



Oslo kommune  
**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

**BU-sak 148/2014**  
**OKN-sak 60/2014**

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh: Marianne Netland, 23431109	Dato: 11.11.2014
	2014/1600		Arkivkode: 532.7

**BU-sak 148/2014 BYDELENS UTTALELSE TIL SØKNAD OM BRUKSENDRING - GRØNLANDSLEIRET 25**

Bydelsadministrasjonen mottok 04.11.2014 oversendelse av byggesak for Grønlandsleiret 25 til uttalelse.

Saksopplysninger

På vegne av tiltakshaver Evensen Brødrene Eiendomsselskap AS søker Allround Entreprenør AS om bruksendring til treningssenter i 2. etasje i Grønlandsleiret 25. Tiltaket medfører dispensasjon fra gjeldende regulering i reguleringsplan S-2255, hvor det er regulert til boliger.

Begrunnelse for dispensasjon

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formål bolig i S-2255, vedtatt 28.07.1977. Søker argumenterer med at det er naturlig å innpasse et treningssenter i et område med forretning og kontorvirksomhet, og særs positivt når det også favner nærliggende boligområder. Søker mener også at tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser for omgivelsene, og mener det foreligger en klar overvekt av fordeler for å kunne gi dispensasjon.

Bydelsdirektørens vurdering

Eksisterende bygning er etter det bydelsdirektøren kjenner til, en ren kontorbygning, til tross for at tomten er regulert til boligformål. Bydelen Gamle Oslo er også leietager i bygget. Bydelsutvalget må ta stilling til om endring fra dagens godkjente kontorformål til treningssenter er akseptabel.

Treningssentre vil gi mer aktivitet i området på kveldstid enn det kontorvirksomheten i dag gir, men de kan også være problematiske for nærmiljøet med tanke på støy og vibrasjoner. Bydelsdirektøren kjenner til saker hvor dette har medført konflikter i ettertid. Med tanke på at det ved et senere tidspunkt også kan tillates boliger i bygget all den tid det er regulert til



**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:  
Platousgate 16

Postadresse:  
Postboks 9406 Grønland  
0135 Oslo

Internett: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)

E-post: [postmottak@bgo.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bgo.oslo.kommune.no)

Telefon: 02180  
Telefaks: 23 43 10 01  
Bankkonto: 13150100431  
Org.nr.: 974778742

boligformål, mener bydelsdirektøren at det bør stilles strenge krav til prosjekteringen av et slikt tiltak.

Bydelsdirektøren kan derfor godta at det bruksendres til treningssenter dersom det gjøres grep for å sikre at støyforholdene er tilfredsstillende, og at det sikres at det ikke medfører vibrasjonsproblemer. Det må stilles krav om at ventilasjonsanlegget er dimensjonert til å takle enda et formål som kan medføre økt fukt i bygget. Måten PBE kan sikre at dette gjennomføres, er ved å be om uavhengig kontroll av prosjektering av de delene det gjelder. Da vil en uavhengig aktør gå gjennom prosjekteringen som er gjort for å sikre gode støyforhold, et riktig dimensjonert ventilasjonssystem og at tiltaket ikke medfører uheldige vibrasjoner.

**Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:**

1. Bydelsutvalget kan godta en bruksendring til treningssenter dersom det vurderes uavhengig kontroll av prosjektering for lydforhold og vibrasjoner, og ventilasjon og klimainstallasjoner i tiltaket slik at tiltaket ikke medfører støyplager i form av trinnlyd, vibrasjoner og lignende. Treningssentre kan gi støyproblematikk for omkringliggende bebyggelse.
2. Det må vises at krav til universell utforming tilfredsstilles.

**Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingsdirektør

**Vedlegg:**

1. Oversendelse til Bydel Gamle Oslo for uttalelse
2. Søknad om tillatelse i ett trinn
3. Eksisterende plan
4. Plan 2. etasje
5. Arbeidstilsynets samtykke