

Deres ref.
James Watkins

Vår ref.
2025/07687-11

Saksbehandler
Jørgen Ekseth Lundsauet

Dato
16.12.2025

Adresse: Skippergata 2-6
Eiendom: 207/259
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: A4 FISKEBRYGGA AS

Igangsettingstillatelse 1 - Skippergata 2 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse 1 for oppføring av kontorbygg med opparbeiding av tilhørende utearealer, mottatt 10.12.2025.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Pelefundamentering**
- **Plasstøpte og prefabrikkerte betongkonstruksjoner for kjeller og portalkonstruksjon (brokonstruksjon)**
- **Spuntarbeider og utgraving for sykkelrampe**
- **Bunnledninger og utvendig infrastruktur**
- **Innmåling og utstikking / plassering av tiltaket**

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Søknaden omfatter oppføring av nytt kontorbygg i 6 og 7 etasjer med kjeller, samt opparbeiding av tilhørende utearealer.

Eiendommen gnr/bnr 207/259 ligger bak Havnelageret i Bjørvika, og omfatter felt A4 og deler av felt A12 og A13 i Bjørvikaplanen. Eiendommen er omkranset av Havnelageret, Myntgata, Skippergata og Rådhusgata, og ligger over nedkjøringskulvert til E18 Operatunnelen.

Bygget har et oppgitt totalt bruksareal på 23 817 m² BRA, og vil bestå av en fløy i 7 etasjer mot Skippergata samt en fløy i 6 etasjer over tunnelportalen og langs Havnelageret. En lavere paviljongbygning i én etasje skal føres opp mot parken/torget som kommer i den sørlige delen av eiendommen.



Byggets kjelleretasje vil inneholde sykkelparkering, garderober, lager og tekniske funksjoner. Første etasje vil inneholde innganger til kontorarealene, samt utadrettede funksjoner som skal henvende seg mot Skippergata, Rådhusgata samt park/torg og gatetun på egen eiendom. Øvrige etasjer vil inneholde kontorfunksjoner.

Adkomst til innvendig bilparkering, varemottak og avfallsrom vil være fra Skippergata. Adkomstrampe til innvendig sykkelparkering vil være fra Rådhusgata. Ellers etableres det utvendige biloppstillingsplasser langs Havnelageret og utvendige sykkelparkeringsplasser på gatetunet og andre utearealer.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Den videre prosessen

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se vilkår lenger ned i vedtaket.

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller 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.

Klagefrist for rammetillatelse

Vi bemerker for ordens skyld at klagefrist for rammetillatelse av 02.12.2025 først utløper 23.12.2025.

Vilkår og oppfølgingspunkter

Vilkår og oppfølgingspunkter som er kvittert ut:

Bekreftelse fra kulturminnemyndighet

Byantikvaren bekrefter 10.12.2025 at forholdet til automatisk fredete kulturminner blir ivarettatt ved gjennomføring av prosjektet slik det er beskrevet. Plan- og bygningsetaten vurderer vilkåret som oppfylt.

Avtale om fjernvarmetilknytning

Avtale med konsesjonæren om tilknytning til fjernvarmeanlegg er inngått.

Dokumentasjonskrav etter reguleringsplanen

- Plan for anleggsperioden er fremlagt.
- Plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider fra Norsk Maritimt museum er fremlagt.

- Tilstandsregistrering av tunnelrampe og bygg i området med måleprogram for kontinuerlig måling av bevegelser er fremlagt.
- Det foreligger tinglyst ansvarsavtale med Vann- og avløpsetaten. Vilkåret anses oppfylt.
- Høyspentkabel i Skippergata er påvist. Spunt kommer ikke i konflikt med kabel.

Godkjent byggeplan for offentlige arealer er ikke fremlagt, og må dokumenteres ved en senere igangsettingstillatelse.

Forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra VAV

Forhåndsuttalelse datert 02.04.2025 er fremlagt. Igangsettingstillatelse anbefales.

Bekreftelse på at det er gitt igangsettingstillatelse i egen byggesak for omlegging av kommunale ledninger

Det er gitt tillatelser i sakene 2025/13445 (forberedende grunnarbeider), 2025/10011 (etablering og påkobling av stikkledninger for spillvann og overvann i Rådhusgata) og 202454630 (vannforsyning, sprinklerledninger og spillvannsledning for fremtidig kontorbygg Skippergata - VA i Skippergata). Plan- og bygningsetaten vurderer vilkåret som oppfylt.

Ansvarsrett: Kontroll

Ansvarsrett: UTF forurenset grunn

Ansvarsrett: UTF utvendig VA

Gjenstående vilkår

Søknad om igangsettingstillatelse: Samtykke fra Arbeidstilsynet

Arbeidstilsynets samtykke, jf. arbeidsmiljøloven (aml.) § 18-9.

Søknad om igangsettingstillatelse: Dokumentasjonskrav etter reguleringsplanen

- Byggeplan for offentlige arealer, godkjent av Statens vegvesen, Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten.

Søknad brukstillatelse: Driftstillatelse heis

Driftstillatelser for heiser og løfteinnretninger må foreligge før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vil bli gitt.

Søknad brukstillatelse: Ferdig opparbeidede offentlige arealer

Rekkefølgekrav: Bekreftelse fra Statens vegvesen om at delene av Myntgata, Skippergata og Rådhusgata er ferdig opparbeidet, jf. planbestemmelsene § 17.

Søknad brukstillatelse: Ferdig opparbeidede utearealer

Rekkefølgekrav: Dokumentasjon på at Park/Torg 1-3, Torg 1, gangareal, gatetun og annen veggrunn er ferdig opparbeidet, jf. planbestemmelsene § 17.

Søknad brukstillatelse: Ferdig overvannsløsning

Rekkefølgekrav: Dokumentasjon på at godkjent overvannsløsning er ferdig opparbeidet, jf. planbestemmelsene § 17.

Søknad ferdigattest: Sluttrapport avfall

Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker.

Søknad ferdigattest: Bekreftelse fjernvarme

Bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget, jf. planbestemmelsene § 2.3.1.

Gjenstående oppfølgingspunkter

Søknad om ferdigattest: Bekreftelse fra VAV

Dere må sende oss en bekreftelse/kvittering på Vann- og avløpsetaten har mottatt sluttdokumentasjon. Sluttdokumentasjon skal sendes inn til Vann- og avløpsetaten så snart tiltaket er utført. Skjema for «Innsending av sluttdokumentasjon» ligger på Vann- og avløpsetaten sin nettside.

Sluttrapport forurensset grunn

Sluttrapport for forurensset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført.

Ansvarsrett: UTF naturbasert overvannshåndtering

Dere må sende inn en erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2

Ansvarsrett: UTF overvannsanlegg

Dere må sende inn en erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 2

Sluttrapport forurensset grunn

Sluttrapport for forurensset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsauet
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
A-LAB AS, James Watkins

Kopi til:
A4 FISKEBRYGGA AS, Bernt Aasenhuus