



## Saksutskrift

### Gnr 42 bnr 113 - Lyngveien 33 - Tilbygg/bruksendring - Klage på vedtak om avslag

Arkivsak-dok. 16/03040-37  
Saksbehandler Silje Marie Raad

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	30.03.2017	20/17

#### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 30.03.2017:

Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) har vurdert klagen i medhold av fvl. § 33. HTM finner at klagers anførsler ikke utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av opprinnelig vedtak datert 16.02.2017. HTM opprettholder sitt vedtak om avslag av 16.02.2017, sak 72/16, klagen tas således ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

---

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 4.april 2017

Marianne Thorsen  
Konsulent i politisk sekretariat

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## SAKSFREMLEGG

### Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) har vurdert klagen i medhold av fvl. § 33. HTM finner at klagers anførsler ikke utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av opprinnelig vedtak datert 16.02.2017. HTM opprettholder sitt vedtak om avslag av 16.02.2017, sak 72/16, klagen tas således ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås, 20.03.2017

Trine Christensen  
Rådmann

Nils Erik Pedersen  
Teknisk sjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Vedlegg:

1. Saksutskrift HTM 16.02.2017
- 1.1. Situasjonsplan omsøkt tilbygg, Lyngveien 33
- 1.2. Nye plan. og fasadetegninger tilbygg Lyngveien 33
- 1.3. Plankart R-260
- 1.4. Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Lyngveien 33
- 1.5. Plan, snitt og fasadetegninger bruksendring tilleggsdel til hoveddel
- 1.6. Merknader til nabovarsel tilbygg Lyngveien 33.
- 1.7. Lyngveien 33 - Tilbygg - Retur av søknad
- 1.8. Redegjørelse bokollektiv fra søker.
- 1.9. Bygningsmyndigheten ber om søknad om bruksendring og dispensasjon
- 1.10. Referat fra møte 22.12.2016 vedr. søknad tilbygg Lyngveien 33
- 1.11. Rammesøknad Lyngveien 33 (revidert søknad)
- 1.12. Søknad om dispensasjon Lyngveien 33
- 1.13. Tolkningsuttalelse om hyblifisering, KMD.pdf
- 1.14. FMOA uttalelse vedr. definisjon enebolig.docx
- 1.15. Oversikt ulike definisjoner boligtyper
2. Klage på vedtak om avslag
- 2.1. Situasjonsskart
- 2.2. Kartgrunnlag
- 2.3. Situasjonsskart

### Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Samtlige dokumenter i saken

**Saksbehandler sender vedtaket til:**

- Norprodukter – Miljø AS v/Ivan André Andersen
- Rune Tønsberg
- Frid Sørensen
- Leif Sundheim
- Per Mikalsen

**Saksutredning:****Sammendrag:**

Klagen inneholder etter rådmannens syn ikke nye momenter som må medføre et annet resultat i saken enn det som følger av HTM sitt vedtak av 16.02.2017.

Innsendt klage er i all hovedsak en gjentakelse av de momenter som fremkommer av opprinnelig søknad, og rådmannen mener således at vedtak om avslag bør opprettholdes.

**Bakgrunn for saken:**

HTM fattet følgende vedtak den 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 boligtype. 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.»*

Det vises til saksutskrift med tilhørende vedlegg for ytterligere informasjon om saken (vedlegg 1). Det er en skrivefeil i vedtaket, ved at ordet «klart» er byttet ut med «vesentlig». Rådmannen presiserer at saken og vedtaket for øvrig har tatt utgangspunkt i riktig formulering etter pbl. § 19-2, og at begrunnelsen knyttet til vedtaket dermed må forstås dit hen at fordelene ikke kan anses for å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

**Klage på vedtak om avslag:**

Rådmannen mottok 09.03.2017 klage på vedtak om avslag fra ansvarlig søker (vedlegg 2).

I klagen viser søker til at saken ikke er avhengig av verken bruksendring eller dispensasjon, men at de likevel retter seg etter dette kravet.

Søker viser til at nabo på gnr./bnr. 42/95 ikke er direkte tilgrensende og således ikke skulle vært en del av saken.

Søker peker også på at nærmeste nabo i sør, følgelig gnr./bnr. 42/51 (Kajaveien 43 og 45) er et etablert bokollektiv for eldre og funksjonshemmede. Ås kommune er hjemmelshaver på denne eiendommen. Søker mener at omsøkt bolig også må regnes som et bokollektiv, i en «enebolig» og at dette allerede tillates i området.

Søker viser til at omsøkt bygning er oppgradert både utvendig og innvendig med en takhøyde på 2,10 meter selv med parkett, varme og isolasjon i gulvene. Kjelleren har godkjente rømningsveier og lysinnslipp. Det er et godt tilrettelagt bokollektiv med alle nødvendige fasiliteter, og høyt fokus på brannsikkerhet.

Klager har også intensjoner om å følge alle vilkår for en eventuell dispensasjon, jf. rådmannens innstilling i sak 72/16.

Klager peker også på at tilbyggets plassering vil skape en god skjerming mot naboer i nord (gnr./bnr. 42/90). Naboer på vestsiden (gnr./bnr. 42/80) vil heller ikke bli vesentlig påvirket da de har sine utearealer mot vest og Kajaveien. Denne naboen har i tillegg prydbusker mot grense i øst som skjerner godt.

Kommunens anførte ulemper, herunder parkeringsproblematikk mener klager er feil. Det er kun én person med bil i boligen i dag, og Ås kommune har nylig vedtatt parkeringsforbud langs Kajaveien. Parkering vil etter klagers mening derfor ikke bli et problem.

Klager mener det er viktig å tilrettelegge for studentboliger i kommunen, og ønsker å være en seriøs aktør på dette markedet. Dette mener klager at de blir straffet for i denne saken. Klager mener HTM sitt vedtak bunner i egne personlige betraktninger rundt det å få et hybelhus ved siden av seg, og anfører at *«alle vil ha studenter men ingen vil ha de ved siden av seg»*.

#### **Rådmannens vurdering av klagen:**

Rådmannen ser at nabo på gnr./bnr. 42/95 som har fremmet merknader i saken ikke er direkte tilgrensende og at klager således ikke hadde plikt til å varsle denne naboen om søknaden.

Rådmannen mener likevel at dette er uten betydning for saken da de samme vurderingsmomentene ville blitt behandlet uansett, som følge av de andre naboenes merknader. I tillegg presiserer rådmannen at vedkommende nabo har rettslig klageinteresse etter fvl. § 28, noe som innebærer at naboen ville blitt ansett som part med klagerett dersom dispensasjon- og bruksendringstillatelse hadde blitt innvilget.

I Endret reguleringsplan for østre del av kajaområdet, plan R-260 er det kun tillatt med eneboliger, eller eneboliger med hybelleilighet på inntil 60 m<sup>2</sup>. Rådmannen har som redegjort for i dispensasjonssaken kommet til at omsøkt tiltak ikke kan regnes som en enebolig, og at det derfor må søkes om dispensasjon og bruksendring, samt særskilt tillatelse til oppdeling etter kommunens lokale vedtekter. Det vises i den forbindelse til rådmannens drøftelser i HTM-sak 72/16.

Det er altså slått fast at boligen i Lyngveien 33 vil være i strid med tillatt boligtype i området, og at tiltaket derfor er avhengig av både dispensasjon og tillatelse. Rådmannen vil således ikke gå nærmere inn i en drøftelse av dette, da selve søknadsplikten er slått fast tidligere.

Det sentrale for denne saken er altså neste ledd i behandlingen, følgelig om denne dispensasjons- og bruksendringssøknaden kan godkjennes av kommunen. HTM svarte nei på dette spørsmålet i sak 72/16 med begrunnelsen at fordelene ikke kan regnes for å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Søker har nå påklaget

dette, og rådmannen skal i det følgende vurdere om klagen inneholder momenter som må medføre en annen vurdering enn det som følger av HTM sitt vedtak i sak 72/16.

Klager viser til tilgrensende nabo på gnr./bnr. 42/51, Kajaveien Gruppeboliger. Klager mener det faktisk at det er etablert bokollektiv på denne eiendommen må tilsi at dette bør aksepteres også i Lyngveien 33. Rådmannen påpeker at disse boligene benyttes til personer med funksjonshemninger og omfatter tjenester til personer med forskjellige grader av bistandsbehov. Boligene er døgnbemannet. Rådmannen forstår klagers henvisning til dette bokollektivet dit hen at søker mener det allerede er etablert en presedens for bokollektiver i området.

Rådmannen presiserer at eiendommen 42/51 faller inn under en annen reguleringsplan enn Lyngveien 33, følgelig Reguleringsplan for et område på Kajajordet, plan R-085, vedtatt av kommunestyret 28.10.1987. Dette er en liten reguleringsplan som gjelder kun for denne konkrete eiendommen. Formålet med denne reguleringsplanen var nettopp å tilrettelegge for boliger for funksjonshemmede. Boligene er godkjent som «gruppeboliger for funksjonshemmede» i tråd med reguleringsplanen. Kajaveien Gruppeboliger kan derfor ikke stå som sammenligningsgrunnlag i denne saken, og har heller ikke skapt presedensvirkninger for denne konkrete saken.

Klager viser til at omsøkt bolig er oppgradert og har en høy standard. Rådmannen slutter seg til at dette er et godt oppgradert bokollektiv som nok har en høyere standard enn mange andre hybelhus i kommunen. Dette er naturligvis positivt, men må også være en grunnleggende forutsetning for ethvert bokollektiv eller hybelhus som godkjennes av kommunen. Rådmannen finner derfor ikke å kunne tillegge dette avgjørende vekt.

Det er også på det rene at plasseringen til omsøkt tilbygg vil gi en god skjerming mot nabo i nord og at nabo på vestsiden har sine utearealer ut mot Kajaveien og vegetasjon som medfører at de i liten grad vil bli berørt av tiltaket. Ovennevnte momenter er imidlertid ikke avgjørende i denne saken.

Som tidligere nevnt skal bestemmelsen om tillatt boligtype sikre en konkret bruk av arealene og bygningene i området og legge til rette for at bebyggelsen får en enhetlig utforming med tilfredsstillende adkomst- og parkeringsforhold, gode utearealer, samt tilstrekkelig tilgang på lys og luft mellom bygningene.

Som rådmannen drøftet seg frem til i sak 72/16 er omsøkt tiltak i tråd med disse hensynene, og de vil derfor ikke bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges i denne saken. HTM var enig i denne vurderingen.

Bakgrunnen for avslaget var imidlertid at fordelene ved å innvilge dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Vilårene i § 19-2 er kumulative, det vil si at også vilåret om fordelsovervekt må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. HTM har kommet til at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Rådmannen er enig med søker i at det bør tilrettelegges for flere studentboliger i kommunen, trolig i større grad enn det gjøres i dag. Denne saken har utvilsomt bidratt til å belyse dette behovet. Rådmannen er likevel, basert på HTM sitt vedtak, av den oppfatning at en slik tilrettelegging bør gjøres på et mer overordnet nivå.

## Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Ingen

## Konklusjon:

Rådmannen finner ikke at klagers anførsler utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av opprinnelig vedtak datert 16.02.2017. Rådmannen mener vedtak om avslag av 16.02.2017, sak 72/16 bør opprettholdes. Klagen bør således ikke tas til følge.

Saken bør oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

## Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan ikke påklages.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

## Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

---

## Alternativ innstilling:

*Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) har vurdert klagen i medhold av fvl. § 33. HTM finner at klagers anførsler utgjør momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av opprinnelig vedtak datert 16.02.2017. HTM omgjør sitt vedtak om avslag av 16.02.2017, sak 72/16, klagen tas således til følge.*

*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.*

*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.*

**Begrunnelse:**

HTM finner at klagers anførsler utgjør momenter som må medføre et annet resultat enn hva som følger av vedtak av 16.02.2017. HTM mener at hensynet bak bestemmelse nr. 2.0 a. om tillatt boligtype i R-260 ikke blir vesentlig tilsidesatt.

HTM anser at fordelene ved å gi dispensasjon klart vil være større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det vises til rådmannens saksutredning av 16.02.2017 og de fordeler som fremkommer der.