

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

Vår ref: engBR005  
Vår dato: 29.11.2024  
Sider: 1 av 2  
PBE ref.: 202458269  
PBE dato: 16.10.2024

**Prosjekt:** Engebrets vei 3 - Planinitiativ for felt BKB3 og BKB4

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

Vi viser til planinitiativ for felt BKB3 og BKB4 i områdeplan Skøyen, og vårt møte med Byrådet 22.11.2024, 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.

For oss var det viktig å videreformidle til Byrådet eiendommenes nåværende status, som fullt utleide, løpende vedlikeholdt og oppgraderte næringsbygg. Situasjonen viser tydelig hvorfor områdeplanens premisser for utvikling, basert på riving og ombygging av store deler av dagens bygningsmasse, er fattet på gale premisser og ikke vil resultere i ønsket utvikling av feltene.

I møtet ble det derfor redegjort for hvordan planinitiativet baserer seg på bevaring av eksisterende bygningsmasse, fortetting nær kollektivknutepunkt og oppgradering av utearealer langs Hoffselva. Planinitiativet tilfredsstiller etter vår mening vilkårene i bystyrets vedtakspunkt 6 til områdeplanen, som åpner for at planinitiativer som avviker fra områdeplanen bør tillates fremmet som detaljregulering, ettersom den bedre møter miljømessig, sosial bærekraft og stedstilpasset byutvikling. Dette gjelder særlig forslag som (...) er knyttet til oppgradering og ombruk av eksisterende bygg, som er tilfellet for planinitiativet for felt BKB3 og BKB4.

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

Hensikten med områdeplanen er ifølge etaten 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.

## Innspill til Byrådets tilbakemelding til PBE

Planinitiativet *Hoffselvkvartalet* er utviklet i tråd med områdeplanens grunnleggende kvalitetsprinsipper, men tilpasset eksisterende situasjon for felt BKB3 og BKB4. På grunn av dette avviker planinitiativet fra områdeplanen med hensyn til boligandel, utnyttelse, høyder og omregulering av grønnstruktur.

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:

- *Boligandel:* Det er hverken miljømessig eller økonomisk bærekraftig å rive og ombygge en fullt utleid, oppgradert næringspark til bolig.

Holm Eiendom AS, eier av feltene BKB3 og BKB4, eier også tomten på midten av felt S1. Bebyggelsen der er teknisk og konstruktivt utdatert i forhold til dagens behov, den er vanskelig å bygge om til ny bruk, og er moden for sanering. Holm Eiendom har derfor foreslått å samle områdeplanens krav til minimum boligareal for alle tre feltene i feltS1. Basert på maksimal feltutnyttelse og minimum boligandel, legger områdeplanen til grunn at det skal etableres 21.270 m<sup>2</sup> boligareal for alle tre feltene til sammen. Foreslått boligareal i planinitiativet for Hoff Village er ca. 10 % høyere enn dette.

- *Utnyttelsesgrad:* Felt BKB3 og BKB4 er regulert til *kombinerte formål (bolig/kontor/forretning)*, med til sammen minimum 67 % boligandel. Den lave feltutnyttelsen (185% til sammen) gjenspeiler den høye andelen boligformål, som med krav til uteoppholdsareal fører til en vesentlig lavere utnyttelse enn for et rent næringsfelt.

Planinitiativet for feltene viser 100 % næringsformål, og feltutnyttelsen bør derfor kunne økes. Forslag til KPA 2025-2040 definerer Skøyen som «Utviklingsområde U2», og angir en maksimal feltutnyttelse på inntil 600 % for rene næringsformål. Planinitiativets feltutnyttelse på ca 340 % virker i denne sammenheng beskjedent, hvis man aksepterer at feltet ikke utvikles med boliger.

- *Høyder:* Planinitiativ forholder seg til de maksimale høydene i områdeplanen, og ligger faktisk vesentlig lavere der det tillattes å bygge høyest. Planinitiativet følger også områdeplanens retningslinje om at maksimale høyder skal trappes ned mot Hoffselva, med en avtrapning på to etasjer. Staten mener ikke det er nok. Planinitiativet er basert på hva vi mener er en fornuftig utbygging av dagens bygningsmasse til en kvartalsstruktur med balanserte høyder uten for store høydeforskjeller.
- *Omregulering av grønnstruktur til bebyggelse og anlegg:* Kommunen har nylig fjernet eiendommenes adkomst fra Hoffsseien i forbindelse med ombygging av Hoffsseien og etablering av sykkelvei. Den eneste adkomsten eiendommen har tilbake for renovasjonskjøretøy, utrykningskjøretøy, drosjer, privatbiler og varelevering er via adkomstveien fra Engebrets vei langs vestsiden av Hoffselva.

Områdeplanen har omregulert hele området øst for eiendommen til grønnstruktur, og fjernet all mulighet for adkomst til eiendommene fra øst.

Planinitiativet foreslår istedenfor å danne en «elvepromenade», med aktive fasader og utformet på fotgjengeres premisser, hvor kjøretøyet bare er en gjest. Arealer med hardt belegg reduseres og det grønne preget gis et løft, slik at strekningen blir en attraktiv og integrert del av det blågrønne elvedraget.

Denne løsningen tillater at dagens bebyggelse kan beholdes, ivaretar behovene for adkomst og drift, og imøtekommer samtidig kommunens ønske om et attraktivt og sammenhengende grøntdrag langs Hoffselva.

- Behov for utarbeiding av et alternativt planforslag:

Det er svært ressurskrevende å utvikle flere planalternativer, og vi ber om at planinitiativet vurderes opp mot nullalternativet, det vil si ingen endring av dagens situasjon, og at vi ikke pålegges å utarbeide et komplett planalternativ i tråd med områderegulering Skøyen. Områdeplanen vil for feltene BKB3 og BKB4 verken oppfylle Oslo kommunes nåværende klimakrav, eller fremtidige lovpålagte krav i form av taksonomiberegninger til klimagassutslipp.

Det vil være sløsing med tid og ressurser for både grunneiere, etaten og byrådet dersom det skal utarbeides et komplett planforslag i tråd med områdereguleringen, som verken er økonomisk eller bærekraftig realiserbart, og som ikke vil bli realisert selv om alternativet skulle bli vedtatt.

Også på bakgrunn av Hammersborgerklæringen ber vi 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 planforslag for videre diskusjon og avklaring med etaten, med grunnlag i planinitiativet, og at dette dokumenteres og vurderes i forhold til null-alternativet, som er det eneste reelle alternativet i forhold til eksisterende bygningsmasse og bruk.

Hvis avvikene fra områdeplanen allikevel skulle føre til behov for utarbeiding av et alternativt planforslag, ber vi om at omfanget av dokumentasjonskrav begrenses kraftig.

Vi ber Byrådet om å vurdere våre innspill til en ressursvennlig og målrettet planprosess, og deres 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