

SWECO NORGE AS
Postboks 264
3901 PORSGRUNN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 24.06.2021
202102805 - 15 Anne Marthe Karlsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: RÅDHUSBRYGGE 4 1 Eiendom: 209/493/0/0
Tiltakshaver: OSLO HAVN KF Søker: SWECO NORGE AS
Tiltakstype: Kaier og moloer Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon

Rammetillatelse - Rådhusbrygge 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving og oppføring av ny brygge og hellelegging, som vi mottok 15.02.2021 Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, byggeforbud i strandsonen.

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter riving av eksisterende brygge og bygging av ny brygge, i tillegg til å legge heller på deler av Rådhusplassen.



Plangrunnlaget for eiendommen

Tiltaket er delvis på areal som er avsatt til hovedformålet eksisterende havn, og delvis på areal som er avsatt til eksisterende grønnstruktur i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Deler av tiltaket er på areal som er regulert til offentlig trafikkområde – havn i reguleringsplan S-4087, vedtatt 27.04.2004. Deler av tiltaket er på areal som er regulert til torg gjennom reguleringsplan S-5046, vedtatt 19.06.2019.

Deler av tiltaket er i tillegg på areal som er regulert til historisk havneområde med begrensninger mot inngrep i bakken (bestemmelsesområde #3) i reguleringsplan S-5046, vedtatt 19.06.2019.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Bymiljøetaten

Bymiljøetaten har uttalt seg om tiltaket i brev datert 20.01.2021 og har ingen motforestillinger mot at kaien rehabiliteres. De er også positiv til en oppgradering av dekket. De påpeker at det er viktig med gode løsninger for anleggsfasen og permanent situasjon for trafikksikkerhet og -flyt. Vi viser ellers til uttalelsen i sin helhet i saken.

Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten har uttalt seg til tiltaket i brev datert 24.12.2020 og sier at igangsettingstillatelse anbefales. Vi viser ellers til hele uttalelsen i saken.

Oslo Havn

Oslo havn har uttalt seg til tiltaket i brev datert 24.01.2021 og ber om at rammetillatelse innvilges.

Ruter

Ruter har uttalt seg til tiltaket i brev datert 09.02.2021. Oslo Havn har hatt en dialog med Ruter i planleggingsfasen og de har blitt enig om premisser for gjennomføringen av bygging av ny kai.

De påpeker at det er viktig at kabelkanalen som går på tvers av Rådhusbrygge 5 opprettholdes i byggeperioden og tilbakestilles til dagens stand etterpå. Ruter anbefaler at sykkelparkeringen opprettholdes, eventuelt at Oslo Havn ser på en alternativ utforming av dagens parkering som gir bedre flyt og tilgjengelighet.

Ruter anbefaler at byggeplanene godkjennes og vi viser ellers til hele uttalelsen i saken.

Byantikvaren

Byantikvaren uttalte seg først til tiltaket i samrådsmøte mellom byantikvaren og plan- og bygningsetaten 15.04.2021 og frarådet da inngrep i de gamle kaifrontene. Byantikvaren hadde ingen merknader til endring av dekket.

I etterkant av dette var byantikvaren på en befaring med Oslo Havn og ansvarlig søker som er Sweco. Den opprinnelige kaifronten var ikke synlig fra land eller sjø. Dersom den er der, er den gjemt bak senere kai utvidelser og mest sannsynlig preget av tidens tann. Det vil også være vanskelig å bevare denne kaifronten sett kravene til bruk og levetid for den nye kaien. Ifølge referatet fra befaringen hadde byantikvaren forståelse for at den eksisterende kai konstruksjonen må rives, men ba om å bli kontaktet dersom forutsetningene ble endret underveis i arbeidet. Byantikvaren vil bli invitert til å befare området i forbindelse med riving for å eventuelt dokumentere den gamle kaifronten før den blir revet.

Vi viser ellers til referatet i sin helhet i saken.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren i Oslo og Viken har ingen spesielle merknader til søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 (byggeforbudet i strandsonen) ut fra nasjonale eller viktige regionale interesser. Vi viser ellers til hele uttalelsen i saken.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse og innsendt dokumentasjon i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankravet i kommuneplanen

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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.

Ny brygge

Dagens brygge vil bli revet og det vil bli ført opp en ny brygge på samme sted. Den nye bryggen vil bli hevet med cirka en halv meter og vil bli utvidet med cirka 1 meter i bakkant.

Bryggen vil ha en kaifront av betong og det blir blant annet etablert en benk på ene kortsiden. I redegjørelsen står det at det tilrettelegges for at det kan etableres en flytebrygge på utsiden av bryggen på et senere tidspunkt ved behov. Vi gjør oppmerksom på at dette vedtaket ikke legger føringer for en behandling av en eventuell flytebrygge på et senere tidspunkt.

Byantikvaren var i utgangspunktet skeptisk til å rive dagens brygge, men etter å ha vært på befarings med søker og tiltakshaver er de ikke lenger imot tiltaket. De ønsker å bli invitert til å befare området under riving for å eventuelt dokumentere den gamle kaifronten som kanskje skjuler seg under dagens kai, noe vi håper de får anledning til.

Vi er positive til at det etableres en ny kai som er i bedre stand enn dagens kai og som i mye større grad ivaretar universell utforming.

Nytt dekke

Det skal etableres granitt heller på deler av arealet på gnr./bnr. 209/494. Hellene vil være av samme type som hellene på resten av Rådhusplassen. Vi er positive til en oppgradering av dekket slik at arealet henger bedre sammen med resten av plassen.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven 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.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Tiltaket innebærer riving av eksisterende brygge og oppføring av en ny og noe større brygge helt nedi sjøkanten og er med dette avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.

Ansvarlig søker har begrunnet søknaden om dispensasjon med at tiltaket er nødvendig for en sikkerhetsmessig bruk av kaien. Tiltaket fører ikke til en endret plassering i sjøen, kun en liten heving av kaien. Vi viser ellers til hele søkers begrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er at det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, som blant annet fri ferdsel, i 100-metersbeltet langs sjøen.

Tiltaket er å rive eksisterende brygge og føre opp en ny brygge som ikke utvides ut i sjøen, men noe innover på land. Bryggen vil bli mer tilgjengelig enn dagens brygge med trinnfri adkomst. Vi

konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjonen.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen er at man får etablert en ny og sikkert brygge som er mer tilgjengelig enn dagens brygge, og med dette i større grad ivaretar hensynet med fri ferdsel langs sjøen.

Statsforvalteren har ingen spesielle merknader til dispensasjonsforholdet.

En ulempe kan være at noe av en eventuell historisk brygge blir revet. Sett i lys av at vi ikke vet om det er deler av den gamle bryggen igjen og heller ikke vet hvilken tilstand denne er i, vurderer vi ikke dette som en stor ulempe.

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

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202102805			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/20
Snitt	S1	28.01.2021	1/24
Hellelegging oversiktsplan	17974	12.01.2021	7/3

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202102805	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
848285722 BJØRBEKK & LINDHEIM AS	PRO Landskapsutforming, tiltaksklasse 1
967032271 SWECO NORGE AS	SØK Ansvarlig søker PRO Utvendig VA-anlegg, tiltaksklasse 2 PRO Miljøsanering, tiltaksklasse 1 PRO Konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 2 PRO Geoteknikk, tiltaksklasse 2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO Geoteknikk - grunnundersøkelser av forurensning, tiltaksklasse 1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- godkjent tiltaksplan for forurenset grunn fra Statsforvalteren (for arbeider i sjøen).

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
- Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202102805>

Tiltaksplan for forurenset grunn

Tiltaksplanen for forurenset grunn som gjelder arbeider på land, er godkjent 22.04.2021.

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.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Anne Marthe Karlsen - saksbehandler

Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

OSLO HAVN KF, Postboks 230 Sentrum, 0103 OSLO