

# Rådhusbrygge 4, Oslo

## Planforslag til offentlig ettersyn

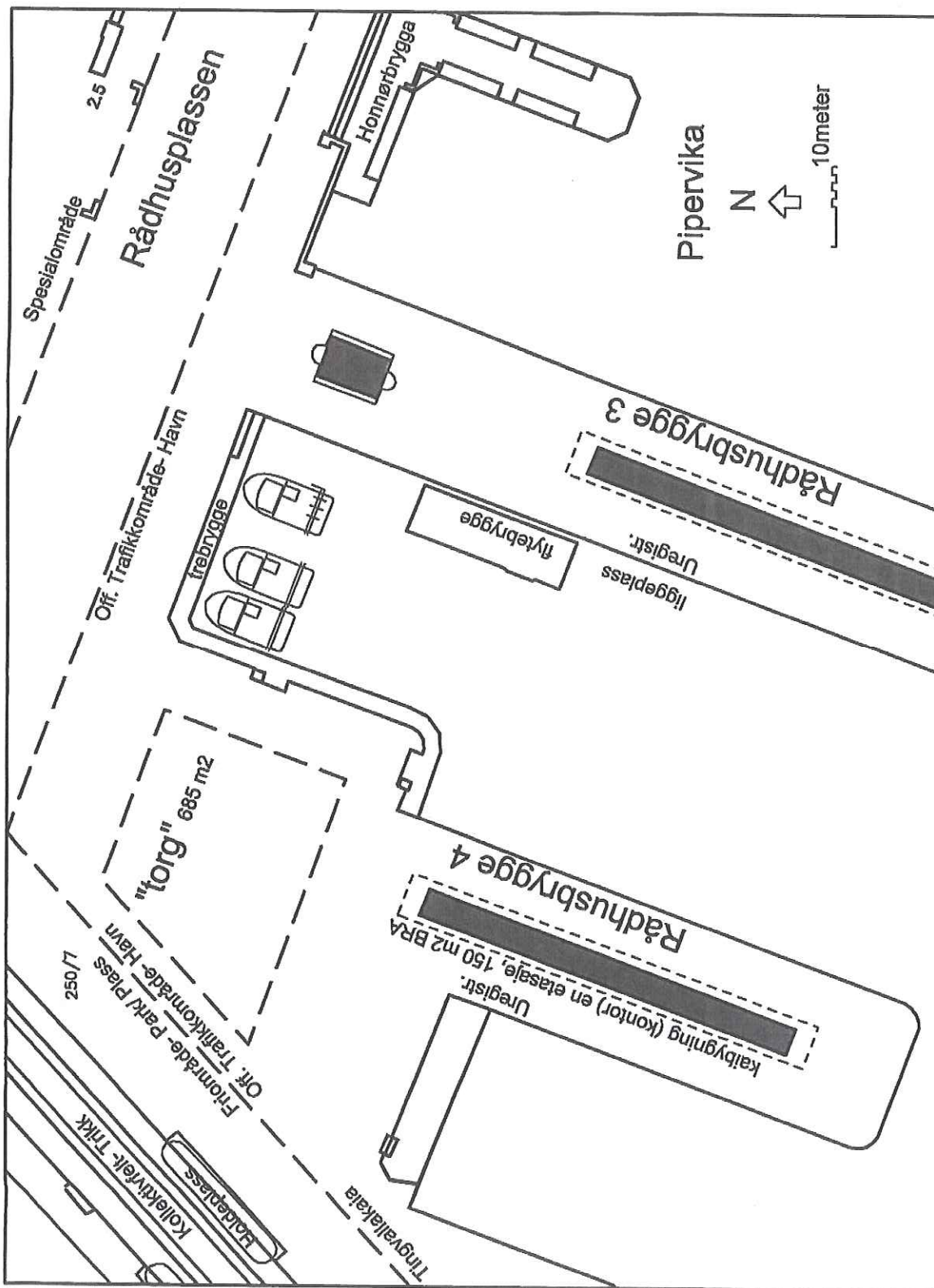
### Reguleringsplan

Utarbeidet av: 4B Arkitekter AS

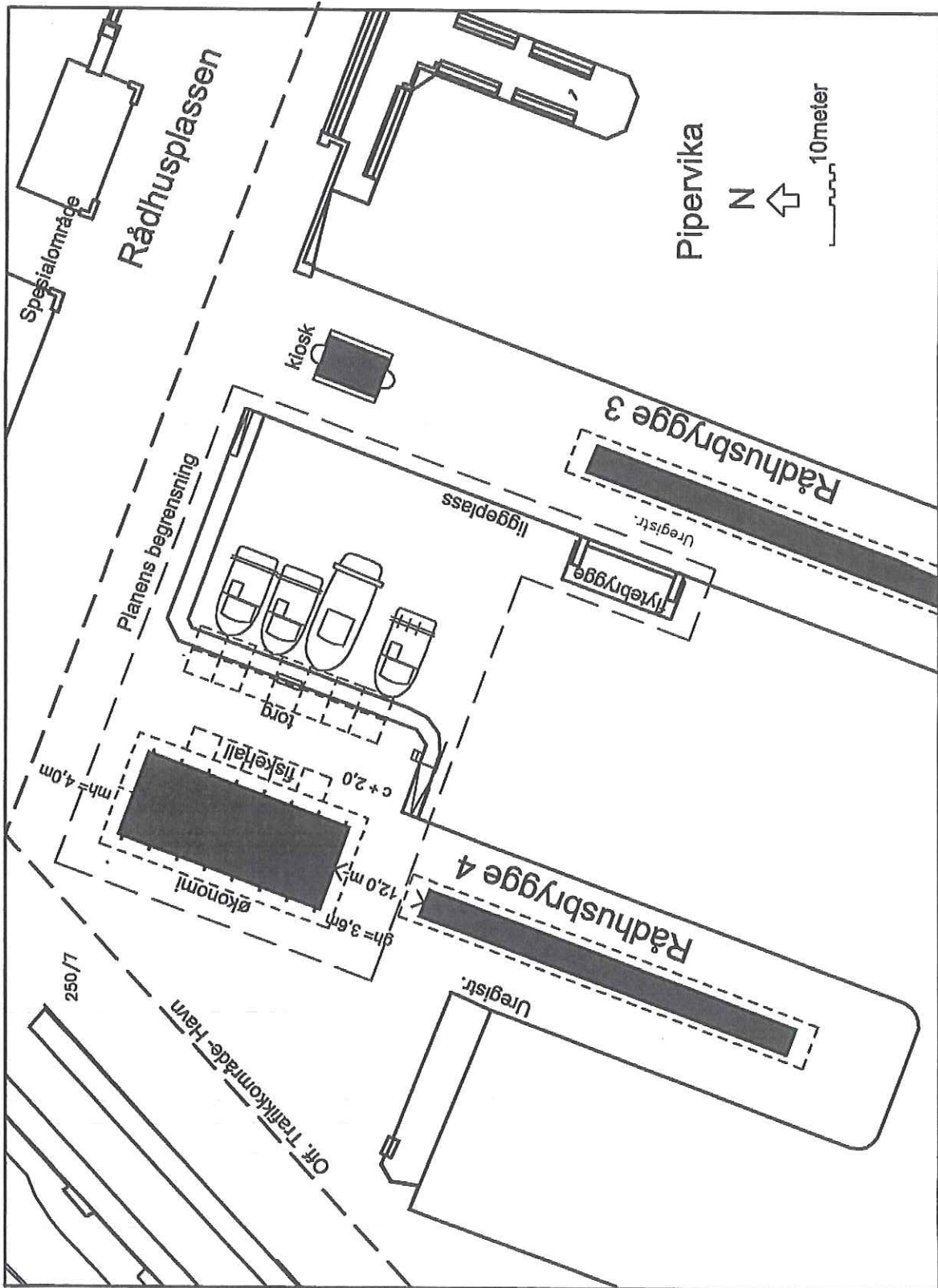
## Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon .....	3
2. BAKGRUNN.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD .....	4
3.1 Lokalisering og bruk .....	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.....	5
4. PLANSTATUS.....	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	8
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering .....	12
5. MEDVIRKNING.....	8
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	9
5.2 Kunngjøringsinnspill / Forhåndsuttalelser .....	11
.....	11
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	13
7. PLANFORSLAGET.....	16
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	16
9. ILLUSTRASJONER.....	17

# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON



1.1 Skisse - eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



## 2. BAKGRUNN

Planforslaget tar, på grunnlag av Planinitiativ høsten 2006 sikte på å virkeliggjøre Indre Oslo Fiskerlag's gamle planer om å få bygget en markedshall for salg av fisk og skalldyr ved Rådhusbrygge 4 på Rådhusplassen. Tiltaket initieres av en stiftelse under navnet "Stiftelsen Fisketorget i Oslo" (SFO). De årlige markedsdagene er populære og gitt stor omsetning av fiskernes produkter.

### 2.1 Forhold som utløser planbehovet

I eksisterende regulering er et 685 m<sup>2</sup> stort areal ("torg") plassert midt på plassen mellom Vestbanebygningen og eksisterende trebrygge i bassenget mellom Utstikkerne 3 og 4. (Skisse 1.1) Fiskerlaget leier i dag et areal på ca. 12 m<sup>2</sup> til kontor i eksisterende kaibygning. Resten av bygningen er utleiet til andre leietakere. Bygningen måler ca. 3,6 x 48 meter (innvendig bredde ca. 3 meter) og egner seg ikke til dette salgsformålet. Fiskesalget er begrenset til hva som kan foregå fra båtripa direkte til kunden på trebrygga. Fiskerne mangler egnet lager- og salgslokale rimelig nær båtene. Vareutvalget er begrenset til kun å omfatte fisk og skalldyr som er fanget i Oslofjorden, og salget må skje innen svært kort tid. En permanent markedshall i nær tilknytning til båtene vil muliggjøre helårs omsetning og øke omfanget av varetilbudet innenfor fisk- og sjømatprodukter, forlenge forretningstiden og gi bedre inntektsgrunnlag for fiskerne. Hovedaktiviteten på Fisketorget skal være salg av fisk både i rund og bearbeidet form av høy kvalitet. I tillegg ønskes servering av fiske- tapas- samt skjenkebevilling for vin/ øl. Salg og servering skal drives av profesjonelle. Virksomheten skal kvalitetssikres gjennom felles evaluering ved Styret i Fisketorget sammen med Oslo Havnevesen som skal stå for utlysningen av driften. Konseptet vil være tilsvarende det som drives fra en torghall i Stavanger. Fiskehallen skal bli et permanent sted også for sesongbetonte arrangementer (Kystens Dag, fiskematfestival o.a. som markedsfører og fjordfisket som sjømat. Den vil bli naturlige sted for informasjon og orientering om norsk fiskerinæring og produktene. Erfaringene fra Stavanger, Trondheim, og planene for fiskehallen på torget i Bergen viser at en permanent bygning anses være en forutsetning for et velfungerende og varig fiskemarked.

**Planens begrensning/ Endring:** I Planskissen omfattet planområdet hele Utstikker 4 inkl. hele bassenget mellom Utstikker 4 og 3.

I Planforslaget er området nå begrenset til å kun å omfatte indre del av Utstikker 4 (inkl. torgarealet i eksisterende reguleringsplan), indre del av bassenget mellom Utstikker 3 og 4, samt ny liggeplass for flytebrygge til Bygdøybåtene.

**Eksisterende trebrygge/ Endring:**

I Planskissen ble det foreslått å forlenge trebrygga utover langs vestsiden av Utstikker 3.

Dette ville ha redusert fritt innsyn til granittfrontene, og av antikvariske hensyn foreslås trebryggene beholdt uendret.

**Bølgebryter utgår:**

En bølgebryter som foreslått i Planskissen vil hindre evt. uheldige bølgeslag som følge av fjordbåttrafikken. Tiltak vil bli drøftet mellom Havnevesenet, Fiskerlaget og Byantikvaren når den planlagte fjordbåttrafikken er ferdig etablert. Bølgebryter utgår i dette planområdet.

**Bygningens plassering/ Endring:**

Fiskehallen ble i Planskissen foreslått plassert så nær bryggekannten og trebrygga som mulig for å skape umiddelbar kontakt mellom fiskebåtene og hallen. I Plan- og bygningsetatens Planforum ble denne plasseringen frarådet, men en posisjon i forlengelsen av eksisterende kaibygning ble angitt som alternativ mulighet. Denne gir åpnere siktlinjer og framkommelighet langs selve bryggekanntforløpet mellom utstikkerne, og skaper renere siktlinjer mellom fjordbassenget og Olav V's gate. Det reduserer også faren for evt. bygningstekniske komplikasjoner pga. nærheten til eksisterende bryggekanntutførelser. Behovet for lager-, service- og tekniske rom på kjellernivå er vurdert på nytt, og kan reduseres til samme omfang som på terrengnivå. Planforslaget viser hallen plassert med 12 meter avstand til kaibygningen.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Rådhusbrygge 4 er bebygget med "skur" i en etasje.

På nordsiden av skuret er det avsatt et areal (685 m<sup>2</sup>) til "Fisketorg."

Fiskebåtene legger til langs en trekai som er bygget inntil indre del av Utstikker 4 samt bryggekannten mot Rådhusplassen, og selger fisk og skalldyr fra båtripa direkte til kunden.



Bygdøyferja og sightseeing- båter har legger an til flytebrygge og har liggeplass til bryggekannten på vestsiden av Rådhusbrygge 3. Flytebrygga er senere flyttet noe lengre ut ved utstikkeren enn vist i eksisterende regulering.

I kollektivfeltet foran Vestbanen ligger trikkholdeplass.

Store deler av fotgjenger trafikken mellom Tjuvholmen, Aker Brygge, Nesoddenbåtene og sentrum skjer over det arealet som i dag er regulert til "torg". Evt. trafikk til fjordbåtene ytterst på Rådhusbrygge 4 vil ytterligere belaste dette arealet, og torget er ikke i bruk til det regulerte formålet.

Skuret på Rådhusbrygge 4 har vært utleiet av Havnevesenet til Nesoddenbåtene. To mindre rom , hver ca. 12 m<sup>2</sup>, er utleiet til fiskerlaget.

Det er fastslått i endelig dom avsagt 19. oktober 2004 av Ytre Follo Tingrett (nå Follo Tingrett) at Indre Oslofjord Fiskerlag i kraft av brev datert 28. januar 1965 fra Oslo Havnevesen har eksklusiv rådighet over kaiplassen mellom Rådhusbrygge 3 og 4.

"Kystens dag" (informasjon- og underholdningsvirksomhet for publikum, salg/ og servering av fiskeprodukter)- arrangeres årlig av fiskerne, som leier ekstra areal langs bryggekannten i direkte tilknytting til fiskebåtene. Til slike arrangement blir det satt opp midlertidige telt langs kaia.

### **3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer**

#### Natur- og ressursgrunnlaget

Utsikkerne og bryggekannten mot Rådhusplassen danner anlegg for fiskebåtene og innbyr til opphold og rekreasjon for byens befolkning, tilreisende og turister.

#### Landskap

Vid utsikt over fjorden, mot Rådhuset og Festningens silhuett.

Rådhusbryggene 1-4 danner karakteristiske *utstikkere og bassenger*. Honnørbrygga stikker ut i Rådhusets midtakse. Grunnen består i en viss utstrekning av oppfyllingsmasser over tidligere fjordbunn. Rådhusbrygge 4 er iflg. eksisterende tegning (år 1919) bygget på samme måte som Rådhusbrygge 1-3. Sparsom vegetasjon. Plassbelegning av asfalt.

#### Verneinteresser

Byantikvaren legger stor vekt på varsom omgang med bryggefrontene, som består av granitt. Trekaia har kledninger av vertikale trepaneler som danner anleggsflate for båtene. Her foreligger en viss motsetning mellom antikvariske og funksjonelle hensyn, idet båtene må ha en anleggsflate, mens en av antikvariske hensyn ønsker bryggekanntenes granittfronter mest mulig synlige, og det er heller ikke behov for utvidelse av kaia for fiskebåtene. Granittfrontene skal være mest mulig synlige. Skuret er bygget som skuret på Rådhusbrygge 3. Det står ikke på Byantikvarens liste over bevaringsverdige byggverk.

#### Miljøfaglige forhold

Ingen sjenerende støy. Grunnen kan være forurenset på grunn av oppfyllingene, det kan derfor bli påkrevet å foreta grunnundersøkelser, også av antikvariske hensyn- uansett art av byggearbeider i området. Klima: i verste fall fjordtåke om vinteren, ellers gode klima- og lysforhold hele året..

#### Trafikkforhold

Plassbelegg av asfalt (vekslende nivåer, fallforhold og kvalitet). Manglende merking av arealer for kjørende trafikk. Ingen organisert parkering av sykler eller kjøretøyer for handikappede. Rådhusbrygge 4 er i dag ikke i bruk for båter i rutetrafikk, men det er søkt tillatelse til plassering av flytebrygge for fjordbåter ved enden av utstikkeren. Trikkholdeplass ved Vestbanen.

#### Risiko- og sårbarhet

En antar at det kan foreligge forurensninger i grunnen (kjemisk, radon), men ennå ikke påvist. (Kfr. ROS-analyse).

#### Sosial infrastruktur

Rådhusbrygge 2 har off. toaletter.

#### Teknisk infrastruktur

Eksisterende elektro-, vann- og avløpsanlegg i plassområdet. Må ved evt. bygningsmessige tiltak bekostes omlagt av tiltakshaver.

Området eies av av Oslo Havn KF.

#### Estetikk og byggeskikk

Eksisterende bygning (bryggeskuret) har begrenset anvendelsesmulighet pga. bygningens dimensjoner og tilstand. Bryggeskurene danner innbyrdes et enhetlig uttrykk.

Nabobebyggelsen har sterkt varierende dimensjon, med selvstendige arkitektoniske uttrykk fra forskjellige tider (Rådhuset, Wilhelmsenbygget, Vestbanen/ Stasjonsmesterbygningen, Aker Brygge- fronten, og kiosken på Rådhusbrygge 3. Kiosken er av nyere dato, og danner et moderne og selvstendig uttrykk med god

arkitektonisk kvalitet. Den står i klar kontrast og avstand til kaibygningen- men er entydig plassert i forhold til kaibygningens midtakse.

#### **Stedsutvikling**

Den viktigste endringen i området skjedde ved utbyggingen på Aker Brygge. Den skapte et stort og tiltrekkende område med mange nye kvaliteter i bred bymessig forstand. Utbyggingen på Tjuvholmen og Vestbanetomten vil utvide og forsterke denne utviklingen. Tjenesteytende virksomhet vil etter alt å dømme ha gode vekstvilkår. Ved en videreføring av planene for Akershusstranda vil det skje en aktivisering av byens bryggeområder som innebærer flere og mer varierte tilbud til befolkningen enn de en har i dag. Planene for Nasjonalmuseet tyder på ganske massiv utnyttelse av arealene bak Vestsbanebygningene, foruten området mellom Aker Brygge-bebyggelsen og Dokkveien.

#### **Barns interesser**

Inngår i det øvrige publikums interesser.

#### **Universell utforming**

Eksisterende trekai danner anlegg for fiskebåtene o.a. mindre fartøyer. Den ligger ca. 60 cm lavere enn trafikk- /plassområdet. Ved begge ender av trebrygga er det bygget ramper av enkel utførelse.

#### **Juridiske forhold**

Nåværende eiendomsgrense som krysser torgarealet forutsettes endret og lagt til skillet mellom F1 Friområde (park/ plass) S- 3411.18.5.94 og Off. trafikkomr.- havn S-4087, 27.4.2004. (Se også 3.1 Lokalisering og bruk)



## 4. PLANSTATUS

### Planstatus

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

*Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging* tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelsehemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

*Retningslinjene for barn og unge* skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det vurderes fullverdig erstatning for å tilfredsstille krav i retningslinjene.

#### Gjeldende overordnede planer

*Kommuneplanens visjon for Oslo* er som fjordby, kunnskapsby, kulturby og miljøby. Byutviklingen skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper. Planen legger opp til økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil, og dette innebærer at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges. De stasjonsnære områdene skal vurderes for konsentrert boligbygging for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrunnlaget til kollektivtransporten.

#### *Byøkologisk program*

Viktige punkter er: Opprydding i gamle fyllinger, miljøkartleggingen og miljøoppfølgingsprogram, redusere klimagassutslipp og luftforurensing ved å øke kollektive transportmidler, fjernvarmetilknytning og passive varmekilder, godt fungerende vannkretsløp, lokalt håndtering av overvann og utnytting av naturens selvrensingsevne og åpning av rørlagte bekker.

*Kommunedelplan for indre Oslo* gir rammer for byutvikling, byreparasjon, miljøbevaring og transport i indre by og sentrum, samt at den trekker opp de langsiktige mål for de samme områder. Det er en strategisk plan, rettet mot nøkkeltiltak som kan fremme en ønsket byutvikling. Rådhusplassen er forutsatt til rekreasjon, og vist som sentral sjøfront (byhavn).

*Fjordbruksplanen* legger til rette for ulike friluftaktiviteter og bedret tilgjengelighet til fjordområdet. Planen styrker vernet av verdifulle arealer og forekomster for Oslos strandområder, øyer og havflate. Fjordbyvedtaket innebærer at store deler av Oslos havneområder skal frigjøres for byutvikling for bolig-, nærings- og rekreasjonsformål innen år 2012.

#### *Grøntplan for Oslo*

Planen definerer og sikrer overordnede parker, turveier, naturområder/vassdrag, og andre grønne områder i byggesonen. Rådhusplassen er avsatt til bypark.

*Oslos sentrale sjøside* trekker grensene mellom havn og nye byutviklingsmuligheter mellom Framnes og Loenga og gir retningsgivende rammer og kvalitetskrav for utvikling av området. Rådhusplassen er forutsatt til parker og gangstrøk, og skal opparbeides som allsidig oppholds- og rekreasjonsareal.

#### Gjeldende regulering

Planområdet inngår i reguleringsplan for Akershusstranda og Rådhusplassen, vedtatt 24.04.2004 (S-4087). Området er regulert til offentlig trafikkområde – havn. Et avgrenset område er avsatt til fisketorg. Planen har også regulert flytebrygge innerst mot utstikker 3. For

Øvrigt er byggeområdene på utstikkerne avgrenset med byggegrenser. Reguleringsbestemmelsene fastsetter at det ikke tillates permanent bebyggelse på fisketorget.

Pågående planer

*Kommunedelplan for byutvikling og bevaring*

Planens målsetting er å legge til rette for en viderutvikling av indre Oslo som hovedstad. Planen vil erstatte deler av gjeldende overordnede planer. Rådhusplassen er båndlagt med klassifisering av verneverdi.

*Rådhusbrygge 4* er forutsatt til nytt anløp av fjordbåtene, og det er pågår planprosess for etableringen.

*Vestbanetomten* skal utnyttes til lokalisering av Nasjonamuseet. Det pågår parallell planprosess og arkitektkonkurranse.



## 5. MEDVIRKNING

### 5.1 Innspill ved kommunalt samråd

#### Liste over samrådsinnspill

1. Bydel St. Hanshaugen	04.01.2007
2. Bydel Frogner	20.12.2006
3. Byantikvaren	18.12.2006
4. Helse- og velferdsetaten	15.12.2006
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)	19.12.2006
6. Undervisningsbygg	15.12.2006
7. Samferdselsetaten	12.12.2006
8. Vann- og avløpsetaten	08.12.2006
9. Hafslund Nett	08.12.2006
10. Trafikketaten	08.12.2006
11. Gravferdsetaten	04.12.2006
12. Friluftsetaten	04.12.2006
13. Omsorgsbygg	04.12.2006

### Sammen drag av samrådsinnspill

- 1) Arbeidsutvalget er svært positiv Bydel St. Hanshaugen mener- i likhet med EBY (5) at saken- dersom saksbehandlingen trekker ut over et års tid- bør kunne behandles som mindre vesentlig reguleringsendring.
- 2) Bydel Frogner fremhever- i likhet med Bydel St. Hanshaugen (1), nødvendig bryggeplass for Bygdøyferja.
- 3) Byantikvaren understreker miljøverdien av tiltaket, og viktigheten av direkte kontakt mellom fiskerne. Vil ikke motsette seg etablering av overbygget salgslokale i direkte tilknytning til kaia. Ny konstruksjon må tilpasses historisk miljø. Vil vurdere tiltak som medfører inngrep i kaikonstruksjoner eller endringer av overflatebelegg når det foreligger konkrete forslag. Myndigheten gjør oppmerksom på at dersom tiltaket fører til nye pæler/ fundamenter for brygger ned i sjøbunnen må forholdet drøftes med Sjøfartsmuseet.
- 4) Helse- og velferdsetaten viser generelt til mistanke om at grunnen kan være kjemisk forurenset, og henviser ved terrenginngrep til evt. skadelig virkning av radon på arbeidsplasser, og henviser til forurensingsforskriften. Fagområdene "luftkvalitet, rekreasjon og nærmiljø" samt "forurenset grunn" er ikke behandlet spesielt i etatens uttalelse.
- 5-6) EBY og undervisningsbygg kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativet.
- 7) Samferdselsetaten forutsetter oppfølging av krav til gode løsninger for myke trafikkkanter, samt universell utforming.
- 8) Vann- og avløpssetaten sender kart som orienterer om ledningsnett i området. Har ingen kjente forhold.
- 9) Hafslund Nett varsler at inngripen i terreng, endring og flytting av eksisterende anlegg, eller bygging av nye- i sin helhet må bekostes av utbygger.
- 10- 11- 12- 1). Trafikk-, Gravferds-, Friluftsetaten og Omsorgsbygg har ingen forhold som får betydning for planinitiativet.

**Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill**

- 1-2) Bygdøyferja skal fortsatt ha plass ved vestsiden av Rådhusbrygge 3. Flytebygga, som i eksisterende reguleringsplan er plassert innerst, er senere flyttet noe lengre ut. I planinitiativet ble den foreslått erstattet av en ny brygge som bytter plass med liggeplassen. Den endelige plasseringen vil være resultatet av endelig overenskomst mellom forslagsstiller, grunneier (OHV) og driftsansvarlig for Bygdøyferja.
- 3) Byantikvaren og Sjøfartsmuseets medvirkning vil være en del av videre planlegging.
- 4) Prøveboringer for kartlegging av evt. forurensninger vil være del av øvrige grunnundersøkelser og tiltak som inngår i en byggeprosess og bekostes av tiltakshaver.
- 5-6) Til etterretning
- 7) Samferdselsetatens understreker behovet for en klargjøring av forholdene for fotgjengere, syklister og handikappede. Dette vil inngå som del av en samlet plan for plass- landskapsutforming i samarbeid med etatene og grunneier.
- 9) Hafslund Nett og Vann- og avløpsetaten og krever minsteavstand fra byggverk til eksisterende installasjoner som en antar vil føre til omlegging av vann- og elektroinstallasjoner.

*Samrådsinnspillene er generelt positive, inspirerende og styrker grunnlaget for å gå videre med initiativet.*



## 5.2 Forhåndsuttalelser

### Liste over forhåndsuttalelser:

1. Bydel St. Hanshaugen	16.04.2007
2. Byantikvaren	31.05.2007
3. Helse- og velferdsetaten	19.04.2007
4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)	17.04.2007
5. Samferdselsetaten	16.04.2007
6. Beredskapsetaten	02.05.2007
7. Vann- og avløpsetaten	16.05.2007
8. Brann- og redningsetaten	23.05.2007
9. Hafslund Nett	10.04.2007
10. Rådhusets forvaltningstjeneste	15.05.2007
11. Oslo Havn KF	30.03.2007
12. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	2.05.2007
13. Oslo og Omland Friluftsråd	9.04.2007
14. Oslofjordens Friluftsråd	23.04.2007
15. Norges Handikapforbund	20.04.2007
16. Fiskerlaget Sør	26.09.2007

### Sammendrag av forhåndsuttalelser

1) Bydel St.Hanshaugen er svært positiv til planinitiativet på bakgrunn av tiltakets betydning for befolkningen. Bydelen mener også at dersom saksbehandlingen trekker ut i tid- bør den behandles som "mindre vesentlig reguleringendring".

2) Byantikvaren refererer til tidligere uttalelse til samråd, og fraråder tiltak som tildekker bryggefrontene av granitt (inkl. bryggefrontene på trebrygga), samt konstruksjoner som må forankres i sjøbunnen (flytebrygge). Videre er en kritisk til eventuell bølgebryter på grunn av konsekvensene for eventuelle antikvariske verdier i sjøbunnen.

*Om plasseringen av bygningen:* -mener etaten at hallen kunne plasseres "noe nærmere" byggekanten.

*Om størrelsen og utformingen av bygningen:* - mener etaten at hallens grunnflate er for stor, at hallen vil bli et fremmed og dominerende element i det maritime miljøet, og at den ikke underordner seg det "storslagne byrommet". Det ønskes redusert bruk av utkragete tak og markiser.

Etaten mener framlegget inneholder høyt konfliktpotensial.

- 3) Helse- og velferdsetaten minner om forurensingsforskriften ved terrenginngrep.-Ingen kjente forhold knyttet til luftkvalitet og støy
- 4) Eiendoms- og byfornyelsen påpeker uklar angivelse av berørte gårds- bruksnummer.
- 5) Samferdselsetaten varsler avstandskrav i etatens ansvarsområde., og minner om krav til merking av kjøresoner.
- 6) Beredskapsetaten har ingen kommentar.
- 7) Vann- og avløpsetaten orienterer om avstandsregler og ber om at det settes byggegrenser
- 8) Brann- og redningsetaten minner om kravene i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven, og presiserer at TEK angir minimumskrav for avstand mellom byggverk og infrastruktur  
Retningslinjer vedr. tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap i Oslo kommune er vedlagt, samt orientering om krav til vannforsyning. Spesielt vises til adkomstforholdene ved eksisterende og nye bygninger. En minner også om meldeplikten til sentral myndighet ved installasjon av kjøleanlegg.
- 9) Hafslund Nett (se også innspillet til Kommunalt samråd, bilag 9.0- .1) Tilsendt dokumentasjon må betraktes som orienterende, ikke til videre anvendelse for prosjekteringsgrunnlag. Alle endringer i eksisterende anlegg må bekostes av utbygger.
- 10) Rådhusets Forvaltningstjeneste orienterer (kart) om sine forvaltningsområder.
- 11) Oslo Havn KF ber om at planarbeidet avventer Havnevesenets enighet om ny festeavtale med fiskerlaget. (vedlegg 2.0).
- 12) Fylkesmannen understreker områdets viktighet, framkommelighet langs sjøkanten, opplevelseskvaliteten, universell utforming og landskapstilpasning. Etaten minner videre om risiko- og sårbarhetsanalyser for alle planer samt søknadsplikt til fylkesmannen ved utfylling eller mudring.
- 13) Oslo og Omland Friluftsråd understreker områdets viktighet for rekreasjon, og legger stor vekt på framkommelighet og opplevelseskvalitet for almenheten og turister langs hele vannlinjen. Initiativet støttes sterkt
- 14) Oslofjordens Friluftsråd viser til at de allerede i forbindelse med reg. planarbeidet med

Akershusstranda og Rådhusplassen i 1998 at de ønsker et fisketorg i området. Understreker viktigheten av å profilere lokale fiskere, oppgradering av bryggekanterne, og refererer til positive erfaringer i Tyskland med enkel servering og ”take-away” mat.

- 15) Norges Handikapforbund drøfter universell utforming i bredt perspektiv, markert ved ønsket om en egen paragraf i reguleringsbestemmelsene med følgende ordlyd: ”*Universell utforming skal legges til grunn for gjennomføring av tiltaket med tilhørende uteområder*”
- 16) Fellesorganisasjonen advarer mot at det kan oppstå et konkurranseforhold mellom omsetningen fra Fiskehallen og salget fra båtene, og dette må motvirkes ved formuleringen av reguleringsbestemmelsene.

#### **Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser**

- 1) Bydel St. Hanshaugens uttalelse bekrefter en generell positiv interesse i befolkningen.
- 2) Bryggefrontene (grove treplanker) på trebrygga eksisterer, og er nødvendige for å kunne legge til med båt. En flytebrygge må forankres i bunnen, men antikvarisk myndighet vil bli holdt underrettet ved flyttingen av eksisterende flytbrygge.

Alle nye utførelser som måtte berøre bryggekanter, eksisterende fundamenter og bunnforhold vil bli planlagt i samarbeid med Sjøfartsmuseet og antikvariske myndigheter.

*Til plasseringen av bygningen:* - denne plasseringen ble ved behandlingen av Planskissen i Plan- og bygningssetaten omtalt som alternativ mulighet. Forslagsstiller deler denne oppfatningen, idet bygningen da står i et geometrisk tydelig forhold til det eksisterende kaiskuret på utstikkeren. Plasseringen gir kortere adkomst for økonomitrafikken på vestsiden av hallen. En plassering ”noe nærmere” synes vanskelig å definere.

*Til størrelsen av bygningen:* - Fiskerlaget fastholder at hallens areal på 300 m<sup>2</sup> som tidligere ønsket er nødvendig for å dekke deres behov. Et tilsvarende areal er nødvendig på kjellerplan for lager-, servicerom og teknisk anlegg.

*Til utkraget tak / markiser:* - generelt gjelder at et godt utkraget tak er en ekstra god beskyttelse av fasaden mot regn og uheldig påvirkning av sol, særlig ved glassfasader. Utkragingene og markisene innebærer en betydelig økning av bruksmulighetene til arealet på bakken. Markiser har til alle tider vært nødvendig utstyr på markeds plasser, og her vil markisene kunne utføres i samme materiale som en ser på seilbåter. Den eksisterende kaibygningen, nærmeste nabo- har forøvrig også utkragete tak, om ikke såpass formalt påfallende. Den er en lagerbygning.

Skråtakenes form og bruken av markiser er begrunnet i kravene til et mest mulig rasjonelt konstruksjonsprinsipp, en samlet vurdering av arealets bruksmuligheter, værforhold og ønske om å gi hallen egen identitet som bygning. Det nærmeste naboskapet er bygningsmessig sterkest preget av Vestbanebebyggelsen og Rådhuset. Innbyrdes er disse av svært ulik alder og størrelsesorden. Forslagsstiller mener at Fiskehallen kan bli et forfriskende arkitektonisk bidrag fra vår gen tid, og stiller seg undrende til at den kan innebære et ”konfliktpotensial”.

- 3) Forurensingsforskriften vil bli fulgt ved alle terrenginngrep.
- 4) Berørte gårds-/ bruksnummer er avklart.
- 5) EBY ajourfører f.t. grenseforløpene. Avstandskravene vil ikke føre til konflikt. All merking av soner og materialbruk på overflater vil bli utført i samarbeid med etatene.
- 6) Beredskapssetaten har ingen kommentar.
- 7) Vann- og avløpsetatens varsel tas til følge.



- 8) Brann- og redningsetatens tas til følge, og kravene i Teknisk forskrift til bygningsloven vil bli fulgt.
- 9) Hafslund Nett's varsel tas til følge.
- 10) Rådhusets forvaltningstjeneste vedlegge oversikt over sine forvaltningsområder. Dette vil inngå i senere saksbehandling.
- 11) Reguleringsplanarbeidet fortsatte etter overenskomst mellom Havnevesenet og Fiskerlaget.
- 12) Fylkesmannens uttalelser tas til følge.
- 13) og 14) Friluftsrådene synes å bekrefte almenhetens glede og forventning til tiltaket.
- 15) Norges Handikapforbund's uttalelse vil bli behandlet forskriftsmessig.
- 16) Fiskernes interesser og rettigheter vil være sikret i driftsavtalen mellom "Fisketorget i Oslo" og drifter av Fiskehallen.

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

### *Fiskehallens plassering*

Bygningen er nå plassert sentrisk i bryggeskurets lengdeakse med 12 meters avstand mellom bygningene. All trafikk til og fra bygningene får likeartet adkomstforhold, og kan passere hallen uhindret på alle sider. Det gir rasjonell tilkobling til eksisterende tekniske anlegg, og minimale konsekvenser for eksisterende bryggekonstruksjoner. Adkomsten for økonomitrafikken blir kortere, og kan letter skilles fra kundeadkomsten.

### *Uteservering*

Der uteservering ikke er til hinder for fri passasje mellom hallen og trebrygga foreslås møblering på regulert areal langs vestsiden av hallen og/ eller langs bryggekannten. Utkragende takflater med gesimsmarkiser gir bygningen en paviljongkarakter og gjør serveringsarealet brukervennlig under alle værforhold.

### *Bygningen*

Tiltaket handler om å utvikle fiskesalget som attraksjon, skape mer oppmerksomhet rundt en næring, et lett tilgjengelig og populært tilbud til befolkningen. Fisketorget beliggenhet i naboskapet til Festningen, Rådhuset, Vestbanen og Nasjonalmuseet, krever en permanent bygning med høye krav til arkitektonisk presisjon ved valget av konstruksjoner, materialer, detaljer og utførelser. Fiskehallen bør være en lys, åpen hall uten skillevegger. Alle service-, lager- og tekniske rom må være i kjeller. Innredningen i hallen vil bestå av salgsdisker, fiskekummer og serveringsbar for fingermat.

Det foreslås en glasspaviljong med bærekonstruksjon av limtre. Taket kan være flatt som på det eksisterende bryggeskuret, eller ha skråtak innenfor regulerte høyder slik illustrasjonene viser. Taket bør- uansett form, krages ut for å beskytte fasadene og arealet langs utsiden av bygningen mot nedbør. Det kan utstyres med markiser for å beskytte salgs- og serveringsareal. Bryggesalget fra fiskebåtene vil skje direkte til trekaia, og trenger muligheter til overdekning mot nedbør. Illustrasjonene viser rullemarkiser plassert på stolper langs bryggekannten mot kaia til overdekning av salgs- og serveringsarealet.

Ytterveggene kan være løfteporter av glass. Det gir maksimalt gjennomsyn fra alle steder i omgivelsene. Om dagen vil portene på langsiden være åpne og hallen kan ha samme klima inne som ute. Et enkelt romlig- og bygningsteknisk konsept, og bruk av varige materialer og konstruksjoner vil gi bygningen god karakteristikk i nabolaget til Aker Brygge- Nasjonalmuseet- Vestbanen og Rådhusplassen.

## 7. PLANFORSLAGET

### **Reguleringsformål**

Det ønskes tillatelse til innenfor et bestemt område å oppføre permanent bygning som gir rom for helårs salg av fisk og fiskeprodukter, bevertning samt gir informasjon om fiskerinæringen. Innenfor samme område ønskes tillatelse til torgvirksomhet samt begrenset servering. Det vil også bli søkt om skjenkebevilling.

### **Grad av utnyttning og høyder**

Torgareal (byggeområde)= 1012 m<sup>2</sup>

BYA (bebygd areal u. kjeller) = 470 m<sup>2</sup>, %-BYA= 46,0

BYA (bebygd areal inkl. kjeller) = 770 m<sup>2</sup>, %- BYA= 76,0

Bygning i en etasje m/kjeller. Gesimshøyde = maks. 3,6 m , Mønehøyde= maks 4,0 m

### **Bebyggelsens plassering**

Tidligere regulert areal for fisketorg (685 m<sup>2</sup>) foreslås økes til 1012 m<sup>2</sup>, og bygningen plasseres sentrisk i eksisterende kaibygnings midtakse med 12 meter avstand mellom bygningene.

### **Natur- og resursgrunnlaget**

Planen ivaretar friluft- og fiskeriinteresser.

### **Verneinteresser**

Eksisterende bryggekanter av granitt beholdes uforandret, evt. senere endringer skal kun gjøres i samarbeid med Byantikvaren. .

### **Trafikkforhold**

Adkomst for varelevering vil være fra Dokkveien/ Off. trafikkområde.

### **Estetikk og byggeskikk.**

Planen beskriver en permanent bygning med paviljongkarakter, begrenset areal og maksimalt angitte gesims- og evt. mønehøyder. Den skal være plassert aksialt i eksisterende kaibygnings lengderetning. Den skal være utført i kvalitet og materialer som på beste måte knytter den til sjøens fartøyer.



### Stedsutvikling

Tiltaket skal fremme fiskerinæringen og berike Oslo havns bryggefront til glede for byens befolkning og turistene..

### Universell utforming

Universell utforming gjøres gjeldende i hele planområdet.

### Juridiske forhold

Etter avtale mellom forslagsstiller og grunneier Oslo Havn Kf, ble forslagsstillers utkast til festeavtale for fisketorget sendt grunneier den 23. mai 2008. Endelig omforenet avtaletetekst er ventet i løpet av inneværende år.

## **8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET**

### Overordnede planer og mål

I sitt svar på Planinitiativet viser Plan- og bygningsetaten til eksisterende reguleringsplan for området, som ikke tillater bygging av permanent karakter. En viser til 4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus, uttalelser i kommunalt samråd, reaksjonene på kunngjøringer og presseomtaler- og mener det er godt grunnlag for å søke politisk tilslutning til å reise en permanent markedshall. Eksisterende reguleringsplan må derfor endres.

### Natur- og ressursgrunnlaget

Fisketorget skal kun tilby fiskebåtene og fiskerinæringens produkter. Forholdet kan reguleres i avtalene mellom grunneier (Oslo Havn Kf) og rettighetshaver (Indre Oslofjord Fiskerlag) samt reguleringsbestemmelsene for torgarealet.

### Landskap

Grunnen kan inneholde antikvariske spor, men består delvis av oppfyllinger (se også nedenfor).

### Verneinteresser

Bryggekanalene skal kun endres eller tildekkes i samråd med antikvariske myndigheter.

### Miljøfaglige forhold

Eventuell forurenset grunn skal påregnes registrert og fjernet av utbygger i samarbeid med myndighetene.

### Trafikkforhold

Økonomitrafikk til fisketorget skal skje fra Dokkveien og innenfor merket område. Annen kjøring er ikke tillatt. Parkering av sykler og parkeringsplasser for handikappede plasseres i off. trafikkområde utenfor planens begrensning. Virksomheten rundt fiskehallen og båtene vil øke trafikken over torget. Ruter AS har fremmet planinitiativ til plassering av flytebrygge for fjordbåter i forlengelsen av Rådhusbrygge 4.

### Risiko- og sårbarhet

ROS-rapporten konkluderer (i et sammendrag på s. 4) med at risikonivået ikke er høyere enn det som er akseptert for ny bebyggelse i Norge for de temaene som er vurdert, samt de som er vurdert og krysset ut i vedlegg. Videre heter det at dersom en under planlegging og gjennomføring tar tilstrekkelig hensyn til de farer som kan oppstå under utbyggingen, så vil ikke tiltaket representere høyere risiko for mennesker eller samfunn enn hva som er akseptert for ny bebyggelse. Rapporten gir anbefalinger til kontakt med brannvesen og andre parter som opererer i nærområdet, som øyfergene og Ruter AS for å sikre gode og sikre rutiner både under utbygging og drift av området.

### Sosial infrastruktur

Fiskehallen vil, ved tillatelse til bevertning, ha gjestetoaletter i kjeller.

### Teknisk infrastruktur

Ombygging av eksisterende infrastruktur og tilpasning til nye anlegg (vann, avløp, energi og renovasjon) bekostes av utbygger og skal skje i samarbeid mellom grunneier, etatene og tiltakshaver for fiskehallen.

### Estetikk og byggeskikk

Bygningens fjernvirkning skal som bygningstype, ved materialvalg og i utførelse- tydeliggjøre sin funksjon og tilhørighet til båt og havn. Eventuell skiltreklamee, plassering, dimensjonering, materialvalg og detaljutforming skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten og grunneier. Annen reklame eller skilting er ikke tillatt.

### Stedsutvikling

Initiativet anses på alle måter å gagne befolkningen, være attraktivt også for tilreisende, samt aktiviserende for andre kommersielle interesser i området.

### Barns interesser

Ingen spesielle

### Universell utforming

Hele anlegget skal ha universell utforming.

### Juridiske forhold

1) Eksisterende eiendomsgrense er under oppdatering i Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

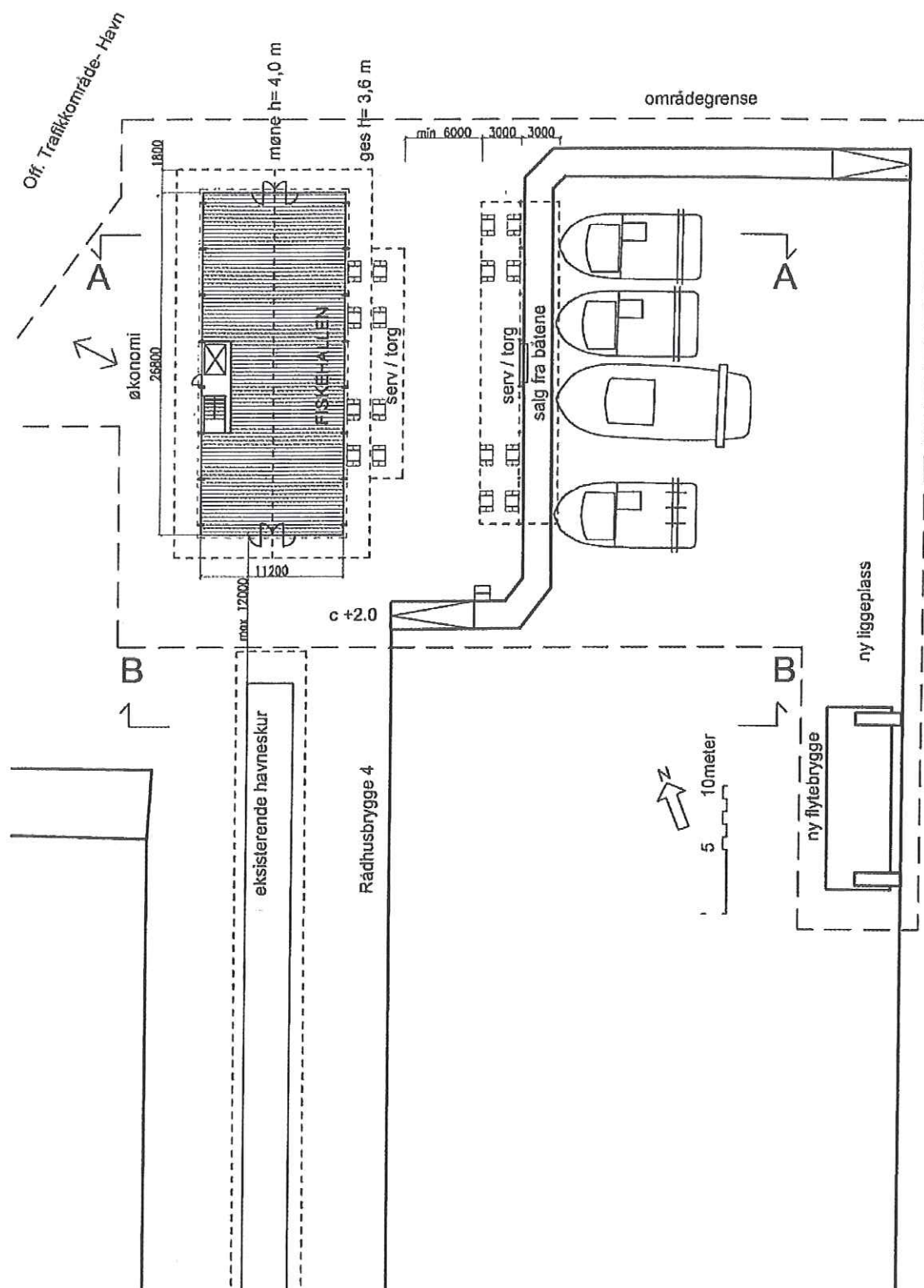


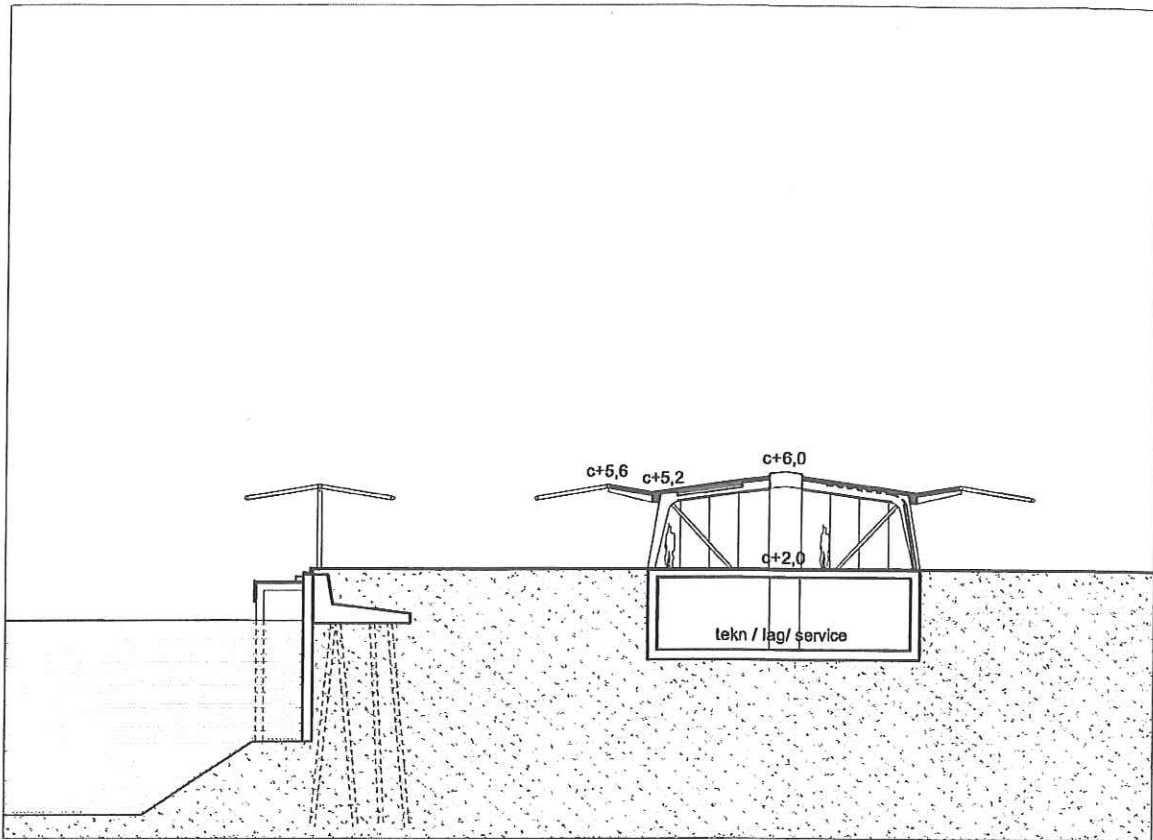
- 2) Det er fastslått i endelig dom avsagt 19. oktober 2004 av Ytre Follo Tingrett (nå Follo Tingrett ) at Indre Oslofjord Fiskerlag i kraft av brev datert 28. januar 1965 fra Oslo Havnevesen har eksklusiv rådighet over kaiplassen mellom Rådhusbrygge 3 og 4. Den bruk som reguleringsforslaget omfatter er således i samsvar med og representerer en videreføring av eksisterende bruk av dette arealet/ om rådet.
- 3) Avtaleforholdet mellom Oslo Havn KF og Stiftelsen Fisketorget i Oslo (SFO) skal fastlegges i en festeavtale.
- 4) Eksisterende bruk er i samsvar med den bruk som planforslaget omfatter.

## 9. ILLUSTRASJONER

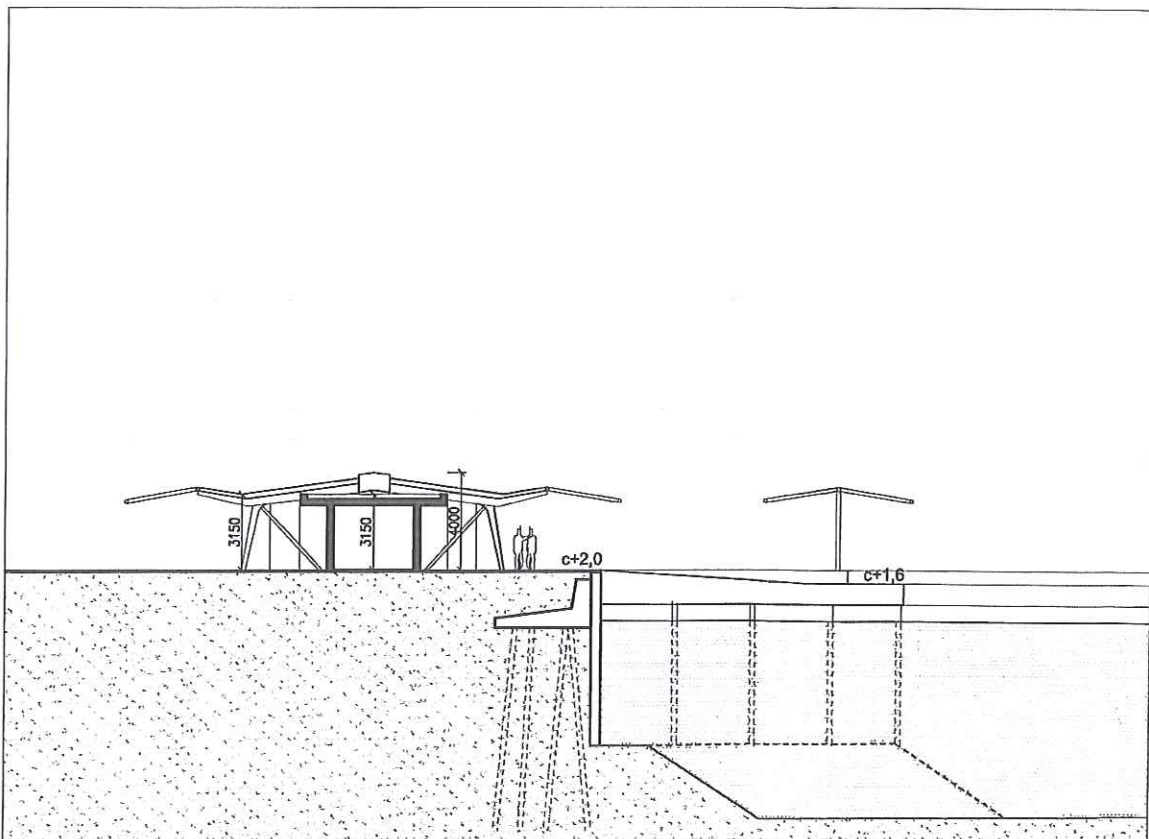
Illustrasjonene er ikke juridisk bindende.

9.1 Plan / dato 18.06.2010





9.3 Snitt/ Oppriss AA 1:300 1 5 10 meter



9.4 Snitt/ Oppriss BB





9.3 Rådhusbrygge 4 - (vestsiden) uten Fiskehallen



9.4 Rådhusbrygge 4 - (vestsiden) med Fiskehallen





9.5 Rådhusbrygge 4 - fra sjøsiden (2) – uten Fiskehallen





9.6 Rådhusbrygge 4 - fra sjøsiden (2) - med Fiskehallen



9.7 Rådhusbrygge 4 – fra sjøsiden (3) - uten Fiskehallen



9.8 Rådhusbrygge 4 - fra sjøsiden (3) – med Fiskehallen





9.10 Rådhusbrygge 4 - fra sjøsiden (4) – uten Fiskehallen



9.11 Rådhusbrygge 4 - fra sjøsiden (4) - med Fiskehallen



9.12 Fiskehallen- sett fra Rådhusplassen mot Aker Brygge



## **FAKTAARK – ALT.1**

**Forslagsstiller:** Stiftelsen Fisketorget i Oslo

Adresse: Indre Oslofjord Fiskerlag Rådhusbrygge 4, 0160 Oslo

Kontaktperson: Øyvind Helgesen, ohelg@mac.com

**Konsulent:** 4B Arkitekter AS Oscars gate 20, 0352 Oslo, 4b@4b.no

Kontaktperson Bjørn Hovstad, tel. 22960205, bh@4b.no

### **Eieropplysninger**

Gnr.209/ Bnr.493

Oslo Havn KF

### **Arealstørrelse – planområde**

Planområdet totalt: 2957 m<sup>2</sup>

Areal for hvert formål:

Byggeområde blandet formål: 1009 m<sup>2</sup>

Havn: 627 m<sup>2</sup>

Kai: 150 m<sup>2</sup>

Havneområde i sjø: 1017 m<sup>2</sup>

Havneområde i sjø (flytebrygge): 154 m<sup>2</sup>

### **Arealstørrelse – ny bebyggelse**

Over terreng: BYA=380 m<sup>2</sup>, %-BYA= (380: 1009) x 100= 37,6 %

Over terreng: BRA=300 m<sup>2</sup>

Under terreng: BRA=300 m<sup>2</sup>

### **Parkering**

Parkering reguleres ikke.

Plasser for sykkelparkering reguleres ikke.

### **Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.**

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### **Kunngjøring og varsling**

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 20.03.2007 i Aftenposten og Dagsavisen.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 28.03.2007.

## **FAKTAARK – ALT.2**

**Forslagsstiller:** Plan- og bygningsetaten

Adresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadr: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Kontaktperson: Anne-Lise Bye, annelise.bye@pbe.oslo.kommune.no

### **Eieropplysninger**

Gnr.209/ Bnr.493

Oslo Havn KF

### **Arealstørrelse – planområde**

Planområdet totalt: 2957 m<sup>2</sup>

Areal for hvert formål:

Byggeområde blandet formål: 729 m<sup>2</sup>

Havn: 912 m<sup>2</sup>

Kai: 150 m<sup>2</sup>

Havneområde i sjø: 1017 m<sup>2</sup>

Havneområde i sjø (flytebrygge): 154 m<sup>2</sup>

### **Arealstørrelse – ny bebyggelse**

Over terreng: BRA=300 m<sup>2</sup>

Under terreng: BRA=300 m<sup>2</sup>

### **Parkering**

Parkering reguleres ikke.

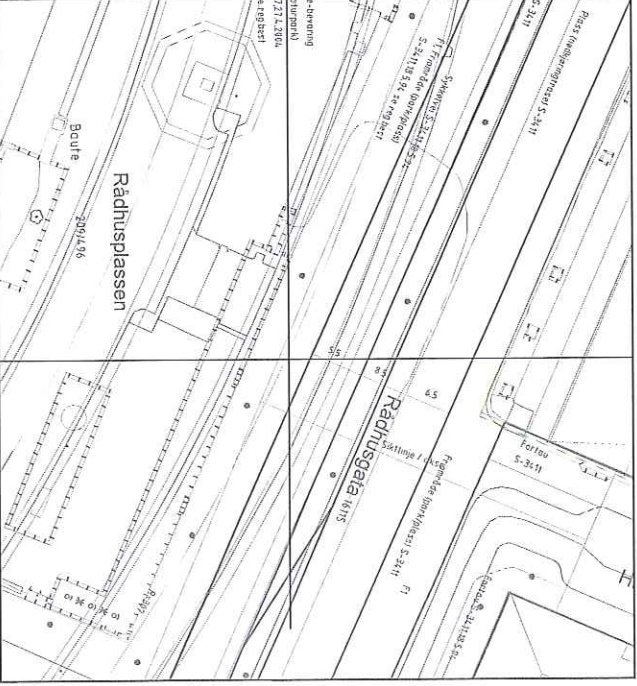
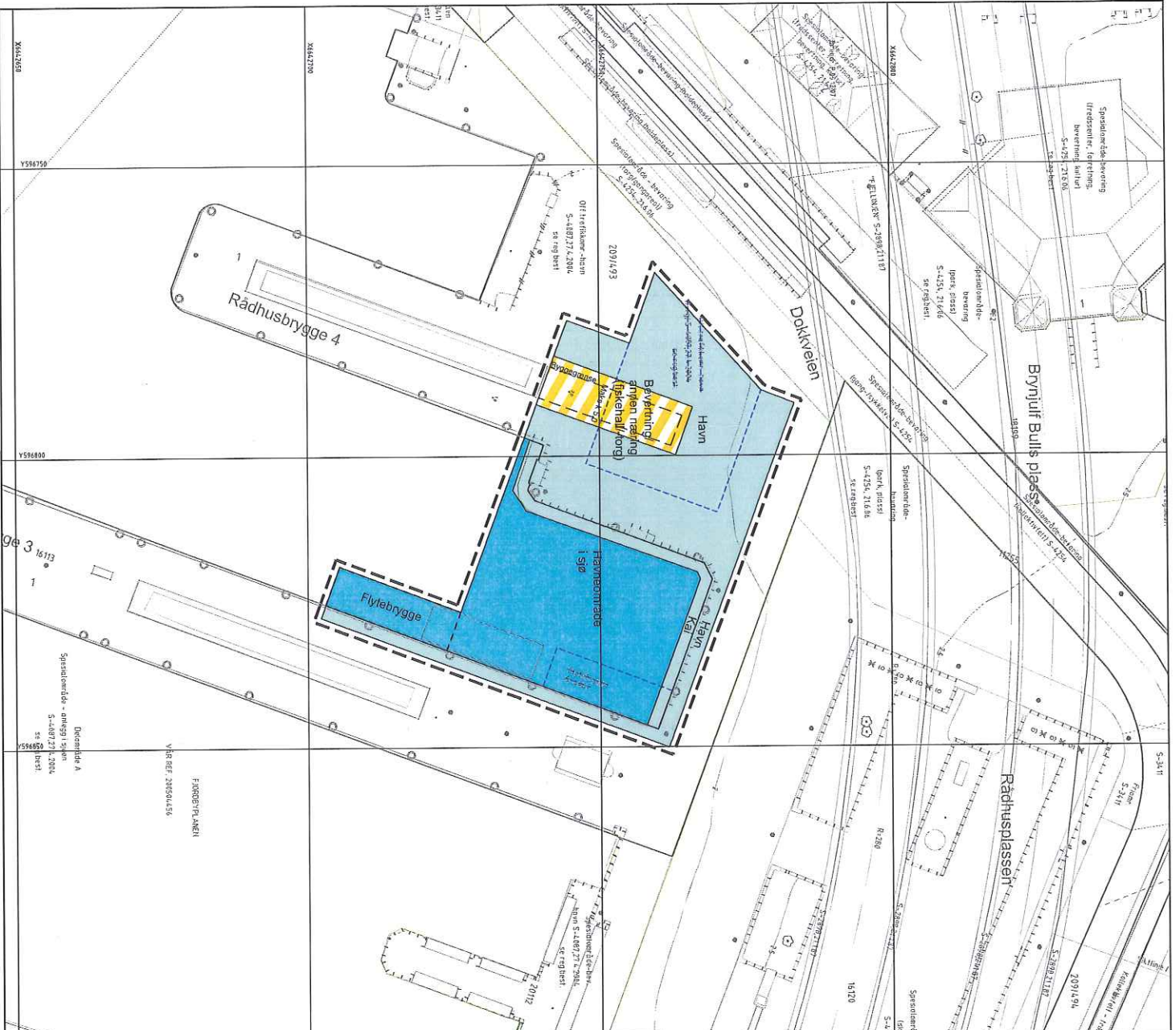
Plasser for sykkelparkering reguleres ikke.

## **FAKTAARK – ALT.3**

**Forslagsstiller:** Plan- og bygningsetaten

Adresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo









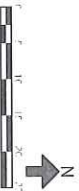
### TEGNFORKLARING

PÅL KAP. 12 REGULERINGSLAN

-  BEBYGGELSE OG ANLEGG
-  Beyeringsrammen nærings (fiskehall-torg)
-  SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
-  Havn
-  Kai

-  BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
-  Havneområde i sjø
-  LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
-  Planens avgrensning
-  Formalsgrense
-  Byggesgrense
-  Bestemmelsegrense

-  ANNEN INFORMASJON
-  Eksisterende eiendomsgrense
-  Regulering som oppheves



### RÅDHUSBRYGGE 4

Planforslag til offentlig ettersyn - detaljplan

FORORDNINGEN

ALT 3  
 Målestokk: 1:500  
 Tegnr.: OP-20061724/CS  
 Sakbeh./lign.: ALB/EM  
 Dato: 28.07.2010  
 Rev.:

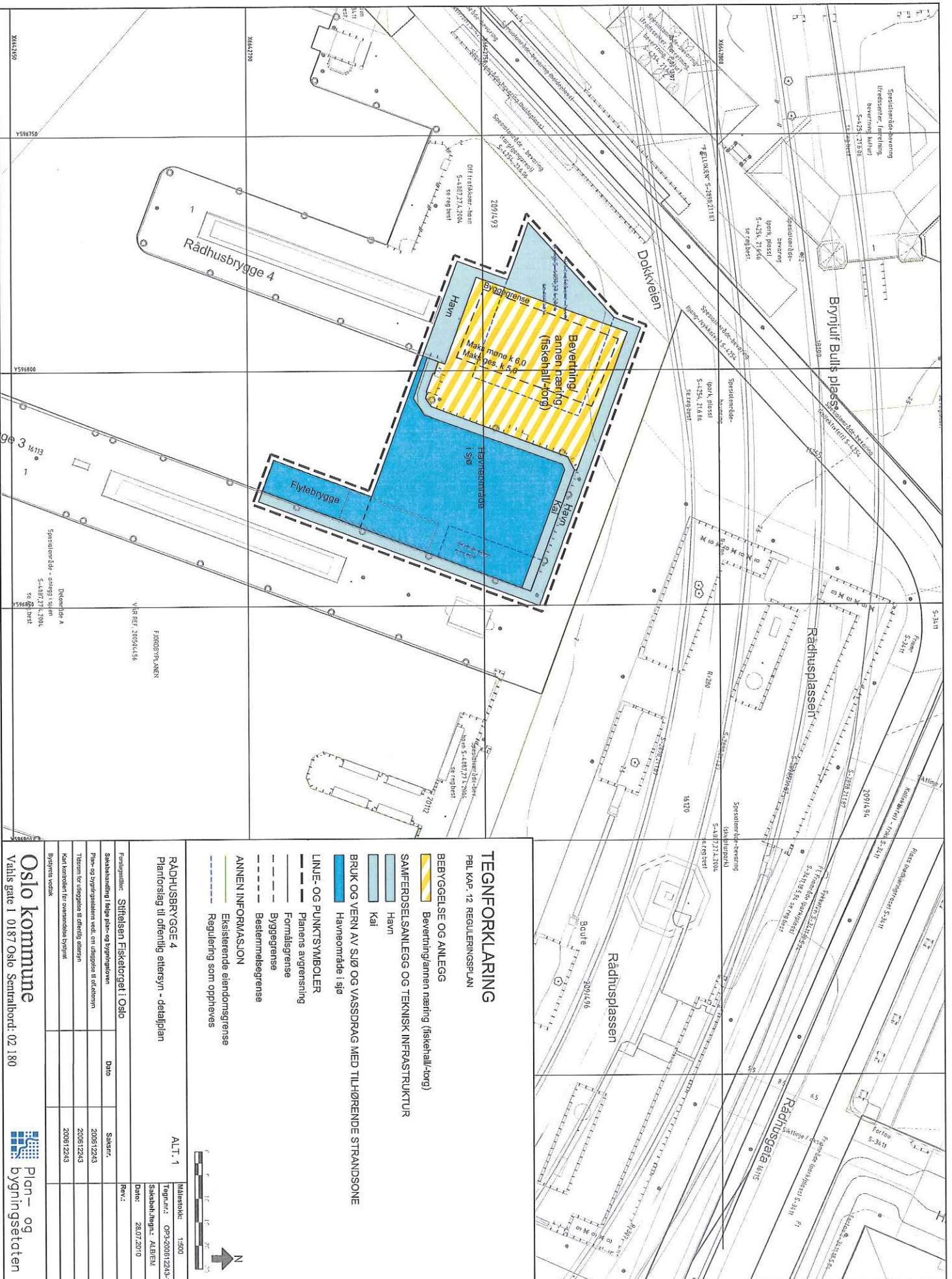
Fremjullende	Plan- og Bygningsetaten	Dato	Sakenr.
Saksbehandler	Plan- og Bygningsetaten	20061724/3	20061724/3
Tilrettelagt	Plan- og Bygningsetaten	20061724/3	20061724/3
Kart kontrollert for rønmessige bygnings	Plan- og Bygningsetaten	20061724/3	20061724/3
Byggesett	Plan- og Bygningsetaten	20061724/3	20061724/3

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 02 180

Plan- og Bygningsetaten





### TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Beverting/annen næring (fiskehall-torg)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Havn

Kai

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

Havneområde i sjø

**LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**

Planens avgrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Bestemmelsegrense

**ANNEN INFORMASJON**

Eksisterende eiendomsgrense

Regulering som oppheves



ALT. 1

Målestokk: 1:500

Tegnr.nr.: 073-200612243-1

Saksbeh./sign.: ALTEM

Date: 28.07.2010

Rev.:

Planmyndighet: Sjøfartsen Fisketorget i Oslo

Saksbehandler i faglig plan- og bygningsvesen

Plan- og bygningsvesen vedt. om utarbeidelse av detaljplan

Tilrettelagt av utarbeidelse av detaljplan

Kart kontrollert for overensstemmelse med plan

Byggesaks vedtak

Date

Saker nr.

200612243

200612243

200612243

**Oslo kommune**

Vahls gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 02 180

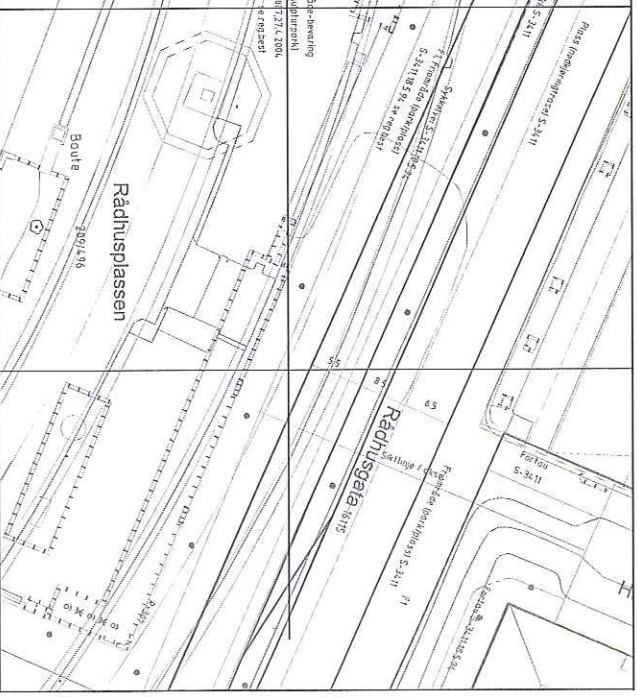
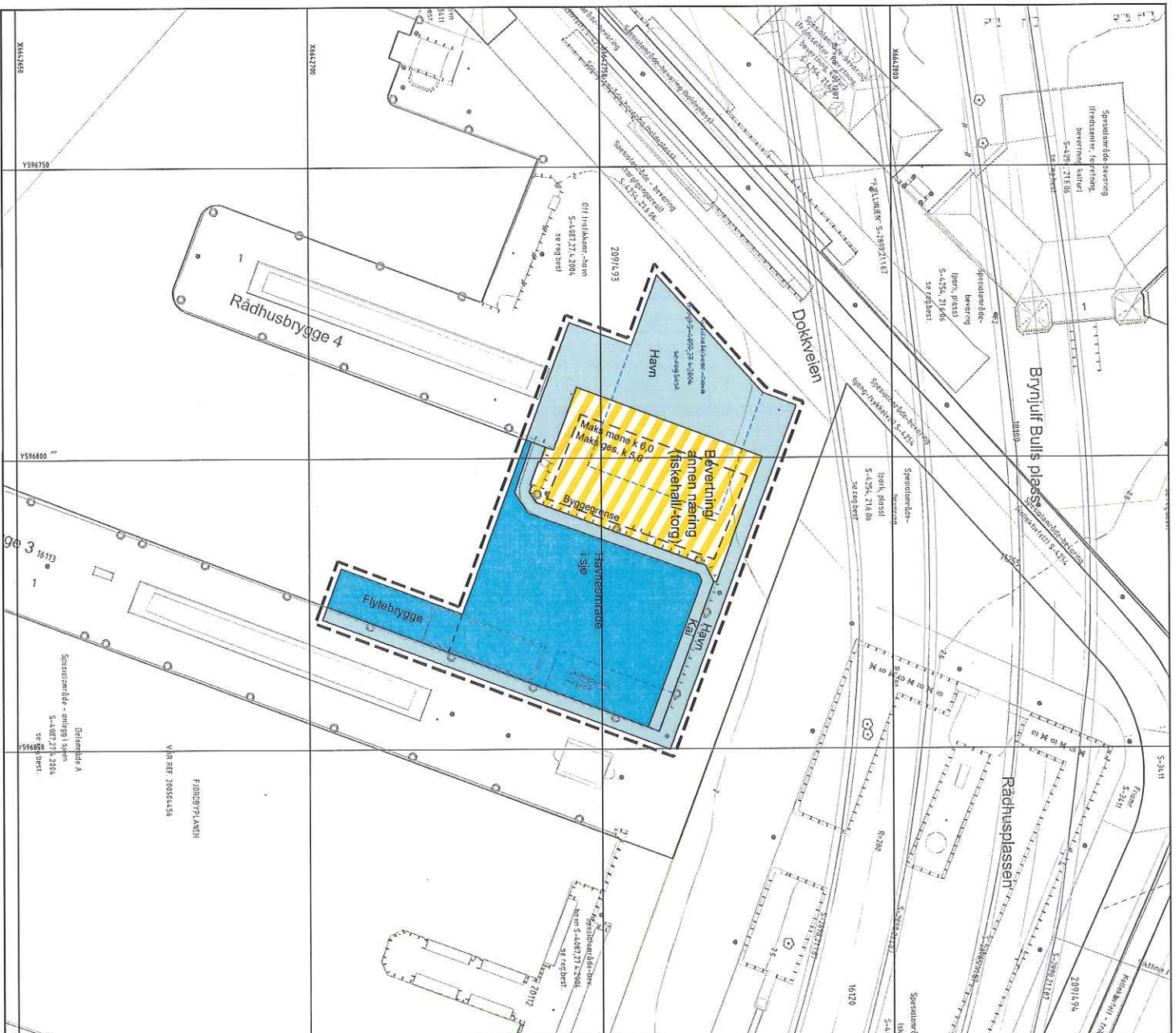
Plan- og bygningssetaten





9.12 Fiskehallen- sett fra Rådhusplassen mot Aker Brygge





### TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Beverting/annen næring (fiskehall-veg)
- SAMFERDSEL, SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Havn
- Kai
- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
- Havneområde i sjø
- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
- Planens avgrensning
- Formalsgrense
- Byggegrense
- Bestemmelsegrense
- ANNEN INFORMASJON
- Eksisterende eiendomsgrense
- Regulering som oppheves

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Beverting/annen næring (fiskehall-veg)
- SAMFERDSEL, SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Havn
- Kai
- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
- Havneområde i sjø
- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
- Planens avgrensning
- Formalsgrense
- Byggegrense
- Bestemmelsegrense
- ANNEN INFORMASJON
- Eksisterende eiendomsgrense
- Regulering som oppheves



**RÅDHUSBRYGGE 4**  
Planforslag til offentlig ettersyn - detaljplan

Plan- og bygningsetaten

Forslagsstiller	Plan- og bygningsetaten	Dato	Saksnr.
Saksbehandler/ leder plan- og bygningsetaten			
Plan- og bygningsetaten ved, som utarbeidet B og/eller avsnitt		20061224/3	
Tilsvarende for utarbeidet utarbeidet utarbeidet		20061224/3	
Kart koordinat for overordnede bygnings		20061224/3	
Bygnings vedtak			

ALT.2

Målestokk	1:500
Tegn.nr.:	OP3-20061224-4-2
Saksbehandler:	ALBEM
Dato:	28.07.2010
Rev.:	

**Oslo kommune**

Plan- og bygningsetaten  
Vahls gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 02 180