



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Oslo kommune - Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Pb 491 Sentrum
0105 Oslo

Miljøvernavdelingen

Besøksadresse: Tordenskioldsgate 12,
Oslo
Postadresse: c/o Fylkesmannen i Østfold,
Postboks 325, 1502 MOSS
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 18/4054
Deres dato: 07.02.2018
Vår ref.: 2018/3273-3 M-NA
Saksbehandler: Karoline Bredland
Direktetelefon: 22 00 37 36

Dato: 14.08.2018

Fylkesmannens vedtak - dispensasjon for oppføring av toalettanlegg ved Kroa på Gressholmen i Gressholmen- Rambergøya naturreservat - Oslo

Vi viser til søknad av 07.02.2018 og med supplerende opplysninger av 14.05.2018.

Fylkesmannen gir dispensasjon til bygging av toalettanlegg i nærområdet til Kroa på Gressholmen med hjemmel i naturmangfoldloven § 48. Det er knyttet vilkår til vedtaket. Fylkesmannen vurderer at tiltaket ikke vil stride mot verneformålet eller påvirke verneverdiene nevneverdig.

Bakgrunn for saken

Eiendoms- og byfornyelsesetaten søker om å oppføre toalettanlegg ved Kroa med fire avlukker.

Det er per i dag utedo ca. 50 m fra Gressholmen Kro som både betjener besøkende på Gressholmen og kroas gjester. Anlegget har fem avlukker. Dette toalettbygget var tenkt erstattet av et nytt toalettanlegg ved ilandføringspunktet til vann- og avløpsledningen nede ved brygga til Kroa. På grunn av sårbar natur har planene blitt endret. Funn av skrubbenarrevokssopp, en truet art på norsk rødliste, gjorde at søknaden ble omgjort og det er nå gitt dispensasjon fra verneforskriften til et mindre offentlig toalett-/pumpeanlegg oppe på brygga tilhørende Kroa, en plassering som ikke skal true arten. Eiendoms- og byfornyelsesetaten skriver at toalettet som Bymiljøetaten skal bygge gir for liten kapasitet til å betjene publikum/besøkende og Kroas gjester. Det søkes derfor om dispensasjon for å oppføre et toalettanlegg i tilknytning til Gressholmen Kro. Toalettanlegget er tenkt plassert vest for de eksisterende bygningene på et område som i dag ikke har vegetasjon. Vann- og avløpsledningen til anlegget skal trekkes under bygningene frem til toalettanlegget, gjennom områder som ikke har opprinnelig vegetasjon.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har utredet mulighetene for å etablere besøkstoalett inne i Kroa, men ikke funnet rom for det. I brev av 14.05.2018 skriver etaten at Gressholmen Kro er vernet av Byantikvaren og påbygg/tilbygg eller andre endringer i fasaden ikke er tillatt. Mattilsynet krever dessuten at det på serveringssteder skal være adskilte toaletter for ansatte og gjester. Kroa har behov for lagerlokaler, da de ikke får forsyninger hver dag. Ansatte trenger overnattings- og oppholdsrom. Det er dermed ikke flere muligheter innendørs, mener etaten.



Tiltaket berører Gressholmen- Rambergøya naturreservat som ble vernet i kgl. res. den 02.10.1992.

Formålet med vernet er:

-å bevare et marint gruntvannsområde med tilhørende plante- og dyreliv for forskning og undervisning

-å bevare vokseplasser for særpregete og artsrike vegetasjonssamfunn på kalkrik grunn

-å bevare verdifulle geologiske forekomster

-å sikre spesielle forekomster av virvelløse dyr

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er forvaltningsmyndighet for verneområdet Gressholmen – Rambergøya naturreservat. Vi vil herunder behandle saken etter naturmangfoldloven og forskrift om Gressholmen- og Rambergøya naturreservat.

Fylkesmannens vurdering

For reservatet gjelder følgende relevante bestemmelser jf. forskrift om Gressholmen- Rambergøya naturreservat § 4:

Punkt 1. *All vegetasjon i vann og på land er vernet mot enhver form for skade og ødeleggelse.*

Punkt 3. *Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forhold, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, ...o.l., framføring av ...jordkabler og kloakkledninger...,*

Bestemmelsene er ikke til hinder for *nåværende bruk av nærområdene omkring Kroa på Gressholmen* og for *vedlikehold av eksisterende hytter, uthus, kro, brygger og båtfester* jf. forskrift om Gressholmen- Rambergøya naturreservat § 5 punkt 3 og 5.

Det er ikke gitt en spesifisert dispensasjonsbestemmelse i verneforskriften som gjelder dette omsøkte tiltaket. Fylkesmannen vurderer tiltaket som mer omfattende enn «vedlikehold» og «nåværende bruk». Fylkesmannen kan imidlertid gi dispensasjon etter naturmangfoldloven § 48 dersom tiltaket ikke er i strid med verneformålet eller vil påvirke verneverdiene nevneverdig (eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig).

I henhold til naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8-12 legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet.

Nml. § 8 sier at beslutninger som berører naturmangfoldet, skal bygge på kunnskap om naturverdier og effekten av påvirkninger. Fylkesmannens kunnskap om verneområdet er basert på informasjon fra Naturbase, Artskart, forvaltnings- og skjøtelsesplanen for området og generell kunnskap tilegnet som forvalter av verneområdet og tidligere gjennomførte befaringer til området.

I Naturbase er den sårbare naturtypen åpen grunnlendt kalkmark registrert øst og sør for Kroa. Tiltaket er planlagt på sørvestre side av Kroa, det vil si at naturtypen ikke vil bli berørt av dette tiltaket. I Naturbase er det dessuten et større avgrenset område med funn av arter av nasjonal forvaltningsinteresse som strekker seg over Kroas område. Vi har gjennomgått registreringene og vurdert at det ikke er sannsynlig at disse vokser innenfor Kroas nærområde. Svartmispel, dvergispel, nikkesmelle, knollmjødurt, smånøkkel, stor stjernetistel er alle arter som finnes innenfor naturtypen åpen grunnlendt kalkmark. Det er ingen trær som skal felles som følge av byggingen av toalettanlegget, derfor vil ikke alm berøres. Jordbærkløver (sårbar art på rødlista) og dverggylden (nær truet art på rødlista) er arter som lever i strandkanten på strandeng, på nedre



semi-naturlig strandeng, det vil si ikke oppe ved Kroa. I Artskart er det gjort funn av sabelgresshoppe tett inntil Kroa. Arten er livskraftig, og ikke på rødlista. Maiblomsterflue, sankthansblåvinge, konglepiggsopp, bakkefiol er andre funn i Artskart som ikke er langt unna tiltaksområdet.

Etter å ha vært på befaring i tiltaksområdet, og sett området hvor det tidligere var lager og søppeldeponering, mener vi det ikke er verneverdier i området som vil bli berørt av tiltaket. Området ser lite verdifullt ut med tanke på vegetasjon og leveområde for virvelløse dyr. Tiltaket ser ut til å være innenfor det vi kan definere som «nærområdet til Kroa».

Tilstrømmingen av publikum ut på øyene har økt dramatisk etter at ferjeleiet ble flyttet fra Vippetangen til Rådhusplassen i 2014. I årene 2010- 2013 var det rundt 600 000 passasjerer på Oslo-ferjene hvert år, mens det i løpet av 2017 var registrert nesten 850 000 passasjerer. Behovet for en kro som er åpen for alle og for toalettanlegg er dermed økende.

Det foregår flere tiltak på Gressholmen i forbindelse med rehabilitering av Gressholmen Kro, som det er nyttig å se på i en sammenheng. Kroa har i løpet av 2017 blitt oppgradert og tilkoblet til vann – og avløpsledning tilkoblet det offentlige nettet. Det gir blant annet muligheter for bedre toalettfasiliteter og bedre ivaretagelse av avløpsvannet. Fylkesmannen har gitt dispensasjon fra verneforskriften til et mindre offentlig toalett nede på brygga til Kroa og oppsetting av en pergola som en erstatning for «partyteltet» utenfor Kroa. Fylkesmannen vurderer at bedre og flere toalettfasiliteter er nødvendig på øya av hensyn til folk, men også at toaletter kan bedre forholdene for naturmangfoldet på øya ved at det blir færre som gjør sitt fornødende i naturen. Tiltaket vurderes til å være av allmennnyttig interesse.

Fylkesmannen har bedt Eiendoms- og byfornyelsesetaten om en utredning hvor de vurderer mulighetene for å bygge toalettanlegg inne i Kroas eksisterende bygningsmasse. Utredningen er mottatt. Eiendoms- og byfornyelsesetaten ser ikke at det er rom for å lage toaletter til besøkende inne og vi har ingen grunner for å tvile på opplysningene, og vi kan derfor heller ikke se på dette som en alternativ løsning.

Bymiljøetaten har opplyst om at den gamle utedoen ved Kroa ofte er grisete og krevende å drifte. De ønsker å fjerne denne doen. Når utedoen fjernes fra et område som er registrert som åpen grunnlendt kalkmark vil man kunne si at fotavtrykket som ødelegger naturtypen minsker. Fylkesmannen mener det vil være et viktig avbøtende tiltak å tilbakeføre området der den gamle doen står i dag på en god måte, hvor alt av bygningsmaterialer fjernes og eventuelle fremmede arter bekjempes i årene etter fjerningen. Målet må være å få tilbake opprinnelig vegetasjon og fjerne alle spor etter utedoen.

Forvaltningsmyndigheten mener det nye toalettbygget vil passe inn i landskapet. Etter det Fylkesmannen kjenner til skal utformingen av toalettanlegget være i rød farge, slik som for Kroa. Inngangen til toalettene skal være fra baksiden av toalettanlegget, det vil si bort fra serveringsområdet. Et rødt toalettanlegg, med universell utforming, mener vi vil stå i stil med Kroa.

Maskinene som brukes skal være fri for forurensning og biologisk materiale som kan spre seg. Tyngre og store maskiner som kan skade naturverdier skal ikke benyttes i arbeidet. Under anleggsfasen skal det ikke transporteres og lagres midlertidig materialer eller utstyr på lokaliteten med kjent funn av skrubbnarrevokssopp og heller ikke på annen sårbar vegetasjon eller berggrunn. Alle bygningsarbeiderne skal gjøres kjent med lokaliteten med skrubbnarrevokssopp



og gjøres oppmerksomme på at de må være ekstra aktsomme da tiltaket er innenfor et verneområde med unike naturverdier.

Tiltaket skal ikke være negativt for naturverdiene rundt Kroa. Vi ønsker ikke økt bruk utenfor områdene som var tatt i bruk av Kroa på vernetidspunktet. Inne i skogen nord og vest for Kroa er det kalkrik skog med mye blåveis som er lite påvirket. Det er ikke ønskelig at Kroa og publikum/besøkende til Kroa utvider bruksområdet til Kro, slik at naturen omkring får dårligere levekår, derfor bør det gjøres tiltak om det viser seg at de sårbare naturområdene rundt Kroa blir mer slitasjeutsatt eller dersom området bak toalettanlegget blir benyttet som urinal. Da bør ferdselen avgrenses ved en eller annen form for avskjerming for eksempel ved å gjerde inn deler av Kroas uteområde.

Fylkesmannen legger til grunn at det foreligger nødvendig informasjon om naturverdiene og tiltaket, og føre-var-prinsippet (nml. § 9) tillegges derfor mindre vekt i denne saken. Om tiltakshaver er forsiktige i anleggsfasen, fjerner eksisterende utedo på en god måte og gjennomfører avbøtende tiltak der det er nødvendig, vil viktige naturverdier ivaretas. Da mener Fylkesmannen at tiltaket vil være i tråd med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 og at tiltaket ikke vil stride mot vernevedtakets formål eller påvirke verneverdiene nevneverdig jf. nml § 48.

Vedtak

Fylkesmannen gir dispensasjon til bygging av toalettanlegg i nærområdet til Kroa på Gressholmen med hjemmel i naturmangfoldloven § 48.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal gjøres som omsøkt. Toalettanlegget skal ha likt omfang og plassering som tegning vedlagt søknad viser.
- Eventuell rigg- og anleggsområde på land må avklares særskilt.
- Anleggsarbeiderne skal gjøres kjent med at arbeidet gjøres innenfor et verneområde med unike naturverdier. De skal gjøres kjent med lokaliteten med skrubbnarrevokssopp som skal ivaretas særskilt.
- Tiltaket skal gjennomføres så skånsomt som mulig og ta hensyn til naturverdiene.
- Fremmede uønskete arter skal ikke spres som følge av tiltaket. Alle maskiner og annet utstyr skal være rengjort før de fraktes til øya. Eventuell blottlagt mark skal ikke tilsås med frøblandinger, da disse kan inneholde nye og uønskete arter.
- Hele den gamle utedoen og sporene etter den skal fjernes. Fremmede arter skal bekjempes i årene etter gjennomført tiltak.
- Tiltaket skal ikke føre til at nærområdene til Kroa utvides ved at et større område rundt Kroa blir tatt i bruk eller ved annen økt bruk som gir uheldig gjødsling eller slitasje på naturen rundt Kroa. Om det er fare for at så skjer, skal det iverksettes avbøtende tiltak som for eksempel oppsetting av gjerde.
- Denne tillatelsen skal medbringes i felt og kunne forevises oppsyn og politi.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Miljødirektoratet, klagen sendes via Fylkesmannen. Fristen for å klage er 3 uker, jf. forvaltningsloven § 29.



Fylkesmannen har bare vurdert søknaden etter verneforskriften. Vi forutsetter at det innhentes nødvendige tillatelser etter annet lovverk, og Fylkesmannen vil eventuelt kunne komme inn igjen i saken i den forbindelse.

Med hilsen

Ellen Lien
fung. fylkesmiljøvernssjef

Karoline Bredland
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Oslo kommune, Bymiljøetaten	Postboks 636 Løren	0507	OSLO
Oslo kommune, plan- og bygningsetaten	Postboks 364 Sentrum	0102	Oslo

