

## 1. Retningslinjer for vurdering av hvorvidt oppdeling av boenheter til hybler utløser krav om særskilt tillatelse etter kommuneplanens arealdel jf. plan og bygningsloven § 31-6

Retningslinjene er ment for tilfeller hvor man deler opp boenhet i enebolig, tomannsbolig/flermannsbolig til flere hybler, og hvor huseier ikke skal bo i boenheten selv. Krav om særskilt tillatelse gjør seg gjeldende uavhengig av om oppdelingen medfører søknadspliktige bygningsmessige endringer etter plan- og bygningsloven kapittel 20.

Utleie av en mindre del av egen bolig (innenfor samme boenhet), der huseier selv bor i boligen krever altså ikke særskilt tillatelse etter denne bestemmelsen. Sekundærleiligheter/ hybelleilighet som er egen boenhet, adskilt fra hovedboenhet (egen branncelle) er regulert i kommuneplan/ reguleringsbestemmelser, og faller også utenfor denne bestemmelsen.

### **Bestemmelsens ordlyd:**

*Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:*

- a) å omdanne eller ta i bruk bolig eller fritidsbolig til forretningslokale, herunder hotell, motell, hospits/pensjonat, vandrer/feriehem, appartement, camping/utleiehytte eller annen bygning for overnatting*
- b) å slå sammen boenheter eller **dele opp boenheter til hybler***
- c) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller b når ombyggingen fører til at boenheten opphører.*

*Søknad om særskilt tillatelse skal nabovarsles.*

*Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til c skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Vedlagte retningslinjer for saker etter bokstav c) skal benyttes ved saksbehandlingen. Det kan stilles vilkår for tillatelsen i henhold til disse retningslinjene.*

*Det kan også stilles vilkår om at tiltakshaver skal skaffe berørte beboere erstatningsbolig dersom ombyggingen får uheldige konsekvenser for beboerne.*

*Dersom bolig er omgjort i strid med planbestemmelse etter første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.*

### **Når utløses krav om særskilt tillatelse:**

Det er opp til kommunen selv å tolke hva slags type bebyggelse og hvilken bruk av denne som er tillatt i områder omfattet av reguleringsplaner der det i reguleringsbestemmelsene f.eks. kun tillates *enebolig, enebolig med hybelleilighet/ sekundærleilighet, tomannsbolig e.l.* Den samme problemstillingen vil gjelde for

områder omfattet av kommuneplanbestemmelsen for uregulerte områder og enkelte eldre reguleringsplaner.

Bestemmelsens bokstav b) henviser til oppdeling av boenheter som enebolig, sekundærleiligheter eller del av tomannsbolig/flermannsbolig. Oppdelingen gjøres i den hensikt å etablere hybler innenfor boenheten som eksempelvis (men ikke nødvendigvis) kan leies ut. Huseier skal ikke bo i boenheten selv.

## **2. Retningslinjer for vurdering av hvorvidt søknad om særskilt tillatelse kan godkjennes av kommunen etter kommuneplanens arealdel jf. plan og bygningsloven § 31-6:**

**Bestemmelsens ordlyd:**

*Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:*

- a) *å omdanne eller ta i bruk bolig eller fritidsbolig til forretningslokale, herunder hotell, motell, hospits/pensjonat, vandrers/feriehytter, appartement, camping/utleiehytte eller annen bygning for overnatting*
- b) *å slå sammen boenheter eller dele opp boenheter til hybler*
- c) *annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller b når ombyggingen fører til at boenheten opphører.*

*Søknad om særskilt tillatelse skal nabovarsles.*

*Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til c skal gis, skal det tas hensyn til **om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen.***

*Vedlagte retningslinjer for saker etter bokstav c) skal benyttes ved saksbehandlingen. Det kan stilles vilkår for tillatelsen i henhold til disse retningslinjene.*

*Det kan også stilles vilkår om at tiltakshaver skal skaffe berørte beboere erstatningsbolig dersom ombyggingen får uheldige konsekvenser for beboerne.*

*Dersom bolig er omgjort i strid med planbestemmelse etter første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.*

### **Vilkår for å innvilge særskilt tillatelse til oppdeling:**

Vilkår for å få godkjent særskilt tillatelse til oppdeling av boenheter til hybler er at oppdelingen genererer en forsvarlig utnyttelse av boligmassen.

For at oppdelingen skal generere en «*forsvarlig utnyttelse av boligmassen*» må følgende krav være oppfylt:

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

2. Oppdelingen skal ikke medføre at bokvalitet og 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.
4. Oppdelingen skal ikke medføre at strøkets karakter endres på en uønsket måte etter kommunens skjønn.
5. Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som skaper uforholdsmessig press på teknisk infrastruktur, herunder vei/atkomst, vann og avløp.
6. Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som skaper uforholdsmessig høyt behov for utomhus- og rekreasjonsarealer på eiendommen.
7. Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som vil vesentlig tilsidesette hensynene i lovens formålsbestemmelse eller hensynene bak gjeldene reguleringsplan for området.

Denne listen av momenter er ment som et saksbehandlingsverktøy for å sikre at alle saker behandles likt. Vurdering er underlagt kommunalt skjønn etter hva den til alle tider finner for *forsvarlig utnyttelse av boligmassen*.

### **3. Når utløses krav om formell bruksendring til «bygning for bofellesskap»?**

For uregulerte områder som i kommuneplanen er avsatt til boligformål skal bestemmelser i kommuneplanens arealdel om tillatt boligtype følges.

De fleste reguleringsplaner i Ås kommune beskriver også nærmere hvilke typer boliger som er tillatt innenfor områder i planen avsatt til boligformål. Vanlige betegnelser er *enebolig* eller *enebolig med sekundærleilighet/hybelleilighet*, men definisjonene varierer ut fra hvor gamle reguleringsplanene er. «Hybelleilighet» i eldre reguleringsplaner forstås som sekundærleilighet.

I noen tilfeller medfører oppdelingen til hybler innenfor en boenhet at bygget etter kommunens vurdering ikke lenger vil bli brukt i tråd med sin opprinnelige funksjon som «enebolig», «enebolig med sekundærleilighet» eller «tomannsbolig», da bruken eksempelvis endres til hybelhus, eller, korrekt etter føringsinstruks for matrikkelen; *«bygning for bofellesskap»*.

I disse sakene bør kommunen også kreve søknad om bruksendring til «bygning for bofellesskap» slik at endringen også tydeliggjøres i grunnboka. KMD uttaler i sin tolkningsuttalelse fra 2015 at «terskelen for å kunne kreve søknad om bruksendring er lav dersom det skjer en endring i forhold til reguleringsformålet eller tidligere bruk som er av betydning for de hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta, jf. byggesaksforskriften § 2-1».

Vurderingen av hvorvidt oppdelingen medfører at bygget mister sin opprinnelige funksjon, beror på en tolkning av planen. Det er opp til kommunen å avgjøre hvilket

innhold de ulike boligbetegnelse skal ha. Hva slags bebyggelse og hvilken bruk som kan aksepteres i de ulike områdene må altså fastsettes etter en tolkning av planen og veiledende definisjoner av de ulike boligtypene (se vedlegg 1 og 2 med definisjoner og tabelloversikt).

Der oppdelingen medfører at bygget bør bruksendres til «bygning for bofellesskap» må det som regel også søkes om dispensasjon fra tillatt boligtype i gjeldende reguleringsplan. I de fleste tilfeller vil det altså være nødvendig å søke om særskilt tillatelse til oppdeling, og bruksendring, samt dispensasjon fra tillatt boligtype. Oppdeling og bruksendring kan behandles samlet, da vurderingen beror på de samme momentene.

Dersom det imidlertid *kun* er søkt om særskilt tillatelse til oppdeling, og kommunen ser at dette ikke kan godkjennes, vil det heller ikke være nødvendig for kommunen å kreve bruksendring- og dispensasjonssøknad. Det samme vil gjelde motsatt vei. Dersom det *kun* søkes om bruksendring til «bygning for bofellesskap», er man likevel i de fleste tilfeller også avhengig av en særskilt tillatelse til oppdeling etter kommuneplanens bestemmelse, samt dispensasjon fra regulert tillatt boligtype.

Som nevnt over beror vurderingen av oppdeling og bruksendring på de samme momenter (jf. kapittel 2 ovenfor) og behandles derfor samlet. Det fattes likevel to separate vedtak, ett om oppdeling etter kommuneplanbestemmelsen, og ett om bruksendring etter pbl. § 20-1.

#### **4. Når søknad om særskilt tillatelse og/eller bruksendring er i strid med regulert tillatt boligtype, må det søkes om dispensasjon fra planen**

I tilfeller hvor kommunen krever søknad om bruksendring må det også som regel kreves søknad om dispensasjon fra regulert tillatt boligtype. Slik søknad behandles på normalt vis iht. pbl. § 19-2.

##### Formål og hensyn som vurderes i dispensasjonssaken:

Formålet med reguleringsplaner er å skape langsiktighet, stabilitet og forutsigbar saksbehandling i kommunen. Reguleringsplaner er juridisk bindende dokumenter, og dispensasjon fra disse vil kunne bidra til å undergrave planenes styringsverdi.

Bestemmelser om tillatt boligtype i reguleringsplanene 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 bestemmelser om boligtyper er å regulere utnyttelsen av arealene. Områder som er regulert til rekkehus, blokkbebyggelse eller studenthybler vil eksempelvis ha høyere utnyttelse enn eneboligtomter.

**Tidsfrister for kommunens saksbehandling:**

Saksbehandlingsfristen for disse sakene er de samme som for andre byggesaker, jf. pbl. § 21-7 og SAK10 kapittel 7.