

A-LAB AS
Drammensveien 130 Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202554256 - 7 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Marifat Abdugani	Dato: 28.07.2025
Adresse:	SKIPPERGATA 2 - 6	Eiendom:	207/259/0/0
Tiltakshaver:	A4 FISKEBRYGGA AS	Søker:	A-LAB AS
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Vesentlig terrenginngrep

Tillatelse til tiltak - Skippergata 2 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om forberedende grunnarbeider for oppføring av nytt kontorbygg, mottatt 14.05.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket gjelder forberedende grunnarbeider for nytt kontorbygg i 6/7 etasjer på gnr./bnr. 207/259. Arbeidet omfatter utgraving, etablering av arbeidsplattform, ny kum (AF1) og sanering av eksisterende kum 363055.

Kjellerkonstruksjon og fundamentering inngår ikke i dette tiltaket. Kontorbygget med én kjelleretasje behandles i parallell sak (202554860).

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.



Hensynssoner i kommuneplanens arealdel:

- H320_1 – Faresone for stormflo
- H190_2 – Sikringssone med restriksjoner for anlegg i grunnen (fremtidig trasé for tbane/jernbane)
- H190_3 – Sikringssone med restriksjoner for anlegg i grunnen (trasé for veitunnel)

Relevante temakart til kommuneplanen:

- T5 Kulturminnevern - Eiendommen befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-5153, «Detaljregulering med konsekvensutredning og reguleringsbestemmelser for Skippergata, Bjørvika felt A4, del av felt A12, del av felt A13», vedtatt 21.09.2022.

Eiendommen er regulert til følgende underformål:

- A4a – Kombinert formål (forretning/undervisning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/kontor/hotell/bevertning.
- A4b – Kombinert formål (forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/bevertning.

Tidligere saksbehandling

Det ble gjennomført forhåndskonferanse den 30.03.2023 i forbindelse med utbygging av kontorbygg i 6/7 etasjer (sak 202302243).

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser

Uttalelse fra Statens vegvesen

Reguleringsplanen fastsetter at før det kan gis rammetillatelse, skal avtaler om gjennomføring, eierskapsforhold, drift og forvaltning være inngått med Statens vegvesen. Dette gjelder tiltak innenfor sikringssonen «andre sikringssoner – anlegg i grunnen (veitunnel) H190_1».

Ansvarlig søker har innhentet uttalelse fra Statens vegvesen den 14.05.2025. Statens vegvesen bekrefter at de har mottatt nødvendig dokumentasjon, og at det er inngått en gjennomføringsavtale. De har ingen merknader til tiltaket.

Uttalelse fra Norsk Maritimt Museum

Tiltak i henhold til planen kan ikke iverksettes før forholdet til skipsfunn m.m. er avklart, jf. kulturminneloven § § 9, 10 og 14. Norsk Maritimt Museum er ansvarlig for å gjennomføre disse undersøkelsene.

Norsk Maritimt Museum har i brev datert 21.03.2023 uttalt seg til søknaden. Museet tilrår at det gis dispensasjon, med vilkår om arkeologisk undersøkelse av kulturminne-ID 115037.

Byantikvarens vurdering

Byantikvaren har i brev datert 09.06.2023 innvilget søknad om dispensasjon for inngrep i maritimt kulturlag, med vilkår. Etaten viser til Byantikvarens fullstendige redegjørelse i saken.

Vann- og avløpsetaten (VAV)

Vann- og avløpsetaten anbefaler i brev datert 02.04.2025 at det gis igangsettingstillatelse.

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Olav Engebret Thon på vegne av Rådhusgata 2 Oslo AS/ Skippergata 4/ 207/209
- Harald Jarle Eriksen på vegne av AS Grev Wedels plass 4/ Grev Wedels plass 4/ 207/71
- Leif John Abel Engh på vegne av Kirkegata 2 Oslo AS/ Kirkegata 2/207/106
- Christian Ringnes på vegne av THE MINI BOTTLE GALLERY AS/ Kirkegata 10/ 207/106
- Magnus Reite/ Grev Wedels plass 9 og Skippergata 3

Merknadene gjelder

- *Naboene er avhengige at adkomsten inn til eiendom med gnr. 207, bnr. 209 ikke blir begrenset og at platting blir stående for å sikre universell utforming inn til eiendommen.*
- *Påpekning om at Grev Wedels Plass 4 og Kirkegate 2 står på en flåte og at det er viktig at tiltaket ikke bidrar til at grunnvannsnivået endrer seg.*
- *Spørsmål om det er planlagt måling av vibrasjoner, og om det er en foreløpig fremdriftsplan for arbeidene.*
- *Informasjon om forventet støy i området.*

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søkers svar på merknader:

- *Spunting og utgraving for sykkelrampen er ikke en del av ett- trinns søknaden. Tiltakshaver vil ta kontakt med Hathon for å gjennomgå løsningen rundt bygget i byggefasen.*
- *I henhold til reguleringsbestemmelsens punkt 1.1.2 skal alle bygg som kan tenkes å bli påvirket av byggeaktiviteten overvåkes. Det er installert grunnvannstandsmålere (poretrykksmålere) i tilknytning til prosjektet. Målinger viser en grunnvannstand på ca. kote 0, dvs. ca. 2-3 m under dagens terrengnivå. Tomten ligger nær Oslofjorden og grunnvannstanden harmonerer med havnivået, ca. kote 0. Det vil bli utført løpende grunnvannstandsmålinger/poretrykksmålinger i byggetiden.*

- *I henhold til vurdering fra vår geotekniske rådgiver ligger Kirkegata 10 utenfor prosjektets influensområde, og vil følgelig ikke bli påvirket av byggeaktiviteten.*
- *Vibrasjonsmålere (rystelsesmålere) vil bli montert for å måle vibrasjoner. Våre rådgivere angir vibrasjonsgrenser for spuntarbeidene iht. norsk standard NS8141.*
- *Prosjektet forholder seg til støyforskriften i Oslo Kommune. Spuntarbeidene medfører støy som krever dispensasjon fra støyforskriften til Oslo kommune og kan dermed oppleves som sjenerende.*

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Tiltaket kan ikke igangsettes før forholdet til skipsfunn m.m. er avklart, jf. kulturminneloven §§ 9, 10 og 14. Norsk Maritimt Museum er ansvarlig for undersøkelsene.

Museet anbefaler dispensasjon med vilkår om arkeologisk undersøkelse av kulturminne-ID 115037 (brev 21.03.2023). Byantikvaren har innvilget dispensasjon for inngrep i maritimt kulturlag, med vilkår (brev 09.06.2023).

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at tiltaket følger vilkårene og har ingen ytterligere merknader.

Plan for anleggsperioden

De ter utarbeidet rapport som har hensikt med å redegjøre for:

- Trafikkavvikling i anleggsperioden
- Tilgjengelighet og trygghet for gående og syklende
- Avbøtende tiltak for å begrense støy, støv og tilgrising av offentlig infrastruktur
- Rutiner for informasjon til bydelen, beboere og virksomheter i området.

Det er utarbeidet en rapport som beskriver anleggsgjennomføringen. I tillegg er det utarbeidet faseplaner med tegninger.

Fossilfri byggeplass

Reguleringsplanen bestemmer at for felt A4 punkt 1.4.5 skal byggeaktivitene være fossilfrie.

Det er innsendt utarbeidet notat som redegjør for hvordan kravet om fossilfri, og målsetningen om utslippsfri, byggeplass skal oppfylles i alle faser av prosjektet.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at tiltaket er prosjektert etter TEK 17, jf. 21-4 første ledd.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Forurenset grunn

Tiltaksplan er godkjent i saksnummer 202315509.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202554256			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	18.04.2025	2/48

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202554256	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	UTF - Grunnarbeider (spunt og avstiving), tkl.3
918836514 Multiconsult Norge AS	PRO - Utvinding Va og overvann , tkl.2
918836519 Multiconsult Norge AS	KONTROLL - geoteknisk prosjektering, tkl.3
962392687 NORCONSULT NORGE AS	PRO - Ingeniørgeologi, tkl.3
962392687 NORCONSULT NORGE AS	PRO - Hydrogeologi, tkl.3
962392687 NORCONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk, stabiitet/oppstøtting løsm, peler/fundamentering i løsm., tkl.3
962392687 NORCONSULT NORGE AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet bygg, tkl.2
850397252 Scan Survey AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering av nybygg, tkl.2
958254318 Stiftelsen Norges Geotekniske Institutt	PRO - Forurensset grunn, tkl.3
887756252 VEFLEN ENTREPRENØR AS	UTF - Grunnarbeider inkl. arbeidsplattform. , tkl.3
887756252 VEFLEN ENTREPRENØR AS	UTF - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Marifat Abdugani - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

A4 FISKEBRYGGA AS, Postboks 230 Sentrum, 0103 OSLO

STATENS VEGVESEN, Postboks 1010 Nordre Ål, 2605 LILLEHAMMER