

Deres ref.
James Watkins

Vår ref.
2025/07687-7

Saksbehandler
Jørgen Ekseth Lundsauet

Dato
02.12.2025

Adresse: Ingen adresse
Eiendom: 207/259
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: A4 FISKEBRYGGA AS

Rammetillatelse - Skippergata 2 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av kontorbygg og opparbeiding av tilhørende utearealer, som vi mottok 30.05.2025. Søknaden er komplettert 22.09.2025.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan S-5153:**
 - § 2.2.2 om at bilparkering skal legges under terreng
 - § 6.1.2 om plassering av paviljong
 - §§ 6.2.2 og 6.2.3 om omfang og plassering av solceller på tak
 - § 6.3.1 om etasjehøyde for paviljong
 - § 7.2 om radius på snuplass
 - § 10 om plassering av passasje gjennom bygningen
 - Regulert formål «gangareal» for plassering av rampe til sykkelkjeller

Teknisk offentlig anlegg skal opparbeides i tråd med rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanens § 17, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-7.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før tiltaket kan igangsettes.



Opplysninger om byggesaken



Illustrasjon fra byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

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.

Endret saksnummer

Grunnet overgang til nytt sakssystem, så er saksnummer endret fra 202554860 til 2025/07687.

Nøkkeltall

Tomtens areal	6 437 m ²		
Tiltakets bruksareal (BRA)	23 817 m ² BRA		
Grad av utnytting	I prosjektet		Maks. iht. plan
	Felt A4a:	23 573 m ² BRA	23 590 m ² BRA
	Felt A4b:	244 m ² BRA	260 m ² BRA
Tiltakets høyde	Gesimshøyde maks. (takoppbygg trapp):		K+ 33,95
	Gesimshøyde over 7. etasje:		K+ 31,00
	Gesimshøyde over 6. etasje:		K+ 27,30
	Gesimshøyde paviljong:		K+ 8,00
Parkeringsplasser	Antall parkeringsplasser inne:		9
	Antall parkeringsplasser ute:		10 (hvorav 3 HC)
	Antall sykkelplasser inne:		500
	Antall sykkelplasser ute:		90

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplanens arealdel

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

Hensynsoner

- H190_2 – Sikringssone med restriksjoner for anlegg i grunnen
- H320_1 – flomfare (stormflo)

Temakart

- Eiendommen inngår i et område med *nasjonale kulturminneinteresser*, jf. temakart T5 Kulturminnevern

Reguleringsplan

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan S-5153, vedtatt 21.09.2022.

Eiendommen er regulert til følgende underformål:

- Over grunnen (vertikalnivå 2):
 - 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*
 - Gatetun
 - Kombinert formål *park/torg* 1-3
 - Fortau
 - Gangareal

- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Under grunnen (vertikalnivå 1)
 - A4u: Kombinert formål forretning/undervisning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/kontor/hotell/bevertning
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg

Hensynssoner

- Over grunnen (vertikalnivå 2):
 - H190_1: Restriksjoner for anlegg i grunnen – tunnelanlegg for E18
 - H190_2: Restriksjoner for anlegg i grunnen – vann- og avløpsanlegg
- Under grunnen (vertikalnivå 1):
 - H190_1: Restriksjoner for anlegg i grunnen – tunnelanlegg for E18
 - H190_2: Restriksjoner for anlegg i grunnen – vann- og avløpsanlegg

Relaterte byggesaker

- 202554256. Forberedende grunnarbeider. Tillatelse i ett trinn gitt 28.07.2025.
- 202454630. Stikkledninger for vann, spillvannsledning og vanninnlegg for sprinkleranlegg i Skippergata.
- 202453308. Stikkledninger for spillvann og overvann i Rådhusgata.
- 202315509. Tiltaksplan for forurenset grunn. Tiltaksplan godkjent 21.12.2023.
- 202302243. Forhåndskonferanse. Møte avholdt 23.03.2023.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Statens vegvesen, 04.07.2025:

- Statens vegvesen er veiforvalter av E18 Operatunnelens ramper mot Skippergata. Tiltaket omfatter bygging av kulvert/lokk, prosjektert som en brukonstruksjon som spenner over tunnelrampen.
- Merknader:
 - Gjennomføringsavtale: Det er inngått gjennomføringsavtale mellom A4 Fiskebrygga AS og Statens vegvesen.
 - Ett-trinssøknad: Statens vegvesen har ingen merknader til ett-trinssøknad for tiltak som omfatter etablering av spunt og arbeidsplattform i forbindelse med utgraving.
 - Påkravsgaranti: Statens vegvesen og A4 Fiskebrygga AS er omforent med tekst og innhold i påkravsgaranti.
 - Eierskapsforhold, drift vedlikehold og forvaltningsavtale: For tiltak som berører eller kan berøre riksveganlegget med installasjoner skal det inngås avtaler om grunnerverv, eierskapsforhold, drift vedlikehold og forvaltning mellom A4 Fiskebrygga AS og SVV før igangsettelsestillatelse.
 - Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §6.12 – Plassering av paviljong A4b: Statens vegvesen har godkjent løsningen som er vist i dispensasjonssøknaden.
 - Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §10 – Plassering av passasje: Statens vegvesen har ingen merknader.

- Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §2.2.2 – Parkering plan 01: Statens vegvesen har ingen merknader.
- Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §7.2 – 12m snuplass: Plassen over rampen utgjør ikke en kritisk del av tunnelens evakueringsløsning. En 12 m snuplass har vært belyst i ROS-analysen, hvor beredskapssituasjoner og tilkomstmuligheter for nødetater er vurdert. Løsningen med 12 m snuplass er godkjent av Statens vegvesen.
- Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §6.2.2 og §6.2.3 – Omfang solceller og grønt tak: Statens vegvesen har ingen merknader.
- Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §6.3.1 – Paviljong felt A4b (bruttohøyde) Gulv er noe justert etter siste versjon av notat NO-RIB-511 med en økt avstand fra ok gulv og ned til ok portal.
- Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 7.4 – Sykkelrampe: Løsning for tilkomst fra sykkelrampe til hovedsykkelvei i Rådhusgata er ikke trafiksikker. Hvis dispensasjon gis, må sykkelrampen sikres med et fysisk skille mot fortau i Rådhusgata.
- Statens vegvesen har ingen innvendinger mot at det gis rammetillatelse.

Statens vegvesen, 19.09.2025:

- Det nye forslaget med kantstein som fysisk skille og bruk av fastmonterte blomsterkasser er vurdert som et tilfredsstillende tiltak for å hindre at syklistene sykler rett ut i krysset mot Rådhusgata. Blomsterkassene må plasseres på privat eiendom, slik at de ikke blir skadet ved drift og vedlikehold av riksveinettet.
- Statens vegvesen trekker tidligere merknad til dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 7.4 – Sykkelrampe.

Byantikvaren, 09.06.2023:

- I forbindelse med grunnarbeider gir Byantikvaren tillatelse til inngrep i skipsfunn, kulturminneid 115037, på felt A4 gnr 207 bnr 259 i Oslo kommune.
- Tillatelsen gjelder bare det omsøkte tiltaket og bortfaller dersom tiltaket ikke er iverksatt innen 3 år.
- Vilkår for tillatelsen:
 - Norsk maritimt museum skal før anleggsstart foreta en arkeologisk gransking av kulturminne-id 115037 i henhold til museets prosjektplan.
 - Dersom det gjøres andre funn som omfattes av kulturminnelovens § 14 om skipsfunn enn det som er registrert, id 115037, eller kulturminnelovens § 4 om automatisk fredete kulturminner, må det fattes nye dispensasjonsvedtak med tillatelse for inngrep i disse.
 - Hav eiendom sørger for å avklare eventuelle praktiske forhold av betydning for gjennomføringen av det arkeologiske feltarbeidet med Norsk Maritimt Museum.
- Når den arkeologiske granskingen er gjennomført, sender Norsk maritimt museum melding om dette til Byantikvaren i Oslo, som så snart som mulig etter dette vil sende ferdigmelding til utbygger. Først når ferdigmelding er mottatt, kan tiltaket gjennomføres.

Vann- og avløpsetaten (VAV), 02.12.2024:

- VAV anbefaler at rammetillatelse kan gis.

- Plassering av bygget er i konflikt med eksisterende hovedledningstrase. VAV har vurdert problemstillingen og besluttet at det kan gjøres tiltak på hovedledningene for å tilrettelegge for utbyggingen.
- VAVs rammebetingelser:
 - Prinsippløsning for tiltak på hovedledningstrase er vist på vedlagt plan- og kumtegninger.
 - VAV skal prosjektere omleggingen, dvs. utarbeide plan- og profiltegning, kumtegninger og tilbudsgrunnlaget for va-anlegget.
 - Utbygger skal stå som byggherre for va-anlegget og gjennomføre prosjektet på vegne av VAV, dvs. innhente tilbud, byggemelde og inngå avtale med entreprenør.
 - Det må inngås en avtale mellom VAV og tiltakshaver som regulerer planlegging og gjennomføring av va-anlegget koordinert med tiltakshavers prosjekt.
 - Bæresystemet for nybygget må utføres uten å berøre/belaste VAVs hovedledninger.
 - Hovedledningene skal ikke påføres noen laster fra fundament til bygget.
 - Avstandskravet på minimum 2 meter fra ytterkant av VAVs anlegg gjelder både selve bygget og for spunting, peling og etablering av stag.
 - Ved peling; pelepunktene skal ikke bores nærmere enn VAVs anlegg enn det som vil være godkjent av VAV.
 - Ved sprenging må utbygger følge restriksjoner for rystelser som angitt i NS8141 2013- versjonen.
 - Det foreligger nå en tinglyst overenskomst som tillater kommunen å ha ledninger på eiendommen.
 - VAV kan ikke anbefale at det gis lgangsettingstillatelse for tiltaket før alle avklaringer og avtaler som gjelder hovedledningsanlegget er på plass. Endelig løsning skal være akseptert av VAV.
- Overvannshåndtering og tilknytningskrav:
 - VAV kan tillate uregulert påslipp av overvann fra regnbedsoverløp og taknedløp fra et tiltaksområde på 0,95 ha da påslippspunktet ligger mindre enn 250 meter fra utløp av offentlig Ø 910 mm overvannsledning til sjø. Påslipp av drensvann eller grunnvann tillates ikke.
 - Det grønne taket har større kapasitet enn det som trengs for å håndtere trinn 1. Grunnet fallforhold og etablering av solceller lar det seg ikke gjøre å lede takvannet fra alle deler av taket via en trinn 1-løsning. For VAV er ikke dette problematisk, da overvannet føres til sjø via en overvannsledning med god kapasitet. Vi overlater til PBE å vurdere om det bør stilles strengere krav til håndtering av trinn 1 for alle deler av bygget.
 - Anlegg for infiltrasjon- og fordroyning skal plasseres på egen eiendom.
 - Tillatelse til påslipp forutsetter at alle overvannstiltak som er beskrevet i søknaden (1330 m2 grønt tak, alt vann fra utomhusarealer ledes via to regnbed med overløp til VAVs OV) blir bygget, og at søker etter bygging verifiserer at vannet renner gjennom overvannsløsningene som forutsatt.

Vann- og avløpsetaten (VAV), 14.07.2023:

- VAV gir tillatelse til påslipp av rensed anleggsvann til offentlig avløpsnett

Bymiljøetaten (BYM), 11.10.2024:

- Snuplass:
 - BYM understreker at dette ikke er en gate som BYM skal overta. Rådhusgata langs hele planområdet (inkludert fortauet) er en del av E18, og forvaltes av Statens vegvesen sin. BYMs tilbakemelding er derfor kun en anbefaling på utforming.
 - BYM mener at et bredere fortau langs Rådhusgata er av betydelig større nytte (mtp. fremkommelighet, trafiksikkerhet og drift av fortauet) for myke trafikanter totalt sett enn en større snuplass hvor rygging ikke er nødvendig. Kjørende må uansett utvise stor aktsomhet ved kjøring i områder som gågater og gatetun som legger opp til sambruk med myke trafikanter.
 - Totalt sett mener BYM at snuplass med redusert størrelse som omsøkt er en bedre løsning enn en snuplass med R=12,5.
- Anleggsfasen
 - BYM har begynt å innhente data for evaluering av stengingen av ring 1 og det nye trafikkmonsteret i Oslo. BYM kan ikke si noe mer om mulig gjennomføring og trafikkmonsteret i området rundt Fiskebrygga først mot slutten av november.
 - Bemerket at det er Statens vegvesen som drifter og forvalter alt veinettet rundt eiendommen. Statens vegvesen gjennomfører sin egen evaluering av steiningen av ring 1, og må uttale seg om det nærliggende veinettet, så vel som ev. leie av gategrunn.

Vi viser ellers til uttalelsene i sin helhet i byggesaken.

Merknader fra naboer og gjenboereRådhusgata 2 AS, gnr/bnr 207/209:

- Arealformålet «gangareal» skal sikre passasje for myke trafikanter sør for Rådhusgata 2. Ved å benytte deler av dette arealet til sykkelrampe forsvinner store deler av gangarealet som skal sikre allmennheten tilgang til passasje sør for Rådhusgata 2.
- I nabovarselet er det vist til at området innehar tilstrekkelig plass for å bevege seg fra Rådhusgata til Skippergata, med ca. 2.5 meter fri bredde på det smaleste mellom sykkelrampen og vegg til Rådhusgata 2. Tiltakshaver har derimot ikke tatt med i beregning at det eksisterer en platting inn til Rådhusgata 2. Dersom plattingen hensyntas i beregningen blir det lite areal som sikrer passasje for myke trafikanter.
- Etablering av en sykkelrampe vil vesentlig tilsidesette hensynet bak arealformålet «gangareal», og dispensasjon kan følgelig ikke innvilges.
- Kan heller ikke se at den prosjekterte vegetasjonsskjermen ivaretar den nødvendige distanse mellom tunnelmunningen gangarealet. Den synes ikke å være tilstrekkelig robust, slik planbestemmelsen krever.

Rådhusgata 2 AS, revidert merknad 12.09.2025:

- Trekker tilbake tidligere merknad vedrørende dispensasjonssøknad om sykkelrampe.

Dronningensgate 6 AS, gnr/bnr 207/32:

- Dronningensgate 6 AS er imot dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §7.4 (gangareal).
- Bekymringen er at en innvilgelse av dispensasjonen vil innskrenke tilgjengelig gangareal i en del av byen som allerede er sterkt trafikkert og at offentlige hensyn vil vike til fordel for en privat særinteresse.

- Det vil oppleves svært overraskende hvis Oslo kommune innvilger en slik dispensasjon i Oslo sentrum.

Dronningensgate 6 AS, revidert merknad 12.09.2025:

- Trekker tilbake tidligere merknad vedrørende dispensasjonssøknad om sykkelrampe.

AS Grev Wedels plass 4, gnr/bnr 207/71:

- Grev Wedels Plass 4 er fundamentert på flåte. Bygget er mer følsom for grunnvannsvariasjon. Vi tar forbehold for erstatning dersom bygget får bevegelse og at det dannes sprekker. Vi håper selvsagt at byggeaktiviteten overvåkes og at skader ikke oppstår.

Vi viser ellers til merknadene i sin helhet i byggesaken.

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader

Om grunnvannsvariasjoner:

- Denne problemstillingen er vurdert av tiltakshaver og besvart til AS Grev Wedels Plass 4 i forbindelse med tidligere nabovarsel for forberedende grunnarbeider (PBE sak 202554256), og vil bli ivarettatt gjennom nødvendige sikringstiltak og overvåking under utførelsen.

Om sykkelrampe:

- Hensynet bak formålet gangareal ved å sikre passasje for myke trafikanter sør for Rådhusgata 2 – opprettholdes. Store deler av arealet beholdes som gangareal, og det vil fortsatt være god plass for gående, med minimum 2,5 meters bredde på det smaleste. Løsningen ivaretar både gående og syklist, og er i tråd med overordnede mål om bærekraftige transportformer og tilrettelegging for sykkelparkering
- Reguleringsformålet "gangareal" blir ikke vesentlig tilsidesatt. Området opprettholder god funksjonalitet for myke trafikanter, samtidig som tiltaket tilfører betydelige kvaliteter til området.
- Dispensasjonen innebærer et godt balansert tiltak som ivaretar både gående og syklist, og tilrettelegger for effektiv arealbruk i tråd med reguleringsplanens intensjoner. Det vises ellers til søknaden om dispensasjon.

Vi viser ellers til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket er i henhold til formål og relevante bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplanens konsekvenser for tiltaket

Planens hensikt

«Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for ny bebyggelse langs Skippergata og over og rundt tunnelåpning mot Rådhusgata. Det skal være utadrettet virksomhet mot gata, og det skal etableres forbindelser for allmennheten gjennom området på langs og på tvers, med gode oppholdskvaliteter og vegetasjon i byrommene.»

Plan- og bygningsetaten vurderer at det omsøkte tiltaket bygger opp under intensjonen i reguleringsplanen.

1.1.1 Dokumentasjonskrav for rammesøknad

Plan- og bygningsetaten vurderer at planens dokumentasjonskrav for rammesøknad er oppfylt.

1.1.2 Igangsettingssøknad

«Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Plan for anleggsperioden med redegjørelse for trafikkavvikling, tilgjengelighet og trygget for gående og syklende, avbøtende tiltak for å begrense støy, støv og tilgrising av offentlig infrastruktur. Planen skal også redegjøre for rutiner for informasjon til bydelen, beboere og virksomheter i området. Planen skal forelegges Statens vegvesen og Bymiljøetaten.*
- Plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel som skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette myndighet for kulturminnevern.*
- Tilstandsregistrering av tunnelrampe og alle bygg i området som kan tenkes å bli påvirket av byggeaktiviteten, og måleprogram for kontinuerlig måling av bevegelser i hele byggeperioden og i et tidsrom etter tilbakefylt byggegrop.*
- Byggeplan for offentlige arealer, godkjent av Statens vegvesen, Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten.*
- Tinglyste ansvarsavtaler godkjent av Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten.*
- Plassering av høyspentkabel i Skippergata skal være påvist, og det skal være redegjort for at spunt ikke kommer i konflikt med kabel.»*

Vi bemerker at disse punktene må dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

1.2 Utforming

«Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet i bebyggelse, samferdsels- og utearealer. Dette inkluderer også vindskjermingstiltak, belysning, og installasjoner knyttet til uteservering. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler- og utstyr, kunstnerisk utsmykking og beplantning skal ha høy estetisk standard og materialkvalitet. Materialer som benyttes skal kunne gjenvinnes, ha lang levetid og være enkle å vedlikeholde. Materialer som er sykdomsfremkallende skal unngås.»

Plan- og bygningsetaten vurderer at planens krav til arkitektonisk utforming er oppfylt.

1.3 Utomhusplan, takplan og landskapsplan

Krav til utomhusplan anses oppfylt.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal utearealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/landskapsplan.

1.4.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter tre-trinnstrategien som angitt i reguleringsplanen.

Påslipp av overvann til kommunal avløpsledning er godkjent av Vann- og avløpsetaten. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

De valgte løsningene for håndtering/ behandling av overvann skal også være i tråd med målene gitt i overordnet miljøoppfølgingsprogram for Bjørvika (OMOP).

1.4.2 Massehåndtering

«Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn, S-4099.»

Vi forutsetter at dette følges opp i prosjektet.

1.4.3 Kulturminnevern

«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. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelle vilkår for dette jf. Kulturminneloven § 14, annet ledd. Planen må i så fall endres med hensyn til formål og/eller bestemmelse i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse.»

Vi viser til Byantikvarens uttalelse. Ferdigmelding for arkeologiske undersøkelser må foreligge før tiltaket kan igangsettes.

1.4.4 Anleggsperioden

«I hele anleggsperioden skal det gjennomføres tiltak for trafikk sikker framkommelighet for fotgjengere, syklist, kollektivtrafikk og brann- og beredskapskjøretøy i offentlige trafikkområder rundt planområdet.»

I anleggsperioden skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å minimalisere støvflukt til omgivelsene.

Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

Ved fare for overskridelse av grenser for tillatt støy fra bygge- og anleggsvirksomhet, skal det på forhånd søkes om dispensasjon fra gjeldende forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune.»

Vi forutsetter at krav til anleggsperioden følges opp i prosjektet.

2.0 og 2.1 Avkjørsel og varelevering

Plassering og krav til avkjørsel anses oppfylt. Avkjørsel til varemottak og innvendig parkering fra Skippergata. Avkjørsel til gatetun fra Myntgata/Grev Wedels plass.

2.2.1 Sykkelparkering

Krav til sykkelparkering anses oppfylt. Det legges opp til 500 plasser innendørs (herav 14 plasser for lastesykler) og 90 plasser utendørs.

2.2.2 Bilparkering

Parkering for bil skal innpasses skjult under terreng i vertikalnivå 1. Dette kravet er ikke oppfylt, og det søkes om dispensasjon.

Ellers vurderes krav til bilparkering oppfylt. Det legges opp til 9 plasser innendørs og 10 plasser utendørs (hvorav 3 HC-plasser).

2.3.1 Energi – fjernvarme

Tiltaket skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

2.3.2 Avfallshåndtering

Krav til avfallshåndtering anses oppfylt.

5.1.1 Fellesbestemmelser for byrom: Park/Torg, Torg, Gatetun og gangareal

Kravene til byrom anses oppfylt.

Det bekreftes i søknaden at minimum 15 % av felt regulert til kombinasjonen park/torg skal etableres med vegetasjon.

5.1.2 Park/Torg 1 (Hovedplassen i kvartalet)

Kravene til Park/Torg 1 anses oppfylt.

5.1.3 Park/Torg 2 og 5.1.4 Park/Torg 3

Det er kun vist delvis bearbeiding av disse arealene. Plan- og bygningsetaten bemerker at slik vi tolker rekkefølgebestemmelsene, så må disse arealene være opparbeidet i sin helhet før bebyggelsen kan tas i bruk. Dersom dette ikke kan oppfylles, så vil brukstillatelse for bebyggelsen betinge en dispensasjon fra rekkefølgekravet.

6.1.1 Utnyttelse

Bestemmelsen anses oppfylt. Totalt bruksareal er oppgitt til 23 817 m² BRA.

6.1.2 Plassering og 6.1.3 Høyder

- Paviljongen i én etasje avviker fra formålsavgrensningen som er vist på plankartet.
- Passasjen gjennom bygningsvolumet mot Skippergata avviker fra bestemmelsesområdet vist på plankartet.
- Sykkelrampe mot Rådhusgata i nord legges på arealer regulert til «gangareal».

Det søkes om dispensasjon for disse avvikene fra reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetaten vurderer ellers at bebyggelsen er plassert innenfor formålsgrenser, bestemmelsesgrenser og regulerte høyder som vist på plankartet.

Vi forutsetter at byggverket sikres mot flom og stormflo som angitt i bestemmelsen.

6.1.4 Utforming av bebyggelsen

Bestemmelsen angir bl.a. at kjeller ikke tillates eksponert mot offentlige eller allment tilgjengelige arealer. En mindre del av 1. etasje mot Skippergata inneholder varemottak og parkeringsplasser. Vi viser her til vurderingen under behandling av dispensasjon fra § 2.2.2 om plassering av bilparkering.

Bestemmelsen anses ellers oppfylt.

6.2.2 Høyder

Heis-/trappeoppbygg, energiproduserende enheter mm. kan maksimalt utgjøre 20 % av underliggende takflate. Omsøkt solcelleanlegg oppfyller ikke dette kravet, og det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen.

Bestemmelsen anses ellers oppfylt.

6.2.3 Utforming

Bestemmelsen angir bl.a. at *minimum 50 % av samlet takflate skal være grønn, med gress og/eller annen vegetasjon*. Dette oppfylles ikke, og det søkes om dispensasjon fra kravet.

Bestemmelsen angir også at *lagring, lagerfunksjoner, lukkede arealer og liknende tillates ikke mot fasader i første etasje*. Vi viser også her til vurderingen under behandling av dispensasjon fra § 2.2.2 om plassering av bilparkering.

Plan- og bygningsetaten vurderer ellers at bestemmelsens krav til utforming er oppfylt, herunder krav til oppdeling av bygningsvolumer, offentlige og transparente fasader mot gater og offentlige rom, etasjehøyde og plassering av innganger.

6.2.4 Bruk

Plan- og bygningsetaten vurderer at bestemmelsens krav til bruk er oppfylt, herunder krav andel og plassering av utadrettede funksjoner.

6.3.1 Utforming og 6.3.2 Bruk (paviljong)

Paviljongen oppfyller i bestemmelsens krav til brutto etasjehøyde, og det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen.

Plan- og bygningsetaten vurderer ellers at bestemmelsens krav til utforming og bruk av paviljongen er oppfylt.

7.2 Torg 4

Krav til radius for snuplass oppfylles ikke, og det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen.

Bestemmelsen anses ellers oppfylt.

7.3 Gatetun (langs Havnelageret med inn-utkjøring fra Myntgata)

Bestemmelsen anses oppfylt.

8.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (veitunnel) H190_1

Statens vegvesen har ingen innvending til at det gis rammetillatelse, og bekrefter at det er inngått gjennomføringsavtale med utbygger.

8.2 Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen (vann- og avløpsanlegg) H190_2

Vi viser til Vann- og avløpsetatens uttalelse, hvor det anbefales at rammetillatelse kan gis. Ny uttalelse må foreligge før prosjektet kan igangsettes.

9 Bestemmelsesområde #1: Lokk over tunnel

Vi forutsetter at prosjekteringen legger til rette for inspeksjon av veganlegg og vann- og avløpsanlegg som angitt i bestemmelsen.

10 Bestemmelsesområde #2: Passasje mellom Skippergata og Park/Torg 1

Passasjens plassering avviker fra bestemmelsesområdet vist på plankartet.

Plan- og bygningsetaten vurderer ellers at bestemmelsen krav til passasjens utforming er oppfylt.

11 Bestemmelsesområde #3: Inntrekning av første etasje

Bestemmelsen krav til inntrekning og utforming av overbygget areal anses oppfylt.

12 Bestemmelsesområde #4: Inngangsparti til Havnelageret

Bestemmelsen anses oppfylt.

13 Bestemmelsesområde #5: Bruk av gatetun langs Havnelageret

Bestemmelsen anses oppfylt.

15 Bestemmelsesområde #7: Glasstak over atrium

Bestemmelsen anses oppfylt.

16 Rekkefølgekrav før rammetillatelse

«Avtaler om gjennomføring, eierskapsforhold, drift og forvaltning skal være inngått med Statens vegvesen før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor sikringssonen «andre sikringssoner – anlegg i grunnen (veitunnel) H190_1»

Statens vegvesen bekrefter at gjennomføringsavtale er inngått. Vi anser rekkefølgekravet som oppfylt.

17 Før bebyggelse tas i bruk

Vi minner om følgende rekkefølgekrav i planen:

«- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal de delene av Myntgata, Skippergata og Rådhusgata som ligger rundt planområdet, inkludert fortau og regulerte sykkelfelt på begge sider av disse gatene, være ferdig opparbeidet.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal Park/Torg 1-3, Torg 1, gangareal, gatetun og annen veggrunn være ferdig opparbeidet.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal godkjent overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet.»

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til sine naturgitte omgivelser

Tiltaket oppføres på en tomt hvor landskap og natur allerede er tungt bearbeidet, og tiltaket berører etter vår vurdering i svært liten grad eksisterende naturverdier.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Plan- og bygningsetaten vurderer at bygningen i volum og form er godt tilpasset eksisterende bebyggelsesstrukturer. Vi legger ellers til grunn at bygningsvolumene er grundig behandlet i reguleringsplanen, og har ingen videre bemerkninger.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Plan- og bygningsetaten vurderer at landskapsplanen viser en god landskapsmessig bearbeiding av utearealene, og at bygningen fremstår som godt tilpasset omkringliggende utearealer.

Tiltaket berører kulturminner og antikvariske verdier

Eiendommen ligger i et område med funnpotensiale for kulturminner i bakken. Vi viser til Byantikvarens uttalelse og planbestemmelsene § 1.4.3. Ferdigmelding fra Byantikvaren for arkeologiske undersøkelser må sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse.

Tiltakets utforming

Det er redegjort for tiltakets utforming i fasadetegninger, perspektiver og vedlegg F-03 om arkitektonisk utforming.

Form, plassering og volumoppbygging er det tatt grundig stilling til i reguleringsplan S-5153. Bygningen er ellers vist med tegl som det primære fasadematerialet, med innslag av tre, metall og keramikk. Vi legger til grunn en material- og fargepalett som vist i vedlegg F-03.

Plan- og bygningsetaten vurderer at bygningen har en utforming som oppfyller reguleringsplanens bestemmelser om utforming, og generelle krav til visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Generelt om tekniske krav

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at alle tekniske krav i gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) er oppfylt, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Universell utforming

Bygningen er en publikums- og arbeidsbygning. Krav til universell utforming er gjeldende, jf. TEK17 § 12-2 andre ledd.

Fjernvarmeanlegg

Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5 og reguleringsplanen § 2.3.1.

Forurensset grunn

Tiltaksplanen for forurensset grunn er godkjent 21.12.2023. Sluttrapport for forurensset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført.

Plan- og bygningsetatens vurdering av nabomerknader

Nabomerknader fra Dronningens gate 6 og Rådhusgata 2 er i løpet av prosessen trukket tilbake. Vi vurderer derfor ikke disse videre.

For bekymringen fra Grev Wedels Plass 4 om grunnvannstand, så viser vi til ansvarlig søkers opplysninger om at dette er vurdert og besvart i saken om forberedende grunnarbeider (202554256), og at det vil bli ivaretatt nødvendige sikringstiltak og overvåking under utførelsen av prosjektet.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med bestemmelser i reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra planbestemmelsene § 2.2.2 om at bilparkering skal legges under terreng**Søkers begrunnelse**

«I henhold til reguleringsbestemmelse §2.2.2 skal parkering for bil innpasses skjult under terreng i vertikalnivå 1. A4 Fiskebrygga prosjekteres kun med én kjelleretasje, og tekniske rom inkl. ventilasjonsaggregater, antall sykkelparkeringsplasser med tilhørende garderobe- og dusjfasiliteter krever store deler av arealet i kjelleren. Prosjektet kan i henhold til reguleringsbestemmelse 2.2.2 (Bilparkering) ha inntil 37 parkeringsplasser. Se utregning i vedlegg Q-08, og Tabell 1 lengre ned. Det er prosjektert et begrenset antall parkeringsplasser innendørs - 9 stk. Parkeringen skjules bak en garasjeport og samlokaliseres med varemottak og avfallshåndtering. Intensjonen at parkering skal skjules er ivaretatt. Innendørs parkering har direkte tilkomst fra Skippergata, og man slipper en potensielt plasskrevende bilrampe eller bilheis ned til U1. Se Figur 1.

Fordeler

- Å oppfylle sykkelnormen krever mye areal, og det er ønskelig å prioritere sykkelparkeringsplasser over bilparkeringsplasser i U1

- *At parkeringsplasser for bil samlokaliseres med varemottak gir en plasseffektiv løsning, hvor det er minst mulig areal som settes av til manøvreringsareal for bil*

Ulemper

- *Vi ser ingen ulemper med nevnte løsning.»*

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Vi tolker at hensynet bak bestemmelsen er å sikre at potensielt aktive og utadrettede fasader og arealer i 1. etasje ikke opptas av «døde» funksjoner som bilparkering. Vi viser i denne forbindelse også til § 6.1.4, som angir at kjeller ikke tillates eksponert mot offentlige eller allment tilgjengelige arealer, og § 6.2.3, som angir at lagring, lagerfunksjoner, lukkede arealer og liknende ikke tillates mot fasader i første etasje.

Det er en mindre del av fasaden mot Skippergata som ikke blir aktivisert som følge av dispensasjonen. Plan- og bygningsetatens vurdering er at dette utgjør en begrenset del av de totale fasadelengdene for bygget, og at dispensasjonen ikke vil sette hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved dispensasjonen er at dette medfører en prioritering av sykkelparkeringsplasser i prosjektet, at arealer i prosjektet ikke tas opp av nedkjøringsramper eller bilheis, og at prosjektets omfang reduseres som følge av at det bare bygges én kjelleretasje.

Ulempene er at en del av første etasje benyttes til bilparkering, noe som ikke er en aktiv funksjon som bidrar til byliv. Vi vurderer som nevnt at dette omfatter en relativt begrenset del av 1. etasje, og finner derfor at denne ulempen ikke vil være veldig tungtveiende.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra planbestemmelsene § 6.1.2 om plassering av paviljong

Søkers begrunnelse

«Den regulerte paviljongen og passasjen mellom Skippergata og torget (Park/Torg 1) skaper en unaturlig bevegelsesstrøm, og gir ingen visuell kobling fra Skippergata og til torget. Det er ønskelig å styrke denne koblingen utomhus, samt å skape en innvendig kobling fra lobbyen til kontorbygget og til paviljongen.

Prosjektet løsning forbinder paviljongen med hovedbygget. Paviljongen blir dermed liggende delvis utenfor felt A4b. Se Figur 1. Koblingen til hovedbygget vil bidra til å aktivisere paviljongen og skape byliv, ved at det er sambruk mellom utadrettet virksomhet og kontorbygget. Bruksarealet for paviljongen er 250m², som er iht. regulert utnyttelse for felt A4b.

Paviljongen har store glassflater og har en trekledning som skiller seg fra resterende deler av bygget. Trekledning er også planlagt for de andre forretnings- og

bevertningsarealene, og således vil paviljongen leses som en del av de offentlig tilgjengelige funksjonene på bakkeplan.

Fordeler:

- *Lager en mer naturlig og jevn overgang fra Skippergata og til torget, som bidrar til lesing av torget som et tilgjengelig offentlig rom*
- *Rammer inn torget bedre; det får tydelige og lesbare vegger*
- *Skaper en innvendig kobling fra lobbyen og til paviljongen, som åpner opp for økt bruk og flerbruk av paviljongen*
- *Lager et renere formspråk for bygget sett fra torget*
- *Nivåforskjell mellom paviljongen og tilgrensende bygg og uteområder skaper en sterkere særskilt identitet til paviljongen*
- *Fortsatt et klart skille mellom hovedbygget og paviljong i utforming og materialbruk*

Ulemper:

- *Paviljongen blir mer integrert i resterende bebyggelse, som er bevisst håndtert ved å bevare paviljongens egne identitet»*

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å styre form, plassering og bruk av den regulerte paviljongen mot Park/Torg 1.

Plan- og bygningsetaten legger vekt på at plasseringen i det vesentligste videreføres, selv om formen endres noe i forhold til formåls grensene som er vist. Det skal fremdeles være en paviljong med omtrent samme plassering, og vi vurderer derfor at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er at dette gir en bedre forbindelse med tydeligere linjer fra passasjen mot Skippergata. Videre vil dispensasjonen etter vår vurdering gi en klarere og enklere volummessig oppbygging av prosjektet.

Ulempene er at deler av paviljongen vil bygges på arealer satt av til park/torg. Ettersom arealet for paviljongen ikke økes, så anser vi at disse park-/torgarealene «omfordes», og at ulempene ved dispensasjonen derfor er små.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra planbestemmelsene §§ 6.2.2 og 6.2.3 om omfang og plassering av solceller på tak

Søkers begrunnelse

«Det er satt høye bærekraftsmål i prosjektet. For å oppnå energiklasse A, er det prosjektert solceller på tak. Det er tegnet ca. 900 m² solceller (1015 m² fotavtrykk) på tak – det omfanget som er nødvendig for å oppnå energiklasse A. Reguleringsbestemmelse

§6.2.2 begrenser totalarealet for heis- /trappeoppbygg, energiproduserende enheter, vindskjermingstiltak, kjølekomponenter, innkast og avkast for luft, mm. til maksimum 20 % av underliggende takflate. I tillegg er det krav om minimum 50% grøntareal på tak for å tilfredsstillende reguleringsbestemmelse 6.2.3 (Utforming).

Det er prosjektert heis-/trappeoppbygg, energiproduserende enheter, innkast og avkast for luft som til sammen overskrider det arealet som er tillatt i reguleringen. Tabellen under viser omfanget av de ulike elementene.

Takareal	4010	100,0 %
Solceller	1015	25,3 %
Takoppbygg	220	5,5 %
Grøntareal	1330	33,2 %
Takterrasser	640	16,0%
Grus/gangareal	805	20,0%

Formålet med denne dispensasjonssøknaden er å sikre at bygget oppnår energiklasse A, samtidig som hensynet til miljø, estetikk og funksjonalitet er ivaretatt.

Solcelletypen som er vurdert i forprosjektet er lavtbyggende, med en høyde på ca. 350 mm. Solcellene er festet til et ballastbasert monteringsystem, som gjør at det tåler vindkrefter uten gjennomføringer til underliggende takkonstruksjoner. For å tilfredsstillende brannkrav og muliggjøre vedlikehold, er solcellene trukket 1 meter tilbake fra gesims, takoppbygg, gjennomføringer og sedum, og 2 meter fra grøntareal bestående av eng.

De branntekniske kravene tilknyttet solcelleanlegget, som særlig omfatter sikkerhetsavstand fra solcelleanlegg til grøntareal, har en påvirkning på omfanget av grøntarealet. Solceller og nødvendig grus/gangareal dekker ca. 50% av takarealet. Når arealet til takterrasser, heis-/trappeoppbygg, innkast og avkast for luft medregnes, er det ca. 1330 m² igjen til grøntareal = ca. 30% av den totale takflaten. Løsningen overskrider maksimum tillatt areal til tekniske anlegg i bestemmelse §6.2.2, og er ca. 20 prosentpoeng for lavt til å oppfylle bestemmelse §6.2.3. for grøntareal.

Plassering av solcellene er vurdert nøye for å skape det mest effektive anlegget, men også for å skape et taklandskap som oppleves som grønt og innbydende både for byggets brukere og for nabobebyggelsen som ser ned på taket. Taket er en del av byens taklandskap og er behandlet som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og svarer godt på bestemmelse §6.1.4.

Iht. §6.2.3 skal energiproduserende enheter være inntrukket minst 3,0 meter fra underliggende gesims, eller minst 5,0 meter fra ytre fasadeliv. Deler av solcellene vil havne innenfor denne sonen. Hensikten til formålet er at ikke installasjonene skal være synlige fra bakkeplan. Som figur 2 viser vil ikke solcellene bygge mer enn rundt 300mm, og vil ikke være synlige fra bakkeplan.

Grøntarealet er plassert i tilknytning til takterrassen på plan 07 og på taket av fløyen som ligger nærmest Havnelageret. Det er prosjektert en kombinasjon av sedum og eng. Fig. 3. viser omfang av grøntarealet. Eksisterende bebyggelse langs Skippergata er noe lavere enn taket på A4 Fiskebrygga, og skygger ikke for solcelleanlegget. Se figur 4. Takene på

A4 Fiskebrygga er ikke synlig fra den eksisterende bebyggelsen i Skippergata, dermed er det fordelaktig å plassere solceller her. Solcelleanlegget er bevist trukket lengst mulig vekk fra Havneleret.

Fordeler:

- 1. Energieffektivitet og bærekraft: Installasjon av et solcelleanlegg vil redusere avhengigheten av konvensjonell energiforsyning og er et viktig bærekraftstiltak.*
- 2. Oppnåelse av energiklasse A vil øke byggets attraktivitet for potensielle leietakere, og det vil føre til lavere langsiktige driftskostnader.*

Ulemper:

- 1. Tap av grøntområder: Reduksjonen av grønt tak vil redusere tilgjengelig plass for vegetasjon og planter på bygget. Grønne tak har økologiske fordeler, som bidrar til å forbedre luftkvaliteten og temperaturreguleringen.*

I lys av disse fordeler og ulemper er det tydelig at beslutningen om å redusere omfanget av grønt tak til fordel for et solcelleanlegg er en avveining mellom energieffektivitet og miljøhensyn. Byggets visuelle uttrykk er ivaretatt ved at solceller legges på områder som er lite synlig fra byen for øvrig. Vi mener at de positive effektene av å oppnå energiklasse A og redusere klimautslippene gjennom solcelleanlegget oppveier de potensielle ulempene.»

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Vi tolker at hensynet bak bestemmelsen i § 6.2.2 (om at oppbygg og installasjoner maksimalt kan utgjøre 20 % av underliggende takflate) er å sikre et vakkert og ryddig taklandskap, gjennom å regulere at oppbygg og installasjoner på taket ikke skal oppta en for stor andel av takflatene.

Vi tolker videre at hensynet bak bestemmelsen i § 6.2.3 (min. 50 % grønn takflate) også skal sikre et vakkert og ryddig taklandskap, men at denne bestemmelsen også skal ivareta hensyn knyttet til fordrøyning av regnvann og biologisk mangfold i byen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at de lavtbyggende festeanordningene for solcellepaneler i nokså liten grad vil påvirke taklandskapet, og at disse ikke vil være synlige fra bakkenivå. Bygningsvolumet mot Skippergata vil også bli høyere enn det meste av omkringliggende bebyggelse, så det vil sannsynligvis være få standpunkter hvor disse solcellepanelene er synlige. Når det gjelder overvannshåndtering, så legger vi til grunn at krav til 3-trinnsstrategien i reguleringsplanen § 1.4.1 oppfylles fullt ut. Når det gjelder biologisk mangfold, så mener vi at det generelt sett er uheldig at omfanget av grønne tak reduseres såpass vesentlig sammenlignet med hva som er regulert. Vi oppfordrer derfor til at prosjektet i den videre utviklingen forsøker å øke andelen grønne flater – enten på bakkenivå eller på andre takflater.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er at solcelleanlegget i et omfang som omsøkt vil bidra til redusert energibruk og lavere klimautslipp.

Ulempene ved å gi dispensasjon er at forholdsvis store takarealer mot Skippergate tas opp av tekniske installasjoner og at det blir mindre grønne flater og vegetasjon i prosjektet enn hva reguleringsplanen legger opp til. Vi støtter imidlertid søkers argument om at de positive effektene av at bygget oppnår energiklasse A i dette tilfellet veier opp for ulempene.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra planbestemmelsene § 6.3.1 om etasjehøyde for paviljong

Søkers begrunnelse

«Reguleringsbestemmelsene i §6.3.1 fastsetter at brutto etasjehøyde for paviljongbygget skal være minst 5 meter. Det er imidlertid identifisert noen betydelige utfordringer knyttet til det regulerte forholdet mellom paviljongen og tilgrensende terreng og oppbygning som fører oss til å søke om dispensasjon.

Statens vegvesen har stilt krav om at paviljongen ikke skal belaste eksisterende betongkonstruksjon (tunnel) i av- og påkjøringsrampen til Operatunnelen. I tillegg er det flere bygningsfysiske krav som spiller inn, som isolering, drenering, stabilitet mm. Det er tilstrebet å gjøre den totale konstruksjons- og gulvoppbygningen så slank som mulig for å sikre en god overgang til utomhus, samt en sammenheng innendørs mellom kontorlobby og paviljongrom. Grovt sett er oppbygningen av "paviljonggulvet" oppå tunnelen fra nederst til øverst: drenerende masser, underliggende isolasjon, fagverksbjelker med hulldekker imellom, konstruktiv påstøp, overliggende isolasjon, påstøp og gulvbelegg. Nevnte oppbygning gjør at vi lander på k+3,45 for OK gulv inne i paviljongen.

Takterrassen over paviljongen må ha direkte tilgang fra plan 2 inne i bygget, hvor OK gulv er k+8.00. Dette samsvarer med regulert maks-kote for taket til paviljongen.

Høyden fra k+2.45 og opp til k+8.00 gir en bruttohøyde for paviljongen på 4.55m. Avviket fra §6.3.1 på 5m er dermed begrenset. Som illustrasjonen under viser har paviljongen fortsatt et luftig og inviterende uttrykk. Netto innvendig høyde er 3.57m, som er en raus takhøyde.

Fordeler:

- *Nødvendig for å sikre tilstrekkelig med toleranser og bygningsfysisk oppbygning oppå tunnel, og samtidig hensynta Statens vegvesen sitt krav om at paviljongen ikke skal belaste eksisterende tunnel*
- *Nødvendig for å få trinnfri adgang til takterrasse*

Ulemper

- *Innvendig rom i paviljongen ville vært enda luftigere med økt takhøyde, men dette vil innebære at man ikke lenger oppnår trinnfri utgang på taket av paviljongen –*
- *Mulig redusert fleksibilitet i innvendig programmering, men tiltenkt formål har god plass innenfor prosjekterte høyder.»*

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjonHensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Vi tolker at hensynet bak bestemmelsen om minimum brutto etasjehøyde for paviljongen på 5,0 m, er å sikre åpne, fleksible og inviterende arealer for de delene av bygningen som skal henvende seg til offentligheten, og som skal ha kontakt med bygulvet. Bestemmelsen må sees i sammenheng med § 6.2.3, som stiller krav om at 1. etasje for resten av bygningen også skal en brutto etasjehøyde på minimum 5,0 m.

Plan- og bygningsetaten støtter søkers vurdering om at avviket er begrenset, og at paviljongen fortsatt vil ha et luftig og inviterende uttrykk. Vi konkluderer derfor med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved dispensasjonen er at dette muliggjør oppføring av paviljongen med det bæresystemet som er nødvendig for at den ikke skal belaste den underliggende kulverten, samtidig som topphøyden gir mulighet for en trinnfri takterrasse over paviljongen.

Ulempen er at den innvendige takhøyden blir noe lavere og mindre luftig enn det reguleringsplanen legger opp til. Vi mener at intensjonene i bestemmelsen likevel er oppfylt, og at avviket vil ha liten negativ påvirkning for kvaliteten og brukbarheten for paviljongen.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra planbestemmelsene § 7.2 om radius på snuplass**Søkers begrunnelse**

«Reguleringsbestemmelse §7.2 er utformet for å sikre tilstrekkelig plass for manøvrering av renovasjonsbiler, brannbiler og varebiler. Den fastsetter en minimumsnorm for snuplassens radius, som er satt til 12,5 meter. Intensjonen bak denne bestemmelsen er å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten for disse nødvendige tjenestekjøretøyene.

En snuplass iht. reguleringsbestemmelse §7.2 med radius 12,5 meter vil være i konflikt med regulert fortau. Dette er i strid med bestemmelsen som presiserer at fotgjengere og syklistar skal prioriteres. Se Fig. 01.

Rådgivende trafikkonsulent ViaNova har utført analyser med snuplass med radius 12m. Analysen viser at det gir en tilfredsstillende snuplass for renovasjonsbiler, brannbiler og varebiler. Henviser også til side 8 punkt 2 i ny brannveileder Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats fra Brann- og redningsetaten i Oslo. Snuplassen med radius 12m kommer ikke i konflikt med regulert fortau. Se fig.01.

Det søkes om en dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §7.2 for å tillate bruk av en mindre snuplass med en radius på 12 meter. Dette vil fortsatt ivareta intensjonen i reguleringsplanen, samtidig som hensynet til nødvendige tjenestekjøretøy blir tatt i betraktning.

Fordeler med dispensasjonen:

1. *Tilfredsstiller behovene til nød- og servicetjenester: Den mindre snuplassen vil fortsatt gi tilstrekkelig plass for manøvrering av renovasjonsbiler, brannbiler og varebiler, og dermed oppfylle behovene til nødetater og serviceleverandører.*
2. *Unngå konflikt med regulert fortau: Dispensasjonen vil bidra til å unngå konflikten mellom snuplassen og det regulerte fortauet, samtidig som tilgjengeligheten for kjøretøy blir opprettholdt.*

Ulemper med dispensasjonen: Det er ikke identifisert vesentlige ulemper ved å innvilge denne dispensasjonen. Tvert imot vil den tillate oppfyllelse av intensjonen i reguleringsplanen og behovene til nødvendige tjenestekjøretøy, samtidig som hensynet til fotgjengere, syklister og den omkringliggende infrastrukturen blir tatt i betraktning.»

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre nødvendig snuareal for større kjøretøy på egen eiendom.

Plan- og bygningsetaten støtter seg på redegjørelse fra trafikkonsulent som viser at en radius på 12,0 m gir tilfredsstillende snuplass. Vi viser videre til at verken Bymiljøetaten eller Statens vegvesen vil motsette seg en slik dispensasjon, og konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved dispensasjonen er at snuarealet tar mindre plass, og særlig at dette unngår konflikt med det regulerte fortauet.

Ulempene vil være at det blir mindre snuareal for store kjøretøy. Analyser viser imidlertid at det fortsatt vil være tilstrekkelig plass for vending av renovasjonsbiler, brannbiler og varebiler, og vi vurderer derfor at ulempene med dispensasjonen vil være relativt små.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra planbestemmelsene § 10 om plassering av passasje gjennom bygningen

Søkers begrunnelse

«Reguleringsbestemmelsene i §10 fastsetter plassering for passasje og tilgjengelighet mellom Skippergata og torget (Park/Torg 1). Imidlertid er det identifisert noen betydelige utfordringer knyttet til det regulerte forholdet mellom passasjen og paviljongen, som fører oss til å søke om dispensasjon. Den nåværende regulerte passasjen mellom Skippergata og torget skaper en unaturlig bevegelsesstrøm, og har ingen visuell kobling fra Skippergata og til torget. Se Figur 1.

Prosjektert løsning innebærer en skråstilt passasje med en forsterket kobling mellom Skippergata og torget. Bevegelsen gir en mer naturlig og jevn bevegelse, er uten hindring og sørger for en visuell kobling fra Skippergata og torget. Dette vil forbedre tilgjengeligheten og brukervennligheten til området. Se Figur 2.

Avviket fra bestemmelsesområde #2 er begrenset og vil ikke ha en negativ innvirkning på det estetiske eller funksjonelle aspektet av området. Tvert imot vil det forbedre opplevelsen og bruken av passasjen betydelig.

Prosjektert passasje oppfyller krav til størrelse i bestemmelsene §10. Passasjen opparbeides for allmenn tilgjengelighet. Passasjen er prosjektert med bredde 7,15m, og minimumskravet til bredde i §10 er 6,5m. Det er prosjektert en passasje med dobbel etasjehøyde. Bakkeplan/utomhus opparbeides som del av tilstøtende uteareal/byrom, med god sammenheng i materialbruk og terrengbehandling. Over passasjen er fasadelivet mot Skippergata trukket inn 3,1m. Bestemmelse §10 krever at fasaden over passasjen skal trekkes min. 1.8m tilbake mot Skippergata.

Passasjen og paviljongen har en arkitektonisk helhet. Utformingen og materialiteten til paviljongen skaper en klar overgang mellom passasje og torg. Paviljongen har store glassflater og har en trekledning som skiller seg fra resterende deler av bygget.

Fordeler:

- *Naturlig og jevn bevegelse mellom Skippergata og torget, som bidrar til lesing av torget som et tilgjengelig offentlig rom*
- *Visuell kontakt mellom torget, Havnelageret og Skippergata*
- *Bedre synlighet for selve passasjen, som styrker opplevelse og bruk av passasjen og tilgrensende innganger og rom*

Ulemper

- *Fører til en skråstilt bæreakse i bygget, men dette er tegnet ut og vil ikke påvirke kontorplanene eller arealene i førsteetasje negativt.»*

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsesområdet markert på plankartet er å styre plassering av en passasje mellom Skippergata og Park/Torg 1.

Plan- og bygningsetaten vurderer at passasjens plassering i det vesentligste videreføres, selv om formen endres i forhold til bestemmelsesområdet som er vist. Det skal fremdeles være en passasje som oppfyller intensjonene i reguleringsplanen, og vi vurderer derfor at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er at dette gir en bedre forbindelse med tydeligere linjer mellom Skippergata og Park/Torg 1.

Ulempene er at passasjen vil ha en annen form enn det som er regulert. Ettersom søknaden bekrefter at øvrige krav til passasjens utforming oppfylles, så vurderer vi at ulempene ved denne dispensasjonen vil være svært begrenset.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra regulert formål «gangareal» for plassering av rampe til sykkelkjeller

Søkers begrunnelse

«På A4 Fiskebrygga er det prosjektert en omfattende dekning av sykkelparkeringsplasser, ca. 590 stk., hvorav de fleste er plassert innendørs. Av de 500 plasser som er prosjektert innendørs, er 14 tilrettelagt lastesykler. Alle innendørs sykkelparkeringsplasser er lokalisert i en sykkelparkering i kjeller, som er direkte koblet på garderober og trapp og heis videre opp i bygget.

For å sørge for en attraktiv og god tilgang til sykkelparkeringsplassene innendørs, er det planlagt en sykkelrampe fra Rådhusgata. Rampen ned til sykkelparkeringen er plassert langs Rådhusgata 2 (NAF-bygget), med tilkomst fra byens hovedsykkelveinett i Rådhusgata. Sykkelrampen gjør sykkelparkering lett tilgjengelig og fremmer bærekraftige transportformer. Rampen er utformet med tilstrekkelig bredde til lastesykler og til at to syklist kan møtes. Rampen vil også fungere som en bi-inngang via kjeller, som også vil kunne benyttes av de som går eller løper til jobb og som skal rett inn i garderobene. Se fig. 1 og 2.

Rampen er plassert utenfor byggegrensen for A4a, men innenfor tomten, og delvis i regulert gangareal. Plasseringen er delvis innenfor sikringssone H190_2. Løsning er vist til Vann- og avløpsetaten, som har godkjent tilkomstløsning for sin bil. Se samordnet forhåndsuttalelsen fra VAV, vedlegg I-01. Gangarealet som skal sikre passasje for myke trafikanter rundt Rådhusgata 2 er ivare tatt. Området innehar tilstrekkelig plass for å bevege seg fra Rådhusgata til Skippergata, med ca. 2,5m fri bredde på det smaleste mellom sykkelrampen og vegg til Rådhusgata 2. Det er prosjektert et dekke over nederste del av rampen, som gir et skjermende tak for brukere på vei inn til kjelleren, samt hensyntar krav fra Vann- og avløpsetaten om tilgang til kum nr. 363056 på bakkeplan. Rampen er prosjektert med en pergola over, og det er også iht. reguleringen prosjektert en grønn vegetasjonsskjerm mellom rampen og tunnelmunningen. Se fig. 3 og 4.

Alternative innvendige løsninger er studert og viser seg som svært lite gunstige alternativer:

- Innvendig sykkelheis: En eller flere sykkelheiser vil føre til kø og være en lite ønsket løsning for syklende. Det vil også beslaglegge store deler av 1.-etasje og kjeller, samt 2. etasje for heisoppbygg. I tillegg er det tilknyttet ekstra driftshensyn.
- Innvendig sykkelrampe: En innvendig sykkelrampe vil beslaglegge uforholdsmessig store arealer av byggets 1. etasje og arealer tiltenkt utadrettet program, samt kjellerareal. Grunnet rampens lengde vil den innvendig måtte legges med svinger, som med lastesykler er særs plasskrevende.

Fordeler:

- God og inviterende kobling for syklist og løpende som fremmer bærekraftige transportformer
- Øvre del av sykkelrampe er knyttet rett på hovedsykkelveinettet til Oslo

- *Nedre del av sykkelrampe er koblet rett inn til sykkelparkering og garderober i kjeller*
- *Vil også kunne benyttes av de som løper til jobb og som skal rett inn i garderobene*
- *Er plassert i et område hvor det ikke hindrer annen bruk*

Ulemper:

- *Redusert gangbredde forbi Skippergata 2.»*

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak formålet «gangareal» er å sikre samferdselsareal for gående. En sykkelrampe på dette arealet vil åpenbart sette hensyn bak bestemmelsen til side. Spørsmålet da blir om tilsidesettelsen er vesentlig.

Vi legger i dette tilfellet vekt på den delen av gangarealet hvor sykkelrampen etableres er bredt, og at det fortsatt vil være god fremkommelighet mellom Rådhusgata og Skippergata. Vi legger videre vekt på at den eneste berørte naboeiendommen har trukket merknaden sin om sykkelrampen, og at verken Statens Vegvesen eller Bymiljøetaten motsetter seg løsningen.

Plan- og bygningsetaten konkluderer etter dette med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved dispensasjonen er at dette vil gi en god og effektiv løsning for tilkomst til sykkelparkeringsplassene i kjelleren. Løsningen er mer arealeffektiv og hensiktsmessig enn sykkelheis eller innvendig sykkelrampe, og gir en forbindelse som kobler seg direkte på hovedsykkelnettet gjennom Kvadraturen.

Ulempene med dispensasjonen er at rampen vil oppta arealer som er forutsatt for gående, og at bredden for gående forbi «NAF-bygget» vil bli redusert. Vår vurdering er likevel at det fortsatt vil være en god fremkommelighet for gående langs rampen.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi de omsøkte dispensasjonene.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonene er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsene ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonene skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi de omsøkte dispensasjonene. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Avkjørsel og opparbeidelse av offentlige anlegg

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.

Opparbeidelse av offentlige anlegg

De delene av Myntgata, Skippergata og Rådhusgata som ligger rundt planområdet, inkludert fortau, regulerte sykkelfelt på begge sider av disse gatene, Park/Torg 1-3, Torg 1, gangareal, gatetun og annen veigrunn skal opparbeides i tråd med rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanens § 17, jf. pbl. § 12-7.

Dere må sende inn en egen søknad til Plan- og bygningsetaten for veianlegget som skal opparbeides.

Offentlige anlegg må være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

Ansvar og kontroll

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

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

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. 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, igangsettingstillatelse, 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.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen 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.

Vilkår

Søknad om igangsettingstillatelse: Samtykke fra Arbeidstilsynet

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

Søknad igangsettingstillatelse: Bekreftelse fra kulturminnemyndighet

Bekreftelse fra kulturminnemyndighet om at tiltaket kan igangsettes, jf. planbestemmelsene § 1.4.3 (ferdigmelding fra Byantikvaren).

Søknad igangsettingstillatelse: Avtale om fjernvarmetilknytning

Avtale med konsesjonæren om tilknytning til fjernvarmeanlegg, jf. planbestemmelsene § 2.3.1.

Søknad om igangsettingstillatelse: Dokumentasjonskrav etter reguleringsplanen

Dokumentasjonskrav før igangsettingstillatelse, jf. planbestemmelsene § 1.1.2

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 vegggrunn 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.

Oppfølgingspunkter**Søknad om igangsettingstillatelse: Forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra VAV**

Tiltaket utløser behov for avklaring rundt omlegging/forsterking etc. av kommunens hovedledninger, tilknytning av stikkledninger for vann og avløp, sprinkleranlegg med kapasitetsberegning og håndtering av fettholdig avløpsvann - installering av fettutskiller. I tillegg er det behov for å redegjøre detaljer rundt spunting i henhold til uttalelse til rammetillatelsen.

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

Byggesaken er avhengig av at kommunale ledninger legges om. Omleggingen må behandles i en egen byggesak. Dere kan ikke få tillatelse til å sette i gang arbeidene i denne byggesaken før omleggingen er igangsatt. Det er i denne saken vurdert som hensiktsmessig å skille ut ledningsanlegget for kommunale hovedledninger som egen byggesak. VAV som ledningseier tillater ikke andre å gjøre arbeider på de kommunale ledningene enn de som har fått særskilt tillatelse fra VAV. Tiltak som kommer i konflikt med eller for nær kommunale ledninger, kan bli forsinket med flere måneder når VAV må flytte eller forsterke infrastruktur som kommer i konflikt med byggetiltak. Søknaden vil normalt komme inn med VAV som tiltakshaver, og med ulike aktører i de andre funksjonene. Normalt står VAV, eller en konsulent VAV har engasjert, for prosjekteringen.

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.

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

Ansvarsrett: UTF utvendig VA

Dere må sende inn erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger

Ansvarsrett: UTF forurenset grunn

Dere må sende inn erklæring om ansvarsrett for utførelse av arbeidet med forurenset grunn

Ansvarsrett: Kontroll

Dere må sende inn erklæringer om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2.

Sluttrapport forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset 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:

Landskapsplan-oversikt_L_22077_101
Gjennomføringsplan
202554860_1_70_Situasjonsplan_1
202554860_1_71_Situasjonsplan_2
202554860_1_72_Avkjørselsplan
202554860_1_79_Plan_underetasje
202554860_1_80_Plan_1_etasje
202554860_1_81_Plan_2_etasje
202554860_1_82_Plan_3_etasje
202554860_1_83_Plan_4_etasje

202554860_1_84_Plan_5_etasje
202554860_1_85_Plan_6_etasje
202554860_1_86_Plan_7_etasje
202554860_1_87_Takplan
202554860_1_88_Takplan_-_Landskap
202554860_1_89_Snitt_A-A
202554860_1_90_Snitt_B-B
202554860_1_91_Snitt_C-C
202554860_1_92_Snitt_D-D
202554860_1_93_Fasade_mot_nord
202554860_1_94_Fasade_mot_øst
202554860_1_95_Fasade_mot_syd
202554860_1_96_Fasade_mot_vest
202554860_1_97_Fasader_ved_tunnel
Vedlegg vann - Skippergata 2 - 6
Veiledning løfteinnretninger

Mottakere:

A-LAB AS, James Watkins

Kopi til:

STATENS VEGVESEN, Jon Gunnar Gulland
A4 FISKEBRYGGA AS, Bernt Aasenhuus
RÅDHUSGATA 2 OSLO AS
DRONNINGENSGATE 6 AS
AS GREV WEDELS Plass 4