, 1163 Oslo
Rune Tønsberg, Lilloseterveien 57 A, 0957 Oslo
Naboer: Leif Sundheim, Kajaveien 47, 1433 Ås
Per Mikalsen, Kajaveien 49, 1433 Ås
Frid Sørensen, Lyngveien 31, 1433 Ås

Saksutredning:

Sammendrag:

Saken gjelder en opprinnelig søknad om tilbygg til en enebolig på Gnr 42 Bnr 113 - Lyngveien 33. Underveis i saksgangen har det kommet fram at eneboligen i dag benyttes til utleie i sin helhet til 6 personer og hensikten med tilbygget er å tilrettelegge for utleie til ytterligere 4-6 personer. Eiendommen omfattes av Endret reguleringsplan for østre del av Kajaområdet, deler av Gnr 42 (R-260), og er avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i felt B1 der det tillates oppført eneboliger og eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² BRA. Hovedspørsmålet i denne saken er om omsøkt tiltak og bruk av boligen er i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Bygningsmyndigheten har krevd søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen som angår tillatt type bygning i området samt søknad om bruksendring fra enebolig til typen bygg brukes til i dag. Søker er ikke enig i kravet om søknad om bruksendring og dispensasjon, da han mener boligen fortsatt vil kunne defineres som en enebolig etter gjennomføring av tiltaket, selv om den skal brukes som et bokollektiv.

Rådmannen har konkludert med at det i denne saken er nødvendig med søknad om bruksendring fra enebolig til hybelhus/bokollektiv, som har en annen kode for matrikkelføring.

Jf. saksutredningen konkluderer Rådmannen med at det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse nr. 2.0 a i plan R-260 vedrørende tillatt type bolig. Det gis tillatelse til bruksendring fra enebolig til hybelhus / bokollektiv.

Med hjemmel i Vedtekt til bygningsloven for Ås kommune av 19.november 1986 gis tillatelse til oppdeling av enebolig til hybler.

Fakta i saken:

Den 21.10.2016 mottok kommunen søknad om oppføring av tilbygg på boligens vestsida (se situasjonskart vedl. 1). Prosjektert tilbygg er på 49,4 m² BYA, og 85 m² BRA fordelt på to etasjer. Ved et eventuelt tilbygg vil utnyttelsesgraden på eiendommen være 16% BYA.

Per i dag har boligen seks godkjente soverom, fire i 1. etasje og to i kjeller. Prosjektert tilbygg med endret romløsning i eksisterende bolig vil resultere i 10 soverom i boligen, med størrelser fra 6,3 m² til 11,3 m² (se vedl. 2 for plan- og fasadetegninger). Prosjektert tilbygg og ombygging vil gi to bad i kjeller og to bad i 1. etasje, og vaskerom i kjeller. Det er prosjektert totalt to kjøkken og tre oppholdsrom. Det er ikke prosjektert bodplass. Tilbygget er prosjektert med mønehøyde 5,8 meter, mot 4,6 meter for eksisterende bolig. Tilbyggets første etasje vil dermed ligge omtrent en halv etasje over eksisterende bolig, og vil gi større vinduer og mer utsyn i underetasjen på ny del.

Etter gjennomgang av søknaden, anmodet bygningsmyndigheten om søknad om bruksendring samt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om tillatt boligtype – enebolig, se detaljer under historikk i saken.

Reguleringsmessige forhold:

Eiendommen 42/113 omfattes av Endret reguleringsplan for østre del av Kajaområdet, deler av Gnr 42 (R-260), vedtatt 24.05.2011, og er avsatt til boligbebyggelse (vedl. 3). Eiendommen ligger innenfor felt B1. Eiendommen ligger mot yttergrensen av planen mot øst, og grenser mot Ås kommunes omsorgsboliger mot sør.

Formålet med reguleringsplanen, som erstattet eldre reguleringsplan fra 1957, var å «gjøre et tidsriktig styringsverktøy for å kunne håndtere endring og utvikling av dette sentralt beliggende boligområdet generelt og den karakteristiske atriumsbebyggelsen fra 60- og 70-årene spesielt.»

Under finnes bestemmelsene i R-260 som er av særlig betydning for saken:

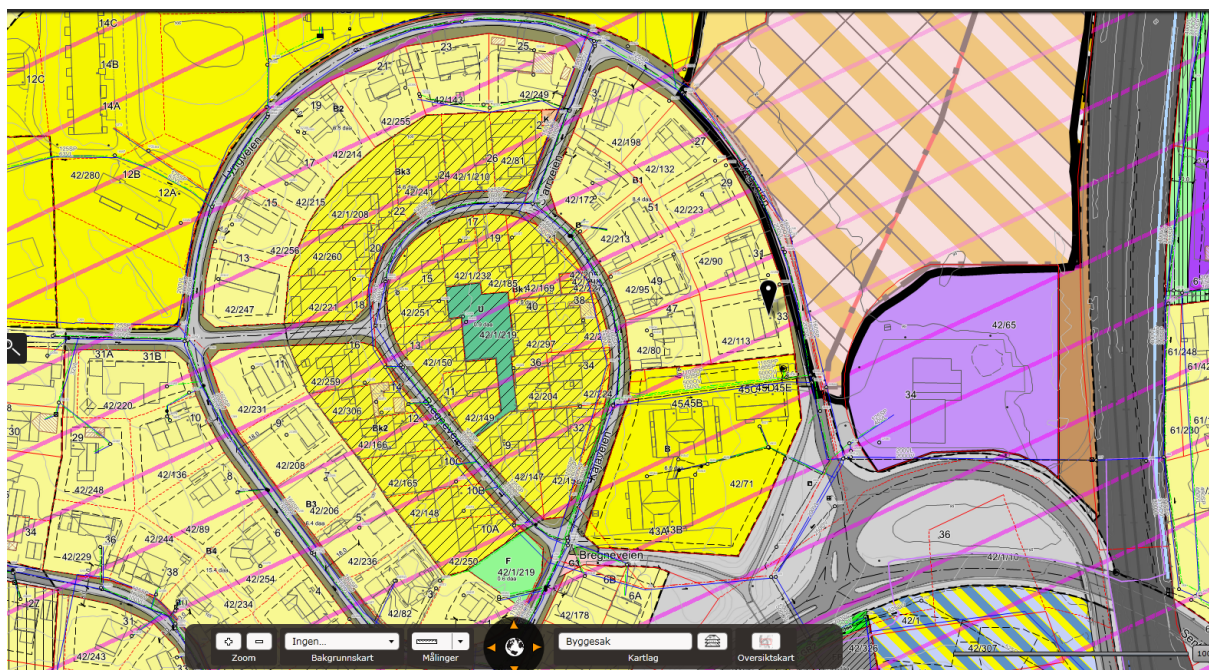
1.0 Planområdet er regulert til:

Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-B7)

2.0 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1- B7)

a. Innenfor området tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² BRA) innenfor de byggegrenser som planen viser.

Det opplyses for øvrig om at tillatt bebygd areal på eiendommen er 30% inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyde 6,5 m (målt fra laveste ferdig planerte terreng). Det skal anordnes minst to bilplasser for hver familieleilighet og minst en for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser eller carport/garasje (garasje på maksimalt 50 m² per familieleilighet, 25 m² per hybelleilighet).



Reguleringskart over Kajaområdet, Lyngveien 33 markert med svart pil.



Flyfoto Lyngveien 33 markert med gul pil, tatt sommer 2016.

I reguleringsplan for Kajaområdet, østre del (S-3, vedtatt 15.01.1957), som gjeldende reguleringsplan erstatter, kom eiendommen inn under område avsatt til «villamessig bebyggelse». I planens bestemmelse A 1. heter det at «Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus, garasje eller fløybygning på ikke over en etasje.»

I samme plan var det også regulert områder til blokker, firemannsboliger og hybelhus sør og sør-øst for aktuelle eiendom 42/113. Denne delen av reguleringsplanen er ikke realisert.

Kulturhistoriske verdier:

I forbindelse med arbeidet med ny områdereguleringsplan for Ås sentrum har Asplan Viak gjennomført en [kulturhistorisk stedsanalyse](#) (DIVE-analyse) som utgjør deler av grunnlaget for planarbeidet. (Rapporten finnes på Ås kommunes hjemmesider, under Sentrumsutvikling og Utredninger). I denne analysen er de kulturhistoriske verdiene i ulike områder kartlagt og kategorisert i en verdi- og sårbarhetstabell. Eiendommen 42/113 kommer inn under område III-e, som er kategorisert til stor verdi, grunnet atriumshusene i området, samt den karakteristiske regulerte veisløyfen som er intakt med 1960-talls eneboliger i hage. Området er karakterisert til å ha stor identitetsverdi og samlet stor verd (se verdikart T3-1, s. 59 i rapporten). Rapporten gir også en faglig vurdering av anbefalt handlingsrom for de ulike områdene. Område III-e anbefales «bevart som det er. Hensyn til det helhetlige preget med hus i grønne hager og strukturen med gateløpene er viktigst. Nye bygninger eller tiltak bør ikke bryte dagens skala, bygningsvolum og- høyder samt plassering på tomt».

Det presiseres at ovennevnte kulturhistoriske analyse er et faglig grunnlag for områdereguleringsplan for Ås sentrum. Det er enda ikke gjort noen politiske beslutninger for utviklingen i områdene.

Historikk i saken:

Det ble gitt byggetillatelse til å føre opp enebolig i en etasje med kjeller i Lyngveien 33 i 1967. Boligen er godkjent som enebolig, kode 111 i matrikkelen. Eiendommen er på 1036 m². Eksisterende bolig er 101 m² med garasje på 17 m². Nåværende utnyttelsesgrad (%BYA) er på 12%.

Nåværende eiere overtok eiendommen den 27.04.2016. Den 09.05.2016 ble det gitt tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eneboligen i Lyngveien 33 (sak nr. 16/01370-6, se vedl. 4). Boder i kjeller ble gjort om til soverom, vaskerom og kjellerstue og det ble satt inn vinduer som tilfredsstiller krav til lys og rømning. Boligen fikk da økt bruksareal (BRA) på 85 m² til totalt 185 m². (se vedl. 5 for plan, snitt og fasadetegninger som viser situasjon før og etter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel).

Den 21.10.2016 mottok kommunen søknad om oppføring av tilbygg i to etasjer (49,4 m² BYA) på boligens vestside.

Det kom inn merknader til omsøkt tiltak fra naboer på gbnr. 42/80, 42/95 og 42/90.

Nabomerknadene går i hovedsak ut på følgende (vedl. 6)

- Bygningen er etter at ny eier overtok bygd om til hybelhus med plass til 8 personer. Antar at hensikten med utbyggingen er å øke kapasiteten på hybelbygget.
- Lyngveien 27, 29 og 33 er tatt i bruk som hybelhus, og naboene har ikke mottatt nabovarsel om disse bruksendringene til næringsvirksomhet.
- Ulemper med dårlig vedlikehold av hagen samt støyende fester.
- Området var tidligere attraktivt for barnefamilier, men har observert en «forslumming» rundt de tre hybelhusene.
- Trafikkmessige ulemper med bilparkering på begge sider av Lyngveien.
- Ulempe for naboene med et stort hybelhus i område regulert til boligformål, som gir en vesentlig forverring av bomiljøet for naboene.

Det har også vært oppslag om saken i lokalpressen.

Da søknaden om tilbygg til bolig var mangelfull på flere punkter, returnerte bygningsmyndigheten den i sin helhet den 31.10.2016 (vedl. 7).

Det ble avholdt møte med tiltakshavere og bygningsmyndigheten den 14.11.2016, der det kom fram at boligen leies ut til studenter, og at hensikten med tilbygget var å tilrettelegge for mer utleie. For å få klarhet i om tiltaket ville være i strid med reguleringsplanen, ba bygningsmyndigheten om en redegjørelse for bruk og nytt tiltak.

I brev datert 15.11.2016, redegjør tiltakshavere for nåværende og planlagt bruk av boligen (vedl. 8):

- Tiltakshavere stadfester at formålet med kjøpet av boligen var å bygge om og leie ut til studenter som et bokollektiv.
- Hele boligen har blitt kraftig oppgradert, med nye vinduer, bad og vaskerom og opplegg for kjøkken i underetasjen. Det er også gjennomført tiltak for etterisolering og ventilasjon.
- Det bor nå 6 studenter i boligen, som etter tilbygg vil ha plass til 10-12 studenter.
- Boligen kommer både i dag og etter evt. tilbygg til å være en fullverdig enebolig med store oppholdsrom som brukes som bolig, men av studenter.
- Definerer bruken som bokollektiv.

- Tilbakeviser økt trafikk, mener det er togpendlere som parkerer i Lyngveien.
- Uenige i at det har blitt en forslumming av området, boligen er tvert i mot påkostet og vesentlig oppgradert.

Bygningsmyndigheten hadde møte med Plan- og utviklingsavdelingen om tolkningen av tillatt bruk av bolig innenfor reguleringsplanen, og svarte ut redegjørelsen med brev den 24.11.2016 (vedl. 9). Bygningsmyndigheten stadfestet da følgende:

«Bruken av boligen forutsetter at tiltakshaver søker om, og får innvilget dispensasjon fra omtalte planbestemmelse [2 a. i R-260]. I tillegg må det søkes om bruksendring, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 31-2, da både eksisterende bruk og fremtidig planlagt bruk medfører at bygningen ikke kan regnes som en enebolig.»

I påfølgende møte med tiltakshavere den 22.12.2016 bekreftet bygningsmyndigheten at anmodningen om søknad om bruksendring og dispensasjon kun gjaldt nytt tiltak (se møtereferat, vedl. 10). Det ble i samme møte klargjort hvilke muligheter tiltakshavere har til å få behandlet sin søknad. De kunne enten rette opp mangler i eksisterende søknad, men opprettholde den som en søknad om tiltak i ett trinn, uten bruksendring og dispensasjon, eller sende inn søknad om dispensasjon fra reguleringsplan og rammesøknad om tilbygg og bruksendring. Bygningsmyndigheten opplyste om at søknaden uansett ville bli behandlet i HTM, da det er politisk interesse for denne typen saker, og at utfallet av saken vil kunne få prinsipiell betydning.

Bygningsmyndigheten mottok søknad om dispensasjon og rammetillatelse den 02.01.2017 (vedl. 11 og 12). I søknadsblanketten har søker krysset av for bolig som planlagt formål, med beskrivelse bokollektiv. Det er fylt inn to bygningstypekoder: 111 (enebolig) og 159 (annen bygning for bofelleskap).

Søkers redegjørelse går i hovedsak ut på følgende:

- Argumenterer med at søknaden hadde vært innenfor byggereglene dersom de hadde søkt om tilbygget først og så utleie.
- Søker om dispensasjon for å benytte eneboligen til utleie for studenter, til bokollektiv. Er ikke enige i at det må dispensasjon eller bruksendring til, men at søknaden bør behandles som ordinær byggesak.
- Er likevel åpne på tiltenkt bruk av boligen, og sender søknad i samråd med bygningsmyndigheten slik at kommunen kan vurdere kompleksiteten i saken.
- Eiendommen er regulert til boligformål, og de mener det fremdeles vil være tilfelle. I tråd med informasjon/ krav fra bygningsmyndigheten søker de om dispensasjon dersom det er nødvendig. Er usikre på hva de skal søke om bruksendring til, og lar det stå åpent.
- Kun 30% offentlige studentboliger gjør at behovet er stort og økende med Veterinærhøgskolen.
- Mener bygningsmyndighetens godkjenning av dagens bruk av boligen er et argument for at denne bruken av enebolig er i tråd med reguleringsbestemmelsene.
- Mener tilbygg med ytterligere 4 soverom ikke utgjør forandring ihht. dagens bruk.
- Uteareal på naboeiendommene vil ikke bli berørt negativt.
- Hvis boligen hadde vært leid ut til to store barnefamilier, ville det også rommet mange mennesker, uten at det ville blitt stilt krav til bruksendring.
- Tiltaket vil være en fordel for området, da boligene blir større og bedre vedlikeholdt.
- Naturlig at det bor studenter i lokalmiljøet, spesielt i nærheten av NMBU.

- Oppfordrer leietakerne sine til å sykle eller gå. Garasjen gjort om til sykkelbod. Tilstrekkelig plass til biloppstilling på egen tomt. Studenter har ofte ikke bil.
- Ønsker klare retningslinjer å forholde seg til i slike saker, og at kommunen kontrollerer evt brudd på regelverket.

Dispensasjonssøknaden ble nabovarslet særskilt. Det har ikke kommet inn ytterligere merknader fra naboer til selve dispensasjonssøknaden.

Kilder til tolkning av lovgrunnlaget i denne saken:

Vurdering av dispensasjonsforholdet i denne saken er utfordrende, da det ikke finnes offisielle definisjoner i bygningslovgivningen for boligtyper som enebolig og hybelhus. Det er flere kommuner som har samme utfordringer i hvordan lovverket og reguleringsplaner skal tolkes i tilfeller der eneboliger blir tilrettelagt for utleie og boligen kan beskrives som hybelhus.

En sentral kilde til vurdering av lovverket er Kommunal- og moderniseringsdepartementets (KMD) tolkningsuttalelse som svar på Bergen kommunes henvendelse om hyblifisering, datert 22.04.2015. Spørsmålet gjelder om endring fra bolighus til hybelhus er søknadspliktig etter plan – og bygningsloven (pbl), se vedlegg 13. KMD påpeker at det oppstår vanskelige grensedragninger i «spørsmål om hvor grensen går når det oppstår søknadsplikt enten som følge av oppdeling [av bolig] eller bruksendring.»

KMD understreker at det er kommunenes ansvar å behandle saker etter pbl, og at merknadene i tolkningsuttalelsen er generelle.

Bygningsmyndigheten i Ås kommune har også bedt Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA) om en uttalelse om definisjonen av begrepet enebolig, og hvorvidt endring fra enebolig til hybelhus krever søknad om dispensasjon fra plan i de tilfeller hvor enebolig er tillatt boligtype.

Essensen i svaret fra FMOA (vedl. 14) er at hvis begrepet enebolig benyttes i en reguleringsplan, er det opp til planen å avgjøre hvilket innhold begrepet skal ha. Hva slags bebyggelse og hvilken bruk som kan aksepteres, må fastlegges etter en tolkning av planen. Det er opp til kommunen selv å tolke planen opp mot den konkrete bruken av en bolig.

FMOA påpeker også at det etter forskriftsendringen av SAK 10 §2-2 (01.01.2016) ble gjort en lemping på kravet om hva som er en søknadspliktig endring av planløsning. FMOA pekte i sin høringsuttalelse til forskriftsendringen at:

«Dersom man kan oppnå en omgåelse av reguleringsplanens materielle krav [boenhetsbegrepet] gjennom å vise til lovgivers definisjon av søknadspliktig «boenhet», vil man kunne oppnå en høyere utnyttelse i form av flere boenheter enn det som er forutsatt gjennom arealplanens rammer.»

Definisjoner av boligtyper

Da det ikke finnes lovfestede definisjoner av begrepene enebolig og hybelhus, vil det være opp til kommunen å tolke bruken av bolig opp mot gjeldende planbestemmelser. I forarbeidene til gjeldende reguleringsplan er begrepet enebolig ikke nærmere definert. For å få et bedre grunnlag for forståelsen av disse begrepene har bygningsmyndigheten

laget en sammenstilling av definisjoner fra veiledere og matrikkelføringsinstruksen, se vedl. 15.

Redegjørelse for bygningsmyndighetens krav om søknad om dispensasjon og bruksendring. Prosessuell vurdering.

Som det framgår av søkers redegjørelser over, er han ikke enig i administrasjonens vurdering om at det er behov for en dispensasjonssøknad og søknad om bruksendring for tiltaket. Det begrunnes med at bruken av bygget fortsatt vil være bolig, som er det regulerte formålet for eiendommen. Søker argumenterer også med at siden bygningsmyndigheten ikke har krevd dispensasjonssøknad for dagens bruk, som også er utleie til studenter, så er det heller ikke behov for dispensasjonssøknad for utvidelsen av boligen med fire nye soverom og flere leietakere. Søker mener også at dersom han hadde søkt om de bygningsmessige tiltakene før boligen ble leid ut, ville det vært innenfor bygningslovgivningen, og det ville ikke blitt stilt krav om dispensasjon og bruksendring.

Bygningsmyndigheten vurderer alltid eksisterende og ny planløsning i søknader om tilbygg og bruksendring. Planløsning i bygg skal være tilpasset byggets funksjon, jf. TEK 10 § 12-5. Etter første gjennomgang av søknaden stilte bygningsmyndigheten spørsmål til søker om boligen fortsatt ville egne seg som enebolig etter omsøkte bygningsmessige endringer. Da det var tilfelle at det også kom inn nabomerknad om at boligen var leid ut i sin helhet, og hjemmelshavere ikke hadde registrert bostedsadresse i Lyngveien 33, men i Oslo, hadde bygningsmyndigheten informasjon om bruken av boligen ved første vurdering av søknaden.

Dersom bygningsmyndigheten hadde gitt tillatelse til tiltaket og det senere kom inn klager fra naboer om bruk av bygget, ville dette også ha medført en vurdering av om tiltaket og bruken var innenfor reguleringsbestemmelsene, og følgelig kunne utløst krav om søknad om bruksendring og dispensasjon.

I KMD's svar på henvendelse om hyblifisering til Bergen kommune (vedl. 13), punkt 3.3 henvises det til utdrag fra høyesterettsdommen Rt-2010-291 («Vangen»): «Det er tilstrekkelig for at det skal være nødvendig med bruksendringstillatelse, at den nye bruk av bygningen skapte behov for plan- og bygningsmyndighetene å vurdere slike forhold.»

Videre uttaler KMD (pkt 3.5) at det følger av regelverket, forvaltnings- og rettspraksis at terskelen for å kunne kreve søknad om bruksendring er lav.

Rådmannen tolker dette slik at bygningsmyndighetens *behov for å vurdere* om det foreligger en bruksendring, er tilstrekkelig for å kreve søknad om bruksendring.

Videre heter det i uttalelsen fra KMD (pkt. 3.2 og 3.3) at man kan si at det foreligger en søknadspiktig bruksendring dersom det skjer en endring i forhold til hva kommunen tidligere har gitt tillatelse til, eller det som følger av lovlig bruk. Det sentrale vurderingsspørsmålet er om endringen av bruken får betydning for de hensyn som plan- og bygningsloven skal ivareta.

Noen av momentene KMD trekker fram som relevante ved vurderingen av om det foreligger en søknadspiktig bruksendring som er aktuell for denne saken er:

- Hvilken virkning har tiltaket for beboerne i strøket (støy, økt parkeringsbehov, trafikkbelasting)?
- Vil den nye bruken kreve oppfyllelse av bestemte byggtekniske eller andre krav etter pbl. eller TEK10 enn nåværende bruk?
- Vil den endrede bruken få betydning for parkeringsforhold, utenomhusareal, adkomstforhold el.l.?
- Har det skjedd en økning i antall beboere utover det som følger av en vanlig familiesituasjon?

KMD understreker videre (pkt. 3.6) at

«kommunens rett til å kreve søknad om bruksendring ikke er ensbetydende med at det foreligger adgang til å avslå en slik søknad. Hensikten med å sende inn søknad om bruksendring er at kommunen skal få muligheten til å vurdere om endringene berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. For å kunne avslå en slik søknad må imidlertid kommunen kunne vise til avslagshjemmel i plan- og bygningsloven eller arealplan.»

I foreliggende sak er det flere forhold som gjorde at bygningsmyndigheten i Ås kommune har behov for å vurdere om det foreligger en søknadspliktig bruksendring av boligen, blant annet endret planløsning, parkeringsforhold og støy som følge av tiltaket.

Søker mener at det ikke er behov for bruksendring/ dispensasjonssøknad for omsøkte tiltak siden bygningsmyndigheten ikke krever dette for nåværende bruk av boligen. Som KMD henviser til i vurderingsmomenter, kan antall beboere være av betydning for om det har skjedd en bruksendring, men det er ikke gitt noen tallfesting. Antall beboere vil ha betydning for reguleringsmessige forhold som parkeringsbehov, adkomst og støy. Ut fra dette anser Rådmannen at det med og uten utvidelse av boligen er snakk om ulike forhold som vurderes ulikt.

Ut fra gjennomgangen over slår Rådmannen fast at det var en riktig prosessuell vurdering å kreve en søknad om bruksendring, jf. pbl. § 20-1 bokstav d). Bruksendring er kun tillatt dersom det er i tråd med vedtatt plan, jf. pbl. §§ 1-6 og 12-4.

Planlagt bruk av boligen og en eventuell bruksendring til en annen type bolig enn det som tillates i reguleringsplanen kan medføre at hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir tilsidesatt. Det er derfor nødvendig å vurdere en dispensasjon fra den aktuelle reguleringsbestemmelsen jf. pbl. § 19-1.

Ås kommune har også i vedtektene til plan- og bygningsloven en egen bestemmelse som angår oppdeling til hybler:

«19. november 1986

Til § 91 A

I medhold av §§ 3 og 4 i plan- og bygningsloven har Ås kommunestyre 19. november 1986 vedtatt følgende vedtekt til § 91 A i plan- og bygningsloven:

Det må foreligge tillatelse fra bygningsrådet for:

- c. slå sammen boliger eller dele opp leiligheter til hybler.»

Rådmannens vurdering:

Det er søkt om dispensasjon iht. pbl. § 19-1 oppføre et tilbygg til eneboligen og leie ut til studenter som et bokollektiv til 10-12 leietakere. Eiendommen er omfattet av Endret reguleringsplan for østre del av Kajaområdet, og avsatt til formål bolig. Tillatt boligtype på eiendommen er frittliggende eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² BRA, jf. bestemmelse nr. 2.0 a.

I denne saken henger spørsmålet om bruksendring og behovet for dispensasjon tett sammen. Vurderingen av hvorvidt tiltaket og bruken kan tillates er derfor delt i flere deler:

- Vil omsøkt tiltak og bruk av boligen innebære en søknadspliktig bruksendring?
- Dispensasjon: Vil en eventuell bruksendring av boligen tilside sette de reguleringsmessige hensynene som planen/bestemmelsen er ment å ivareta, og er fordelene ved en slik bruksendring klart tyngre enn ulempene?
- Kan det gis tillatelse til oppdeling av eneboligen til hybler etter den lokale vedtekten av 19. november 1986?

Vurdering av bruksendring:

Eksisterende bolig er godkjent og matrikkelført som enebolig, kode 111. Tillatt boligtype er enebolig med sekundæroleilighet. I denne saken er det ikke søkt om oppdeling av boenheten jf. SAK §2-2. Det er altså snakk om én boenhet. Det er bekreftet fra søker at hensikten med tilbygget og endringene av planløsning med etablering av flere soverom, kjøkken og bad, er å tilrettelegge for utleie til 10-12 personer. Tiltakshaver bor ikke selv i boligen.

Spørsmålet er om boligen etter omsøkte tiltak fortsatt vil kunne regnes som en enebolig. Ut fra tabellen i vedlegg 15, stadfester ulike veiledere at en enebolig er beregnet på en husstand. Bokmålsordbokas definisjon av husstand er: *Personer som hører til i samme husholdning*. Og videre, husholdning: *Daglig virksomhet som er knyttet til et hjem, særlig matlaging og innkjøp og forvaltning av matvarer*.

I motsetning beskrives det i SINTEF's definisjon av hybelhus at *leiligheter i hybelhus eller i andre former for kollektive boliger er beregnet for flere selvstendige personer*. I matrikkelinstruksen finnes ikke er noen spesifikk kode for hybelhus, men ulike koder for *bygninger for bofelleskap*, som skilles fra vanlige boliger ved at de har *fellesfunksjoner/ fellestjenester som kan benyttes av de som bor der*, implisitt at de som bor der også disponerer hver sin selvstendige del av boenheten.

Ut fra dette kan det tolkes dithen at hybelhus/bygning for bofelleskap vil være beregnet på mennesker som bor der uavhengige av hverandre, og hver har sitt eget soverom/ oppholdsrom (hybelleilighet) og disponerer fellesareal med de andre beboerne. Eneboliger kan ut fra tolkning av definisjoner være beregnet på personer som har felles husholdning og en tettere relasjon til hverandre. Det vil heller ikke være en slik klar avgrensning mellom private oppholdsrom og fellesareal i en enebolig som det er for hybelhus/bofelleskap.

Mottatte tegninger viser ny situasjon i boligen ti soverom, fire bad, vaskerom, to kjøkken og tre oppholdsrom. I tråd med diskusjonen over om forståelsen av begrepet enebolig og ut fra foreliggende tegninger, er Rådmannens vurdering at omsøkte endringer vil gjøre at boligen ikke lenger vil ha en planløsning som gjør den egnet som enebolig. Det

foreligger ikke konkret informasjon om leietakerne har uavhengige kontrakter per i dag, og om det er tanken at nye boligen etter evt. ombygging skal leies ut til leietakere med uavhengige kontrakter. Denne vurderingen ligger også utenfor bygningsmyndighetens myndighetsområde. Ut fra en vurdering av plantegninger, kan det likevel tolkes dithen at rommene kan leies ut uavhengig av hverandre, og at bruken dermed ikke vil være tiltenkt én husstand. Rådmannens vurdering er derfor at boligen kan regnes som et bokollektiv eller hybelhus for flere selvstendige personer, og ikke faller inn under forståelsen *enebolig*.

Rådmannen vil derfor kreve en søknad om bruksendring av boligen fra *enebolig* (matrikkelkode 111) til *bygning for bofellesskap*, som enten kan være *studenthjem/studentbolig* (matrikkelkode 152) eller *annen bygning for bofellesskap* (matrikkelkode 159). Det videre spørsmålet vil da bli om endret boligtype og endret bruk av boligen vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen om tillatt boligtype.

Dersom dispensasjonen ikke innvilges, vil det heller ikke være grunnlag for å innvilge rammesøknaden om bruksendring fra *enebolig* til *annen bygning for bofellesskap*, som omsøkt. Det vil heller ikke være grunnlag for å gi tillatelse til å dele opp *eneboligen* til hybler jf. den lokale vedtekten i Ås kommune.

Vurdering av dispensasjonsforholdet:

En bruksendring fra *enebolig* til *annen bygning for bofellesskap* innebærer etter Rådmannens vurdering at det også må søkes dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan (R-260), bestemmelse nr. 2.0 a, som definerer tillatt type bolig. Søker er uenig i at det er behov for bruksendring og dispensasjon, men søker, dersom det er nødvendig, om dispensasjon for å benytte *eneboligen* til bokollektiv for studenter.

Søknaden vurderes konkret etter dispensasjonsregelen i pbl. § 19-2 andre ledd som sier følgende:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Det legges opp til en samlet interessevurdering der hensynene bak gjeldende reguleringsplan tillegges stor vekt. Det må således vurderes om de hensyn planen og de angitte bruksområder er ment å ivareta blir skadelidende dersom dispensasjon innvilges.

Det er ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Det må være en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon før dette kan gis jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008).

Endret reguleringsplan for østre del av Kajaområdet, R-260, er styrende i dette området og formålet med planen er å skape langsiktighet, stabilitet og forutberegnelig saksbehandling i kommunen. Reguleringsplanen er et juridisk bindende dokument, og dispensasjon fra denne vil kunne bidra til å undergrave dens styringsverdi.

Bestemmelser om tillatt boligtype skal blant annet sikre en konkret bruk av arealene og bygningene i området. Intensjonen er å sikre at bebyggelsen får en enhetlig utforming med tilfredsstillende adkomst- og parkeringsforhold, gode utearealer, samt tilstrekkelig

tilgang på lys og luft mellom bygningene. En annen intensjon bak bestemmelsen om boligtype er å regulere utnyttelsen av arealene. Områder som er regulert til rekkehus, blokkbebyggelse eller studenthybler vil ha høyere utnyttelse hva gjelder antall beboere per arealenhet enn et område regulert til enebolig.

Eiendommen 42/113 ligger innenfor felt B1- B7 i gjeldende reguleringsplan, der det tillates enebolig med hybelleilighet inntil 60 m² BRA. Bygningsmyndigheten definerer hybelleilighet som selvstendig boenhet/sekundærleilighet. Øvrige bestemmelser for eiendommen, slik som krav til antall parkeringsplasser og størrelse på uteoppholdsareal er tilpasset denne konkrete bruken.

Det sentrale spørsmålet i denne saken er ikke knyttet til det regulerte formålet i reguleringsplanen, som er bolig. Både enebolig og hybelhus/bofellesskap vil være i tråd med regulerte formål. Søkers argument om at eiendommen fortsatt vil komme inn under formål bolig er ikke relevant, da det er bestemmelsen om tillatt boligtype – enebolig – som bygningsmyndigheten har krevd søknad om dispensasjon fra.

Tillatt boligtype er enebolig med sekundærleilighet, altså én hovedboenhet og én mindre, adskilt boenhet på inntil 60 m². Jf. diskusjonen over vedrørende bruksendring, og ulike beskrivelser av boligtyper i vedlegg 15, kan omsøkte bolig beskrives som et hybelhus, med 10 separate hybelleiligheter som deler kjøkken, sanitærom og oppholdsrom med de andre beboerne. I reguleringsbestemmelsen er det eksplisitt tillatt med én hybelleilighet i tillegg til hovedboenheten. Dette er et argument for at intensjonen bak bestemmelsen er at det skal tillates boliger for maksimalt to husstander. Trolig er ikke intensjonen bak denne bestemmelsen at det skal tillates hybelhus med flere hybler beregnet på flere selvstendige personer.

Påfølgende spørsmål blir om den tilrettelagte bruken av hybelhuset vil tilsidesette hensyn som den aktuelle reguleringsbestemmelsen og planen i sin helhet er ment å ivareta. Det er flere momenter som bør vurderes i denne sammenheng: Økning i antall beboere, uteoppholdsareal, adkomstforhold, virkning for øvrige beboere i området og parkeringsforhold.

Jf. KMD's tolkningsuttalelse (vedl. 13), kan antallet beboere være av betydning for om det har skjedd en bruksendring. Spørsmålet er om det har skjedd en økning i antall beboere utover det som følger av en vanlig familiesituasjon. Hvor grensen går tallfestes ikke, og det foreligger ikke forvaltningspraksis eller rettspraksis på området. Antall beboere vil også kunne få betydning for andre reguleringsmessige forhold som behov for parkering, adkomst og støy.

I søknaden opplyses det om at det planlegges utleie til 10-12 personer. I forhold til eksisterende bruk av boligen, vil omsøkt endring kunne føre til en dobling av antall beboere. Det kan argumenteres for at dette er en relativt stor økning av antall beboere. Tilrettelegging for 12 personer er mer enn det man kan forvente som normal bruk av en enebolig tiltenkt én husstand.

På den annen side tillates det i reguleringsplanen enebolig med hybelleilighet på eiendommen. Eiendommen er på 1036 m², og det ville således ha vært mulig å bygge en større bolig på eiendommen uten å komme i strid med reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal og parkeringsareal. I en tenkt situasjon kunne det dermed ha vært oppført en større enebolig med sekundærleilighet

på eiendommen. Sekundærleiligheten kunne uten problem ha vært bebodd av en familie på fire, og hovedboenheten kunne vært benyttet som generasjonsbolig for en større familie på for eksempel 7-8 personer. En slik situasjon ville ikke så tydelig ha vært i strid med reguleringsbestemmelsen. Antallet beboere ville ha vært det samme som omsøkt tiltak er planlagt for.

Boligen kunne også vært bebodd av hjemmelshaver med en husstand som i tillegg leide ut flere hybler som del av hovedboenheten. Denne situasjonen ville ikke medført søknadspålegg så lenge hyblene var en del av hovedboenheten jf, SAK 10 § 2-2. Ut fra ovennevnte anser ikke rådmannen at eiendommen vil få en vesentlig endret utnyttelsesgrad i form av antall beboere enn det som er intensjonen bak planen med

Spørsmålet videre er om typen bolig – hybelhus/bokollektiv – vil medføre en annen bruk av eiendommen enn om det var en tradisjonell bruk som enebolig med sekundærleilighet med en til to husstander, og om det vil få utslag på andre reguleringsmessige forhold.

Når det gjelder uteoppholdsareal, er kravet i reguleringsplanen minimum 300m² per enebolig og 100m² per sekundærleilighet. I tråd med diskusjonen over, er det rimelig å beregne samme areal som om det var oppført enebolig med sekundærleilighet på eiendommen, totalt 400 m² ut fra antall beboere. Da omsøkt bruk av boligen er hybelhus/bokollektiv, kan man anta at beboerne, i likhet med benyttelse av fellesareal i boligen, også benytter hagen som fellesareal. Siden det er en relativt stor eiendom med lav utnyttelsesgrad, også ved inkludert parkeringsareal, vil det med omsøkt tiltak fortsatt være tilstrekkelig uteoppholdsareal ut fra krav i planen.

Et annet viktig aspekt ved uteoppholdsareal, er at det i formålet med reguleringsplanen er understreket at det har vært viktig å ivareta den sammenhengende grøntstrukturen som hagearealene utgjør, i form av tydelige byggegrenser. Omsøkte tilbygg vil ligge innenfor byggegrensene, og en stor del av hagen mot vest blir opprettholdt som hageareal. Bevaringsverdiene i hagearealene vil trolig ikke bli negativt påvirket.

I kulturhistorisk stedsanalyse, vist til innledningsvis i saken, har området fått en høy bevaringsverdi, spesielt grunnet atriumshusene vest for eiendommen. Også 1960-tallsboligene med hager, som omsøkte bolig er en del av, er omtalt som verdifull. Området i sin helhet er karakterisert til å ha en stor samlet verdi og identitetsverdi. Prosjektet til bygg ivaretar ikke den opprinnelige 60-talls-stilen til boligen på en fullgod måte. Imidlertid er ikke boligen eller eiendommen underlagt noen form for arkitektonisk vern. Da boligen eller eiendommen ikke har noe formelt vern, kan et evt. avslag på dispensasjon ikke grunnlegges i de kulturhistoriske verdiene.

Det er ikke søkt om endret eller utvidet adkomst til boligen. Adkomstforholdene regnes dermed som uendrede, og i tråd med krav i reguleringsplanen.

Når det gjelder virkning for beboere i området, er nabomerknadene vesentlige. Naboene klager på en forslumming av området og dårlig vedlikehold av hagen. De påpeker også ulemper med gateparkering langs begge sider av Lyngveien. Naboene klager også generelt på en forverring av bomiljøet, og at de har opplevd støyende fester.

Når det gjelder parkeringsforhold, tilbakeviser søker naboenes merknader om at det har blitt økt trafikk, og mener parkeringsutfordringene i Lyngveien skyldes togpendlere. Søker henviser til at studentene ofte ikke har bil, og at de oppfordrer også leietakerne sine til å sykle eller gå. De sier at garasjen er gjort om til sykkelbod og at det er tilstrekkelig biloppstillingsareal på egen tomt.

Selv om utleier oppfordrer leietakerne til å sykle og gå, er ikke dette et vilkår som kan stilles fra bygningsmyndighetens side. Det er derfor nødvendig at det sikres tilstrekkelig parkeringsareal på eiendommen samtidig som det ikke skal gå ut over nødvendig uteoppholdsareal. Da det i søknaden tilrettelegges for mange selvstendige leietakere, bør det minimum opparbeides et antall biloppstillingsplasser som om det var enebolig med sekundærleilighet.

Søker sier at det var en periode med dårlig vedlikehold av hagen, men at dette nå er rettet opp. Han viser også til at boligen for øvrig er oppgradert og bedre vedlikeholdt enn ved overtagelse.

Når det gjelder støy fra beboere er dette av en slik karakter som faller utenfor rammene av bygningslovgivningen, all den tid det ikke er snakk om vedvarende støy. Dersom det er problemer med støyende fester mm, er dette et ordensspørsmål, som ligger utenfor bygningsmyndighetens myndighetsområde. Tilbygget er i følge søker også prosjektert på en slik måte at det skal skjerme mot nabo i nord. Bygget er plassert godt innenfor byggegrense mot nabo i vest. Det er lite trolig at bruken av eiendommen vil medføre mer sjenanse for naboene ved å innvilge dispensasjon.

Omsøkte tiltak er i tråd med reguleringsbestemmelser på andre områder. Det innebærer at hensyn bak bestemmelsen som å sikre tilstrekkelig lys og luft mellom boligene i området er ivaretatt.

Rådmannen anser ut fra ovenstående diskusjon at hensynet bak bestemmelsen om boligtype spesielt og formålet med reguleringsplanen generelt ikke vil bli vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon fra tillatt boligtype – enebolig, ved å gi tillatelse til tilbygg og bruksendring til hybelhus/bokollektiv.

For å kunne innvilge dispensasjon må i tillegg fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

På generelt grunnlag vil det være negativt å dispensere fra planbestemmelser, da det vil kunne bidra til at reguleringsplaner som styringsverktøy vil kunne miste sin kraft. I dette spesifikke tilfellet vil også en innvilgelse av dispensasjon for tillatt boligtype kunne skape presedens for andre lignende saker. Det vil igjen kunne føre til en endring av boligområder regulert til eneboligbebyggelse, og en annen type boligstruktur – og bruk enn det som har vært hensikten bak bestemmelsene i reguleringsplanene. På den annen side er kommunen pliktig til å behandle hver enkelt sak ut fra sine særskilte forutsetninger og stedlige forhold. Det vil i hver enkelt sak gjøres grundige vurderinger om omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende planbestemmelser og formål med reguleringsplan.

I denne saken har søker/hjemmelshaver vært åpen om hva som er tiltenkt bruk av boligen, og på at han ikke selv bor i boligen. Et spørsmål som faller utenfor lovverket som bygningsmyndigheten forvalter, men som vil kunne medføre ulemper ved en

innvilgelse av denne typen dispensasjon, er om hjemmelshaver selv bor i boligen som leies ut.

En allmenn vurdering vil kunne tilsi at bruken av boligen vil være ulik avhengig av om hjemmelshaver/huseier selv bor i boligen eller ikke. I de fleste tilfeller vil hjemmelshaver ha en større intensjon om å vedlikeholde eiendommen, opprettholde et godt forhold til naboer etc. enn leietakere, som ikke har samme økonomiske interesser i eiendommen og bygningsmassen. Utleie av hele boligen vil 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 naboene på eiendommene rundt fremmet merknader om slike ulemper. Selv om slike forhold ikke nødvendigvis tilsidesetter hensynet bak aktuelle reguleringsbestemmelse/plan, vil en dispensasjon kunne medføre ulemper i form av dårligere bomiljø grunnet manglende vedlikehold, støy og parkeringsutfordringer for beboere i nærheten.

En annen ulempe ved å innvilge dispensasjon er at det gjennom presedens vil kunne åpne for at det gis tillatelse til at også andre eneboliger bruksendres til hybelhus, og at huseiere får en oppfatning av at dette er en grei praksis. Oppkjøp av eneboliger for senere å omgjøre disse til hybelhus vil kunne påvirke prisnivået og boligmiljøet på en slik måte at det ikke lenger vil være attraktivt for eksempel for barnefamilier. Selv om den enkelte dispensasjonen for å tillate hybelhus ikke vil endre området karakter i seg selv, vil et slikt vedtak på sikt kunne føre til at hele intensjonen bak formålet med reguleringsplanen blir satt til side.

En fordel med å innvilge dispensasjon er at eiendommen får en bedre utnyttelse med utvidet og oppgradert bolig. Ut fra søkeres redegjørelse, vil de også sørge for godt vedlikehold av boligen og eiendommen, som vil være positivt for omkringliggende bomiljø. Boligen har et stort og sammenhengende uteoppholdsareal, og omsøkt tilbygg vil bidra til avskjerming av bruk av utomhusareal mot naboer i nord.

I denne saken vil en fordel å innvilge dispensasjon også være at det vil gi en god utnyttelse av en eiendom i umiddelbar nærhet av både jernbanestasjonen, NMBU og sentrum. Ås er utpekt som regionby i Regional plan for areal og transport, med en forventning om at befolkningsveksten skal skje i det sentrale Ås. En slik planlagt fortetting av sentrale Ås vil også medføre at man i områder regulert til eneboliger vil måtte forvente nye og endrede boformer. Dette vil også kunne være positivt, da det kan gi mer bymessige områder med et større mangfold.

Eiendommen ligger i ytterkant av planområdet for reguleringsplanen, og med god avstand til bebyggelsen til tilgrensende eiendom i sør der Ås kommune er hjemmelshaver. Mot øst er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og ligger inne under området der det er igangsatt områderegulering for Ås sentralområde. Da det er stort behov for utleieboliger i Ås, anser rådmannen at denne plasseringen av et hybelhus er hensiktsmessig sett ut fra regulering og bruk av tilgrensende område. Plasseringen og bruken av eiendommen vil heller ikke virke negativt på de bevaringsverdige atriumshusene i vest.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for Ås kommune.

Konklusjon med begrunnelse:

Ut fra gjennomgangen av saken, anser Rådmannen at hensynet bak bestemmelse nr. 2.0 a. om tillatt type bolig i R-260 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å tillate tilbygg og bruksendring fra enebolig til hybelhus/bokollektiv.

Etter en samlet vurdering anser også Rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

Det innvilges dispensasjon fra bestemmelse nr. 2.0 a. om tillatt type bolig i R-260 for eiendommen gnr. 42 bnr. 113, jf. saksutredningen.

Vilkår for dispensasjon:

Jf. pbl § 19-2, 1. ledd kan kommunen stille vilkår for en dispensasjon. Jf. FMOA bør kommunen vurdere å stille vilkår om avbøtende tiltak for å innvilge dispensasjon, noe som kan bidra til at lovens vilkår oppfylles på en bedre måte.

Dispensasjon innvilges på følgende vilkår:

- TEK 10 – krav til innvendig/utvendig bod skal oppfylles.
- Videre oppdeling av boligen tillates ikke uten forutgående søknad og tillatelse fra bygningsmyndigheten.
- Det skal anordnes minimum tre biloppstillingsplasser på egen eiendom, maksimalt 5.
- Søker må sende inn revidert situasjonskart som tydelig viser parkeringsareal, samt nye plantegninger som viser areal avsatt til innvendig/utvendig bod.
- Søker må sende dokumentasjon som viser at radonnivået i boligen er innenfor grenseverdiene i strålevernforskriften.
- Da tillatt hybelhus vil ha inntil 10 hybler, er det nødvendig med en ekstra gjennomgang av brannsikkerhet. Det skal derfor innsendes brann- og rømningsplan til bygningsmyndigheten for godkjenning.

Det gis tillatelse til oppdeling av eneboligen til hybler etter den lokale vedtekten til plan- og bygningsloven § 91 A av 19. november 1986.

Nabomerknader tas således ikke til følge.

Søknad om rammetillatelse behandles administrativt.

Alternativ innstilling.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse nr. 2.0 a i plan R-260 vedrørende tillatt type bolig. Hovedutvalg for teknikk og miljø finner ikke at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Søknad om bruksendring avslås.

Søknad om oppdeling av enebolig til hybler avslås.

Nabomerknader tas således til følge.

Kan vedtaket påklages?

Ja.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Ved klagefristens utløp.