

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
- Innverdig rehabilitering
- Innverdig ombygging uten bruksendring
- Innverdig 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 utnyttlesesgrad, 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 utleieeinhet på ca. 20kvm integrert.



Alternativ 2 - besluttet

Felt BKB5B

Feltutnyttelse: Maksimum %BRA = 320 % BRA

Boligandel: minimum 100 %

Uteareal: Områdetype 2

Inntil 60 % av hensynszone 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 grønstrukturen (G2) og være offentlig tilgjengelig. Innenfor H540_3 i felt S5 skal minst 70 % av arealet inngå i grønstrukturen (G3) og være offentlig tilgjengelig. De resterende 60 % (BKB5A-B) 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.
Eksterende 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 hensynszone H540_1 kan bebygges.

9.6 Grønnstruktur (H540_1-3)

Innenfor H540_1 felt BKB5B skal minst 20 % og i felt BKB5A skal minst 40 % av arealet **være ubebygd**, inngå i grønstrukturen (G2) og være offentlig tilgjengelig. I H540_2 felt B4 skal minst 40 % av arealet inngå i grønstrukturen (G2) og være offentlig tilgjengelig. Innenfor H540_3 i felt S5 skal minst 70 % av arealet inngå i grønstrukturen (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.
Eksterende 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% Istk >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 terregn.
- 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 sammenføyning av bruksenhet 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.

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.

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 ivaretatt:

- a. Tiltaket ikke gir vesentlige virkninger for trafikk, lyd og luft, kulturmiljø, 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. Stedsanalysen skal redegjøre for tiltakets forhold til kravene i pkt. 3.1.2 jf. pkt. 7.1, og krav i planen for øvrig.
- 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

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, kulturmiljø, 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 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



Sammen skal vi lage verdens beste by

Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi 2025
Hørselskast
Oslo kommune



Markert intensjoner fra KPS som understøtter prosjektet

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 befolkningstakten**
 - Følge med på demografisk utvikling og ha oversikt over reguleringstakt og reguleringsbehov.
 - Bruke kommunens eiendommer og kommunale investeringer for å styrke gjennomføringen av ønsket byutvikling.
- 2. Tilpassa boligutbygging til byens og nærområdene behov**
 - Sikre varslsjon i boligtyper og stortreiser i hele byen, inkludert studentboliger og tilrettelagte bolitilbud 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.
- 2. Bygge på allerede bebygde arealer og ta vare på eksisterende bebyggelse**
 - Utvikle byen gjennom fortetting og transformasjon av nærområder.
 - Utnytte byarealer effektivt gjennom sambruk.
 - Arbeide for ombruk av eksisterende bygninger og byggematerialer, mindre riving, og bygg og anlegg med lang levetid.
 - Tilrettelegge for løftsutbygginger og påbygg i den tette byen som ivaretar kulturhistoriske verder.
 - Omforme veier til bygater.

3. Bevare og styrke natur, grønstruktur og karbonrike arealer

- Bevare markagrensen og sikr at skogbruksinteressene tilpasses Markas natur- og rekreasjonsverdier.
- Sikre byens parker, grønstruktur, naturverdier og verdifulle naturlige karbonlagre mot nedbygging.
- Styrke og heve miljøvaldten i Oslofjorden og jobbe for bærekraftige ekosystemer i fjorden.
- Åpne luftleder elveløp og bekkar for å ivaretak bymiljø, natur, dyreliv og klimatilpasning.
- Arbeide for å gi plass i byen til grønstruktur og natur, og transformere grå arealer i utviklingen av nye områder.
- Gjennomfører tiltak som gjør det mulig å bli en arealneutral kommune.

KPS s.20

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 områdesatsinger og områdetilt til å styrke nabolagene i utsatte områder.
 - Sikre bred kommunal innsats i planasjer i levekårsutsatte områder.
 - Sikre at byrom og grønne områder er tilrettelagt for alle, uavhengig av alder, bakgrunn og funksjonsnivå.
- 2. Sikre god klimatilpasning i byutviklingen**
 - Sikre overvanshåndtering som integrerte tiltak på tvers av byen, inkludert gate, byrom og grønstruktur ved bruk av åpne flertaksjoner og/eller naturbaserte løsninger.
 - Ta hensyn til klimaendringene og naturfare, og redusere risiko, skade og utslemme fra ekstremvær og ekstremhendelser.
- 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 innsplitt.
 - Utarbeide en felles tilnærming til hvordan vi koordinerer innsiktsarbeid og innhenter deler og gjenbruker medvirkningsdata i kommunen.

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

- 1. Arbeide for enklere og raskere plan- og byutviklingsprosesser**
 - Drive systematisk prosesstilbedring 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**
 - Lepende kartlegge og oppdatere oversikt over kommunens arealbehov og tilgjengelige arealressurser.
 - Tilpassa eiendomsportefølen 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 terrenge min. 60% av MFUA

SFUA min. 80% av terrenge/lokke å min. 150kvm (tomt 600-1500kvm)

20% på terrenge skal være solbelyst min. 5t. 1.mai. (hele dagen)

Områdetype 1

MFUA min. 12% av BRA bolig

På terrenge min. 0% av MFUA

SFUA Minst 150kvm på tak, terrenge eller lokk

20% av utearealet på tak skal kunne være solbelyst 1.mars

Nærrområde: 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 %		
Terrenge	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 %
Terrenge	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 %
Terrenge	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 %
Terrenge	230	36 %	60 %	0 %	370 58 %
Takterrasse	400				412

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

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