



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 14.03.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201301689-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingrid Strand Heiberg

Arkivkode: 531

Byggeplass: HASLEVEIEN 38

Eiendom: 83/365/0/0

Tiltakshaver: Hasleveien 38 AS

Adresse: Tullins gate 2, 0166 OSLO

Søker: Samark AS

Adresse: Frognerveien 22, 0263 OSLO

Tiltakstype: Ukjent tilttype

Tiltaksart: Bruksendring

OVERSENDELSE TIL BYDEL GRÜNERLØKKA - HASLEVEIEN 38

Det vises til samarbeidsavtale mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten i Plan- og byggesaker av 14.05.96. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse til bruksendring fra lagerlokaler til forsamlingslokale. Bruksendringen har allerede funnet sted og virksomheten har i noe tid drevet virksomhet i lokalene. Dette er avviklet i påvente av ferdigattest. Bruksendringen er ikke i tråd med formålet i reguleringsplanen (Bygeområde for industri), og tiltaket krever dispensasjon.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.03.2013 av:

Ingrid Strand Heiberg - Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
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

Likelydende brev sendt til:

Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no

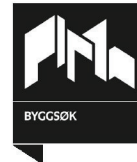
Samark AS, Frognerveien 22, 0263 OSLO, samark@samark.no

Kopi til:

Hasleveien 38 AS, Tullins gate 2, 0166 OSLO, starberg@advtt.no

Vedlegg i sak 201301689-4	
Nr	Beskrivelse
1	Oversendelse til bydel Grünerløkka (Dette dokument)
2	Søknad om rammetillatelse
3	Beskrivelse
4	Situasjonsplan
5	Eksisterende plan
6	Ny plan

Søknad om rammetillatelse



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	83	365	Hasleveien 38, 0572 OSLO

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode
Rammetillatelse	Bruksendring	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
Bygningstypekode	Formål	Beskrivelse av bruk
669	annet	Privat innendørs fornøylesanlegg, forsamlingslokale

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Kontaktperson	Telefon
foretak	HASLEVEIEN 38 AS	Tullins gate 2, 0166 OSLO	Dag Hugo Starberg	22989940
e-postadresse starberg@advtt.no				

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
SAMARK AS	981269292	Frognerveien 22, 0263 OSLO	Knut Østby	22129961	91558594
e-postadresse knut@samark.no					

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgebrev

HASLEVEIEN 38 ? gnr. 83 bnr. 365
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE - SØKNAD IHHT. PBL § 20-1 punkt d
BRUKSENDRING 2. UNDERETASJE FOR OSLO GLADIATORS AS
MINDRE INNENDIGE BYGNINGSMESSIGE TILTAK
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN S-2255 VEDR. BRUK
Viser til diverse korrespondanse, senest brev fra PBE datert 16.11.2012.

På vegne av forvalteren av Hasleveien 38 ANS, T&T Eiendom DA ved advokat Dag H Starberg, søkes med dette om bruksendring for 2. underetasje i C-blokken på adressen Hasleveien 38, gnr. 83 bnr. 365. Søknaden gjelder bruksendring til forsamlingslokale. Eiendommen ligger innenfor regulering S-2255, byggeområde industri.

Oslo Gladiators AS har inngått leieavtale for de aktuelle arealer med hensikt å drive et innendørs fornøylesanlegg. Dette innebærer at det kreves en formell bruksendring av lokalene med dispensasjon fra industrireguleringen. Virksomheten har allerede i noen tid drevet virksomhet i lokalene. På vegne av T&T Eiendom DA beklager vi at det ikke i forkant av leieavtalen ble sendt søknad om bruksendring for lokalene. Som ansvarlig søker for tiltaket har vi nå understreket for forvalteren at bruk av kjellerlokale som forsamlingslokale ikke er tillatt før bruksendringen eventuelt er godkjent med ferdigattest.

Bakgrunnen for søknaden om dispensasjon fra reguleringsformålet (jfr. PBL § 19-1) ligger i reguleringsplanen fra 1977. Denne planen, den såkalte soneplanen for indre by, er altså over 35 år gammel og ikke lenger i tråd med den faktiske situasjonen. Utviklingen både næringsmessig og i forhold til byutvikling viser at formålet ?industri? er svært vanskelig å overholde, og kanskje heller ikke ønskelig i byutviklingssammenheng. Dette har også PBE selv slått fast, ved at området både i forslag til kommunedelplan for indre by og i områdeanalysen for ?Carl Berner Nord? (2003) er foreslått som endringsområder.

Det er kun mindre bygningsmessige arbeider som involveres i søknaden, det er selve bruksendringen som er det sentrale i dette tiltaket. Det er heller ikke aktuelt med søknad til Arbeidstilsynet, da den aktuelle virksomheten ikke har egne ansatte med faste arbeidsplasser i lokalene. Ved arrangementer er det innleide aktivitetsledere.

Det er laget et brannteknisk konsept for lokalene, utført av Cowi AS, se vedlegg. Denne konkluderer med at det må gjennomføres en rekke mindre tiltak for at den aktuelle etasjen kan brukes til forsamlingslokale.

De bygningsmessige tiltakene innebærer større bredde i nye branndører i rømningsvei, oppgradere innvendige vegger til høyere brannklasse, samt etablering av sluser foran de to trapperommene. Denne søknaden omfatter også disse tiltakene.

Det omsøkte tiltaket tilfredsstiller de preaksepterte løsningene i TEK 10 med to fravik ihht.

PBL § 31-2, fjerde ledd. Det gjelder bredde i utgangsdør til det fri fra trapperommene og etablering av sluse foran rømningstrapp i de øvrige leieforholdene i bygningen for å oppnå Tr2. Det ansees som svært komplisert å få etablert dette, både juridisk ved at alle eksisterende leiekontakter i bygningen berøres, teknisk ved at det innebærer tekniske tilpasninger på mange områder og økonomisk ved at det blir uforholdsmessig kostbart i forhold til de forbedringene man oppnår. Viser til Cowi's branntekniske konsept datert januar 2013 side 15, 22 og 23.

Tiltaket er nabovarslet ihht. PBL § 21-3. Det har ikke innkommet noen kommentarer eller protester fra naboene.

Vi håper på rask og smidig saksbehandling. Dersom det er uklarheter eller manglende informasjon, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen
Samark AS
Knut Østby
sivilarkitekt MNAL
ansvarlig søker

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Reguleringsplan S-2255 regulerer bygningen til industri. Det vil kreves dispensasjon for bruk som forsamlingssal. Bygningen er fra 1960-tallet. Reguleringen er fra 1977. Siden da har næringsstrukturen endret seg dramatisk. Det er ikke lenger markedsmessig aktuelt med industrivirksomhet i de aktuelle arealer.

Fravik fra byggteknisk forskrift

For tiltak etter pbl § 31-2

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

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	S-2255-reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone
Reguleringsformål	
byggeområde for industri	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
U-Grad	0,6 - 1,5%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	0,00 m2
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	0,00 m2
eq Beregnet tomteareal	0,00 m2

Søknad om rammetillatelse



Bebyggelsen

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

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning	0,00
-----------------------------	------

Bygningsopplysninger

	m2 BYA	m2 BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende	1200,00	0,00	1130,00	1130,00	0	1	1
Ny	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Apne arealer/Enheter som fjernes	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	1200,00	0,00	1130,00	1130,00	0	1	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 1

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

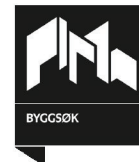
Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Ikke relevant

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C		Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D		Vedlagt søknaden
Situasjonskart	D		Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende plan	E		Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E		Vedlagt søknaden
Beskrivelse	J	Følg brev til naboer ved nabovarsling	Vedlagt søknaden

Søknad om rammetillatelse



Annet	J	Brannkonsept	Vedlagt søknaden
Beskrivelse	J	Følgebrev til søknad om rammetillatelse	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 06.02.2013
Signatur Søknaden er elektronisk signert
SAMARK AS

Tiltakshaver

Dato 06.02.2013
Signatur _____

Gjentas med blokkbokstaver

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
potboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, 01.02.13

Vår referanse	13-001
Vår saksbehandler	Knut Østby.
Vår arkivkode	2012-16-0.02
Deres referanse	201214780

HASLEVEIEN 38 – gnr. 83 bnr. 365
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE - SØKNAD IHHT. PBL § 20-1 punkt d
BRUKSENDING 2. UNDERETASJE FOR OSLO GLADIATORS AS
MINDRE INNVENDIGE BYGNINGSMESSIGE TILTAK
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN S-2255 VEDR. BRUK

Viser til diverse korrespondanse, senest brev fra PBE datert 16.11.2012.

På vegne av forvalteren av Hasleveien 38 ANS, T&T Eiendom DA ved advokat Dag H Starberg, søkes med dette om bruksendring for 2. underetasje i C-blokken på adressen Hasleveien 38, gnr. 83 bnr. 365. Søknaden gjelder bruksendring til forsamlingslokale. Eiendommen ligger innenfor regulering S-2255, byggeområde industri.

Oslo Gladiators AS har inngått leieavtale for de aktuelle arealer med hensikt å drive et innendørs fornøylesanlegg. Dette innebærer at det kreves en formell bruksendring av lokalene med dispensasjon fra industrireguleringen. Virksomheten har allerede i noen tid drevet virksomhet i lokalene. På vegne av T&T Eiendom DA beklager vi at det ikke i forkant av leieavtalen ble sendt søknad om bruksendring for lokalene. Som ansvarlig søker for tiltaket har vi nå understreket for forvalteren at bruk av kjellerlokale som forsamlingslokale ikke er tillatt før bruksendringen eventuelt er godkjent med ferdigattest.

Bakgrunnen for søknaden om dispensasjon fra reguleringsformålet (jfr. PBL § 19-1) ligger i reguleringsplanen fra 1977. Denne planen, den såkalte soneplanen for indre by, er altså over 35 år gammel og ikke lenger i tråd med den faktiske situasjonen. Utviklingen både næringsmessig og i forhold til byutvikling viser at formålet "industri" er svært vanskelig å overholde, og kanskje heller ikke ønskelig i byutviklingssammenheng. Dette har også PBE selv slått fast, ved at området både i forslag til kommunedelplan for indre by og i områdeanalysen for "Carl Berner Nord" (2003) er foreslått som endringsområder.

Det er kun mindre bygningsmessige arbeider som involveres i søknaden, det er selve bruksendringen som er det sentrale i dette tiltaket. Det er heller ikke aktuelt med søknad til Arbeidstilsynet, da den aktuelle virksomheten ikke har egne ansatte med faste arbeidsplasser i lokalene. Ved arrangementer er det innleide aktivitetsledere.

Det er laget et brannteknisk konsept for lokalene, utført av Cowi AS, se vedlegg. Denne konkluderer med at det må gjennomføres en rekke mindre tiltak for at den aktuelle etasjen kan brukes til forsamlingslokale.

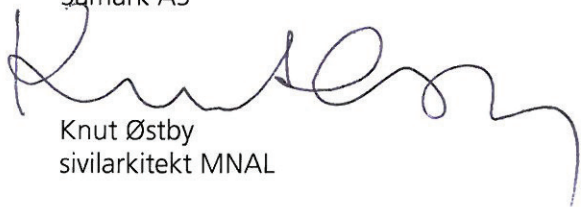
De bygningsmessige tiltakene innebærer større bredde i nye branndører i rømningsvei, oppgradere innvendige vegger til høyere brannklasse, samt etablering av sluser foran de to trapperommene. Denne søknaden omfatter også disse tiltakene.

Det omsøkte tiltaket tilfredsstiller de preaksepterte løsningene i TEK 10 med to fravik ihht. PBL § 31-2, fjerde ledd. Det gjelder bredde i utgangsdør til det fri fra trapperommene og etablering av sluse foran rømningstrapp i de øvrige leieforholdene i bygningen for å oppnå Tr2. Det ansees som svært komplisert å få etablert dette, både juridisk ved at alle eksisterende leiekontakter i bygningen berøres, teknisk ved at det innebærer tekniske tilpasninger på mange områder og økonomisk ved at det blir uforholdsmessig kostbart i forhold til de forbedringene man oppnår. Viser til Cowi's branntekniske konsept datert januar 2013 side 15, 22 og 23.

Tiltaket er nabovarslet ihht. PBL § 21-3. Det har ikke innkommet noen kommentarer eller protester fra naboene.

Vi håper på rask og smidig saksbehandling. Dersom det er uklarheter eller manglende informasjon, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen
Samark AS



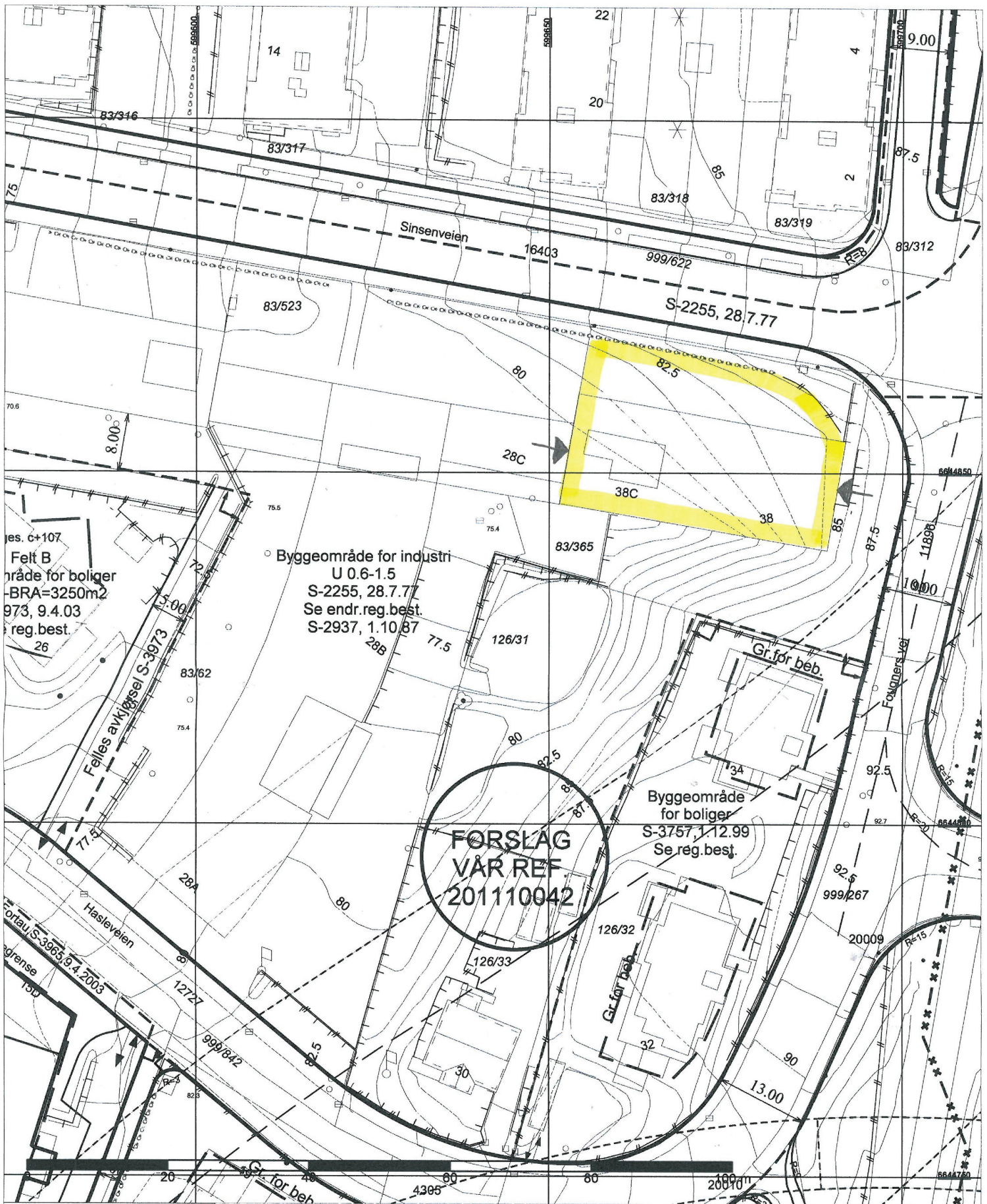
Knut Østby
sivilarkitekt MNAL

ansvarlig søker

Vedlegg :

- komplett søknad innsendt på www.byggsok.no
- Brannteknisk konsept fra Cowi AS

Kopi : T&T Eiendom DA ved advokat Dag H Starberg



 Plan- og bygningssetaten	Adresse: Hasleveien 38	Best.nr. / PlottID: / 60553	Beskrivelse: SØKNAD OM BRUKS- ENDRING SAMARK 4 S 01.02.13 U-ETG markert m. gult NR:	
	Gnr/Bnr: Kartet er sammenstilt for:	Deres ref: Hasleveien 38		Kommentar:
	Dato 04.12.2012 Bruker: HKN	Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB, KDP-13, KDP-4		Dato:
	Målestokk 1:500	Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet Se tegnforklaring på eget ark.		Revidert dato:
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune Originalformat A3	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)			



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Til saken

Dato: 04.04.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

201300724-2

Lasse Elden, 23 42 26 75

531

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE HASLEVEIEN 38 - MEDISINSKFAGLIG UTTALELSE

Det vises til mottatt oversendelse av søknad om rammetillatelse til bruksendring fra lagerlokaler til forsamlingslokale i Hasleveien 38, fra Samark AS.

Faktiske forhold:

Bruksendringen har allerede funnet sted og virksomheten har i noe tid drevet virksomhet i lokalene. Dette er avvirket i påvente av ferdigattest. Bruksendringen er ikke i tråd med formålet i reguleringsplanen (Bygeområde for industri), og tiltaket krever dispensasjon.

Vurdering:

Bydelsoverlegen skal etter *lov om folkehelsearbeid* (folkehelseloven) § 27 (Samfunnsmedisinsk kompetanse) gi samfunnsmedisinsk rådgivning i kommunens folkehelsearbeid, jf. §§ 4 til 7.

Bydelsoverlegen har ikke mottatt klagesaker knyttet til stedet eller har kjennskap til at stedets karakter eller at utviklingstrekk i nærmiljøet vil kunne ha negativ innvirkning lokalsamfunnet eller på befolkningens helse.

Bydelsoverlegen viser til *forskrift om miljørettet helsevern* og spesielt til bestemmelsene i kapitlene 2 til 4, som blant annet omhandler følgende forhold:

§ 9. Helsemessige ulemper som virksomhet eller eiendom påfører omgivelsene

Virksomheter og eiendommer skal planlegges, drives og avvikles, slik at følgende krav til miljøfaktorer overholdes når det gjelder den belastning omgivelsene påføres:

- Ved etablering og bruk av støykilder skal det tilstrebes lavest mulig støynivå. Støy og vibrasjoner skal ikke medføre helsemessig ulempe eller overskride helsemessig forsvarlig nivå.
- Forurensning i form av utslipp til luft, grunn eller vann skal ikke medføre fare for helseskade eller helsemessig ulempe.
- Virksomheter skal planlegges, drives og avvikles slik at ulykker og skader forebygges.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Postadresse: Telefon: 02180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
E-post:
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Bank: 1315 01 00 326
Orgnr: 870 534 612
Internett:
www.bga.oslo.kommune.no

- d) Virksomheter skal håndtere og oppbevare avfall på en helsemessig forsvarlig måte.
- e) Virksomheter skal drives slik at luktplager som er til helsemessig ulempe for omgivelsene unngås.

§ 10. Helsemessige forhold i virksomheter og eiendommer

Virksomheter og eiendommer der allmennheten har adgang, eller som benyttes av mange mennesker, eller hvor mennesker oppholder seg over lengre perioder, skal i tillegg til bestemmelsene i § 7 til § 9 oppfylle følgende krav:

- a) Virksomheten skal ha tilfredsstillende inneklima. Lydforhold og belysning skal ikke medføre helsemessig ulempe og skal være tilfredsstillende i forhold til det virksomheten brukes til.
- b) Det skal etableres et forsvarlig renhold med hygienisk tilfredsstillende metoder.
- c) De sanitære anleggene i virksomheten skal ha en helsemessig forsvarlig utforming, kapasitet og standard.
- d) Institusjoner og virksomheter som driver læring, pleie og omsorg mv., skal sikre et godt sosialt miljø.
- e) Virksomheten skal planlegges, drives og avvikles slik at ulykker og skader forebygges.
- f) Virksomheten skal planlegges, drives og avvikles slik at smittsomme sykdommer forebygges.

For virksomheter som benytter lyd- og musikkanlegg, henviser bydelsoverlegen til veilederen *Musikkanlegg og helse - veileder til arrangører og kommuner*, kapittel 8 - *Regelverket om høy lyd* og punktene 8.1.1 og 8.1.2. Ved eventuelle klager og støy, vil bydelsoverlegen legge særlig vekt på berørte naboers behov for tilfredsstillende lydforhold ved arbeid, søvn, hvile og rekreasjon.

Medisinskfaglig uttalelse

Bydelsoverlegen har ikke kjennskap til forhold som tilsier at omsøkt bruksendring og etablering av forsamlingslokale (fornøyelsesanlegg) i Hasleveien ikke bør kunne innvilges og forutsetter at bestemmelsene i *forskrift om miljørettet helsevern* etterleves.

Dette er ikke et vedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan således ikke påklages.

Med hilsen

Finn Bovim
bydelsoverlege

Lasse Elden
helsekonsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift.

Kopi til: Samark AS (samark@samark.no).