

Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3



Til (nabo/gjenboer)

Sørenga 5 Sameie
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Tiltak på eiendommen:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
235	123		
Eiendommens adresse Grønlia			
Postnr. 0193		Poststed OSLO	
Kommune Oslo kommune			
Eier/fester			

Som eier/fester av:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
234	107		
Eiendommens adresse Sørengkaia 122-146			

Det varsles herved om

Nybygg Anlegg Endring av fasade Riving
 Påbygg/tilbygg Skilt/reklame Innhegning mot veg Bruksendring
 Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg Antennesystem Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

Plan- og bygningsloven med forskrifter Kommunale vedtekter Arealplaner Vegloven

Vedlegg nr. B - 01

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

Arealdel av kommuneplan Reguleringsplan Bebyggelsesplan

Navn på plan
S-4463, Sydhavna

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Etablering av gjenvinningsanlegg for steinmasser. Se vedlegg Q-01 for flere detaljer.

Vedlegg nr. Q - 01

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver
Skanska Norge AS

Kontaktperson, navn Hans Petter Johannessen	E-post hans-petter.johannessen@skanska.no	Telefon 400 06 400	Mobil 93 44 47 58
--	--	-----------------------	----------------------

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk):

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn Norconsult AS v/Eivind Huseby	Postadresse Postboks 626
Postnr. Poststed 1303 SANDVIKA	E-post eivind.huseby@norconsult.com

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	01 – 01	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	01 – 01	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	01 – 05	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	01 – 01	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Sted SANDVIKA	Dato 06.02.2019	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
		Gjentas med blokkbokstaver EIVIND HUSEBY

Naboer og gjenboere

Vedlegg Q-01

Deres ref.:

Vår ref.:

5182174/Q-01 Grønlia - følgebrev til nabovarsel

Dato:

2019-02-06

► Grønlia – følgebrev til nabovarsel for etablering av gjenvinningsterminal

Byggeplass:	Grønlia	Gnr. 235 bnr. 123
Tiltak:	Gjenvinningsterminal	
Tiltakshaver:	Skanska Industrial Solutions	Adresse: Postboks 789 Sentrum, 0106 OSLO
Ansv. søker:	Norconsult AS	Adresse: Postboks 626, 1303 SANDVIKA

Innledning

På vegne av Skanska Industrial Solutions (SIS) vil Norconsult AS søke om tillatelse til etablering av en gjenvinningsterminal for overskuddsmasser (stein) på Ekebergkaia / sørenden av Grønlia. Anlegget vil ha en begrenset varighet, frem til området skal transformeres i henhold til eksisterende plangrunnlag – etablering av «Alna Fjordpark». I første omgang søkes det om at anlegget blir stående i fem år.

Området brukes i dag til havnerelatert virksomhet og lagring.

Om tiltaket

Etablering av tiltaket omfatter å senke terrenget i sørlige delen av området som er ca. 2 m høyere enn resten, «gjerde inn» arealet med containere, samt utplassere arbeidsbrakker og nødvendige maskiner.

Planen er at nye masser til det lokale anleggsmarkedet i Oslo tas inn sjøveien, mens overskuddsstein fra anleggsvirksomhet i Oslo tas leveres med lastebiler og sorteres og gjenvinnes, inkludert knusing til mindre steinfraksjoner. Det vil også legges til rette for å transportere masser ut sjøveien til byggearbeider nær sjøen. Bruk av sjøveien vil bidra til å redusere andel tungtrafikk gjennom Oslo.

Eksisterende kai / havneområde i nordre del, som i lang tid har vært benyttet til ut- og inntransport av armeringsjern, jernskrot mm, vil benyttes til inn- og utskippingen av masser. Massene lagres primært i søndre del av området.

Eksisterende adkomst til Kongshavnveien anses som funksjonell og beholdes.

Vedlagt dette nabovarselet er situasjonskart som viser plassering av tiltakene (vedlegg D-01) samt snittegning og illustrasjoner som viser ny situasjon (vedlegg E-01 til vedlegg E-05). Tiltaket krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, se redegjørelse i vedlegg B-01.

Utforming av tiltaket

Tiltakseiendommen er en del av eksisterende havnevirksomhet som starter nord for den aktuelle eiendommen og strekker seg ned forbi Sjursøya og frem til Ormsund. Området har et tydelig industrielt preg, bestående av containere, kraner, driftsbygninger og mellomlagring av maskiner og utstyr. For å redusere fjernvirkningen av det omsøkte tiltaket, skjerme mot omgivelsene, og gi det et helhetlig og godt visuelt preg som samstemmer med dagens omgivelser, er det planlagt å benytte containere med ulike farger rundt anlegget. Slik variasjon i fargebruk er vist på vedlagte illustrasjoner. I retningene mot bebyggelse er det valgt å ha dobbel høyde på skjermingen. På denne måten får man et godt integrert og samtidig lite skjemmende estetisk uttrykk. Ved å bruke containere som skjerming unngår man også permanente konstruksjoner på et område som innen en viss tid skal tas i bruk til andre formål.

På terreng langsmed Alnas elveutløp settes det av plass til en gangsti for publikum, som bidrar til å øke tilbudet ved Havnepromenadens siste møtsted – punkt 14. På to steder forskyves containerne inn for å skape lune oppholds- og utsiktsplasser mot fjorden.

Ved oppholdsplassene planlegges det å sette ut noen større steiner som folk kan sitte på, sammen med informasjonstavler som både forteller om gjenvinningsterminalens miljømål og øvrig stedsaktuell informasjon. Denne utformingen skjer i samarbeid med interessegruppen «Kongshavn bad» som vi samarbeider med for å få til flere positive tiltak ved sjøkanten etter at omsøkte tiltak er etablert. Dette inkluderer et «testbed» for økt biomangfold her. «Testbed» er beskrevet som et strategisk grep langs Havnepromenaden i «Havnepromenaden i Oslo, Prinsipp- og strategiplan» (2014, side 50).

Det er også planlagt å etablere biotoptak på noen av containerne. Biotoptak her betyr at vi lager steinhager med lokalt steinmateriale på taket, som sammen med død ved, er gunstig for insektliv og fugl. Steinhagene på taket kan ses som erstatningsbiotoper og landingsplass for fugler – som det er mye av i området.

Driftstider

En masseterminal og gjenvinningsstasjon som betjener entreprenørmarkedet har åpningstider tilpasset dette. Det søkes om tillatelse til drift i tidsrommene mandag-torsdag 07.00 – 18.00, og fredag 07.00 – 15.00 (slik det har vært på Fornebuterminalen til den ble avsluttet i 2018). Normale driftstider for slike anlegg er 07.00-19.00. Lasting/lossing skip vil også være begrenset til dag/kveld i ukedager.

Konsekvenser for omgivelsene

Veiadkomsten til området er dimensjonert for og benyttes i hovedsak av større kjøretøy og har tilfredsstillende siktforhold. Adkomsten vil fra offentlig vei deles med øvrig virksomhet i området som i dag er henholdsvis tankingsområde for diesel og lagring av containere.

Containere og andre innretninger på anlegget reduserer støyen. Det er gjort støyberegninger. Beregningene viser at støykravene overholdes i boligområdene på Sørenga og i Karlsborgveien og i Kongshavn videregående skole.

For å motvirke spredning av støv vil det bli benyttet vannkanoner som ved hjelp av vanntåke binder støvpartiklene slik at de faller ned i anlegget.

Informasjonsmøte

Skanska Industrial Solutions vil avholde et informasjonsmøte for de som har spørsmål og ønsker ytterligere informasjon.

Sted: Skanskas kontor i Lakkegata 53.

Tid: tirsdag 26. februar kl. 18-19.

Kontaktinformasjon

Spørsmål om tiltaket kan rettes Norconsult AS v/ Eivind Huseby på telefon 47 64 05 05.

Spørsmål kan også sendes skriftlig på e-post til: eivind.huseby@norconsult.com

Alternativt i brevs form til: Norconsult AS v/Eivind Huseby
 Postboks 626
 1303 SANDVIKA

Dersom dere har merknader eller protester til tiltaket, må disse sendes inn skriftlig til samme e-post eller adresse innen **fredag 1. mars**.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS



Eivind Huseby

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg B-01

Deres ref.:

Vår ref.:

5182174/B-01 Grønlia gjenvinningsterminal - søknad om dispensasjon

Dato:

2019-01-31

► Grønlia gjenvinningsterminal - søknad om midlertidig dispensasjon fra formålet

På vegne av Skanska Industrial Solutions AS søkes det om dispensasjon fra reguleringsplan S-4463, «Sydhavna».

Tiltaksområdet er regulert til:

- Felt K3: Byggeområde for allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg, småbåthavn)/friområde – sjø/spesialområde – buffersone.
- Felt D13: Byggeområde for forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn)/Offentlig trafikkområde – gatetun.
- Felt D12: Byggeområde for forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn)

Disse formålene dekker ikke det planlagte industrirelaterte anlegget. Det er derfor nødvendig med midlertidig dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen.

Det fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 første og andre ledd at:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Om det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon vil derfor være avhengig av:

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak formålene er å sikre ønsket fremtidig bruk av arealene. De konkrete formålene legger til rette for en transformasjon av området til utbyggingsområde med boliger, park, småbåthavn, rekreasjon med mer. Det omsøkte tiltaket omfatter kun midlertidige anlegg og konstruksjoner og vil ikke legge varig beslag på transformasjonsområdene. Containere, brakkerigger og maskiner kan flyttes ved behov, og steinmassene kan enten gradvis selges ut, eventuelt flyttes til ny lokasjon. Dette kan i utgangspunktet gjøres på relativt kort varsel, men av hensyn til de ansatte bør det likevel være en viss forutsigbarhet i avviklingen av driften. Dette kan koordineres med kommende regulerings- og prosjekteringsarbeid.

Terrenginngrepene er i utgangspunktet varige, men ikke irreversible. Det er samtidig ventet at det nye terrengnivået er forenlig med fremtidig bruk av området. Videre vil terrenginngrepet fjerne og håndtere delvis forurensede masser, noe som er en forutsetning for fremtidig etablering av grøntområder.

Utbygging av området ligger antageligvis langt frem i tid. Per i dag foreligger det ikke detaljreguleringer for de sørlige delene av Bjørvika. Unntaket er Sjøregautstikkeren, som allerede er bygget ut. Før Grønliia transformeres skal området rett sør for Bispevika (Bispevika sør) etableres. Så følger Lohavn etter, og først da er det aktuelt å anlegge oppholdsarealer på Grønliia. Det er derfor hensiktsmessig og fordelaktig å tillate midlertidig bruk av arealene som er tilpasset eksisterende anlegg og infrastruktur. Det må være en forutsetning at grunneier får fortsette eksisterende havnevirksomhet inntil konkrete utbyggingsplaner foreligger. Hensynet bak formålet blir således ikke satt til side, så lenge det kun er snakk om en midlertidig dispensasjon.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltaket tilrettelegger for kortreist levering og henting gjenvinning av steinmasser sentralt plassert i Oslo, med mulighet for frakt via sjøveien. Tiltaket vil medføre betydelige reduksjoner i klimagassutslipp som følge av redusert transport knyttet til anleggsvirksomhet. Dette kan gi et markant bidrag til kommunens strategi om en fossilfri by, og passer spesielt godt sammen med at Oslo er europeisk miljøhovedstad i 2019. Videre er tiltaket godt tilpasset de eksisterende forholdene på eiendommen, som i mange år har vært inn-ut transport av stål og diverse lagring tilknyttet drift av havna eller mellomlagring før inn/ut-transport. Derfor blir det begrenset med inngrep og endringer. Oslo er den byen i Norge med klart minst tilgang på steinmasser til infrastrukturbygging. Det er behov for å inntransportere over 6,5 millioner tonn med stein årlig, samtidig som 2-3 millioner tonn transporteres ut av byen hvert år. Tiltaket på Grønliia vil gi utbyggere mulighet til både å unngå og redusere lang transport ut av byen og gi tilgang til kortreist gjenvunnet byggeråstoff lokalt i byen. Dette vil igjen både redusere kostnader for utbyggingsprosjekter og klimagassutslipp i Oslo by.

Området rundt terminalen skal tilrettelegges for publikumstilbud ved sjøen i sammenheng med at området er siste etappe for Oslos Havnepromenade. Anleggelse av sti med møteplasser og utsiktspunkter vil åpne opp for ferdsel og rekreasjon, som for eksempel bedre mulighet for fiske i sjøkanten. Opparbeidelse av sti og møteplasser skal gjøres med lokalt steinmateriale som samstemmer med geologien til Oslofjordens øylandskap. Det skal settes fram større steiner som folk kan sitte på og som gir et mer publikumsvennlig møte mellom sjø og land enn dagens situasjon. Området skal etableres med tanke på den framtidige parken som skal komme her, ved å tilrettelegge for stedegne naturinnslag og geologisk mangfold.

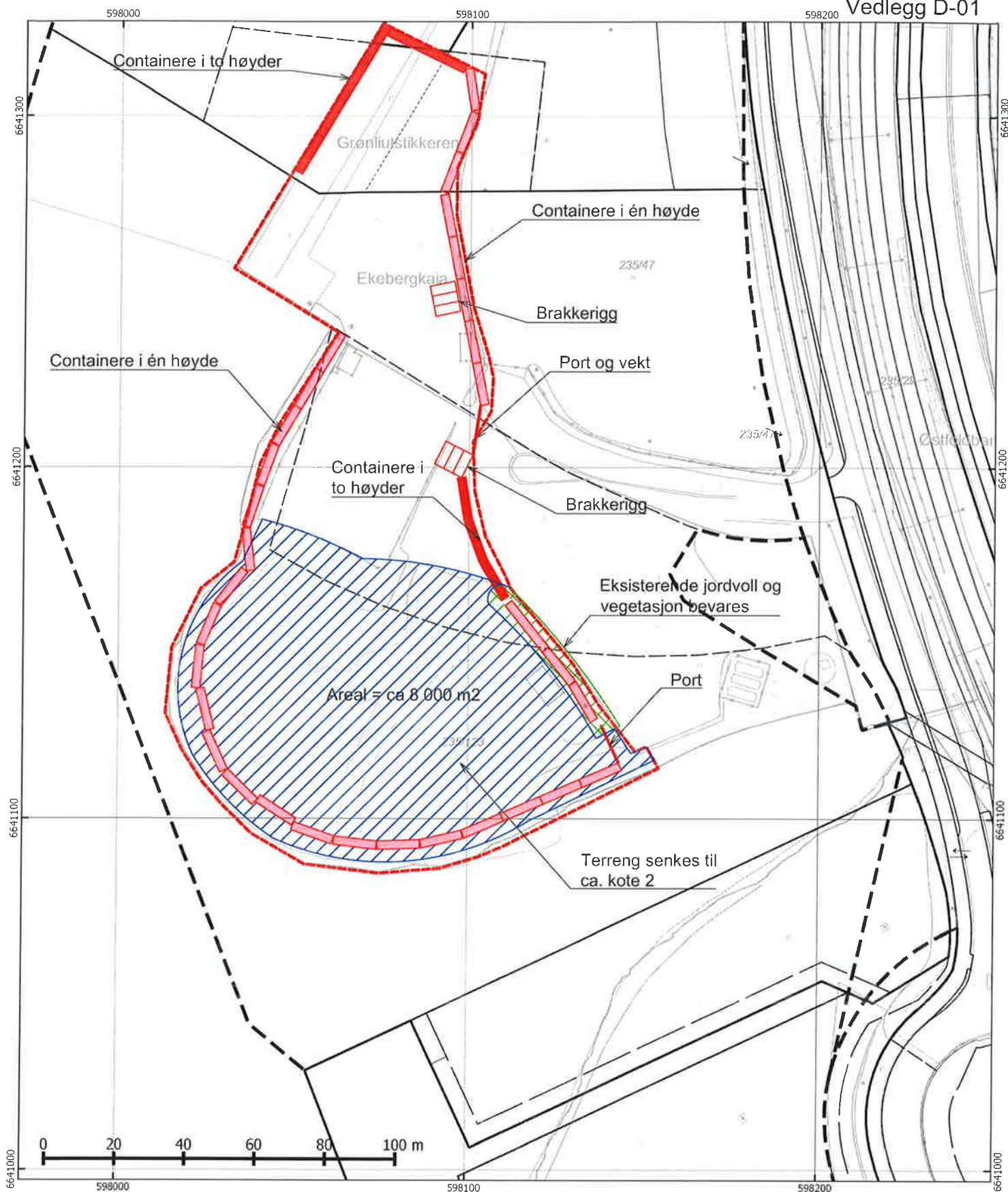
Tiltaket medfører ingen ulemper eller hindringer for ønsket fremtidig utvikling av området. Fordelene ved å gi dispensasjon er således klart større enn ulempene det medfører.

Det bes om at det innvilges midlertidig dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er etter vårt syn oppfylt. I første omgang er det ønskelig at dispensasjonen får en varighet på 5 år. Mulighetene for videreføring av anlegget vil da kunne vurderes på nytt, sett opp mot progresjonen for utviklingen av området.



Med vennlig hilsen
Norconsult AS



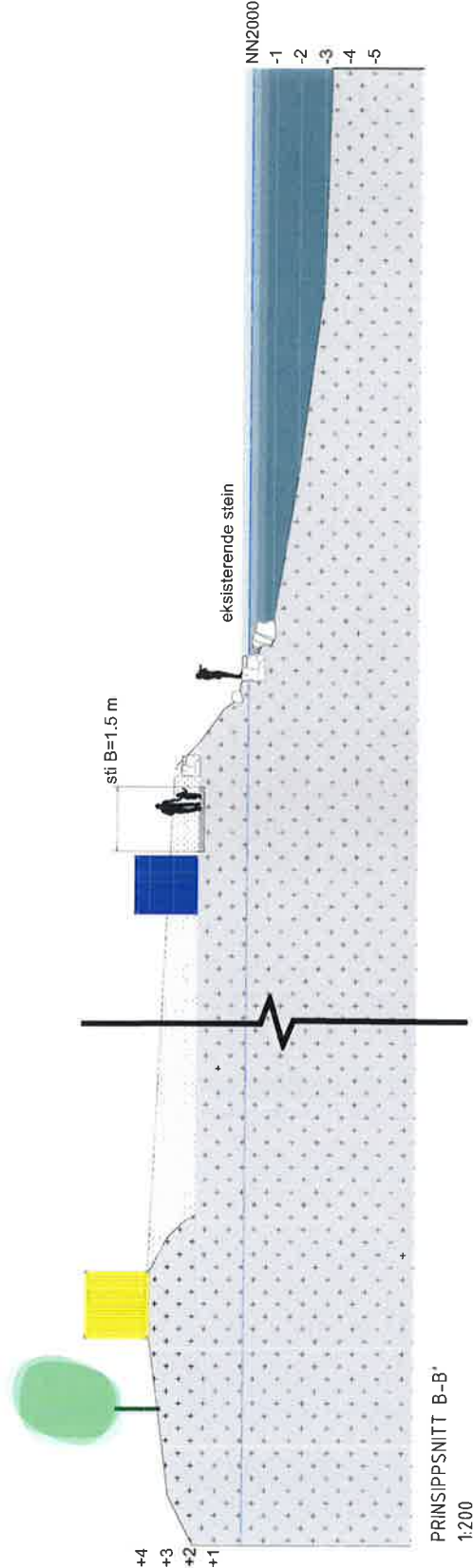
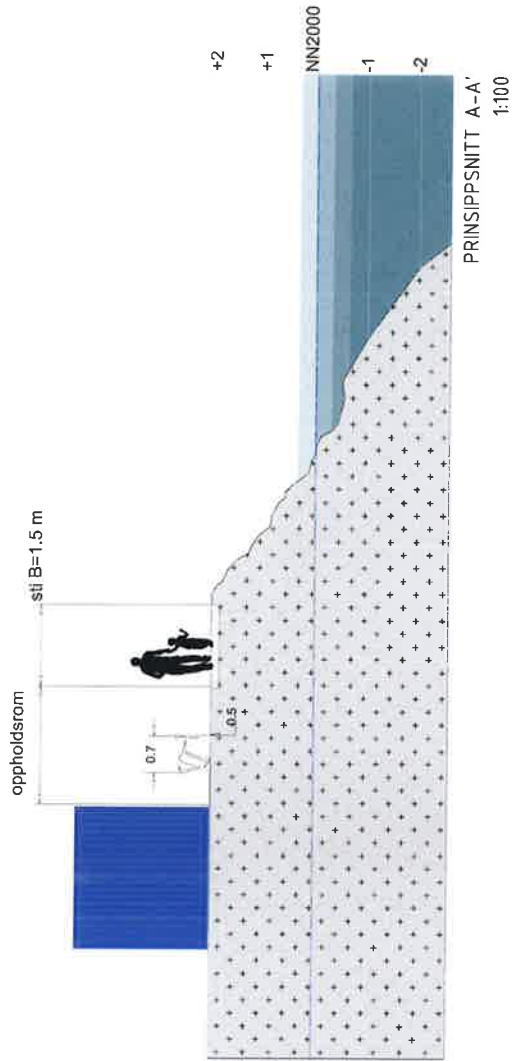
Eivind Huseby



 Plan- og bygningssetaten	
Dato: 19.04.2018	
Bruker: noas	
Målestokk 1:1000	
Ekvidistanse 1m	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3	

Adresse:	
Gnr/Bnr: 235/123	
Kartet er sammenstilt for: Byggesak	
Tegnforklaring	
 Tiltaksgrense	
 Containerer i 1/2 høyder	
 Gjenværende jordvoll	
 Terrenginngrep	

PlottID/Best.nr: 66905 / 86355760	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedlagt reguleringsplankart for a prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Deres ref.:	
Kommentar:	© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	Beskrivelse: Til søknad
Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	NR: Dato: Revidert dato: 2019-01-28



URBANLIVING LABORA 3



Grønnta terminal

Oppdragsgiver:
Prosjektleder:
LARK: Elin T. Sørensen
Tegning: Prinsippssnitt A-A'/B-B'
Målestokk: 1:100/1:200 L-A-3
Fase: Rammasøknad

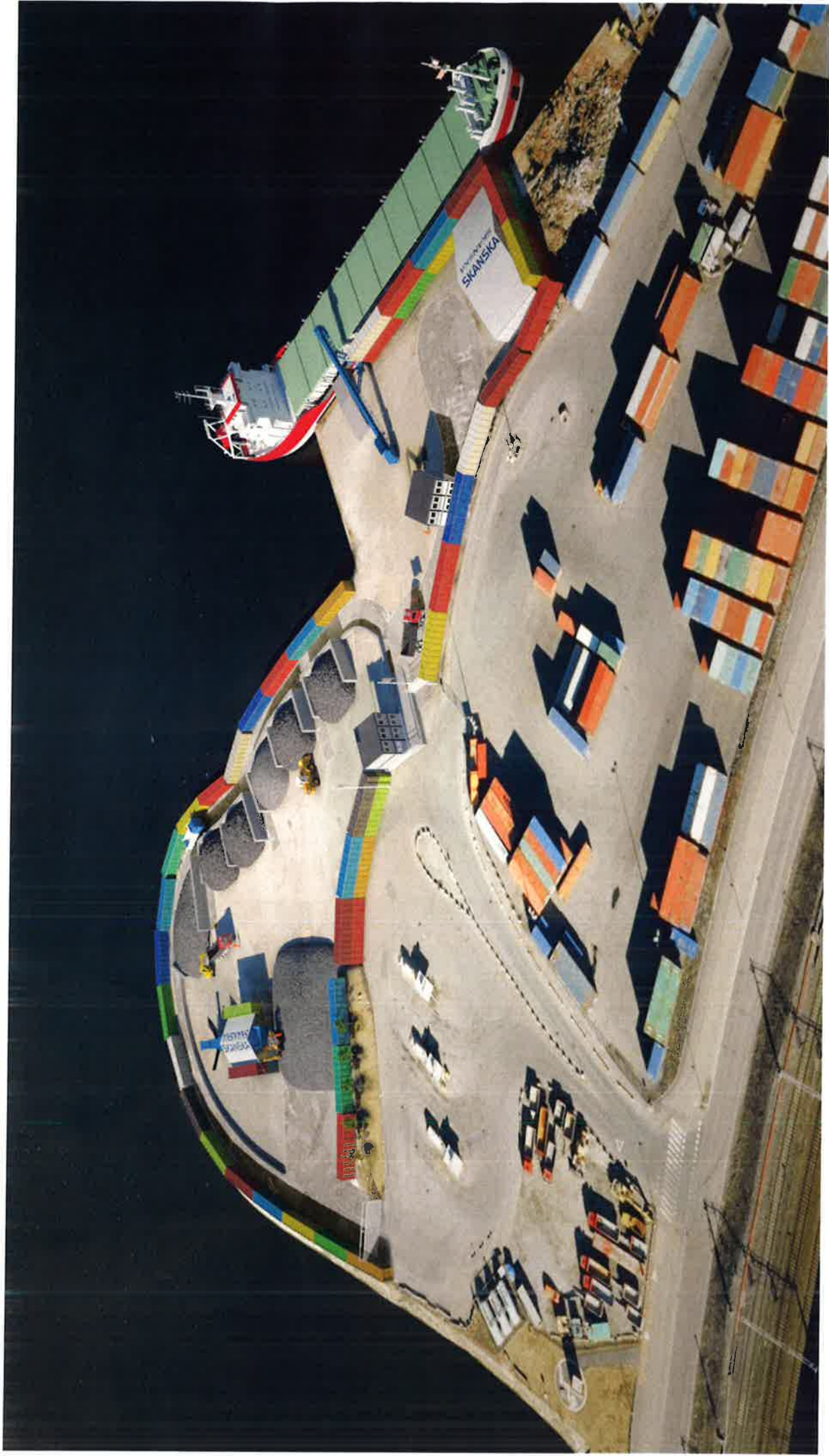
Leid: FRB, Arkitektdata UTM32 Europe Norge, digital 2016-021
Oslofjorden: Bahymetriske data UTM32 (Lisensert NBU 2016-021)
Ortofoto 2016, 1 m oppløsning (Norge i Bilder, februar 2016)

- landskap/fylling
- masser som fjernes
- grussti
- steiner å sitte på
- ekst. tre
- kontainer
- sjø tidevann (fjo og fjære)

Vedlegg E-02 - flyfoto



Vedlegg E-03 - illustrasjon fra øst



Vedlegg E-04 - illustrasjon fra sørvest



Vedlegg E-05 - illustrasjon fra Sørenga

