

Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Oslo, xx. januar 2018

**VEDR.: Søknad om tillatelse til bruksendring i Skøyenveien 83, Gnr.3 / Bnr.499, saksnummer 2017 01056**

På vegne av tiltakshaver Øvre Silkestrå Borettslag søkes det om tillatelse til bruksendring av eksisterende vaskekjeller i Skøyenveien 83. Lokalene skal bygges om til en felles hybel for borettslaget. Hybelen skal innredes med soverom, kjellerstue og bad med toalett. Hybelen skal kunne benyttes i kortere perioder som soveplass for gjester og som avlastningshybel for beboere ved oppussing.

- For lokalene omsøkes bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel tilknyttet hver av borettslagets 167 boenheter i fellesskap. Hybelen skal ikke opprettes som egen boenhet. Hybelen skal ikke knyttes til én spesifikk boenhet.
- Det søkes om tillatelse til bruksendring av felles bod for å etablere rømningsvei til trapperom. Øvrige kjellerboder dekker forskriftskrav til lagringsareal for boenhetene i blokken.
- Det søkes om tillatelse til fasadeendringer.
- Det søkes om tillatelse til å gjøre endringer i bærende yttervegg.
- Det søkes tillatelse til avvik fra bestemmelser i TEK10 §1.2.

**Bakgrunn for tiltaket**

Øvre Silkestrå Borettslag ble bygget med 2 felles vaskeri i 1983. Med tiden er det færre som benytter dette tilbudet, og generalforsamlingen godkjente avvikling av et vaskeri i 2015. Det gjenværende vaskeriet dekker dagens behov for felles vaskeri i borettslaget.

Borettslaget består overveiende av relativt små 2, 3 og 4 roms leiligheter. Blant beboere i borettslaget er det til enhver tid etterspørsel etter større boenheter innenfor nærområdet, skolekretsen og innad i borettslaget. Det er i nærområdet begrenset utvalg av større boliger innenfor tilsvarende markedssegment/prisklasse.

Tiltaket har utspring i ønske om en leilighet hvor beboere i korte perioder kan losjere gjester eller som en avlastningsleilighet for beboere ved oppussingsarbeider i egen leilighet. En utvidelse av boenhetene etter modell for delingsøkonomi er en opplagt mulighet til å øke brukbarheten og bokvalitet i borettslaget

Tiltakshaver anser en kjellerstue som optimal utnyttelse av det nedlagte vaskeriet, og det vil for mange beboere vil gi større bokvalitet.

**Tiltaket**

Hybelen har egen inngang og et bruksareal på 37,5m<sup>2</sup>. Det skal være oppholdsrom soverom, kott og bad.

Hybelen skal disponeres kun av borettslagets beboere. Bruk av hybelen skal begrenses én uke. Disse begrensningene og regler for bruk av hybelen planlegges i borettslagets vedtekter.

For tilstrekkelig lysinlipp settes det inn glassfelt i fasade mot utvendig trapp. Det etableres rømningskorridor til trapperom gjennom det som i dag er felles bod for leiligheter i blokken. Rømningsvei til det fri etableres via utvendig trapp. Se beskrivelse av brannkonsept nedenfor.

Energiløsning slik den er i dag bevares. Kjellerlokalene varmes med sentralfyr, vannbåren varme. Kjellerlokalet er som alle boligen mekanisk ventilert via sentralt avtrekkssystem.

Arealet i vaskekjeller er inkludert i det arealet som er godkjent på eiendommen, bruksendringen medfører derfor ikke økning i utnyttelsesgrad på eiendommen.

### **Endring i fasade**

For tilstrekkelig lysinlipp må det gjøres endringer i bærende gavlvegg. Eksisterende dør til utvendig trapp byttes med dør med glassfelt, eksisterende vindu tas ut og utsparing utvides for et større vindu samt at det tas nytt hull i gavlveggen for vindu.

Fasaden under terreng leses ikke som en del av gavlfasaden, men som en del av grunnmur. At åpninger i fasaden i grunnmuren har formater ulik resten av fasaden skjemmer ikke bygningens uttrykk. Det omsøkte fasadefeltet er også i dag avvikende fra fasade over terreng uten at dette forstyrrer uttrykket i resten av fasaden.

Eksisterende rekkverk kledd med liggende gulmalt panel må byttes ut med et enkelt stålrekkverk for å slippe ned tilstrekkelig lys til oppholdsarealene. Busker plantet rundt utvendig trapp må også erstattes med lavtvoksende vegetasjon for ikke å hindre dagslys.

### **Brannkonsept**

Hybelen er prosjektert som egen branncelle.

Ny rømningsvei via det som i dag er felles kjellerbod opprettes som egen branncelle.

Det er prosjektert med rømning til det fri via utvendig trapp. Denne rømningsveien vil komme i konflikt med vinduer som ikke er klassifisert med brannmotstand i 1.etasje. Da det ikke er ønskelig å oppgradere disse vinduene i tråd med brannkrav skal det etableres rømningsvei via utfellbar brannstige. Se plantegning Vedlegg E01. Denne løsningen medfører et fravik fra de preaksepterte ytelsene i veiledningen til TEK17. Den reviderte branntekniske prosjekteringen vil da klassifiseres i tiltaksklasse 3, dette medfører krav til uavhengig kontroll av brannkonseptet. Revidert brannkonsept og uavhengig kontroll gjennomføres før søknad om igangsettingstillatelse.

### **Dispensasjon**

Tiltaket omsøkes som endring fra tilleggsdel til hoveddel knyttet til alle 167 boenheter i borettslaget. Tiltaket er avhengig av dispensasjoner som følger av TEK10 §1-2 åttende ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet.

Hybelen skal ikke knyttes opp mot en spesifikk boenhet. Hybelen har ikke alle boligfunksjoner og skal i bruk som avlastningshybel og ved bruk som gjestehybel fungere sammen med en fysisk adskilt leilighet. Dette medfører at de fleste beboere må utomhus når de skal fra hybel til hoveddel av bolig.

For anvendelse av TEK10 §1-2 åttende ledd søkes det med dette fravik fra begrensningen i bestemmelsen hvor det heter at: *Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten.*

Det henvises til annen byggesak som har fått tillatelse til avvik fra den her omsøkte begrensning med saksnummer: 201312329.

At brukere må gå ut og gå opp mot to hundre meter mellom hoveddel av bolig og hybel (se situasjonskart Vedlegg D01) vil ikke være en forsvarlig som en permanent løsning.

Ved tidsbegrenset bruk vurderer jeg dette til å være akseptabelt. At hybelen ikke er direkte forbundet med boenhetene vil overveiende ikke være til hinder for bruk av lokalene ved spesielle anledninger.

De aktuelle forskriftskrav anvendelse av bestemmelser i TEK10 §1-2 åttende ledd åpner for avvik fra er:

- Krav om radonsperre og tilrettelegging for tiltak i grunnen etter § 13-5 annet og tredje ledd

Målt radonnivå er innenfor forskriftsfestet grenseverdi, men tiltaksgrense overskrides. Det skal gjøres tiltak for å redusere radonnivået så mye som mulig innenfor praktiske og økonomisk forsvarlige rammer. Det skal anlegges radonmembran innvendig. Å anlegge radonsperre mot grunnen i henhold til forskriftskrav er ikke realiserbart innenfor praktisk og økonomisk forsvarlige rammer.

- Krav til utsyn i § 13-13

Forskriftskrav til utsyn tilfredsstilltes ikke. For beboelse begrenset til en ukes varighet vurderes bokvaliteten til å være akseptabel. Dagslysforhold i hybelen er tilfredsstillende.

- Krav til energieffektivitet mv i § 14-2 til og med 14-5.

Energikravene i TEK10 kapittel 14 tilfredsstilltes ikke da hverken gulv mot grunn eller yttervegger mot terreng og mot det fri er tilfredsstillende forskriftskrav til u-verdi. Kjelleren brukes i dag som et oppvarmet rom med vannbåren varme og sentral mekanisk avtrekksventilasjon. Klima i lokalene vil gi akseptabel bokvalitet.

Da kravet til utsyn ikke tilfredsstilltes i hybelen vil avstand til hovedleilighet, og der rom som tilfredsstillt krav til rom for varig opphold, være av betydning.

Det er ikke utsyn til landskapsrom fra hybelen. Likevel vil det via utvendig trapperom slippes inn nok dagslys, og opplevelse av rom utenfor vinduene til å motvirke en innestengt følelse. Trapperommet formidler kontakt til spesielt gode og åpne fellesareal og parkanlegg praktisk talt rett utenfor døren.

Ved tidsbegrenset bruk vurderer jeg dette til å være akseptabelt og tilfredsstillende for en god opplevelse av komfort.

At fellesarealet øker brukbarhet for et stort antall familieboliger sentralt i Oslo bør vektlegges som en betydelig fordel ved vurdering av søknaden.

*Sjur Grøholt*  
Arkitekt

**Sjur Grøholt Arkitekt MNAL**  
Skøyenveien 73  
0375 Oslo  
TLF: 48 20 12 14