

Fra: Magnus Bratfoss[magnus@mmw.no]

Sendt: 10.08.2021 14:14:18

Til: Postmottak SFOV

Kopi: Røed, Andreas; Magne Magler Wiggen; Erik Paulsen

Tittel: Ref. 2021/14525 Etablering av flytebrygge ved Rådhusbrygge 4 - Søknad om mudring etter forurensningsloven

Hei

Her er vedlagt tilsvaer vedrørende dispensasjon i form av innvilget rammetillatelse for tiltaket.

Vi ber om at rammetillatelsen registreres som vedlegg til søknad om mudring (ref. 2021/14525) innsendt 15. juli 2021.

Vennlig hilsen

Magnus Bratfoss

master i arkitektur | +47 930 42 000

magnus@mmw.no

mmw arkitekter as

schweigaardsgt 34d | 0191 oslo | norway

www.mmw.no | +47 22 17 34 40

Fra: Magnus Bratfoss <magnus@mmw.no>

Sendt: torsdag 15. juli 2021 16:21

Til: sfovpost@statsforvalteren.no

Kopi: Røed, Andreas <fmbuaro@statsforvalteren.no>; Magne Magler Wiggen <Magne@mmw.no>; Erik Paulsen <Erik.Paulsen@boreal.no>

Emne: Ref. 2021/14525 Etablering av flytebrygge ved Rådhusbrygge 4 - Søknad om mudring etter forurensningsloven

Hei

Vedlagt følger søknadsskjema for mudring med nummererte vedlegg.

I tillegg vedlegges vår opprinnelige henvendelse med tilhørende beskrivelse fra geotekniker:

«Forespørsel om krav til tiltaksplan og tillatelser etter forurensningsloven ved tiltak i sjø.pdf»

«Aker Brygge - Flytebrygge - Prosedyrer Peling»

Søknaden krever innvilget dispensasjon fra PBL §1-8 for tiltak i sjøen og overskridelse av formålsgrensen i reguleringsplan.

Søknad om dispensasjon skal ha blitt behandlet av Statsforvalteren i Oslo og Viken og Plan- og bygningsetaten, men tilsvaret er ikke mottatt.

Vennlig hilsen

Magnus Bratfoss

master i arkitektur | +47 930 42 000

magnus@mmw.no

mmw arkitekter as

schweigaardsgt 34d | 0191 oslo | norway

www.mmw.no | +47 22 17 34 40

Vennlig hilsen

Magnus Bratfoss
master i arkitektur | +47 930 42 000
magnus@mmw.no

mmw arkitekter as
schweigaardsgt 34d | 0191 oslo | norway
www.mmw.no | +47 22 17 34 40

Magne Magler Wiggen Sivilarkitekter Mnal AS
Schweigaards gate 34D
0191 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202105320 - 13 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Anne Marthe Karlsen	Dato: 10.08.2021
Adresse: RÅDHUSBRYGGE 4 1		Eiendom: 209/493/0/0	
Tiltakshaver: Boreal Sjø AS		Søker: Magne Magler Wiggen Sivilarkitekter Mnal AS	
Tiltakstype: Kaier og moloer		Tiltaksart: Oppføring	

Rammetillatelse - Rådhusbrygge 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om flytebrygge med pantograf, som vi mottok 26.03.2021. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.**
- **formålet spesialområde - anlegg i sjøen (delområde A) i reguleringsplan S - 4087.**

Det er 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 etablering av en flytebrygge med pantograf på utsiden av Rådhusbrygge 4.



Plangrunnlaget for eiendommen

Tiltaket er på areal som er avsatt til hovedformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tiltaket er delvis på areal som er regulert til underformål formålet spesialområde – anlegg i sjøen (delområde A) i reguleringsplan S – 4087, vedtatt 27.04.2004. Tiltaket er også delvis på areal avsatt til havneområde i sjø (flytebrygge) i reguleringsplan S – 4648, vedtatt 13.06.2012.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i samrådsmøte den 28.04.2021 og har ingen merknader til tiltaket.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren i Oslo og Viken har uttalt seg angående søknaden om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen i brev datert 14.05.2021. Konklusjonen deres er at de ikke har spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser. Vi viser ellers til hele uttalelsen i saken.

Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten har uttalt seg til tiltaket i brev datert 21.04.2021 og anbefaler igangsettingstillatelse. Vi viser ellers til hele brevet i saken.

Bymiljøetaten

Bymiljøetaten har uttalt seg til tiltaket i e-post til søker 15.04.2021 og i brev datert 27.05.2021. I utgangspunktet sier Bymiljøetaten at det ikke påvirker areal som de forvalter eller deres drift. De påpeker at bygningsarbeider og rigging ikke skal hindre eksisterende trafikanter og at arbeidene og bruken heller ikke må påvirke vannkvaliteten negativt.

Bymiljøetaten påpeker at det muligens kommer flere slike konstruksjoner med el-anlegg etter hvert og at vi derfor må være oppmerksom på hvordan dette første anlegget kan sette føringer for mulige fremtidige konstruksjoner og hvordan de ser ut sammen i bybildet.

Bymiljøetaten er positiv til at flytebryggen blir universelt utformet. Vi viser ellers til hele e-posten og brevet i saken.

Oslo Havn

Oslo Havn har gitt tillatelse etter havne- og farvannsloven 06.07.2021. Tillatelsen er gitt på visse premisser. Vi viser til hele vedtaket i saken.

Merknader fra naboer og gjenboere

Oslo Havn har kommentert nabovarselet i brev datert 18.03.2021. Oslo Havn er i all hovedsak positiv til tiltaket, men gjør søker oppmerksom på at det også er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven § 14 første ledd. De poengterer også at tiltaket må markeres tydelig siden det er plassert i et travelt område.

Vi viser ellers til hele merknaden i søknaden.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har fått tillatelse etter havne- og farvannsloven i etterkant av nabovarslingen.

Vi viser ellers til hele søkers redegjørelse 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.

Ny flytebrygge med ladeinfrastruktur

Tiltaket er en ny flytebrygge med en pantograf for fergene i Oslo som skal bli elektriske. Vi er positive til en elektrifisering av fergene og vurderer at pantografen har gode visuelle kvaliteter.

Ladeinfrastruktur blir fort store installasjoner og utformingen av disse blir vesentlig når det plasseres på så synlige og viktige plasser som dette. Vi syns at utformingen, som etterligner halen til en hval, er en god løsning for denne plasseringen. Pantografen passer i tillegg godt sammen med ladepluggen til Nesoddbåtene som står på Aker brygge.

Privatrettslige forhold

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og 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.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

Tiltaket er en flytebrygge som er festet på land og går ut over arealet som er avsatt til flytebrygge og er med dette avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, som i utgangspunktet ikke tillater tiltak innenfor 100-meters beltet til sjøen.

Ansvarlig søker har begrunnet dispensasjonen med at tiltaket er en oppgradering av et eksisterende anlegg, og at pelen som står utenfor bedrer oppstillingsplassene med bedret stabilitet og den gir en bedre merking i fjorden med laternen. Vi viser ellers til hele søkers begrunnelse i søknaden.

Dispensasjon fra formålet spesialområde – anlegg i sjøen (delområde A) i reguleringsplan S-4087

Tiltaket er en flytebrygge som er noe større enn det areal som er regulert til flytebrygge. Bryggen går ut i areal som er avsatt til formålet spesialområde – anlegg i sjøen (delområde A), et areal som ikke er ment for flytebrygge, og tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra dette formålet.

Ansvarlig søker har søkt dispensasjon fra overskridelse av reguleringsgrensen for flytebrygge i reguleringsplan S – 4648, siden flytebryggen går ut over denne reguleringen. Vi anser dette som en dispensasjon fra S – 4087, som er reguleringsplanen som gjelder på utsiden av arealet regulert til flytebrygge.

Ansvarlig søker har begrunnet søknaden om dispensasjon med at formålssonen til flytebryggen synes planlagt med tanke på å holde kaianlegget så lite som mulig. For å kunne oppnå et universelt utformet anlegg må anlegget få den lengden det er nå er søkt om. Vi viser ellers til hele søkers redegjørelse i søknaden

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

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 en flytebrygge som erstatter dagens brygge og i all hovedsak er plassert på areal som er regulert til nettopp denne bruken. Statsforvalteren har ikke spesielle merknader og vi konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved gi dispensasjonen er at det blir etablert en ny flytebrygge som i større grad enn

dagens brygge blir universelt utformet, et forhold som veier tungt. Den nye flytebryggen vil også muliggjøre elektrifisering av båtene.

Vi ser ingen spesielle ulemper ved å gi dispensasjonen og konkluderer med 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.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen 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 den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra formålet spesialområde – anlegg i sjøen (delområde A) i reguleringsplan S – 4087.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å avsette areal som skal benyttes til fortøyning av diverse fartøyer.

Flytebryggen opptar noe areal utover det som er regulert, men det er ikke mye areal og bryggen er nettopp for å tilrettelegge for at båtene kan legge til trygt og brukes til sitt formål.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved gi dispensasjonen er at det blir etablert en ny flytebrygge som i større grad enn dagens brygge blir universelt utformet, et forhold som veier tungt. Den nye flytebryggen vil også muliggjøre elektrifisering av båtene.

En ulempe er at bryggen forskyver alt noe lenger ut i sjøen enn det som var planlagt for, men denne forskyvningen er ikke stor og hindrer ikke planlagt bruk av området.

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.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen 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 den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202105320			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		18.12.2020	1/11
Plan lanterner	A10-6	24.03.2021	1/14
Plan teknisk rom	A20-1	24.03.2021	1/15
Plan rådhusbrygge 4	A20-3	09.03.2021	1/16
Takplan	A20-5	09.03.2021	1/17
Snitt A og B	A30-1	24.03.2021	1/18
Fasade nord og vest	A40-1	24.03.2021	1/19
Fasade sør og øst	A40-2	09.03.2021	1/20

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202105320	
Organisasjonsnr	Navn
979423705	MAGNE MAGLER WIGGEN
	SIVILARKITEKTER MNAL AS
Beskrivelse	SØK Ansvarlig søker PRO Arkitektur, 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:

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

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=202105320>

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:

Boreal Sjø AS, Schweigaards gate 34D, 9615 HAMMERFEST
Oslo Havn KF, Postboks 230 Sentrum, 0103 OSLO

