

Hovfaret 13

Områderegulering skøyen

Vedtatt av Bystyret, men ikke rettskraftig. Innsigelser fra Bane NOR og Statens vegvesen.
Sendt til Statsforvalteren 9. oktober 2023, bedt om at sendes videre til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig godkjenning.

Unntak fra plankrav:

- Mindre tiltak som ikke er søknadspliktig
- Innvendig rehabilitering
- Innvendig ombygging uten bruksendring
- Innvendig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt, innenfor boligformålet
- Fasadeendringer som ikke påvirker bygningsvolum eller gjelder bygg som skal bevares.
- Mindre endringer som er en del av miljøtiltak for bygget

Avvik fra områderegulering:

6. Utnyttelse og formål

Det skal tillates fremmet detaljreguleringer med avvik fra denne plan knyttet til utnyttelsesgrad, formål og utforming, dersom det bedre møter miljømessig, sosial bærekraft og stedstilpasset byutvikling. Det gjelder særlig forslag som legger til rette for økt boligandel på Skøyen, eller som er knyttet til oppgraderinger og ombruk av eksisterende bygg. Større avvik skal som hovedregel fremmes som alternative planforslag til politisk behandling, der minimum ett planalternativ skal være i tråd med føringer fra denne plan.

Leilighetsfordeling

Maks 35% leiligheter 35-50kvm

Minst 40% leiligheter over 80kvm hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20kvm integrert.



Alternativ 2 - besluttet

Felt BKB5B
Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA = 320 % BRA
Boligandel: minimum 100 %
Uteareal: Områdetype 2
Inntil 60 % av hensynssone H540_1 kan bebygges. Avstand til elvekanten skal være minimum 10 meter.

9.6 Grønnstruktur (H540_1-3)

Innenfor H540_1-2 felt BKB5A-B og B4 skal minst 40 % av arealet **være ubebygd**, inngå i grønnstrukturen (G2) og være offentlig tilgjengelig. Innenfor H540_3 i felt S5 skal minst 70 % av arealet inngå i grønnstrukturen (G3) være offentlig tilgjengelig. De resterende 60 % (BKB5A-B og B4) eller 30 % (S5) av arealet kan bebygges sammen med resten av byggefeltet, dersom det dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot flom og tilfredsstillende standard og løsning på turveiforbindelse langs Hoffselva vil bli ivaretatt ved detaljregulering. Bebyggelsen **skal** ikke være til hinder for fremføring av turveiforbindelser langs Hoffselva. Byggehøyder skal trappes ned mot Hoffselva i øst.

320% BRA: 4640kvm bolig
7et. gir 660kvm per etasje

60% av hensynsone:
BYA 355kvm *0,9: 320kvm
BRA/etg 320kvm * 7et: 2240kvm
PBE volumskisse H13: BRA/etg 390kvm * 7et: 2730kvm

Maks etasjehøyde 28,5m (inkl trappehus)
Avtrapping av høyde mot elv/øst

320% BRA: Eksisterende fotavtrykk i 6 etasjer.
Eksisterende bygg bryter med grense for grøntdrag og % bebygget hensynsone.



Hovedalternativ - avslått

Felt BKB5B
Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 420 %
Boligandel: Minimum **90 %**
Uteareal: Områdetype 2
Inntil 80 % av hensynssone H540_1 kan bebygges.

9.6 Grønnstruktur (H540_1-3)

Innenfor H540_1 felt BKB5 B skal minst 20 % og i felt BKB5A skal minst 40 % av arealet **være ubebygd**, inngå i grønnstrukturen (G2) og være offentlig tilgjengelig. I H540_2 felt B4 skal minst 40 % av arealet inngå i grønnstrukturen (G2) og være offentlig tilgjengelig. Innenfor H540_3 i felt S5 skal minst 70 % av arealet inngå i grønnstrukturen (G3) og være offentlig tilgjengelig. De resterende 80 % (BKB5 B), 60 % (B4, BKB5A) eller 30 % (S5) av arealet kan bebygges sammen med resten av byggefeltet, dersom det dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot flom og tilfredsstillende standard og løsning på turveiforbindelse langs Hoffselva vil bli ivaretatt ved detaljregulering. Bebyggelsen **skal** ikke være til hinder for fremføring av turveiforbindelser langs Hoffselva.

420% BRA: 6090kvm bolig
7et. gir 870kvm per etasje

80% av hensynsone kan bebygges egen tomt:
Trengs 87% for å bevare huset.

Maks etasjehøyde 28,5m (inkl trappehus)
Avtrapping av høyde mot elv/øst

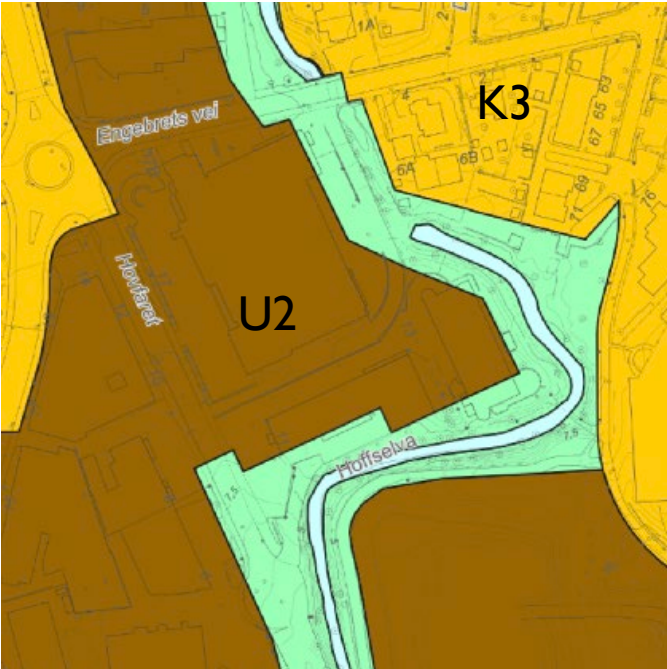
420% BRA: Eksisterende fotavtrykk i 8 etasjer.
Nedtrapping mot elv: 7,5 etasje.
Utgang til takterrasse innenfor +k34 :7,5 etasje.
Eksisterende heis bryter med grense for grøntdrag.
Eksisterende bygg fyller 87% av hensynsone (krav maks 80%)
% Bolig= 86% (krav min. 90%)

Leilighetsfordeling prosjekt:
78% - 48stk - 35-50kvm (maks 35%)
20% - 12stk - 50-80kvm
2% 1stk >80kvm (min 20%)
Antall leiligheter 61stk

Hovfaret 13

KPA - Kommuneplanens arealdel Bestemmelser

Forslaget til ny arealdel var på høring i perioden 22.06–22.12.2023. Ingen dato på forventet oversending til politisk behandling.



Generelle bestemmelser KPA:

- KPA kart følger grenser på Områderegulering Skøyen.
- Krav til Områderegulering og ny/endret reguleringsplan for tiltak i Utviklingsområder.
- Ikke nye tiltak min. 20m fra vannkant i vassdrag
- Eksisterende bygninger bør bevares.
- Maks høyde 22m (alt2 28m)
- Alle tiltak med høyder over 22m skal reguleres (alt2 28m)
- Detaljreguleringer der det ikke ligger føringer for utnyttelse fra overordnet plan: 200%BRA over terreng.
- Følge utearealsnormen. Kan gis unntak ved trygg tilgang på torg/park innenfor 250m.
- Etablering av innendørs fellesarealer i boligprosjekter med mer enn 15 boenheter.

Plankrav for tiltak i Utviklingsområder:

- Plankrav gjelder pbl. §20-1:
- a. - oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
 - d. - varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a
 - e. - riving av tiltak som nevnt i bokstav a
 - k. - vesentlig terrenginngrep
 - l. - anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass

Unntatt plankrav:

- b. - vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c. - fasadeendring
- f. - oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g. - oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger
- h. - oppføring av innhegning mot veg
- i. - plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j. - plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- m. - opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova
- n. - hovedombygging.

Kan gis unntak fra plankrav:

Evt. unntak ved bruksendring/mindre tiltak:

- c. Unntak kan gis for tiltak ved bruksendring (§20-1 d.) og for mindre tilbygg, påbygg eller underbygg; - forutsatt at tiltaket er i tråd med vilkår for unntak i pkt. 3.1.2. og ikke vanskeliggjør en helhetlig utvikling i tråd med bestemmelsene for utviklingsområdene.

3.1.2 Andre tiltak som kan unntas fra plankravet

Unntak fra plankravet kan gis for tiltak der alle følgende forhold er ivarettet:

- a. Tiltaket ikke gir vesentlige virkninger for trafikk, lyd og luft, kulturminneverdier, barn og unge, klima, naturmiljø, samfunnssikkerhet, avrenningsmønster og flomveier eller blågrønne verdier.
 - b. Stedsanalyse viser at tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelses- og byromsstruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel.
 - c. Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling.
- Retningslinjer:
- Tiltak som utløser krav om konsekvensutredning krever reguleringsplan.
 - Risiko- og sårbarhet må være avklart før søknad om tillatelse sendes kommunen.

Unntak fra plankravet:
§ 20-4.Søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver a. og e.
§ 20-5.Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt

Videre kan det gis unntak for mindre tiltak som ikke vanskeliggjør en helhetlig utvikling av området i tråd med planen. Unntaksmuligheten er gitt for at eiere innenfor området skal kunne drive vedlikehold og rimelige tilpasninger uten at det utløser krav om plan.

Det er mange vilkår som må være oppfylt for at kommunen kan gi skjønnsmessig unntak fra plankravet:

- Søker må redegjøre for at tiltaket ikke gir vesentlige virkninger for trafikk, lyd og luft, kulturminneverdier, barn og unge, klima, naturmiljø, samfunnssikkerhet, avrenningsmønster og flomveier eller blågrønne verdier.
- En stedsanalyse må vise at tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelses- og byromsstruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel. Stedsanalysen skal redegjøre for tiltakets forhold til kravene i pkt. 3.1.2 jf. pkt. 7.1, og krav i planen for øvrig.
- Behov for teknisk infrastruktur skal være vurdert, og dersom det er behov for oppgradering må denne kunne sikres i byggesaken. Det innebærer at dersom tiltaket gir behov for å etablere eller oppgradere infrastruktur utover det som er mulig å løse i byggesak, må det sikres i reguleringsplan gjennom bruk av rekkefølgekrav.

Hovfaret 13

KPS - Kommuneplanens samfunnsdel

På høring okt. 2024



Markert intensjoner fra KPS som understøtter prosjektet

20 • Kommuneplanens samfunnsdel 2025

Byutviklingsstrategi

Oslo gir alle like muligheter til å lære, utvikle seg og leve gode liv
Derfor vil Oslo kommune:

1. Planlegge byutviklingsområder og regulere boliger i takt med befolkningsveksten

- Følge med på demografisk utvikling og ha oversikt over reguleringstakt og reguleringsbehov.
- Bruke kommunens elendommer og kommunale investeringer for å styrke gjennomføringen av ønsket byutvikling.

2. Tilpasse boligutbygging til byens og nærområdenes behov

- Sikre variasjon i boligtyper og størrelser i hele byen, inkludert studentboliger og tilrettelagte botilbud for eldre.

Oslo er grønn og levende
Derfor vil Oslo kommune:

1. Utvikle nullutslippsbyen ved å legge til rette for byutvikling innenfra og ut, banebasert og i sammenheng med regionen

- Arbeide for redusert trafikk og en samordnet areal- og transportutvikling i regionen som utnytter eksisterende infrastruktur.
- Styrke indre by, og utvide den tette byen til områder i randsonen av indre by.
- Utvikle banebaserte utviklingsområder i hele byen.

2. Bygge på allerede bebygde arealer og ta vare på eksisterende bebyggelse

- Utvikle byen gjennom fortetting og transformasjon av næringsområdet.
- Utrykke byarealer effektivt gjennom sambruk.
- Arbeide for ombruk av eksisterende bygninger og byggematerialer, mindre rivning, og bygg og anlegg med lang levetid.
- Tilrettelegge for trossutbygginger og påbygg i den tette byen som ivaretar kulturhistoriske verdier.
- Omforme veier til bygater.

3. Bevare og styrke natur, grønnsstruktur og karbonrike arealer

- Bevare markagrensen og sikre at skogbruksinteressene tilpasses Markas natur- og rekreasjonsverdi.
- Sikre byens parker, grønnsstruktur, naturverdier og verdifulle naturlige karbonlagre mot nedbygging.
- Styrke og ha miljøkvaliteten i Oslofjorden og jobbe for bærekraftige økosystemer i fjorden.
- Åpne lukkede eteløp og bekker for å ivareta bymiljø, natur, dyreliv og klimatilpassing.
- Arbeide for å gi plass i byen til grønnsstruktur og natur, og transformere grå arealer i utviklingen av nye områder.
- Gjennomføre tiltak som gjør det mulig å bli en arealnøytral kommune.

Oslo er nyskapende og attraktiv
Derfor vil Oslo kommune:

1. Prioritere gange, sykkel og kollektivtransport og redusere behovet for personbil

- Tilrettelegge for myke trafikanter og et godt kollektivtilbud som et bærende premiss i byutviklingen.
- Utvikle nærhetsbyer og sikre hverdagsfunksjoner med variert boligtilbud, skoler, barnehager, parker, friområder, nærturterreng, møteplasser og handels- og tjenestetilbud i gang- og sykkelavstand.
- Etablere idrettsanlegg og kulturfunksjoner i tilknytning til kollektivtransport og med gode gang- og sykkelforbindelser til nærområdet.

2. Utvikle byen med gode stedskvaliteter og bruke kulturmiljøer som en ressurs

- Sikre stedstilpasset utvikling med vekt på lokalt særprege.
- Utvikle og bevare unike og identitetsskapende kulturmiljøer og kulturminnet.
- Heve den estetiske kvaliteten på det som bygges i samarbeid med utbyggere.

3. Samarbeide med kunnskaps- og næringsaktører for å skape en mer attraktiv by

- Satse på utviklingen av innovasjonsdistriktene Oslo Science City, Punkt Oslo og Havnbyen Sirkulære Oslo.
- Arbeide sammen med handelsnæringen for å bygge konkurransekraftige handegater og markedsplasser.
- Etablere testarenaer for utprøving av nye og innovative løsninger knyttet til klimautfordringer og andre samfunnsfoket.
- Tilrettelegge for næringsutvikling i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted og samarbeide med næringslivet om klimaomstillingen.

KPS s.20

21 • Kommuneplanens samfunnsdel 2025

Byutviklingsstrategi

Oslo er åpen, inkluderende og trygg
Derfor vil Oslo kommune:

1. Sikre at det skapes gode, inkluderende og trygge nabolag i alle deler av byen

- Bruke behovsplaner til å planlegge og prioritere investeringer i kommunale formålsbygg og anlegg.
- Tilrettelegge for at offentlig infrastruktur som skoler, barnehager, lekeplasser, idrettsanlegg, parker og andre sosiale tilbud etableres så tidlig som mulig ved utvikling av nye boligområder.
- Tilrettelegge for effektiv og klimavennlig logistikk og bydrift.

3. Bruke lokal innsikt og kunnskap i byutviklings- og planprosesser

- Sette av tid til forberedelse og etterarbeid i medvirkningsprosesser, med særlig vekt på å vurdere innspill.
- Utarbeide en felles tilnærming til hvordan vi koordinerer innsiktsarbeid og innhenter, deler og gjenbruker medvirkningsdata i kommunen.

2. Sikre god klimatilpassing i byutviklingen

- Sikre overvannshåndtering som integrerte tiltak på tvers av byen, inkludert gater, byrom og grønnsstruktur ved bruk av åpne flertfunksjonelle og/eller naturbaserte løsninger.
- Ta hensyn til klimaendringene og naturfare, og redusere risiko, skade og ulempe fra ekstremvær og ekstremhendelser.

Oslo er veldrevet og leverer innbyggerorienterte og sammenhengende tjenester
Derfor vil Oslo kommune:

1. Arbeide for enklere og raskere plan- og byutviklingsprosesser

- Drive systematisk prosessforbedring i hele verdikjeden for plan- og byggesak.
- Sikre god koordinering mellom etater og sektorer som har gjennomføringsansvar i byutviklingen.

2. Aktiv og samordnet innsats i byutviklingsområder

- Løpende kartlegge og oppdatere oversikt over kommunens arealbehov og tilgjengelige arealressurser.
- Tilpasse elendomsporteføljen til kommunens behov og bidra til ønsket bolig- og byutvikling.
- Sikre arealer til kommunens og byens fremtidige behov.

KPS s.21

Hovfaret 13

Utearealsnorm Oslo

Områdetype 2
MFUA min. 16% av BRA bolig
På terreng min. 60% av MFUA
SFUA min. 80% av terreng/lokk à min. 150kvm (tomt 600-1500kvm)
20% på terreng skal være solbelyst min. 5t. 1.mai. (hele dagen)

Områdetype 1
MFUA min. 12% av BRA bolig
På terreng min. 0% av MFUA
SFUA Minst 150kvm på tak, terreng eller lokk
20% av utearealet på tak skal kunne være solbelyst 1.mars

Nærområde: Trafikktrygg gangavstand maks 250m.

MFUA: BRA bolig arealer sammenstilt med krav i Utearealsnormen

Bolig 3et	kvm	% Prosjekt	Krav type 2	Krav type 1		
BRA bolig 1881kvm						
Sum MFUA	715	38,0 %	16 %	12 %		
Terreng	230	76 %	60 %	0 %		
Takterrasse	485					
Bolig 7et	kvm	% Prosjekt	Krav type 2	Krav type 1	MFUA m/elvekant flat	
BRA bolig 4471kvm						
Sum MFUA	715	16,0 %	16 %	12 %	855	19 %
Terreng	230	32 %	60 %	0 %	370	52 %
Takterrasse	485					
Solbelyst			86			
Bolig 6et	kvm	% Prosjekt	Krav type 2	Krav type 1	MFUA m/elvekant flat	
BRA bolig 3842kvm						
Sum MFUA	615	16,0 %	16 %	12 %	755	20 %
Terreng	230	37 %	60 %	0 %	370	60 %
Takterrasse	385					
Bolig 6,5et	kvm	% Prosjekt	Krav type 2	Krav type 1		
BRA bolig 4012kvm						
Sum MFUA	630	15,7 %	16 %	12 %	770	19 %
Terreng	230	36 %	60 %	0 %	370	58 %
Takterrasse	400		412			

Må søke avvik på MFUA på terreng argumentert med trafikktrygg adkomst til grøntdrag og torg.

MFUA på terreng	230					
MFUA elvekant flat	140					
(Elvekant total)	1025					