

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Søknaden gjelder

Tiltaket skal prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2. Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Oslo	3	499	Skøyenveien 83, 0375 OSLO

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode
Rammetillatelse	Fasadeendring Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	X Bolig	142
Formål	bolig		

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer
foretak	ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG	OBOS Hammersborg torg 1, 0179 OSLO	948305542
Telefon	e-postadresse		
48410660	etienne.ph@gmail.com		

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
SJUR GRØHOLT ARKITEKT MNAL	989716999	Skøyenveien 73, 0375 OSLO	Sjur Grøholt
Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse	
48201214	48201214	sjur@groholt.no	

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgebrev

Se vedlegg F01: Følgebrev med beskrivelse.

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter

Begrunnelse for dispensasjon:

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

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.

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

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



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 ved permanent beboelse ikke være en forsvarlig løsning.

Hybelen skal ved spesielle anledninger fungere som en ekstra soveplass, eller ved oppussing som alternativ soveplass, da som et supplement til annen boenhet. Ved nevnte anledninger og begrenset til kort tid vil hybelen være et supplement som kan velges av bekvemmelighet. Fordelen ved denne muligheten øker boligens brukbarhet og oppveier ulemper ved at hybelen ikke er direkte forbundet med primær boenhet.

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 tilfredsstillende ikke. For beboelse begrenset til en ukes varighet vurderes bokkvaliteten likevel 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 tilfredsstillende ikke da hverken gulv mot grunn eller yttervegger mot terreng og mot det fri er tilfredsstillende forskriftskrav til u-verdi.

Alle nye bygningsdeler prosjektere/velges for å oppnå best mulig u-verdi. Kjelleren brukes i dag som et oppvarmet rom med vannbåren varme og sentral mekanisk avtrekksventilasjon. Klima i lokalene vil gi akseptabel bokkvalitet.

Da kravet til utsyn ikke tilfredsstillende i hybelen vil avstand til hovedleilighet, og dermed også avstand til øvrige boligfunksjoner og rom som tilfredsstillende forskriftskravkrav til rom for varig opphold, være av betydning.

Jeg mener hybelen har tilstrekkelig bokkvalitet til bruk over kortere perioder. Det er ikke utsyn til landskapsrom fra hybelen, likevel vil det via utvendig trapperom slippes inn nok dagslys. Opplevelse av rom utenfor vinduene er tilstrekkelig 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.

Nevnte avvik som følger av TEK10 §1-2 åttende ledd vil ha mindre negativ innvirkning på bokkvalitet ved tidsbegrenset bruk enn ved permanent beboelse i sokkelleiligheter / sekundærleilighet, som bestemmelsene også åpner for. For øvrig anser jeg ulemper ved avstand til hovedboenhet oppveies av at bruk skal være tidsbegrenset, og at det er et tilbud som er et gode ved behov i spesielle anledninger.

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

Fravik fra byggt teknisk forskrift

For tiltak etter plan- og bygningsloven § 31-2

Det søkes om fravik fra byggt teknisk forskrift for eksisterende byggverk. Redegjørelse i eget vedlegges.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	reguleringsplan for Skøyen vest, S-2437
Reguleringsformål	
Bolig	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
U-Grad	54%
Andre relevante krav	

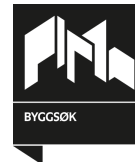
Eiendommen omfattes i tillegg av bebyggelsesplan 360/79, vedtatt 06.12.1979.

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	25035,60 m ²
= Beregnet tomteareal	25035,60 m ²

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	13519,00 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	13519,00 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	0,00 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	13519,00 m ²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	0,54
----------------------------	------

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	13519,00	31200,0 0	0,00	31200,0 0	167	0	167
Ny bebyggelse	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Av dette åpne arealer	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	13519,00	31200,0 0	0,00	31200,0 0	167	0	167

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 4

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret atkomst.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Avløp

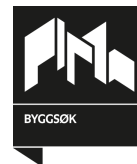
Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg
Ikke relevant

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C	Vedlegg C01: Gjenpart av nabovarsel	Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D	Vedlegg D01: Flyfoto / situasjonsplan Øvre ilkestrå borettslag	
Tegning ny plan	E	Vedlegg E01: Plan og snitt gjestebybel	
Tegning ny fasade	E	Vedlegg E02: Ny fasade mot nordvest	

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Tegning eksisterende plan	E	Vedlegg E04: Plan og fasade. Sist godkjente tegninger på gjeldende adresse.	
Tegning eksisterende fasade	E	Vedlegg E03: Eksisterende fasade mot nordvest	
Beskrivelse	F	Vedlegg F01: Følgebrev med beskrivelse	
Situasjonskart	F	Vedlegg F02: Situasjonskart	
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Vedlegg G01: Erklæring om ansvarsrett v/Rambøll Norge AS	
Forhåndskonferanse	J	Vedlegg J01: Referat fra forhåndskonferanse	
Annet	Q	Vedlegg Q01: Foreløpig brannkonsept v/Rambøll Norge AS	

Merknader fra ByggSøk

Kontroll av søknaden viser at følgende sider mangler obligatorisk informasjon:

Vedlegg - Vedlegg

Gjennomføringsplan - Ansvarsfordeling - Kontroll

Gjennomføringsplan - Kontrollerklæring - Kontrollerklæring med sluttrapport

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Dato _____

Signatur _____

Gjentas med blokkbokstaver

Tiltakshaver

Dato _____

Signatur _____

Gjentas med blokkbokstaver