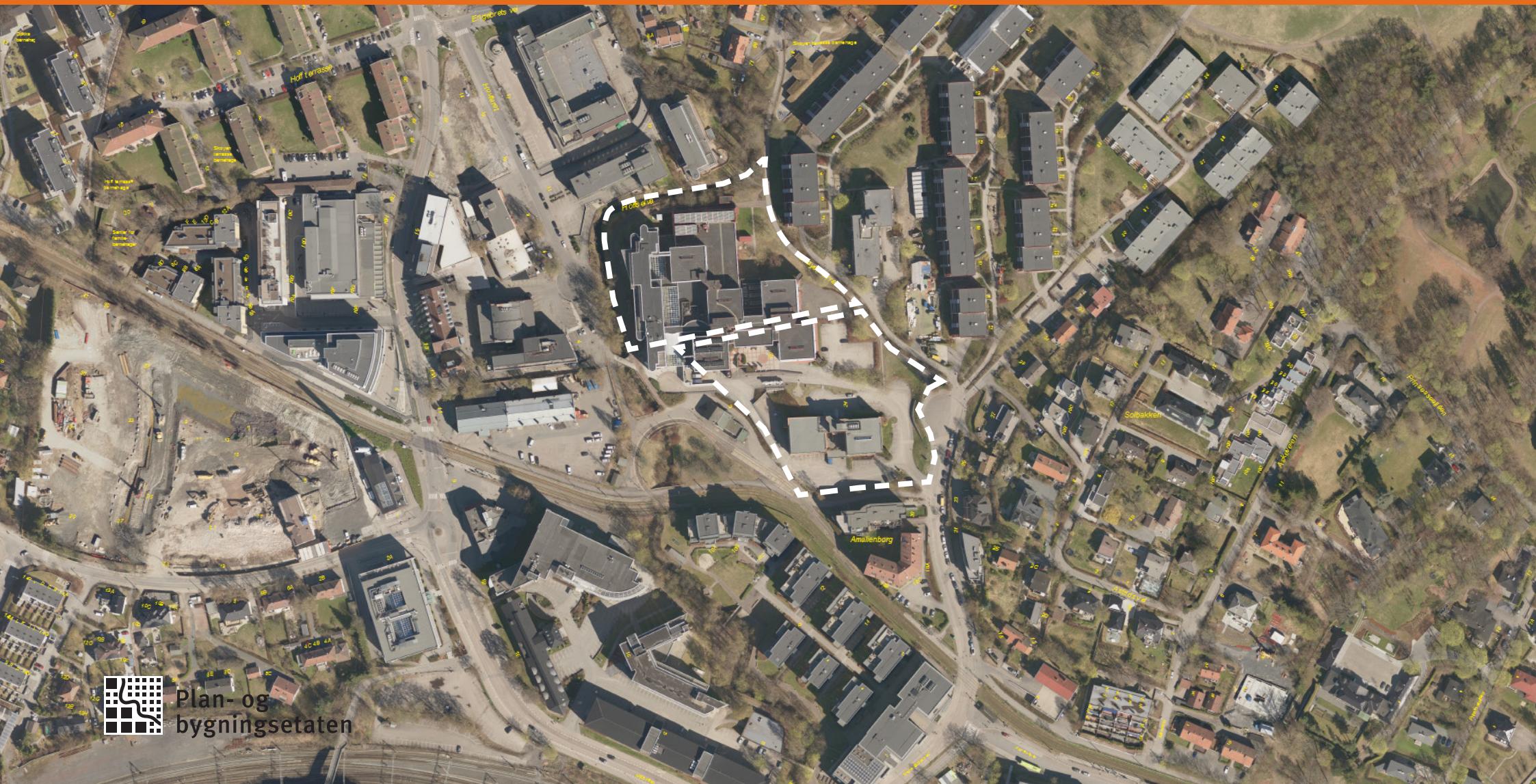
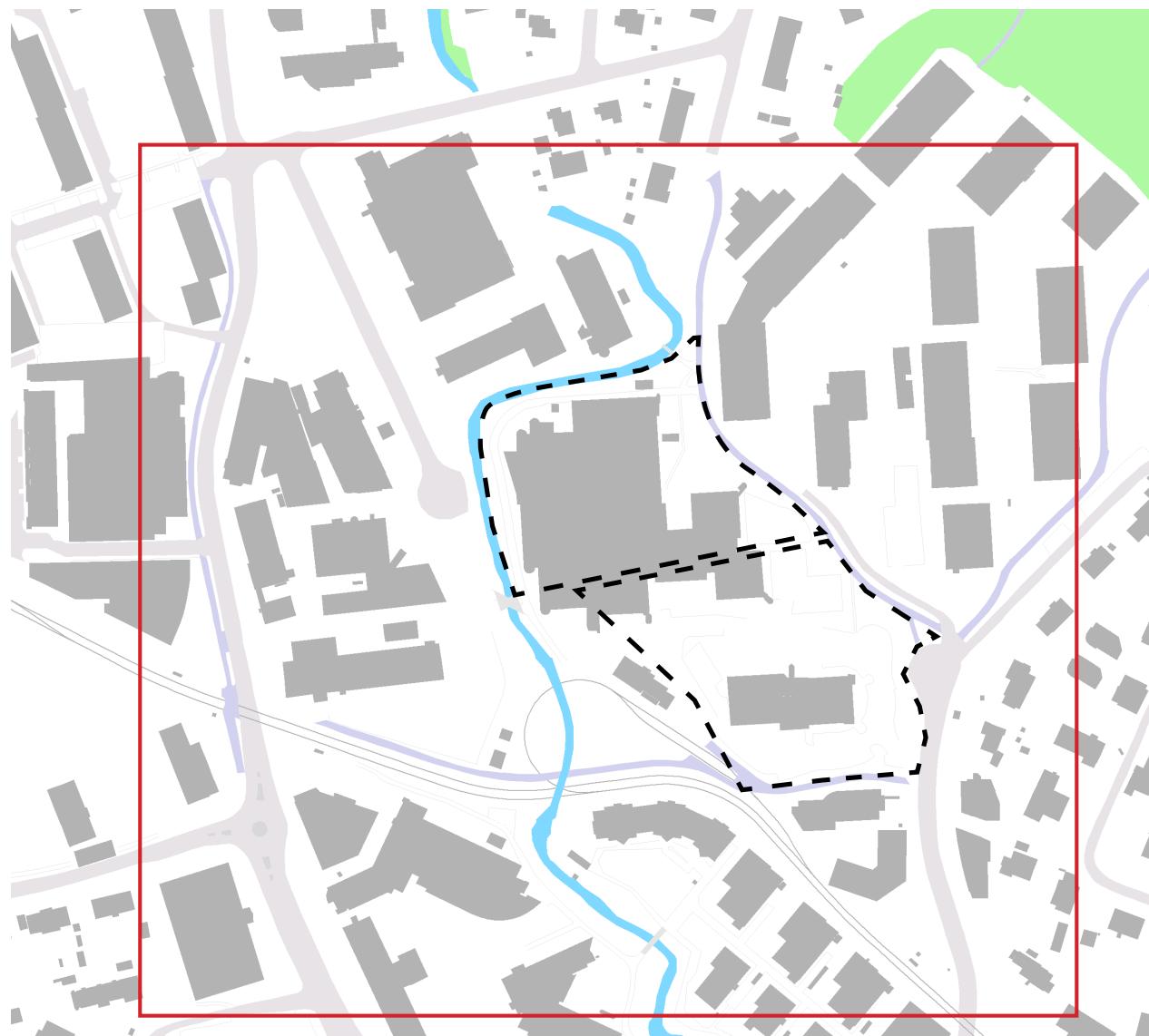




Stedsanalyse

Nedre Skøyen vei 24 - 26, felt B4 og TY1 i områderegulering Skøyen





Innhold

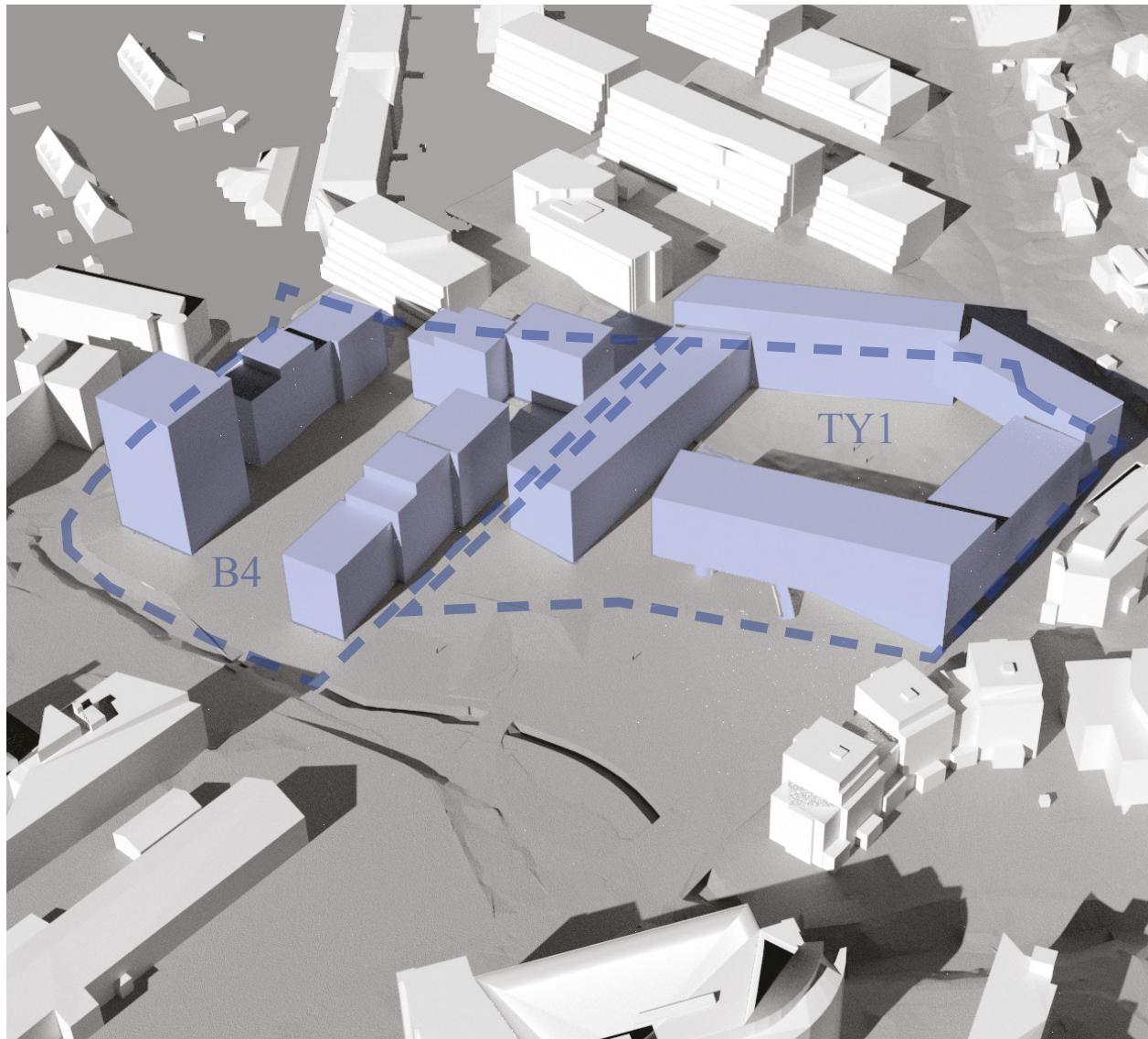
	Side
Forslagsstillers forslag til hovedgrep	3
Plan- og bygningsetatens stedsanalyse	
- Arealbruk og feltnavn	4
- Krav til felles planlegging	5
- Bevaringsverdig bebyggelse	6
- Høyder, utnyttelse og utearealer	7
- Utforming av byrom	8
- Overvann	9
- Gangforbindelser og annen trafikk	10
- Hensynssoner og bestemmelsesområder	11
Samlet stedsanalyse	12
Anbefalingskart alt.1	13
Anbefalingskart alt.2	14

Analyseområdet

Planområdet ligger langs Hoffselva som er en viktig blågrønn forbindelse i Områderegulering Skøyen. I sydvest grenser planområdet til fremtidige Hoff park og Hoff torg som blir et samlende rekreasjonsområde på Skøyen, og en viktig ny øst-vest forbindelse. Hovedadkomst til kollektiv transport med både buss- og trikkesetopp ligger ved Hoff torg. I øvrig er tilknytning til kommunalt og privat veinett samt sykkelveier viktig å få med i analysesområdet.

Tegnforklaring

- Analyseområdet
- Planområdet



Forslagsstillers forslag til hovedgrep

Bestilling for felt B4 i områderegulering Skøyen:

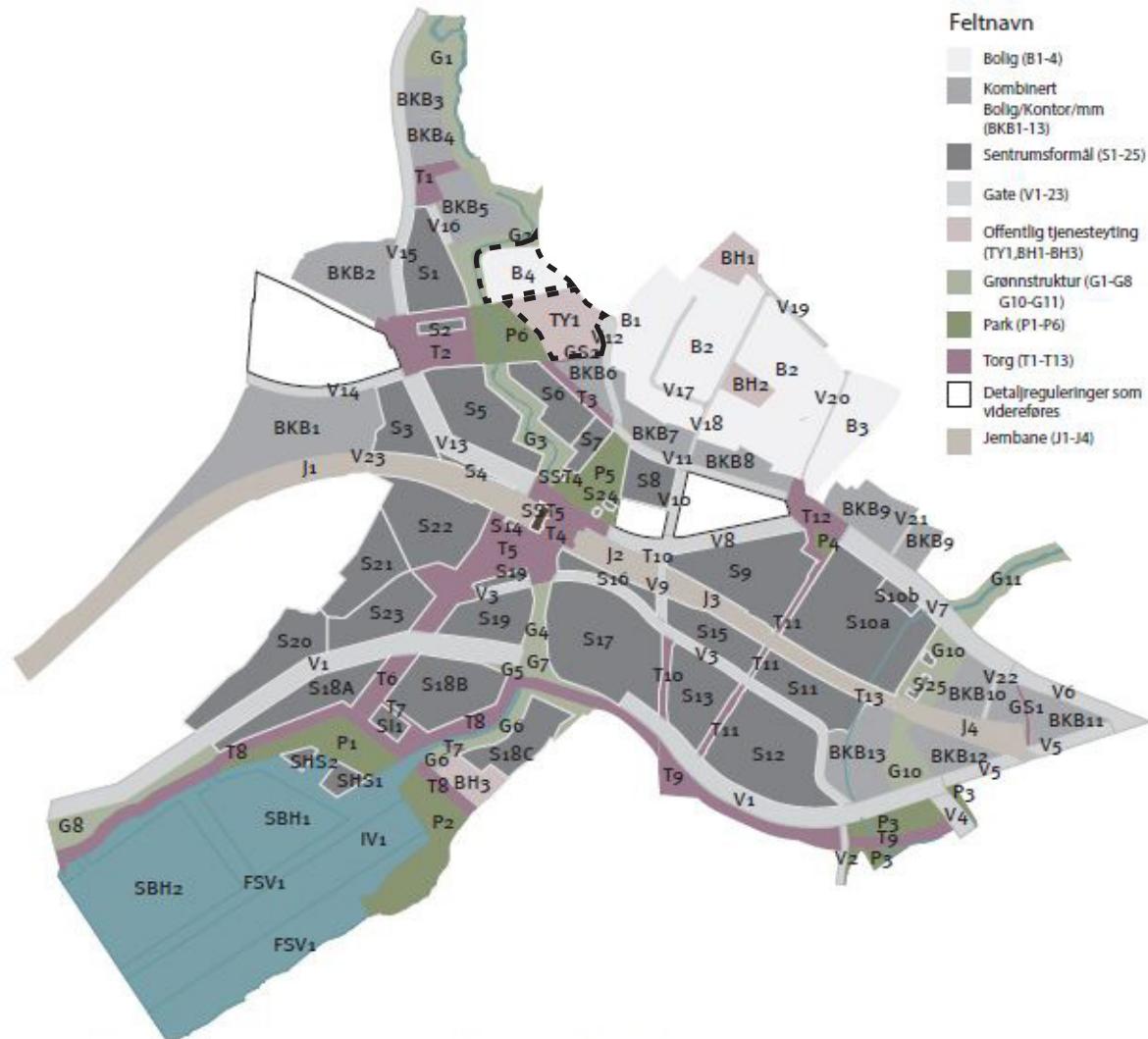
Ny boligbebyggelse vil få cirka 200 boenheter og organiseres i oppbrutt hesteskoform med åpen henvendelse mot Hoffselva i vest. Byggehøyder mellom 6 og 12 etasjer nedtrappes mot Skøyen terrasse.

Området langs elva opparbeides som turvei som forbinder nord- og sørenden av planområdet.

Bestilling for felt TY1 i områderegulering Skøyen:

Hensikten er å regulere til grunnskole med flerbrukshall, bydelsadministrasjon, bydelsbibliotek, omsorgsboliger og mulighet for bydelskino. Siden det planlegges for utvikling av omsorgsboliger innenforfeltet, er Boligbygg Oslo KF (BBY) gitt oppdraget om å bistå i planarbeidet og utviklingen av omsorgsboliger av Byrådsavdeling for eldre, helse og arbeid (EHA). Som det fremgår av gjeldende skolebehovsplan, skal

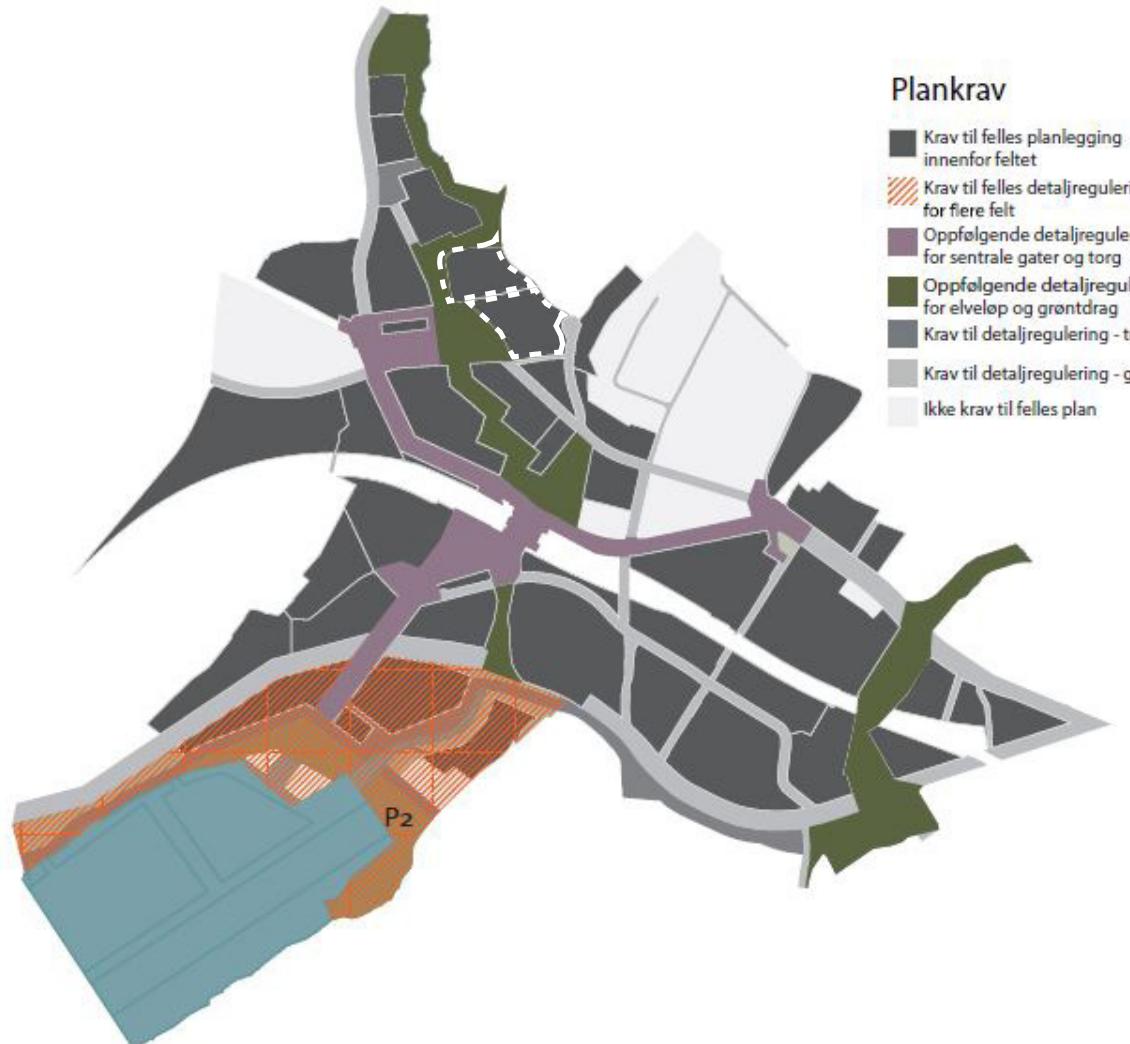
Planforslagene innebærer riving av all bebyggelse på eiendommen.



2.2.1. Feltnavn. Grønnstruktur og samferdselsformål er regulert med offentlig eierform og angis med o_ i plankart og bestemmelser.

Arealbruk og feltnavn

B4 - 100% boligandel
TY1 - skolefelt



2.6.2.1 Krav til felles planlegging innenfor hvert byggefelt. Sjølyst har felles plankrav for hele området

Krav til felles planlegging



Bevaringsverdig
bebyggelse

Bygg som opprettholder
vern etter
kulturmiljøloven
Bygg som er vernet
etter pbl

Kommunalt listeført
bebyggelse som foreslås
vernet etter pbl

Skipsvrak

Kommunalt listeført
bebyggelse som ikke
foreslås vernet etter pbl

Bygg som er vernet etter
pbl der vernet oppheves

Hensynszone H570
kulturmiljø

Bebyggelsesstruktur
(Illustrasjon)

Gate

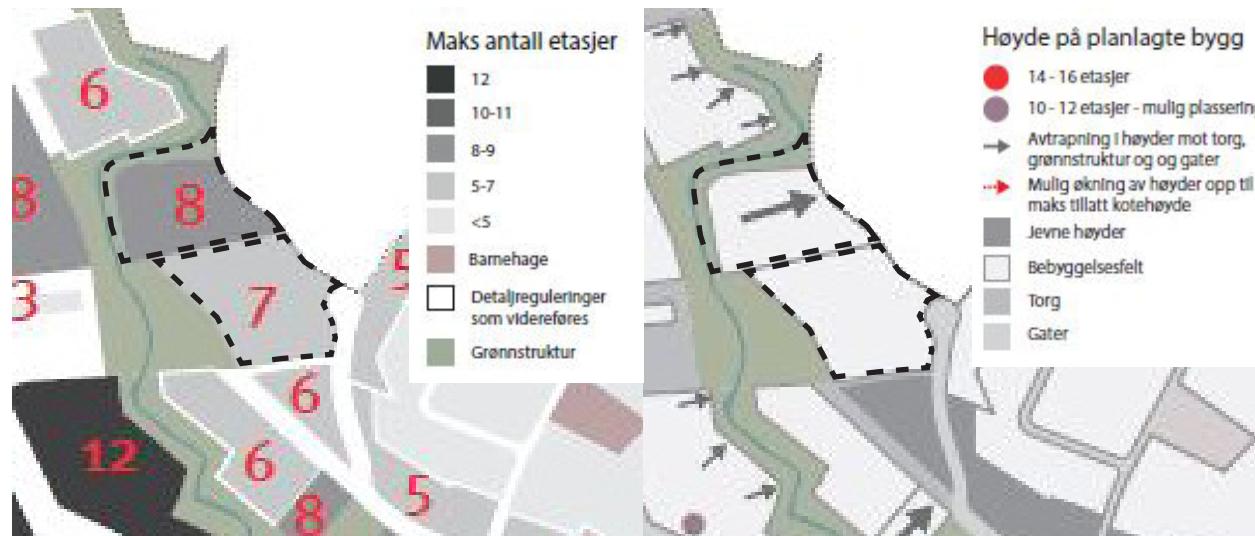
Torg

Grennstruktur

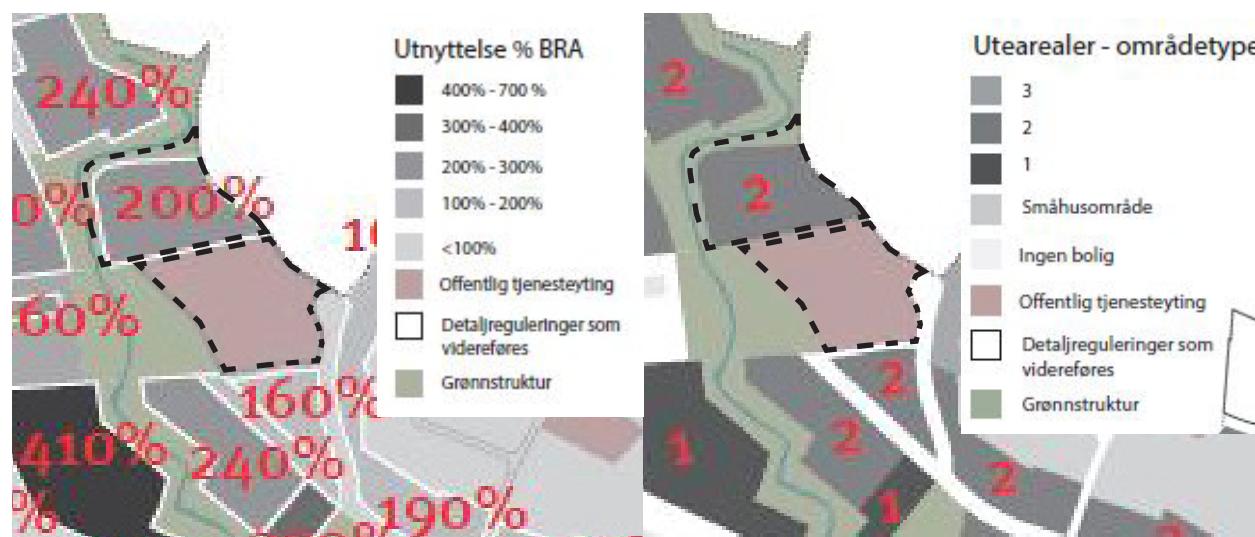


2.5.2.1 Bebyggelse som bevares med juridisk linje for bygg, kulturmiljø som ivaretas
med hensynssoner og bebyggelse med bevaringsverdi som ikke foreslås vernet.

Bevaringsverdig bebyggelse



Høyder, utnyttelse og utearealer





Utforming av byrom

Åpne fasader

- Apne fasader med publikumsrettede funksjoner
- Apne fasader som kan få publikumsrettede funksjoner over tid
- Grønstruktur
- Torg
- Gater



2.2.2.2 Kart over åpne fasader



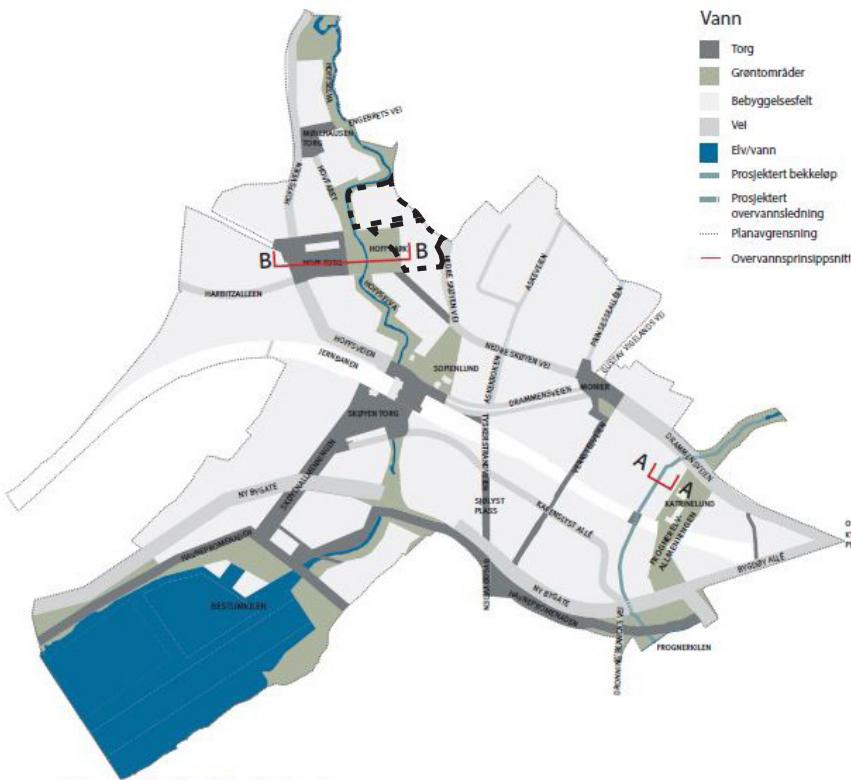
2.3.1.10 Perspektiv Hoff torg sett mot øst til Hoff park og fremtidig skole.



2.3.1.11 Illustrasjonsplan Hoff torg



2.4.1.5 Snitt B-B, prinsipp over mulig overvannshåndtering på Hofftorg (fig 2.4.1.4)



Overvann

Aktsomhetssone elveflom sees sammen med hensynssoner

Tegnforklaring

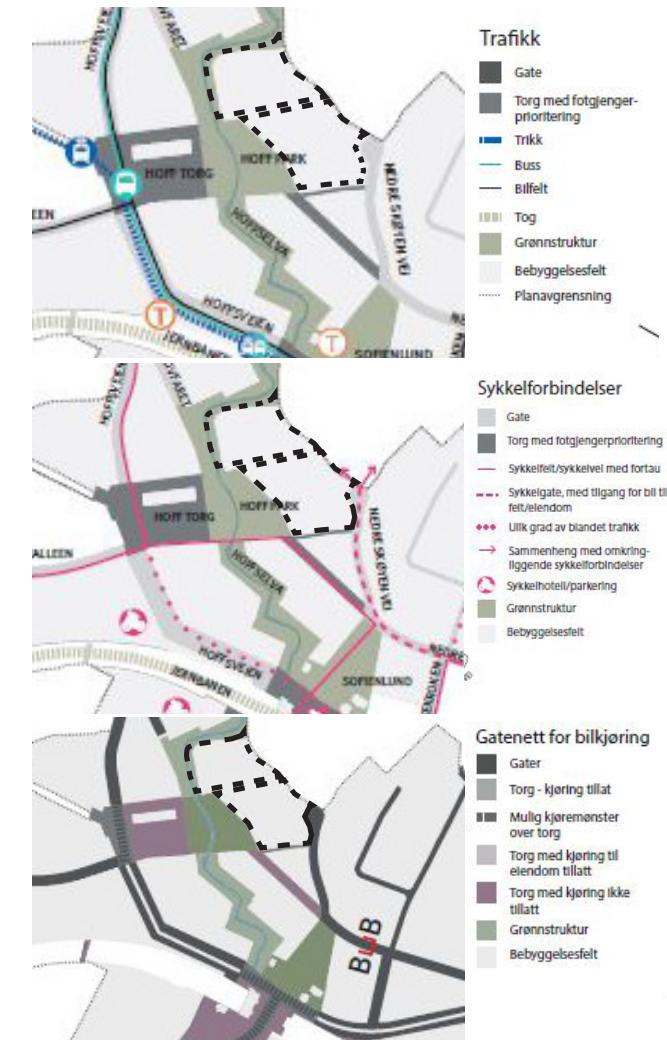
- Analyseområdet
- Planområdet

<Tekst> Legg til de tegnene som er brukt i analysekartet.
Se bibliotek for standardtegn.



2.3.1.3 Gangforbindelser gjennom byggefelt, allmenninger og Havnepromaden

Gangforbindelser og annen trafikk

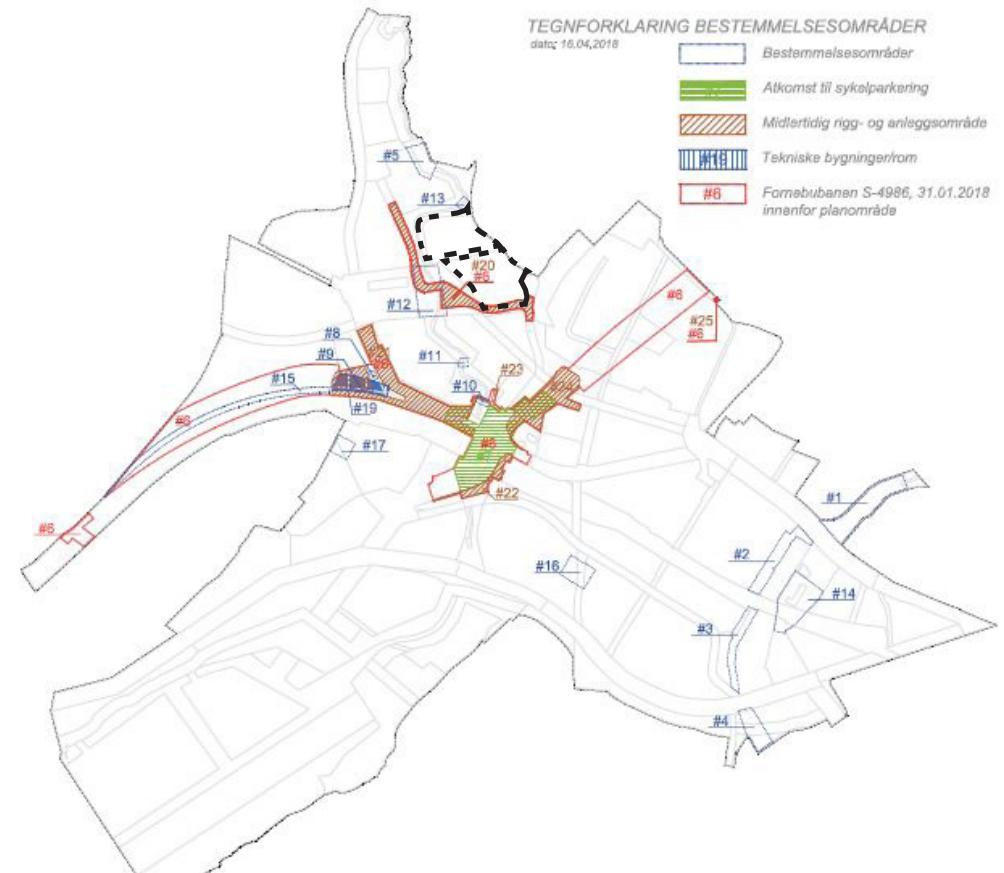




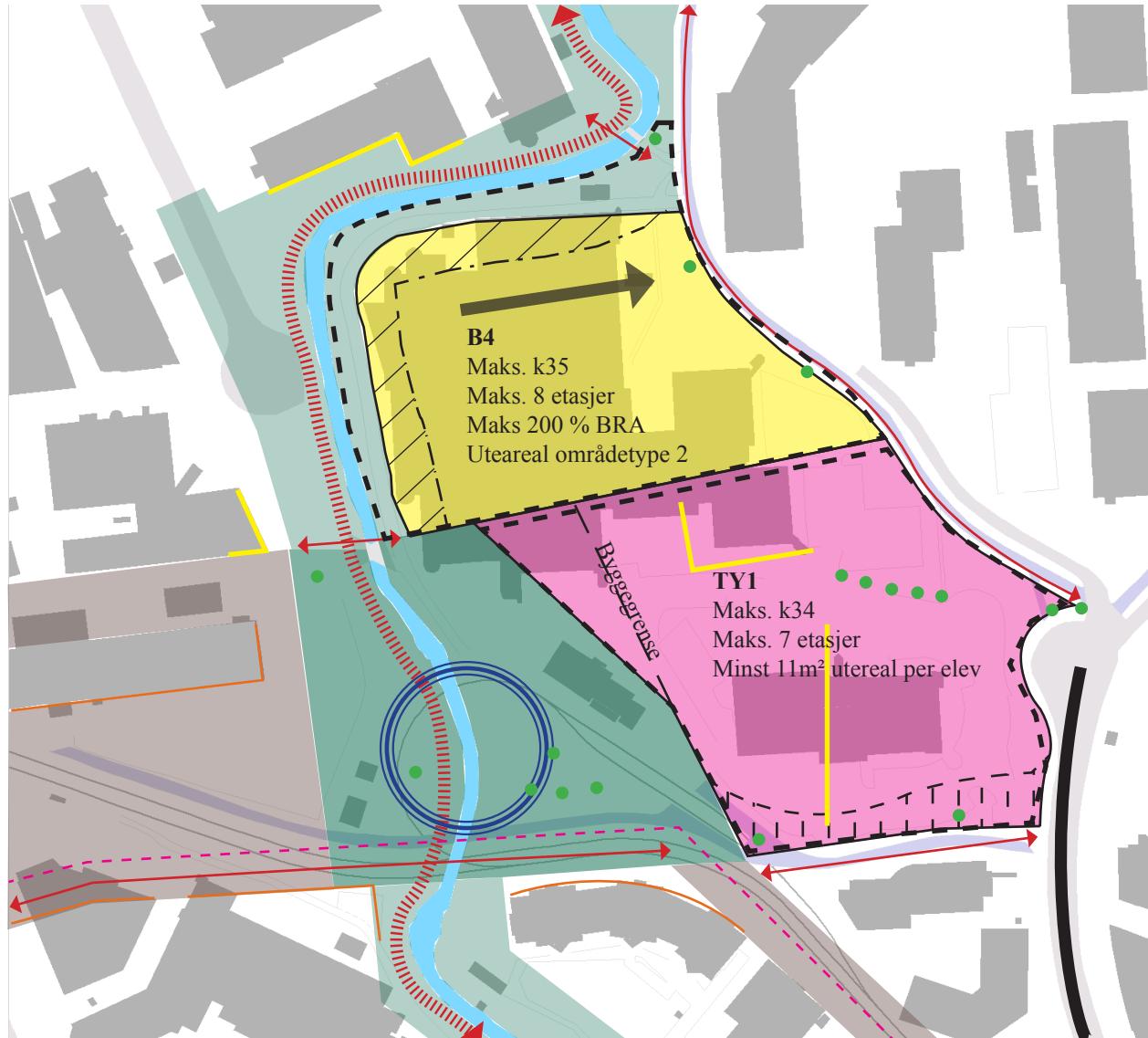
Hensynssoner og bestemmelsesområder



2.6.1.1 Hensynssonekart



2.6.2.2 Oversikt over bestemmelsesområder



Samlet stedsanalyse / føringer fra områderegulering
Basert på områderegulering for Skøyen

Tegnforklaring

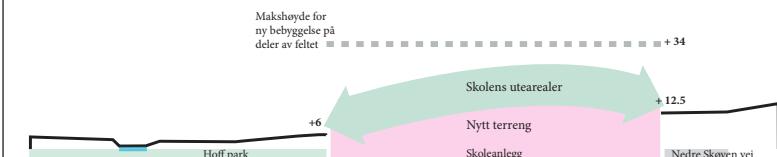
- Planområder
- Boligfelt -100% boligandel
- Offentlig tjenesteyting - skal inneholde skole og flerbrukshall
- Torg
- Park
- Grønnsentrur
- Hensynssone H540_2 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Bestemmelsesområde #6 Midlertidig rigg- og anleggsområde for Fornebubanen
- Åpne fasader med publikumsrettede funksjoner
- Åpne fasader som kan få publikumsrettede funksjoner over tid
- ➡ Almenning
- ➡ Interne gangforbindelser - fastlagt plassering
- ➡ Avtrapping i høyder mot torg, grønnsentrur og gater
- Sykkelfelt/sykkelvei med fortau
- Sykkelgate med tilgang for bil til felt/eiendom
- Idretts-/lekeområde - amfi som kan brukes til oversvannshåndtering
- Trær til bevaring



Anbefalingskart alt.1

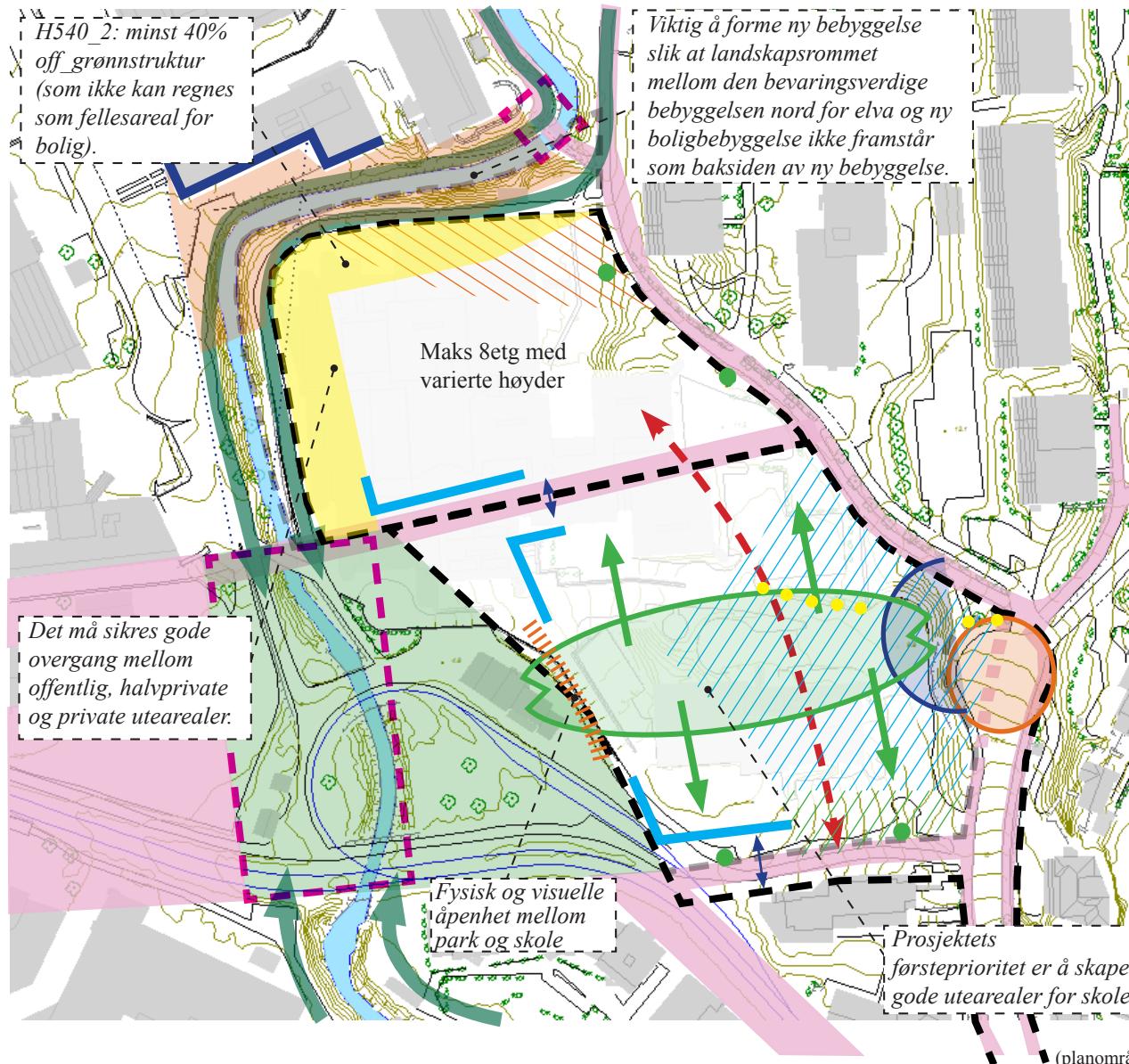
Basert på områderegulering for Skøyen

Prinsippsnitt for skoleanlegget:



Tegnforklaring

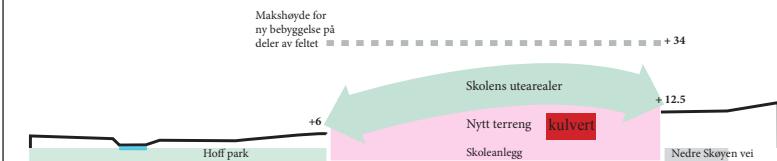
- [■] Anbefalt planområde
- [■] Forsalgstillers planområde
- [■] Forbindelser for gang-og sykkel
- [■] Sikret gang- og sykkelbro
- [■] Turvei
- [■] Atkomstsone
- [■] Hovedatkomst for gående og syklende / Åpenhet mellom park og skole
- [■] Felles avgjørelse til B4
- [■] Bevaringsverdig fasade
- [■] Fasader mot park, aktive med hovedatkomst
- [■] Landskaplig terregnutforming av skolens uteareal som møter Nedre skøyen
- [■] Landskaplige utearealer som binder sammen parken og Nedre Skøyen vei
- [■] Terregn som må bearbeides (nytt terregn)
- [■] Nedtrapping
- [■] Minsteavstand som må sikres
- [■] Trær til bevaring
- [■] Trær om skal søkes bevart



Anbefalingskart alt.2

Basert på områderegulering for Skøyen

Prinsippsnitt for skoleanlegget:



Tegnforklaring

- [■] Anbefalt planområde
- [■] Forsalgstillers planområde
- [■] Forbindelser for gang-og sykkel
- [■] Sikret gang- og sykkelbro
- [■] Turvei
- [■] Atkomstzone
- [■] Hovedatkomst for gående og syklende / Åpenhet mellom park og skole
- [■] Felles kulvert til parkering under grunn
- [■] Bevaringsverdig fasade
- [■] Fasader mot park, aktive med hovedatkomst
- [■] Landskaplig terregnutforming av skolens uteareal som møter Nedre skøyen
- [■] Landskaplige utearealer som binder sammen parken og Nedre Skøyen vei
- [■] Terregn som må bearbeides (nytt terregn)
- [■] Nedtrapping
- [■] Minsteavstand som må sikres
- [■] Trær til bevaring
- [■] Trær om skal søkes bevart