



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Ullern
Postboks 43 Skøyen
0311 OSLO
postmottak@bun.oslo.kommune.no

Dato: 12.05.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201316116-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Elisabeth Alvilde Stalvik

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKØYENVEIEN 18	Eiendom:	3/288/0/0
Tiltakshaver:	HARLEM FOOD AS	Adresse:	Skøyenveien 18, 0375 OSLO
Søker:	KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 6880 St. Olavs Plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Tilbygg

**BER OM UTTALELSE TIL SØKNAD OM DISPENSASJON -
SKØYENVEIEN 18**

Det vises til samarbeidsavtale. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Det søkes om dispensasjon fra formål bolig samt grad av utnyttning for å kunne etablere et tilbygg nord på tomten.

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for oppføring av tilbygg til eksisterende kontordrift og bolig.

Eiendommen omfattes av "Småhusplan for småhusområder i Oslos ytre by", vedtatt av Oslo bystyre den 15.03.2006, S-4220 med senere endringer av 12.06.2013.

Eiendommen er i denne planen avsatt til boligformål med en maks grad av utnyttning med %-BYA lik 24%.

Det vises til vedlagte saksdokumenter. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen 4 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.05.2014 av:

*Elisabeth Alvilde Stalvik - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse*



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besöksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Postboks 0102 Sentrum
Vahls gate 1
0187 Oslo

Oslo 10.1.2014

Sak: 2013 13476
Gnr./bnr. 3/288
Skøyenveien 18, Smestad

Vedlegg B01

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERT FORMÅL 738/55 FORTAU - S-241,
SAMT FRA KAPITTEL 12 - TEK10**

Det skal i denne adresse gjøres en utvidelse av kontorlokalene på plan 1. Bedriften i lokalene har det trangt og har derfor behov for en utvidelse, slik at et møterom kan integreres i planen. Som følge av dette vil også boligdelen på plan 2 utvides.

Forhåndskonferanse

Det ble holdt forhåndskonferanse, da det knytter seg noen spørsmål til utnyttelse i forhold til netto/bruttotomt jf. Småhusplanen Oslo ytre by - S-4220. Eiendommen er nemlig sterkt preget av regulering for fortau 738/55 (S-241), som har stor betydning for utnyttelsen. Parkeringssituasjon med vekselvis bruk mellom bolig og næring måtte også avklares i sammenheng med dette. Det er viktig for tiltakshaver at tomten utnyttes i rettmessig grad.

Det søkes dispensasjon fra den generelle (Plan- og bygningsetatens) praksis om avstand på 5 meter i fra reguleringsgrense med veiformål, samt at det søkes dispensasjon fra §10 i Småhusplanen ift. den maksimale tomteutnyttelse som denne regulering reduserer for eiendommen.

Generelt:

Det vises til redegjørelse, vedlegg F-02, for beskrivelse av bygningsmessige forhold.

Beskrivelse av bruken av bygget:

Harlem Food driver virksomhet med import av matvarer, og har holdt til i lokalene siden 70-tallet. Før dette var lokalene benyttet som utsalgssted / butikk for matvarer. Harlems virksomhet utøves på kjellerplan/underetasje og plan 1. Det er i matrikkelen 2 boligenheter på plan 2, hvor den ene er regnet for sekundærenhet. Dette vil gjennom tiltaket bli endret til én enhet, da sekundærsituasjonen ikke benyttes. (Justering 10.1.2014)

Regulerings-/situasjonskart:

Det er vedlagt reguleringskart i farger, og versjonen uten farger, markert med rød farge for tiltaket.

Avstand:

Tilbyggets grunnflate er lagt mot nord. Plassering vil bli 1 meter nærmere regulert grense til S-241, enn den vanlige/kommunens praksis på 5 meter. Det søkes dermed dispensasjon i forhold til avstand regulert formål fortau.

P-plasser:

I henhold til Teknisk forskrift teller én p-plass tilsvarende 18m² bebygd areal på tomt.

Det er ut i fra parkeringsnormer for Oslo by, for boliger og for næring, gjort en beregning av krav til antall p-plasser for eiendommen.

Det tenkes å kombinere bruken av p-plassene, dvs. utøve sambruk. Plassene brukes vekselvis av brukere av huset; det vil si at de brukes for kontorformål om dagen, og for boligformål om kvelden og natten.

I matrikkelen er det ført 2 boenheter på plan 2, hvor den ene er sekundærleilighet. Dette medfører et krav til 2 p-plasser for hovedenhet og 0,4 for sekundær som etter tiltaket blir en ettroms. Dette resulterer i 2 p-plasser for boligdel, da det rundes av nedover. (Tiltakshaver vil ombygge til én boligenhet, da sekundærleilighet ikke brukes.)

Ved beregning 0,7 p-plasser per 100m² kontor (arealflate for kontorvirksomhet er på 332,8m²) altså 2,33 p-plasser, som avrundet nedover gir 2 p-plasser for kontordrift.

Tanken om sambruk bolig og næring, går ut på anleggelse av 4 p-plasser til sammen. Da det i begge tilfeller rundes ned, hvor det isolert sett kan være større belastning fra næringssiden på dagtid. Man tenker seg da at hvis en bil ved boligbruk blir stående hjemme en dag, vil det være plass til 3 biler for næring dagtid. Hvis begge biler tilknyttet bolig er i bruk, vil det samsvarende være 4 p-plasser for næring. Tilsvarende tenkes det at ved overtidsarbeide ift. næringsbruk med mindre belastning og bruk av 2 p-plasser vil det være sikret 2 plasser for bolig kveldstid/nattestid.

Regulering / arealstørrelser ift mulig bebygd areal:

Tomten ligger inn under småhusplanen Oslo ytre by, med en BYA-grad på 24%. Tomtens netto størrelse er på 1190m². Bygningenes utnyttelse på tomten er i dag på 16,9 %, ekskl. p-plasser Eiendommen berøres av en regulering fra 1955, 738/55 (S-241), med formål fortau.

Tiltaket vil bety en utnyttelse av tomten på 26,4% ved 4 tellende p-plasser og et tilbygg på 42m².

Det ønskes utnyttelse av det potensielle arealet til den eldre regulering 738/55 formål fortau fra 1955 (S-241).

Ved beregning av tomteareal innenfor denne regulering (215,4m²) i den totale tomtestørrelse, vil utnyttelsen da bli 22,4%.

Det vises til begrunnelser for at det søkes om dispensasjon opplistet under.

Begrunnelsen som søker ønsker å vektlegge:

- Vedtatt regulering har høy alder. Den skriver seg tilbake til 1955 (Opprinnelig regulert til fortau og offentlig kjørebane - veggrunn gjennom reguleringsplan vedtatt av Innenriksdepartementet den 25.03.1941, (S - 241GA). En regulering som ikke er etterfulgt/oppfylt etter nærmere 60 år, kan late til ikke å bli realisert. Den skriver seg tilbake til den gang det var tiltenkt boliger på området der Skøyen skole ligger i dag.
- Søker ser ikke helt reguleringens hensikt etter dagens trafikk mønster og utbyggete forhold i nærområdet. Situasjonen er ikke trang i forhold til nødvendige biltrafikk og gang- og sykkelforhold, og disse behov er oppfylt i dagens situasjon.
- Søker har også mottatt informasjon om at den gang tiltakshaver plantet hekk på langs eiendomsgrense, ble det gitt tillatelse fra kommunal vegmyndighet til denne beplantningen på dette regulerte areal for fortau, da kommunen kun ville få vedlikeholdsutgifter på dette arealet, som etter sannsynlighet ikke ville bli opparbeidet til fortausareal i overskuelig fremtid. Dette taler for at regulering ikke har den relevans som er tenkt i fra 1955.
- Tiltaket er plassert ca 8,5 meter fra tomtegrense.
- Avstand veimidte /Monolitveien) er 15,8 meter. Altså over kravet på 15 meter mot komunal vei.
- Det er kun et hjørne av tilbygget som er innenfor avstand 5 meter til regulert grense. Dette hjørnet er 4 meter fra.
- Det eksisterer ikke egen byggegrense for tomten.
- Reguleringssaken S-241 har ingen skrevne vedtekter (bestemmelser) som utfyller reguleringskartet.

- Harlem Food AS som foretak ønsker å ha sin kontordrift videre (og for all fremtid) i denne bygning og ser det som stor ulempe å måtte finne en annen lokalisering etter nå ca 40 år med drift.

Det søkes dispensasjon fra kapittel 12 - planløsning i TEK10 vedrørende HCWC på 1. etasjeplan.

Som beskrevet tidligere i denne redegjørelse er det behov for utvidelse av arealene på kontorplanet i 1 etasje. Med tanke på at det er knapt om areal ved den mulige utvidelsen, vil kravet til HCWC på alle plan som hovedløsning måtte fravikes.

Det anlegges/utvides til HCWC i underetasje hvor det i dag eksisterer toaletter. Dette er et fullverdig, 2-sidig HCWC-anlegg (inntegnete dusj kan fjernes ved behov).

I bolig på plan 2 blir også eksisterende badrom tilpasset minstekrav for universell utforming.

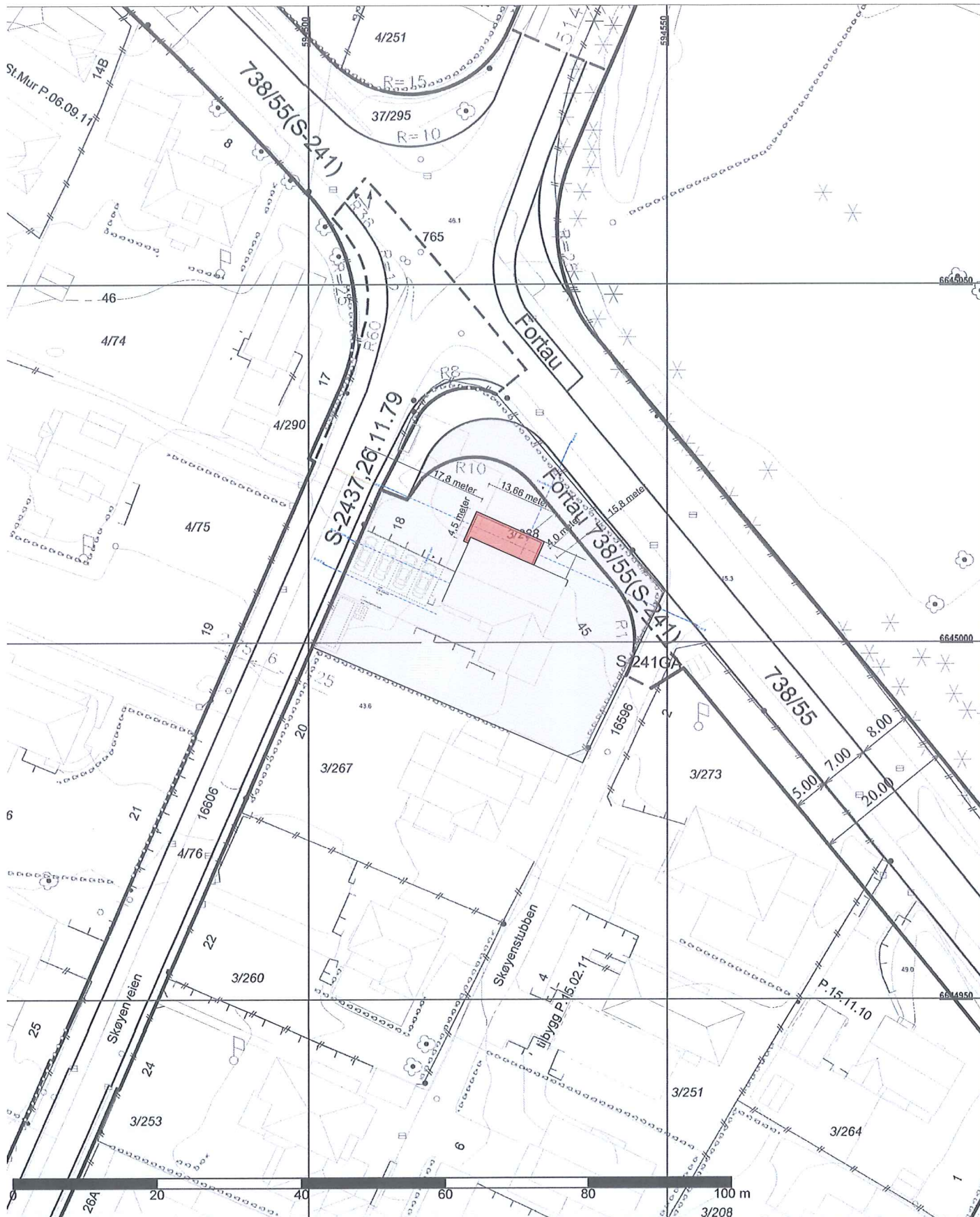
På plan 1 vil dette bli urimelig å anlegge av beskrevete årsaker:

- En anleggelse av HCWC på dette planet vil redusere mye av det arealet man forsøker å opparbeide ved nytt tilbygg.
- Det er heller ikke noen naturlige soner for anleggelse av våtrom på denne etasjen, da et hvert rom utnyttes til arbeidssoner/kontorfunksjoner.
- Det ene toalettet i i underetasjen utvides til tosidig HCWC, og til denne nås enkelt ved løfteplattform ved interntappen. Fra denne er det kort vei til HCWC.
- Bedriften har relativt få ansatte og kravet til HCWC-dekning bør nedskaleres.
- Dette er et eksisterende bygg hvor kravene må hensynta forholdene.

Med vennlig hilsen



Thomas Lien
Kile Stockholm Arkitekter AS



Plan- og bygningsetaten
 dato: 04.07.2013
 ruker: thl
 lålestokk 1:500
 kvdistanse 1m
 øydegrunnlag: Oslo lokal
 koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 Plan- og bygningsetaten,
 oslo kommune
 originalformat A3

Adresse:
 SKOYENVEIEN 18
 Gnr/Bnr: 3/288
 Kartet er sammenstilt for:
 Byggesak.
 Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.
 I tillegg finnes det regulering i
 følgende vertikalnivå:
 (Hvis blank: Ingen øvrige.)

PlottID: / Best.nr.:
 13402 / 86239802
 Deres ref: Thomas Lien
 Kommentar:
 Gjeldende kommunedelplaner:
 KDP-BB,KDP-13
 Det er registrert naturmangfold
 innenfor kartutsnittet
 Se tegnforklaring på eget ark.

Beskrivelse:
 SITUASJONSKART
 FOR TILTAK / TILBYGG
 SKØYENVEIEN 18
 ■ TILBYGG □ TOMT
 NR: Vedlegg D-01
 Dato: 18.11.2013
 Revidert dato:



REV	BESKRIVELSE	PROSJEKTANT	PROSJEKT DATO

Type tegning:
visualisering - eksisterende situasjon

Titel:
GNR/BNR - 3/288
SKØYENVEIEN 18
NYTT TILBYGG

Tegningsk.: A73-102	Rev.
M:Stokk: 1:1	
Dato: 02.09.2013	
Sign: Korte:	
Bl: xx	

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 3
Pb. 6880 St. Olavs plass, 0130 Oslo
Tlf: 22 99 46 80 / Fax: 22 99 46 21
e-post: post@kile-stokholm.no
www.kile-stokholm.no

Plan- og bygningsetaten
Postboks 0102 Sentrum
Vahls gate 1
0187 Oslo

Oslo 14.02.2014

Sak: 2013 13476
Gnr./bnr. 3/288
Skøyenveien 18, Smestad

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE - redegjørelse (vedlegg F 01)

Det skal i denne adresse gjøres en utvidelse av kontorlokalene på plan 1. Bedriften i lokalene har det trangt og har behov for mer plass til de eksisterende ansatte. Som følge av dette vil også boligdelen på plan 2 bygges ut.

Forhåndskonferanse:

Det ble anmodet om forhåndskonferanse, da det knytter seg noen spørsmål til utnyttelse i forhold til netto/bruttotomt jf. Småhusplanen Oslo ytre by - S-4220. Eiendommen er nemlig sterkt preget av regulering for fortau 738/55 (S-241), som har stor betydning for utnyttelsen. Parkeringssituasjon med vekselvis bruk mellom bolig og næring måtte også avklares i sammenheng med dette. Det er viktig for tiltakshaver at tomten utnyttes i tilstrekkelig grad, da bedriften har sterkt ønske om å bli værende på i bygningen.

Bygning/arkitektur:

Bygning inngår i trehusbebyggelsen fra første halvdel av 1900-tallet, og har 3 etasjer, samt loft. Originalformen er et rektangel i grunnflate, liggende trepanel og saltak. Konstruksjon i på kjellernivå er betong. I 2002 ble det oppført et tilbygg mot syd, også dette i 3 korresponderende hovedetasjer og saltak.

Fasade mot nordøst bærer preg av tidligere butikkvirksomhet fram til 70-tallet, da kontordrift tok over. Her er fasaden dekket av skifersten opp mot en baldakin/brem på plan 1-nivå.

Da det eksisterte butikkdrift var det innkjøring fra Monolitt-veien til romslig gårds plass.

Det er ut fra denne delen av fasaden det påtenkte tilbygg skal ligge.

(NB: Følgende beskrivelse under av nytt tilbygg er ikke konkretisert og vil derfor i den videre saksgang bli noe justert fra dette:)

Fasader for nytt tilbygg tenkes utført i reisverk av tre kledd med høyglans Steni-plater lagt som vestlandspanel i grålig fargetone. Reisverket står på grunnmur i betong.

Vinduer/glass følger det samme språket som tidligere eksisterende fasade på plan 1 mot Monolittveien, med noe større vindusfelt med brystningsmarkering/-sprosse. Vertikale felter mellom vinduer får en uttrykk med glassplate i tilsvarende farge som brystningsglass i eksisterende fasade.

Fasaden vil på plan 1-nivå vil trolig få en skiferkledd overflate, for å gi tilhørighet til skiferfasaden på eksisterende bygg. På topp av denne legges det inn en brem/skyggemarkering i høyde med eksisterende brem.

Tilbygget avsluttes med flatt tak/gesims for å distingvere det mot eksisterende.

Beskrivelse av bruken av bygget:

Harlem Food driver virksomhet med import av matvarer, og har holdt til i lokalene siden 70-tallet. Før dette var lokalene benyttet som utsalgssted / butikk for matvarer.

Harlems virksomhet utøves på kjellerplan/underetasje og plan 1.

Det er i matrikkelen 2 boligenheter på plan 2, hvor den ene er regnet for sekundærenhet. Tiltakshaver har plan om endre til én boligenhet, som da vil eliminere den sekundære enheten, da denne ikke brukes.

Regulerings-/situasjonskart:

Det er vedlagt reguleringskart i farger, og versjonen uten farger, markert med rød farge for tiltaket.

Regulering / arealstørrelser:

Tomten ligger inn under småhusplanen Oslo ytre by, med en BYA-grad på 24%. Tomtens netto størrelse er på ca 1190m². Brutto størrelse jf. matrikkelen er på 1405,2m², ved søkers oppmåling på digitaltkart mottatt fra PBE 1405,4m².

Eiendommen berøres av en regulering fra 1955, 738/55 (S-241), med formål fortau.

Det søkes ved dette tiltaket om dispensasjon grad av utnyttelse.

Se eget vedlegg B01 - søknad om dispensasjon.

Biologisk mangfold:

Ved anskaffelse av reguleringsplan med bestemmelser, ble det informert om at biologisk mangfold eksisterer innenfor kartutsnittet. Dette er kontrollert med Bymiljøetaten v/Ellen E. Johnson, og lokaliteten for mangfoldet berører ikke gnr/bnr 3/288. Se vedlagt bekreftelse.

P-plasser (Den åpne byen):

I henhold til Teknisk forskrift teller én p-plass tilsvarende 18m² bebyggt areal på tomt.

Det er ut i fra parkeringsnormer for Oslo by, for boliger og for næring, gjort en beregning av krav til antall p-plasser for eiendommen.

Det tenkes å kombinere bruken av p-plassene, dvs. utøve sambruk. Plassene brukes vekselvis av brukere av huset; det vil si at de brukes for kontorformål om dagen, og for boligformål om kvelden og natten.

I matrikkelen er det ført 2 boenheter på plan 2, hvor den ene er sekundærleilighet. Dette medfører et krav til 2 p-plasser for hovedenhet og 0,4 for sekundær som etter tiltaket blir en ettroms. Dette resulterer i 2 p-plasser for boligdel, da det rundes av nedover. (Tiltakshaver vil ombygge til én boligenhet, da sekundærleilighet ikke brukes.)

Ved beregning 0,7 p-plasser per 100m² kontor (arealflate for kontorvirksomhet er på 332,8m²) altså 2,33 p-plasser, som avrundet nedover gir 2 p-plasser for kontordrift.

Tanken om sambruk bolig og næring, går ut på anleggelse av 4 p-plasser til sammen. Da det i begge tilfeller rundes ned, hvor det isolert sett kan være større belastning fra næringssiden på dagtid. Man tenker seg da at hvis en bil ved boligbruk blir stående hjemme en dag, vil det være plass til 3 biler for næring dagtid. Hvis begge biler tilknyttet bolig er i bruk, vil det samsvarende være 4 p-plasser for næring. Tilsvarende tenkes det at ved overtidsarbeide ift. næringsbruk med mindre belastning og bruk av 2 p-plasser vil det være sikret 2 plasser for bolig kveldstid/nattestid.

Sykkelparkeringer næring (Den åpne byen):

Det skal tilegnes 0,5 sykkelparkeringer per 100m² kontorflate. Det vil si 1,67 parkeringer, som rundes opp til 2 parkeringer. I forhold til overbygg over sykkelparkeringer er det etter normen krav til at 25% av sykkelparkeringene skal ha dette. 25% av 1,67 parkeringer gir 0,4 parkeringer med overbygg, dette rundes av nedover i til ingen, samt at det er sportsbodareal tilstrekkelig for innlåsing av syklene. Parkeringer uten overbygg teller da ikke som BYA. Det er lagt inn 2 stk på situasjonsplan.

Nabovarsel:

Det er sendt nabovarsel 10 januar 2014.

Det er kommet et innspill fra nabo i Skøyenveien 19, gnr/bnr 4/75, Øystein Mathisen.

Brev er sendt Plan- og bygningsetaten 21. januar 2014, og kopi er sendt oss.

Det er nedfelt i brevet og på kartskisse at eiendommen Skøyenveien 18, gnr/bnr 3/288 benyttes til flere parkeringer i dag, og at det spørres hvor disse parkeringer skal foretas etter utbygging er gjennomført.

Det hevdes også at utbyggingen vil medføre et betydelig trafikalt press på Skøyenveien, og da spesielt på bolig i nr 19 som ligger vis-a-vis. Det er også anført at det ofte har vært en større SUV som er parkert direkte vis-a-vis deres port og som blokkerer for kjøring med tilhenger eller større håndverkerbiler inn til deres eiendom.

Vårt svar på dette innspill:

De overskytende parkeringer som foregår på eiendommen, altså mer enn de omsøkte p-plasser i forbindelse med utbyggingen, skal videre foregå som gateparkering i Skøyenveien. Det vil i tillegg bli anlagt tilstrekkelig antall sykkelparkeringer slik parkeringsnormen for næring i Oslo pålegger ved byggesak.

Tiltakshaver og søker mener at det ikke vil medføre et betydelig parkeringspress i Skøyenveien, da dagens situasjon ikke tilsier dette; det er nå tatt fotos av veistrekningen 3 dager (4., 6. og 10 februar) for å dokumentere for dette. Se vedlagt samling av fotos, vedlegg Q01.

I forhold til den spesifikke parkeringen utenfor nabo nr 19 sin port, kan det vises til at tiltakshaver aldri parkerer her, av følgende årsaker: 1) Nabo i nr. 19 har (10 år siden) gjort tiltakshaver oppmerksom på at slik parkering kan skape vanskeligheter, 2) det er ikke nødvendig, 3) slik parkering skaper også ulempe for tiltakshaver mht. inn og utkjørsel til eiendommen. Det vises fra søker/tiltakshavers side til plassen/lommen langs veien som er mellom portene til nr 18 /tiltakshaver. Se kartskisse; vedlegg Q02. Da denne også skaper vanskeligheter for nr 18 /tiltakshavers ut- og innkjøring brukes denne plassen aldri av deres ansatte, nettopp på grunn av dette.

Med begrunnelse i at tiltakshaver hevder at plassen vis-a-vis porten til nr 19, aldri vil bli brukt av dem selv, og at bruk av denne fra ukjent hold er utenfor deres makt og ikke kan heftes til denne byggesaken, samt at dokumenterende fotos av dagens belastning i Skøyenveien som viser lite press, så ser ikke søker og tiltakshaver noen grunn til at dette skal være til hinder for en svært nødvendig utbygging av Skøyenveien 18. Innspillet anses som ikke godt nok grunnlag for å stoppe denne.

Et avbøtende tiltak for å hindre parkering på denne omtalte ene plassen/lommen, kan løses ved et parkeringsforbud akkurat her. Noe tiltakshaver ville samtykket i.

Planer:

Plan 1 vil da få et utvidet areal for kontordriften mot nord.

På plan 2-nivå vil få utvidet boligflate.

Romløsning for bolig er eksemplifisert på plan 2, men er ikke endelig.

Universell utforming/tilgjengelighet:

Det er i referat fra forhåndskonferanse uttalt krav om heis/løfteplattform til alle plan der det, som i dette tilfelle, er 2 etasjer med kontorvirksomhet og boenhet i etasjen over dette.

Tiltaket medfører et utvidet areal på plan 1, som i dag har trappetilkomst. Det er ikke heis i huset i dag. For tilfredstillende adkomst for bevegelseshemmet (jf. TEK10), må det bli etablert løfteplattform, opp fra kjellernivå til etasjen over hvor arbeidsplasser ligger, samt rekkverksbasert i trapp opp til 2. etasje boliger. Ute fra terreng opp til trabulant langs fasade (som bringer en på nivå med trappeavsats opp til boligenhet, vil det også bli plassert rekkverksbasert løfteanordning, evt, en rampeløsning ved hjørne av fasade.

Den ene eksisterende toalett på kjellernivå blir utvidet til HCWC.

Det tenkes ikke anlagt nytt HCWC på 1.etasjenivå med begrunnelse i vedlegg B01 - søknad om dispensasjon.

I boligdel er blir vegger på hovedbad ombygget slik at minimumsmål for tilgjengelighet blir etablert.

Avfall:

Jf. TEK10 §9-6 behandles dette som forenklet avfallshåndtering uten avfallsplan, da tiltaket er tilbygg under 300m², samt at det er lite rivearbeid, kun deler av yttervegg på eksisterende bygning. Rivematerialer og overskuddsmaterialer vil bli sortert i størst mulig grad, og transportert til mottak.

Vann- og avløp(setaten):

Det er ikke forhold i tiltaket som berører vann og avløp.

Bymiljøetaten:

Søknadsdokumenter er oversendt til Bymiljøetaten for uttalelse og etaten har ingen bemerkninger til søknaden. Og svar er oversendt til Plan- og bygningsetaten direkte. Saksnummer hos Bymiljøetaten er 13/25583

Arbeidstilsynet:

Det vil ikke være endring av eksisterende arbeidsplasser, da tilbygget på 1-etasjeplan vil inneholde et møterom, og derfor bare et supplement til arbeidslokalet. Ventilasjonsteknisk anlegg vil ikke endres i nevneverdig grad. Naturlig lystilførsel til lokalet er sikret gjennom storeglassflater i ny fasade og skille-/skyvedørssystemet. Se beregninger av dagslysfaktor på plan 1.

Brannforhold:

Det er i dag etablert tilstrekkelig brannskille mellom nærings- og boligdel av bygningen, og den delte funksjonsbruken av tilbygget vil bli tilsvarende brannsikret. Det vil ved videre prosess i byggesaken bli engasjert brannkonsulent for tiltaket, slik at dette blir ivaretatt.

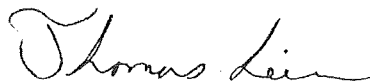
Uavhengig kontroll:

Tilbygget anses å komme innenfor tiltaksklasse 1 da det ikke har særlig vanskelighetsgrad eller kompleksitet, også få konsekvenser; - fundamenteringen foregår på flat mark uten geotekniske vanskeligheter, konstruksjonssikkerhet er i enkelt omfang, og brann- og arkitekturprosjektering utgjør mindre konsekvenser. Generell omrinnredning i eksisterende bygning ift. tilpasning til universell utforming utgjør heller ingen større tiltak, der heller ikke konstruksjon berøres.

For tiltaksklasse 1:

- *Fuktsikring ved nybygging av våtrom og søknadspliktig ombygging av våtrom i boliger*; - faller ikke under dette. (Sluk mot brannskille bygges ikke om i boligdel)
- *Lufttetthet i nye boliger*; - faller ikke under dette.

Med vennlig hilsen



Thomas Lien
Kile Stokholm Arkitekter AS

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS

Vedlegg:

B 01	Søknad om dispensasjon
C 01	Kvittering for nabovarsel
D 01	Reguleringskart
D02	Situasjonskart_med markert tiltak
E 00	Ny tegning: Plan underetasje
E 01	Ny tegning: Plan 1
E 02	Ny tegning: Plan 2
E 03	Ny tegning: Snitt A og B
E 04	Ny tegning: Fasade Nord og Vest
E 05	Ny tegning: Fasade Sør og Øst
E 06	Ny: Visualisering fra nordøst med tilbygg
E 07	Eks: Visualisering fra nordøst eksisterende situasjon
E 08	Eksisterende tegninger: Plan 1 og 2
E 09	Eksisterende tegninger: Snitt og underetasje
E 10	Eksisterende tegninger: Fasader
F 01	Følgrebrev/redegjørelse
F 02	Flyfoto med påført tilbygg
G 01	Søknad om ansvarsrett Kile Stockholm Arkitekter AS
G 02	Gjennomføringsplan
H 01	Boligspesifikasjon i Matrikkelen
I 01	Uttalelse fra Bymiljøetaten (BYM) vedr. dispensasjon
I 02	Uttalelse fra BYM vedr. biologisk mangfold
Q 01	Fotos av gateparkeringer
Q 02	Anvisn. av parkeringsmulighet som ikke ønskes blir brukt

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Søknaden gjelder

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Oslo	3	288	Skøyenveien 18, 0375 OSLO

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode
Rammetillatelse	Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m ²	G Varehandel, reparasjon av motorvogner

Bygningstypekode	Formål	Beskrivelse av bruk
122	bolig annet	Næringsdrift i 1 etasje og underetasje

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon
foretak	HARLEM FOOD AS	Skøyenveien 18, 0375 OSLO	927665859	21004200

e-postadresse
sales@harlemfood.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse
KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS	980233618	Postboks 6880 St. Olavs Plass, 0130 OSLO

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
Thomas Lien	22994620	92296814	tli@kile-stokholm.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling
Det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere

Antall
1

Søkers vurdering av merknader

Merknad innkommet fra nabo gnr/bnr 4/75 Skøyenveien 19.

Det henvises til vedlegg F01 -redegjørelse for ansvarlig søkers vurdering av merknaden.

Følgerev

Det søkes om tilbygg inntil fasade nordøst på ca 42 m² BTA, og med 2 etasjer.

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

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

Begrunnelse for dispensasjon:

Se eget vedlegg B01

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	S-4220
Reguleringsformål	
Bolig	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
%BYA	24%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	1405,20 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	215,20 m ²
= Beregnet tomteareal	1190,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	285,60 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	201,10 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	42,00 m ²
+ Parkeringsareal	72,00 m ²
= Sum areal	315,10 m ²

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning	26,48
-----------------------------	-------

Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket .
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende	201,10	144,10	147,20	291,30	2	1	3
Ny	42,00	35,10	38,30	73,40	0	0	0
Åpne arealer/Enheter som fjernes	0,00	7,10	0,00	7,10	1	0	1
Sum	243,10	172,10	185,50	357,60	1	1	2

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 3

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Ikke relevant

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen

Det søkes installert : Trappeheiser eller løfteplattformer

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C		Vedlagt søknaden
Nabomerknader	C		Vedlagt søknaden
Kommentarer til nabomerknader	C	Se vedlegg F01 - redegjørelse	Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D		Vedlagt søknaden
Redegjørelse - estetikk	E	Se vedlegg F01 - redegjørelse	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	Plan underetasje	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	Plan 1	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	Plan 2	Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E	Snitt A og B	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Fasade nord og vest	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Fasade sør og øst	Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende plan	E	Plan U og 1	Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende plan	E	Plan 2	Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende fasade	E		Vedlagt søknaden

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Tegning eksisterende snitt	E		Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Perspektiv med nytt tilbygg	Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende fasade	E	Perspektiv (foto) eksisterende	Vedlagt søknaden
Uttalelse fra offentlig myndighet	I	Uttalelse fra Bymiljøetaten	Vedlagt søknaden
Uttalelse fra offentlig myndighet	I	Uttalelse vedr. biologisk mangfold - BYM	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Fotos av gateparkeringer	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Anvisn. av parkeringsmulighet som ikke ønskes brukt.	Vedlagt søknaden
Foto	Q	Flyfoto av situasjon	Vedlagt søknaden

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 pbl. Kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger

Ansvarlig søker

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato 19.02.2014

Signatur Søknaden er elektronisk signert
KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS

Tiltakshaver

Dato _____

Signatur _____

Gjentas med blokkbokstaver

Skøyenveien 19 (Gnr/bnr : 4/75)

0375 Oslo

21. januar 2014

Plan- og bygningssetaten

Pb 364 Sentrum

0102 Oslo

Sak: 2013 13486

Gnr/bnr 3/288 Skøyenveien 18, Smestad

Svar på nabovarsel av 10.01 2014 (Kile Stokholm Arkitekter AS, kopi)

Jeg har følgende bemerkning vedrørende P-plasser.

Det anføres bare 4 plasser på situasjonskartet for bolig og næring. Per dags dato er det i tillegg til disse 4 plassene minst 9 plasser til, som daglig benyttes, altså til sammen 13 plasser (se vedlegg). Dette har stort sett fungert bra for oss, men BYA er allerede langt over 30% eller hva? Hvis 9 plasser blir tatt bort, i så fall hvor skal disse bilene stå?

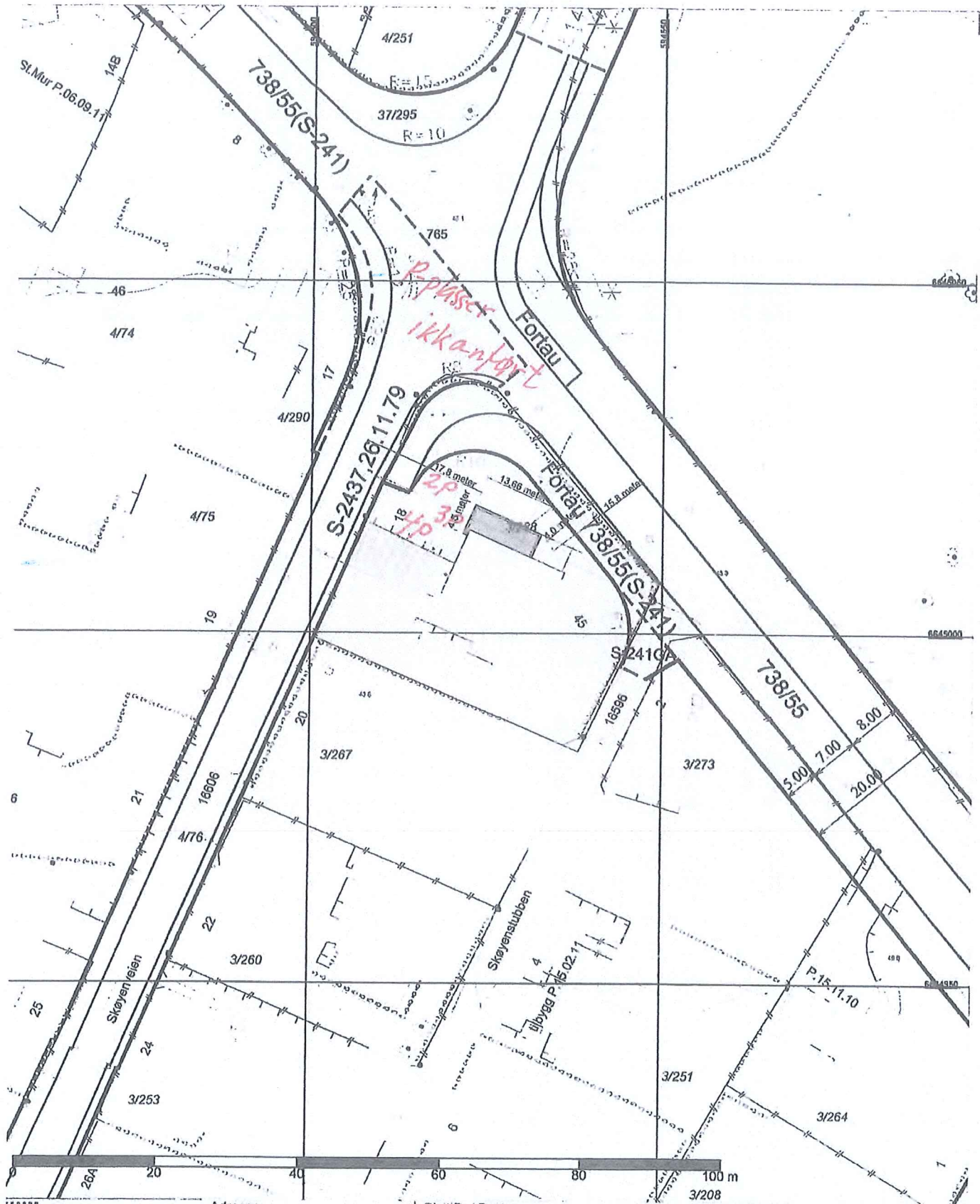
Utbyggingen kan derfor medføre et betydelig trafikkert press på Skøyenveien, spesielt på vår bolig nr 19, som ligger vis-a-vis, men sikkert også for andre. Bilene har også blitt bredere de siste årene og ikke sjeldent står det en større SUV parkert foran vår port. Dette gjør tilgangen til vår eiendom vanskelig, spesielt for eksempel kjøring med tilhenger. Større biler som håndverkere og andre bruker, kommer av den grunn rett og slett ikke inn på vår eiendom.

Jeg vil derfor be om at de nevnte forhold vektlegges før endelig behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen



Øystein Mathisen



Plan- og bygningsetaten
 Dato: 04.07.2013
 Røker: thl
 Lålestokk 1:500
 Kvifdistanse 1m
 Bydegrunnlag: Oslo lokal
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
 Originalformat A3

Adresse: SKOYENVEIEN 18
 Gnr/Bnr: 3/288
 Kartet er sammenstillt for: Byggesak.
 Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikallnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)

PlottID: / Best nr: 13402 / 86239802
 Deres ref: Thomas Lien
 Kommentar:
 Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB, KDP-13
 Det er registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet
 Se tegnforklaring på eget ark.

Beskrivelse:
 SITUASJONSKART FOR TILTAK / TILBYGG SKOYENVEIEN 18
 TILBYGG TOMT
 NR: Vedlegg D-01
 Dato: 18.11.2013
 Revidert dato: