

Nordre Follo kommune  
**Byggesak**  
Pb 3010  
1402 Ski

Kolbotn, 9.12.2020

**SLALÅMVEIEN 1 – GNR./BNR.: 247/188**  
**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSFORMÅL**  
**FORRETNING/KONTOR**

På vegne av tiltakshaver Kantorsenteret ANS, søkes det om bruksendring for 1. etasje av Kantorsenteret fra forretning til treningsstudio som vist på vedlagte situasjonskart. Med medhold i PBL § 19-1 og § 19-2 søkes det tilsvarende om dispensasjon fra følgende bestemmelse:

**Reguleringsplan for kryssområdet Ingierkollveien/Slalomveien til forretning, parkering og lekeplasser.**

*Stadfestet: 8. oktober 1976*

*Reguleringsformål: Forretnings/kontorbebyggelse*

**Formålet med tiltaket**

Formålet med bruksendringen er å tilpasse seg ny bruk og behov fra ny leietaker: treningscenteret Puls.

**Dispensasjon for bruksendring for 1. etasje**

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsformålet *forretnings/kontorbebyggelse* for etablering av treningscenter.

Reguleringsplanveileder fra kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 10.09.2019 sier i kapittel 4.1.10 Idrettsanlegg følgende: «*Idrettsanlegg kan innbefatte kommersielt treningscenter ved bruk av bestemmelser når et slikt center er en liten del av et større anlegg. Ellers skal treningscenter reguleres til annen offentlig eller privat tjenesteyting.*»

Ønsket om ny bruk av lokalene i 1. etasje krever derfor en dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål.

Begrunnelse for dispensasjon

Et treningscenter vil være mindre belastende for nrområdet enn dagligvareforretning, da det ikke vil være jevnlig varelevering, det vil bli mindre kundestrøm og dermed mindre trafikk. Tjenesteytende næringer er i vekst, og et treningscenter i lokalmiljøet vil være et positivt tilbud til lokalbefolkningen. Treningscenteret har måttet flytte ut av lokalene de hadde i Kolbotn sentrum fordi det skal rives for å bygge boliger (Skolebakken), og trenger derfor nye lokaler i Kolbotnområdet.

Hensynet bak bestemmelsene om reguleringsformålet

Reguleringsplanen fra 70-tallet var basert på en intensjon om at eiendommen skulle tilby en nærbutikk til det nyetablerte boligområdet. Den gang var kjøpevanene slik at man handlet mat lokalt, og det var mange små lokalbutikker i kommunen. Nå er kjøpevanene våre endret, og større matvarekjeder etablerer seg med større butikker som tiltrekker seg kundemassene. Grunnlaget for den type nærbutikk er derfor borte, og

hensynet bak bestemmelsene ikke lenger til stede. I stedet tilrettelegges det nå for et annet positivt tilbud til de som bor i området.

Fordeler/ulemper ved dispensasjonen

Fordeler:

Bruksendringen vil gi et økt tilbud om fysisk aktivitet for befolkningen i nærområdet.

Bruksendringen vil gi en reduksjon av trafikk og varelevering i boligstrøket.

Ulemper:

Vi ser ingen ulemper ved tiltaket.

Vi mener fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet, og at hensynet bak bestemmelsene ikke er tilsidesatt.

Med vennlig hilsen

**KVERNAASARKITEKTERAS**

Marit Lundanes  
siv. ark. MNAL

Vedlegg:  
Situasjonskart