

Allround Entreprenør AS
Adalveien 113
3157 BARKÅKER

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

25.8.2014

Grønlandsleiret 25, Gnr. 230 Bnr. 91 Saksnr. 201408260-2

Søknad om bruksendring fra kontor til treningssenter

Beskrivelse av tiltaket

Søknad om tillatelse til tiltak gjelder bruksendring av eksisterende kontorlokaler i 2. etasje, som ønskes å tas i bruk som treningssenter (Fresh Fitness). Det berørte arealet utgjør 1400m². Tiltaket medfører ingen søknadspliktige fasadeendringer.

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d. Bruksendring fra kontorer til treningssenter.

Tiltaket er i strid med kommunedelplanen, og er derfor avhengig av dispensasjon. Se eget avsnitt «Dispensasjon».

Tiltaket søkes primært godkjent permanent. Vi ber kommunen vurdere å kunne gi en tidsbegrenset tillatelse på minimum 5 år, dersom en permanent tillatelse ikke kan gis.

Gjeldende plangrunnlag for eiendommen

Eiendommen er regulert til Boliger i reguleringsplan S-2255 for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune av 28. 07.1977

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens formål boliger.

Tiltaket er i strid med reguleringsplan, og det søkes om dispensasjon fra følgende punkter i planen jfr. pbl § 19:

- § 1 vedrørende formål boliger

- Formål § 1

Eiendommen er regulert til Bolig i reguleringsplan S-2255 for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune av 28. 07.1977

Treningssenter faller som hovedregel alltid utenfor reguleringsformålet, også forretning/kontor som byggingen er bygget som og alltid har blitt benyttet som, og det vil følgelig være nødvendig å søke om dispensasjon fra kommunedelplanens formål.

Det synes videre å være naturlig å innpasse et treningssenter i et område med forretning og kontorvirksomhet (som er i tråd med kommunedelplanen), og særs positivt når det også favner nærliggende boligområder (altså en stor brukergruppe). Trening gir et viktig tilskudd hos oss mennesker, og ekstra positivt må det være når det tilrettelegges for slikt i nærhet av arbeidsplasser da dette av erfaring tilsier at mennesker

greier å innpasse fysisk aktivitet i en hektisk hverdag mye lettere (rett før og etter arbeidstid). Det er også enkelte bedrifter som vil kunne ha et ønske om å tilby trening i arbeidstiden som et forebyggende tiltak, hvilket omsøkte tiltak vil bidra til å legge til rette for. Senteret vil også henvende seg til boligområdene i området, hvorav brukerne i hovedsak vil benytte seg av tilbudet på kveldstid. Vi kan ikke se at endringen vil kunne ha negative konsekvenser for omgivelsene, og konkluderer med at det foreligger en klar overvekt av fordeler for å kunne gi dispensasjon.

Konklusjon

Med henvisning til redegjørelsene ovenfor finner vi at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, samt at det foreligger en klar overvekt av fordeler som taler for å gi dispensasjonene. Kravene i pbl § 19-2 anses innfridd.

Grad av utnytting

Tiltaket vil ikke medføre endret grad av utnytting.

Brann

Av erfaring regner vi med at det stilt krav om brannprosjektering med overordnet uavhengig kontroll av brannteknisk utførelse. Allround Entreprenør AS håper at samme foretak som står ansvarlig for prosjekteringen også gjennomfører kontrollen.

Venator AS har påtatt seg ansvarsretten for den branntekniske prosjekteringen, samt overordnet kontroll av den branntekniske utførelsen. Selve den branntekniske utførelsen (de bygningsmessige arbeidene) skal gjennomføres av Allround Entreprenør AS.

Allround Entreprenør AS har engasjert BrannSafe AS på uavhengig kontroll av brannprosjekteringen.

De vil oversende samsvarserklæring når kontrollen er utført.

Arbeidstilsynet

Søknad er sendt over til arbeidstilsynet, Deres samtykke vil bli oversendt så snart dette foreligger. Og før eventuell søknad om Midlertidig brukstillatelse.

Nabovarsling

Tiltaket er varslet i tråd med pbl § 21-3, varslingen er basert på nabovarslingsliste fra kommunen, nabovarslingslisten følger vedlagt. Det er ikke innkommet protester eller bemerkninger fra de varslede naboer og gjenboere.

Igangsettelsestillatelse

Håper det er mulig å få denne så raskt som mulig, og at eventuelle mangler i søknaden kan ettersendes.

Mvh.

Byggmester
Terje Johnsen
Prosjektleder

E-post terje@allround.as

Mobil: +47 41629280

Vedlegg til søknad om tillatelse:

- F-1 Redegjørelse med dispensasjonssøknad (dette brev)

- C-1 Kvittering for nabovarsel
- C-2 Opplysninger gitt i nabovarsel
- C-3 Varslingsliste

- E-1 Plantegning eksisterende
- E-2 Plantegning ny situasjon

- G-1 Søknad om ansvarsrett fra Allround Entreprenør AS
- G-2 Søknad om ansvarsrett fra Memo Elektro AS
- G-3 Søknad om ansvarsrett fra Venator AS
- G-4 Søknad om ansvarsrett fra BrannSafe AS
- G-5 Søknad om ansvarsrett fra Flush VVS AS
- G-6 Søknad om ansvarsrett fra Martin Kristiansen AS
- G-7 Gjennomføringsplan
- G-8 Samsvarserklæring fra Memo Elektro AS
- G-9 Samsvarserklæring fra Venator AS
- G-10 Samsvarserklæring fra Flush VVS AS
- G-11 Samsvarserklæring fra Martin Kristiansen AS

Søknad om tillatelse i ett trinn

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



Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, oppfylles ikke. 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	230	91	Grønlandsleiret 25, 0190 OSLO

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål	Beskrivelse av bruk
Ettrinnssøknad	Bruksendring	S Annen tjenesteyting	655	annet	Helsestudio/treningscenter

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon
foretak	JENS EVENSEN EIENDOM AS	Platous gate 18, 0190 OSLO	891430272	22171690

e-postadresse
post@jensevensen.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
ALLROUND ENTREPRENØR AS	995391406	Adalveien 113, 3157 BARKÅKER	Terje Johnsen

Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
40603333	41629280	terje@allround.as

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgerev

Omgjøring fra kontorer til Treningscenter

Arbeidstilsynet

Tiltaket berører eksisterende eller fremtidig arbeidsplasser. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsetting av tiltaket.

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Det er regulert til boliger men har ikke vært brukt til dette de siste 20-30 år

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Kommuneplanenes arealdel	S-2255

Reguleringsformål
Boliger

Søknad om tillatelse i ett trinn

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



Beregningsregel angitt i gjeldende plan U-Grad
Grad av utnytting iht. gjeldende plan 1,5%

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/ændret adkomst.

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	1 1 - 3	Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende plan	E	1 1 - 1	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	2 1 - 1	Vedlagt søknaden
Søknad om ansvarsrett	G	1 - 11	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Følg brev til søknad	Vedlagt søknaden

Merknader fra ByggSøk

Kontroll av søknaden viser at følgende sider mangler obligatorisk informasjon:

Beskrivelse av tiltak - Bebyggelse - Arealdisponering
Beskrivelse av tiltak - Bebyggelse - Bygningsopplysninger

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

Dato 21.8.14

Signatur

Gjentas med blokkbokstaver

TERJE JOHNSEN

Tiltakshaver

Dato 26/8-14

Signatur

Gjentas med blokkbokstaver

JENS EVENSEN JR.



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Elendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningnr.	Boignr.	Kommune
	230 91						OSLO
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	GRØNLANDSLEIRE 25			0190	OSLO		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
230	258			EKAGRA HOLDING ANS			
Adresse				Adresse			
PLATOUS GATE 7				POST BOKS 1735 VIKA			
Postnr.	Poststed		Postnr.	Poststed		Denne del klippes på kvittering	
0190	OSLO		0121	OSLO		RA 0041 0568 1 NO	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
230	259			BØRETSLAGET PLATOUS GATE 11			
Adresse				Adresse			
PLATOUS GATE 11				HAMMERSBORG TORG 1			
Postnr.	Poststed		Postnr.	Poststed		Denne del klippes på kvittering	
0190	OSLO		0179	OSLO		RA 0041 0570 4 NO	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
230	261			VANE EIENDOM			
Adresse				Adresse			
PLATOUS GATE 14				POSTBOKS 3060 ELISENBERG			
Postnr.	Poststed		Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.	
0190	OSLO		0207	OSLO			
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
230	81			GRØNLAND BYGG AS			
Adresse				Adresse			
GRØNLANDSLEIRE 18				POSTBOKS 197 NORDSTRAND			
Postnr.	Poststed		Postnr.	Poststed		Denne del klippes på kvittering	
0190	OSLO		1112	OSLO		RA 0041 0572 1 NO	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
230	289			SAMCIET PLATOUS GATE 11-13			
Adresse				Adresse			
PLATOUS GATE 11				HAMMERSBORG TORG 1			
Postnr.	Poststed		Postnr.	Poststed		Denne del klippes på kvittering	
0190	OSLO		0179	OSLO		RA 0041 0571 8 NO	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5

Sign. *Karen Næss*

121455 Dato: _____



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varsel er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Elendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	230 91				OSLO		
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	GRØNLANDSLEIRE 25				0190	OSLO	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
230	92	0694		OSLO KOMMUNE EIENDOM OG BYFORNINGS-STATEN			
Adresse				Adresse			
GRØNLANDSLEIRE 28				POSTBOKS 491 SENTRUM			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
0190	OSLO			0105	OSLO		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klippes på kvittering RA 0041 0577 0 NO	

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
230	93			STORMGÅRD AS			
Adresse				Adresse			
GRØNLANDSLEIRE 27				POSTBOKS 489 SENTRUM			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
0190	OSLO			0105	OSLO		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klippes på kvittering RA 0041 0576 6 NO	

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
230	96	0698		OMSORGSBYGG OSLO KF			
Adresse				Adresse			
GRØNLANDSLEIRE 30 og 32				POSTBOKS 2773 SOLLI			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
0190	OSLO			0201	OSLO		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klippes på kvittering RA 0041 0574 9 NO	

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
230	258			SAF EIENDOM AS			
Adresse				Adresse			
PLATOUS GATE 7				SØRKGEDALSVEIEN 10A			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
0190	OSLO			0369	OSLO		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klippes på kvittering RA 0041 0573 5 NO	

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
230	258			PLATOUSGATE 9 BORETSLAG			
Adresse				Adresse			
PLATOUS GATE 7				POSTBOKS 8944 YOUNGSTORGET			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
0190	OSLO			0028	OSLO		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klippes på kvittering RA 0041 0575 2 NO	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign. Helen Holleg

121455 Dato: _____

Vedlegg nr.
C - 2



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
230	91			GRØNLANDSLEIRE 25	0190	OSLO
Eier/fester				Kommune		
JENS EIVENSEN EIENDOM AS				OSLO		

Det varsles herved om						
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving			
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring			
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet			
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19						
<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B - 1		

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
OMBYGGING FRA KONTORER TIL TRENINGSSENTER
Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
ALLROUND ENTREPRENØR AS			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
TERJE JOHNSEN	terje@allround.as		416 29 280
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)			

Merknader sendes til			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn	Postadresse		
ALLROUND ENT. AS	ADALVEIEN 113		
Postnr.	Poststed	E-post	
3157	BARKÅKER	terje@allround.as	

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	2	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q		<input type="checkbox"/>

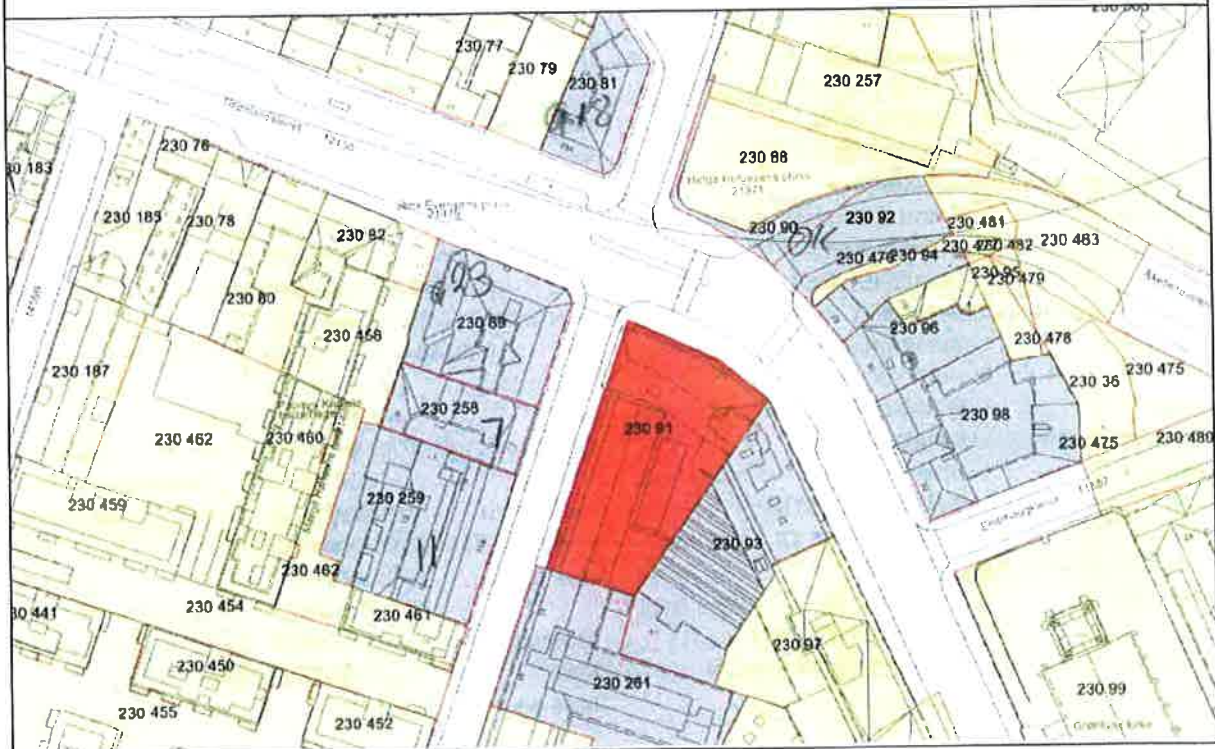
Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
ADAL	29/8-14	TERJE JOHNSEN
		Gjentas med blokkbokstaver
		TERJE JOHNSEN

Naboliste for 230/91

Forbehold

Opplysningene gitt er hentet fra Oslo kommunes lokale matrikkelkopi. Nabolista gir kun ubekreftede eierforhold. For å få eiere bekreftet, må Kartverket ved Tinglyingsdivisjonen kontaktes, tlf. 08700. Hvis eier har status "død", må Oslo byfogdembete ved skifteseksjonen kontaktes for avklaring av eierforhold, tlf. 22 99 92 00.

Forretningsførere/bestyrere for sameier Opplysninger om forretningsfører for sameie med mer enn 9 seksjoner, kan du finne i Brønnøysundregisterene, www.brreg.no, Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret. Dersom sameiet har færre enn 9 seksjoner, anbefales det å varsle alle seksjonene. Dersom du likevel, i forbindelse med nabovarsling, søker opplysninger om forretningsførere/bestyrere, kan du henvende deg skriftlig til Kemnerkontorets avdeling for kommunale avgifter. Bruk skjema Forespørsel om forretningsfører for eiendommer i Oslo som du finner på følgende link: <http://www.kemnerkontoret.oslo.kommune.no/getfile.php/kemnerkontoret%20%28KEM%29/Intranett%20%28KEM%29/Kommunale%20avgifter/FOESP%3%98RSEL%200M%20FORRETNINGSF%3%98RER%20v3%2020071210.pdf>, e post: postmottak@kem.oslo.kommune.no, telefaks 23469190 eller brev til Kemnerkontoret, Postboks 2 St. Olavs pl, 0130 Oslo. Riktig gårds-/bruksnummer må oppgis ved alle forespørsler.



Valgte eiendommer (11) :

Gnr. 230	Bnr. 258	(Seksjonert)	P7 -	Gnr. 230	Bnr. 259	(Seksjonert)	P11 -
Gnr. 230	Bnr. 261		P11 -	Gnr. 230	Bnr. 81		G 12 -
Gnr. 230	Bnr. 89		G 4 -	Gnr. 230	Bnr. 90		
Gnr. 230	Bnr. 92		OK	Gnr. 230	Bnr. 93		G 7 -
Gnr. 230	Bnr. 94		OK G 7 -	Gnr. 230	Bnr. 96		G 10 2150 P 6
Gnr. 230	Bnr. 98		G 7 9 0 150 P 6				