

PLANBESTEMMELSE MED TILHØRENDE RETNINGS- LINJER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL

– OPPDELING AV HYBLER I BOLIGER.

DATERT 19.1.2017

Bestemmelsen

Med hjemmel i pbl. § 11-9, nr. 5, jf. § 31-6, bokstav c, kreves det særskilt tillatelse fra kommunen til å etablere eller endre bruk av eksisterende boliger i småhusbebyggelsen til å disponeres til hybelutleie.

Bestemmelsen omhandler småhusområdene, og det skilles ikke på om boenhetene er godkjent som eneboliger eller to-, tre-, eller firemannsboliger.

Med hybler menes rom i eksisterende bolig som benyttes til utleie og hvor man deler kjøkken, bad og wc enten med andre hybler eller primærboligen. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle. Hybel er ikke en selvstendig boenhet.

Endringer av boligen som omfatter inntil to hybler utløser ikke søknadsplikt. Ved etablering av mer enn to hybler skal boligen søkes bruksendret til hybelkollektiv / bolig med hybler.

Ved avgjørelse av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen.

Retningslinjer

Innledning

Saksbehandlingsfristen er 3 uker fra søknaden mottas kommunen. Er søknaden mangelfull, vil treukersfristen begynne å løpe fra søknaden er komplett. Tiltak i strid med plan eller lov har 12 ukers saksbehandlingsfrist.

Søknadsplikt

Etablering av mer enn to hybler i eksisterende boligbygg innenfor småhusområdene utløser søknadsplikt. Bruk/utleie knyttet til ordinær familiesituasjon faller utenfor. Leies hele boligen ut til én familie, kreves ikke søknad.

Bestemmelsen omhandler småhusområdene, og det skilles ikke på om boenhetene fra før er godkjent som eneboliger eller to-, tre-, eller firemannsboliger.

Søknad om bruksendring (fra eksempelvis enebolig) til hybelkollektiv / bolig med hybler skal forestås av ansvarlig foretak.

Dersom det senere ønskes å endre hybelkollektivet /bolig med hybler tilbake til opprinnelig bruk (dvs. enebolig, tomannsbolig e.l.) vil dette utløse ny søknadsplikt.

I behandlingen av søknadene må flere hensyn vurderes. Er ikke alle hensyn godt ivaretatt kan kommunen avslå søknaden. Listen nedenfor er ment som et saksbehandlingsverktøy. I spesielle tilfeller kan andre momenter enn de nedenfor nevnte gjøre seg gjeldene.

Påvirkning på omgivelsene

Punktet vil især omfatte en skjønsmessig vurdering av eventuelle ulemper som tiltaket kan medføre for området. Momenter her er bl.a. økt støy, økt parkeringsbehov og trafikkbelastning.

Det må gjøres vurdering av hvilken virkning tiltaket har for beboere i strøket, og hvilken virkning det har på strøkets karakter, jf. bl.a. utearealene.

Sikkerhet mot brann kan bli påvirket bl.a. dersom det blir bosatt flere personer i en bolig enn det den opprinnelig var dimensjonert for. Det må derfor gjøres en vurdering av om den endrede bruken medfører at boligen endrer risiko- og brannklasse etter byggt teknisk forskrift eller utløser andre krav etter byggt teknisk forskrift.

Bokvalitet

Kravene til bokvalitet for beboerne skal løses iht. gjeldende bestemmelser i byggt teknisk forskrift. Disse skal sikre gode boforhold for både utleier (om eiendommen ikke leies ut i sin helhet) og for leietaker.

Radonnivået skal i alle utleieboliger måles iht. gjeldende krav fra Statens strålevern. Dersom det vises nødvendig skal utleier iverksette tiltak. Dokumentasjonen fra målingen(e) skal tas vare på for evt. tilsyn.

Teknisk infrastruktur

- Endret bruk medfører at avkjørselstillatelsen må vurderes på nytt.
- Vann- og avløpsgebyr skal belastes i henhold til gjeldende gebyrregulativ.
- Det skal betales renovasjonsabonnement i henhold til renovasjonsforskriften for Gjøvik kommune.

Parkering

I henhold til pbl. § 28-7 skal uteareal på tomte gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l.

Parkering skal dekkes på egen grunn, med mindre kommunen etter § 28-7 tredje ledd godtar at det avsettes felles areal for flere eiendommer, eller ved frikjøp etter tredje ledd. I teknisk forskrift § 8-9 er det stilt nærmere krav til parkeringsarealet.

Parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel er utgangspunktet for beregningen av min-/maksimum antall parkeringsplasser for primærboligen. I tillegg vil etableringen av hybler utløse krav om 0,5 p-plasser for bil og 1 sykkeloppstillingsplass pr. hybel.

Utomhusareal

Kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) for primærboligen må løses iht. kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Videre vil hver nye hybel utløse krav om 50 m² MUA.

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal, jf. TEK 10 § 5-6 samt pbl. § 28-7.

Andre forhold

Alle relevante forhold skal vurderes, og listen ovenfor er ikke nødvendigvis uttømmende.

Flere av kravene er minimums- eller maksimumskrav. Videre vil det være forhold som er mer skjønnsmessige og som vil kunne vekke andre momenter skjerpene eller formildende i kommunens saksbehandling.

Dersom eiendommen er ervervet alene for å drive utleievirksomhet vil dette kunne vektes skjerpene sammenlignet med en eiendom der eier bor i huset selv og kun leier ut en mindre del av eiendommen.

Saksbehandlingen

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, jf. pbl. § 31-6.