



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Allround Entreprenør AS
Adalveien 113
3157 BARKÅKER

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	14/1600		
Dato	23 DES 2014		
Saksbeh.	MANE		
Arkivnr.:	532.7	Dok.nr.:	6
Avskr.måte		Sign.:	

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201412206-11
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh: Bjørn Wikan

Dato: 17.12.2014
Arkivkode: 531

Byggeplass: GRØNLANDSLEIRET 25 Eiendom: 230/91/0/0
Tiltakshaver: EVENSEN BRØDRENE Adresse: Postboks 9242 Grønland, 0134 OSLO
EIENDOMSSELSK AS
Søker: Allround Entreprenør AS Adresse: Adalveien 113, 3157 BARKÅKER
Tiltakstype: Forretning/salgslokaler Tiltaksart: Bruksendring

TILLATELSE TIL TILTAK - GRØNLANDSLEIRET 25

Søknaden omfatter bruksendring av bygningens 2. etasje fra kontorlokaler til treningssenter. Samlet bruksareal tiltaket omfatter er oppgitt til 1400m².

Søknad av 26.08.2014, med kompletterende dokumentasjon senest av 05.12.2014, godkjennes. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert formål bolig.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:

Tiltaket befinner seg på Grønland i Bydel Gamle Oslo.

Søknaden omfatter bruksendring av bygningens 2. etasje fra kontorlokaler til treningssenter. Samlet bruksareal tiltaket omfatter er oppgitt til 1400m². Tiltaket medfører ikke fasadeendringer.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Byggetiltaket medfører dispensasjon fra regulert formål bolig.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977, med endrede reguleringsbestemmelser i S-2937, vedtatt 01.10.1987.



Plan- og bygningsetaten Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Uttalelser fra annen myndighet:

Arbeidstilsynet har i vedtak av 23.09.2014 samtykket til tiltaket med merknad.

Søknaden ble oversendt Bydel Gamle Oslo for uttalelse 04.11.2014. Bydelen ba om utsettelse av frist for uttalelse til 23.12.2014. En slik utsettelse vil medføre at søknaden ikke vil bli behandlet før i januar 2015, og Plan- og bygningsetaten har ikke funnet det forvaltningsmessig forsvarlig å avvente bydelens behandling vesentlig utover de fire ukene samarbeidsavtalen stadfester.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:Ansvarsforhold

Ansvarlig søker har redegjort for at foruten særskilte ansvarsbelagte områder, kan overordnet ansvar for PRO/UTF ligge i tiltaksklasse 1. Det vises blant annet til at tiltaket kun medfører mindre innvendige arbeider uten inngrep i bærende konstruksjoner, og bygningsfysikk blir liggende i tiltaksklasse 1. Vedrørende miljøsanering opplyses det om at denne vurderes å kunne ligge i tiltaksklasse 1, da lokalene i det vesentligste har blitt miljøsanert tidligere i forbindelse med oppussing og klargjøring for evt. ny leietaker.

Vedrørende bruksendringen for øvrig opplyses det om at innvendig høyde i lokalene er fra 3,2 meter til 5,0 meter. Det bekreftes videre at 2. etasje har tilkomst via eksisterende heis, og at denne er i tråd med TEK 10 § 12-3 1. ledd.

Det søkes om dispensasjon fra regulert formål bolig

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Plan- og bygningsetaten vurderer bruksendring til treningssenter å være en strøktjenlig virksomhet som kan virke positivt på nærområdet.

Etaten har for øvrig ingen merknader.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra formål bolig for bruksendring til treningssenter.

Som begrunnelse for at dispensasjon skal kunne gis anfører ansvarlig søker at treningssenter som hovedregel alltid faller utenfor reguleringsformålet, også forretning/kontor som bygningen er bygget som og alltid har blitt benyttet som, og det vil følgelig være nødvendig å søke om dispensasjon. Det vises videre til at det synes å være naturlig å innpasse et treningssenter i et område med forretning og kontorvirksomhet, og særs positivt når det også favner nærliggende boligområder. Trening er et viktig tilskudd hos mennesker, og ekstra positivt anføres det å være når det tilrettelegges for slikt i nærheten av arbeidsplasser, da dette av erfaring tilsier at mennesker greier å innpasse fysisk aktivitet i en hektisk hverdag mye lettere.

Hensynet bak formålsbestemmelsen er å styre arealbruken i kommunen og gi forutsigbarhet i videreutvikling og bruk av eiendommer og eksisterende bygningsmasse. I dette tilfellet har hensynet videre vært å legge føringer for at eiendommen skal benyttes til boligformål.

Eksisterende bygning ble oppført som forretningsgård i 1930, og har med enkelte unntak kun blitt brukt som forretnings- og kontorlokaler siden. Eiendommen er på det nærmeste helt gjenbygd, og vindusplassering og planløsning gjør at bygget vurderes å være lite egnet til bolig uten at det gjennomføres vesentlige ombygginger. Bruken som treningssenter vurderes å ikke komme i konflikt med omkringliggende omgivelser, og annen bruk enn bolig anses å være i tråd med forventet bruk av bygningsmassen. På dette grunnlag vurderer etaten at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelen ved å innvilge dispensasjon er at treningssenter kan være en strøktjenlig virksomhet som skaper nye tilbud til beboerne og arbeidsplassene i nærområdet, og vurderes av etaten som et positivt tilskudd til bydelen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger noen åpenbare ulemper ved å innvilge dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201412206			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 2. etasje	IA-20.02.102	27.03.2014	10/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201412206	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
995391406 ALLROUND ENTREPRENØR AS	SØK, tkl. 1: Ansvarlig søker PRO, tkl. 1: Overordnet ansvar for prosjektering
995391406 ALLROUND ENTREPRENØR AS	UTF, tkl. 1: Bygg- og anleggsarbeid * UTF, tkl. 1: Brannprosjektert arbeid
979393784 BRANNSAFE AS	KON, tkl. 3: Uavhengig kontroll av PRO brannsikkerhetsstrategi
959138923 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO, tkl. 2: Lydforhold, innomhus
998620635 FLUSH-VVS AS	PRO, tkl. 2: Sanitær- og varmeanlegg UTF, tkl. 2: Sanitær- og varmeanlegg
918179399 MARTIN KRISTIANSEN AS	PRO, tkl. 3: Ventilasjon UTF, tkl. 3: Ventilasjon
985853673 MEMO ELEKTRO AS	PRO, tkl. 2: Brannvarslings- og ledelysanlegg UTF, tkl. 2: Brannvarslings- og ledelysanlegg

984500106 VENATOR AS	PRO, tkl. 3: Brannsikkerhetsstrategi
----------------------	--------------------------------------

*) Plan- og bygningsetaten legger til grunn at dette ansvarsområdet også omfatter UTF miljøsanering.

Skilt og reklame

Eventuell skilt og reklame for virksomheten er søknadspliktig og må omsøkes i egen søknad.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

En tillatelse gjelder i 3 år

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2014 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

EVENSEN BRØDRENE EIENDOMSSELSK AS, Postboks 9242 Grønland, 0134 OSLO,
post@jensevensen.no

Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Oslo kommune. Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo

Bydel Gamle Oslo
Postboks 9406 Grønland
0135 OSLO

Tillatelse til tiltak - Grønlandsleiret 25

Denne forsiden er automatisk generert. Brevet starter på neste side.