

Oslo kommune, Byrådsavdeling for byutvikling
byutviklingsbyrad@byr.oslo.kommune.no

Vår ref: hofBR012
Vår dato: 16.09.2024
Sider: 1 av 2
PBE ref.: 202454086
PBE dato: 21.06.2024

Prosjekt: Hoffsveien 13 – Planinitiativ for felt S1

Emne: Oppsummering av møtet med Byrådet og innspill til tilbakemelding til PBE

Vi viser til planinitiativ for felt S1 i områdeplan Skøyen, og vårt møte med Byrådet 06.09.2024, hvor vi ble gitt anledning til å forelegge etatens avslag for Byrådet.

Formålet med møtet var å presentere hovedprinsippene i planinitiativet og avvik fra områdeplanen, samt en gjennomgang av de mest relevante punktene i forhold til etatens avslag.

I møtet ble det redegjort for hvordan planinitiativet tilfredsstiller vilkårene i bystyrets vedtakspunkt 6 til områdeplanen, som åpner for at planinitiativet bør tillates fremmet som detaljregulering, ettersom den bedre møter miljømessig, sosial bærekraft og stedstilpasset byutvikling. Planinitiativet vil gi en vesentlig økt boligandel på Skøyen med 310-325 nye boenheter, og det ivaretar ombruk/oppgradering av eksisterende bygningsmasse.

Vi fikk forståelse av at Byrådet var positive til de overordnede prinsippene og endringer i prosjektet, og at Byrådet derfor vil oversende planinitiativet til Plan- og bygningsetaten for videre behandling.

Hensikten med områdeplanen er ifølge PBE å sikre en framtidsrettet og helhetlig utvikling av Skøyen som kollektivknutepunkt og attraktivt byområde. Det heter videre at Oslo kommune har ambisjoner om at Skøyen skal være et foregangsområde for klimasmart og klimanøytral byutvikling.

Det er meget ressurskrevende å utvikle flere planalternativer, og vi ber vennligst om at vårt planinitiativ forholder seg til nullalternativet, og at vi ikke pålegges å utarbeide et komplett planalternativ i tråd med Skøyen områderegulering. Sistnevnte er verken juridisk bindende, ei heller vil den oppfylle Oslo kommunes eller fremtidige lovpålagte krav til klimagassutslipp.

Det vil derfor være meget tid- og ressurskrevende for både grunneiere, PBE og Byrådet dersom det skal utarbeides et komplett planforslag i tråd med områdereguleringen, som verken er økonomisk eller bærekraftig realiserbart for felt S1.

Også med bakgrunn i Hammersborgerklæringen ber vi vennligst byrådet om å ta stilling til hvordan vi mest mulig ressurseffektivt kan følge opp bystyrets vedtak 6 om bruk av alternativer i detaljregulering på Skøyen. Vi ber om at det kun fremmes ett forslag for videre diskusjon og avklaring med etaten, med grunnlag i planinitiativet, og uten alternativer.

Innspill til Byrådets tilbakemelding til PBE

Planinitiativet *Hoff Village* er utviklet i tråd med områdeplanens grunnleggende kvalitetsprinsipper, men tilpasset eksisterende situasjon. På grunn av dette avviker planinitiativet fra områdeplanen med hensyn til utnyttelse, byggehøyder, leilighetsnorm og byggegrense mot torg.

Avvikene fra områdeplanen har vært nødvendige for å kunne utforme planen slik at gjennomførbarhet og lønnsomhet i prosjektet ivaretas, samtidig som kvalitetene i prosjektet sikres.

Under følger noen innspill til tilbakemelding fra Byrådet til etaten:

- *Utnyttelsesgrad:* Felt S1 er regulert til *sentrumsformål*, med opptil 50 % næring. Feltutnyttelse bør derfor være langt høyere enn for rene boligfelt med 200 % utnyttelse, og heller gjenspeile feltutnyttelsen for sammenlignbare prosjekter i nærområdet. Tilliggende Harbitz Torg har en utnyttelse på ca 375 %, og forslag til KPA 2025-2040 angir en utnyttelse på inntil 400 %, hvis man interpolerer feltutnyttelsen angitt for rene bolig- og næringsfelt i utviklingsområder.
- *Høyder:* Høydene bør reflektere den økte utnyttelsen til et felt med *sentrumsformål*. Istedenfor å forholde seg til en maksimal gesimshøyde for hele feltet, bør det tillates en veiledende maksimal høyde med en økning fra 7 til 8 etasjer, tilsvarende de tilliggende feltene i områdeplanen. Punktvis eller begrensede avvik fra det veiledende maksimale etasjeantallet bør kunne tillates der det vil ha liten negativ påvirkning på omgivelsene.
- *Omdisponering av torgareal:* Foreslått formålsgrense for torg følger eksisterende eiendomsgrense, for å oppnå effektive og rasjonelle boliger. Avviket bør kunne tillates så lenge torgarealet erstattes med uteareal av tilsvarende kvalitet i umiddelbar nærhet.
- *Leilighetsnormen:* Størrelse på leiligheter bør baseres på demografi og eksisterende boligmasse i bydelen, slik at leilighetsstørrelser møter de reelle behovene i området. Informasjon tilgjengelig i etatens verktøy *bolig-dashboard* bør legges til grunn for å analysere det lokale behovet, ikke leilighetsnormen.
- Behov for alternativt planforslag: Hvis avvikene skulle føre til behov for utarbeiding av et alternativt planforslag, bør omfanget av dokumentasjonskrav begrenses kraftig.

Vi ber om Byrådets tilslutning til vårt ønske om at planinitiativet oversendes til Plan- og bygningsetaten for videre behandling.

Med vennlig hilsen
NIELSTORP+ Arkitekter



Johan Kahrs

Kopi: Holm Eiendom AS v/ Tim Herman Holm
SKB Eiendom AS v/ Jo Haaken Rønning
Fram Eiendom AS v/ Marianne Tvenge