

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vår ref: engBR004  
Vår Dato: 10.09.2024  
Sider: 1 av 2  
DeresRef: 202458269  
Deres dato: 22.08.2024

Prosjekt: **Engebrets vei 3 - Planinitiativ**

Emne: **Stopp av planinitiativ - Krav om å få avslaget lagt frem for bystyret**

Vi viser til Plan- og bygningsetatens vedtak om å stoppe planinitiativet for Engebrets vei 3, og ber om at avslaget forelegges bystyret til endelig avgjørelse.

PBE sin vurdering og beslutning er etter vårt syn ikke i tråd med bystyrts overordnede mål for byens utvikling på ulike områder, og vi ber derfor om bystyrts vurdering av planinitiativet.

Planinitiativet *Hoffselven Kvartalet*, som vi ønsker å legge til grunn for detaljregulering av feltene BKB3 og BKB4, avviker fra områdeplanen med hensyn til utnyttelse, boligandel og byggegrense mot grønnstruktur.

Områdeplanens vedtak inneholder et punkt som gir mulighet for å fremme alternative planforslag:

#### *15. 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.*

Vi ønsker å benytte muligheten til å fremme et planforslag som avviker fra områdeplanen, og ber om å få en generell tilbakemelding fra bystyret på deres prinsipielle holdninger og syn på planinitiativet i forhold til avvikene fra områdeplanen.

#### ***Hoffselven Kvartalet – bakgrunn for prosjektet***

Prosjektet er utviklet i tråd med områdeplanens grunnleggende kvalitetsprinsipper, men er tilpasset forutsetningene gitt i eksisterende situasjon. En vektning av målsettingene om **høy utnyttelse** ved kollektivknutepunkt, **bærekraft** og **ombruk** av eksisterende bygg, som er uttalte kommunale mål for byutviklingen, er også lagt til grunn for utformingen av kvartalet, og planinitiativet gjenspeiler dette.

#### ***PBE sin begrunnelse for å stoppe planinitiativet***

Etaten har angitt tre hovedpunkter som grunnlag for å stoppe planinitiativet:

- 1) Avvik fra maks tillatt utnyttelse, høyder, og andel bolig.
- 2) Vilkår i vedtakspunkt 6 for avvik, grunnet miljømessig, sosial bærekraft og stedstilpasset utvikling, er ikke oppfylt. Etaten vurderer at forslaget er dårligere enn det områdeplanen legger opp til
- 3) Omdisponering av grønnstruktur langs Hoffselven er uakzeptabelt, uteareal har for dårlig kvalitet, og området er egnet for barnehage

**Begrunnelse for valgte avvik:****1) Avvik fra maks tillatt utnyttelse, høyder, og andel bolig.**

T-banetraseen er i løpet av arbeidet med områdeplanen flyttet mot nord, med ny stasjon på Hoff torg. Større nærhet til kollektivknutepunkt tilsier økt utnyttelse og byggehøyder.

Områdeplan legger ikke til noe økning av dagens utnyttelse av betydning for Felt BKB3 og BKB4, men forventer samtidig at 2/3 av bygningsmassen erstattes med bolig. Dette er ikke økonomisk bærekraftig, siden eiendommen består i dag av fullt uteleide kontorbygg av svært høyt standard.

Forslaget baserer seg på forventet økt etterspørsel av kontorareal i område etter ferdigstillelse av Fornebu-banen, og både beholder og utvikler dagens bygningsmasse innenfor høyderammene som legges til grunn i områdeplan. Dette fører naturligvis til høyere utnyttelse (329%) enn områdeplanens sin, men vesentlig lavere enn maksimal feltutnyttelse på 600 % som foreslås for nærings felt i utviklingsområder U-2 (som Skøyen er en del av) i PBEs forslag til ny KPA 2025-2040 som var ute til høring i 2023.

**2) Vilkår i vedtakspunkt 6 for avvik, grunnet miljømessig, sosial bærekraft og stedstilpasset utvikling, er ikke oppfylt.**

Vi mener at det forventet befolningsvekst i StorOslo-området krever utbygging av både boliger og kontorbygg for fremtidige arbeidsplasser. Denne utbyggingen må skje på mest mulig bærekraftig måte. Riving av eksisterende fullt uteleide kontorbygg av høyt standard, hvor nye boligbygg erstatter eksisterende arbeidsplasser, er ikke forenlig med økonomisk eller miljømessig bærekraft.

Forslaget har også åpenbare sosiale fordeler og nytteverdi for omkringliggende boligområder, i form av arbeidsplasser og tjenesteyting (handel, bevertning, osv.), samt nye, og mangfoldige samlingspunkter for nabølaget, i form av elvepromenade, glassoverdekket "torg", mm.

Hoffelven kvartalets driver også med stedstilpassing og byreparasjon, med aktive fasader langs fortauer som erstatter parkeringsarealer og lukkede fasader, og nybygg som er bedre tilpasset arkitekturen og skalaen til omkringliggende boligbebyggelse.

PBE henviser også til dårlige uteoppholdsarealer og omdisponering av grønnstruktur. Se punktet under.

**3) Omdisponering av areal avsatt til grønnstruktur langs Hoffselven i områdeplanen,**

Avviket er basert på en avveining av flere faktorer. Eksisterende kontorbygg Engebretsvei 5 og 3 ligger der de ligger, og byggene er anlagt med adkomst fra veien mot elvesiden. PBE har selv omregulert eksisterende bebyggelse og anlegg til formål grønnstruktur, ikke omvendt som de påstår.

Med Hoffselven kvartalet foreslås det en måte å forene disse to motsettende krav (å beholde dagens bygg og funksjonalitet, og å etablere Hoffselvas fremtidige turdrag) ved å bygge om dagens asfaltert adkomstveien til en smalere brosteinsbelagt turvei med utvidet grøntareal, men kjørbar for å beholde tilgang til p-kjeller og tilgang til renovasjonsetaten, bla.

Vi vil be om bystyrets tilslutning til vårt ønske om at planinitiativet kan bli tatt opp til en konkret vurdering i en åpen planprosess hos etaten.

På bakgrunn av ovenstående vil vi be om et møte med byrådsavdelingen, for å presentere tiltaket og avklare eventuelle uklarheter, før det fattes beslutning i saken.

Med vennlig hilsen

**NIELSTORP+** Arkitekter



Johan Kahrs

Kopi: Byrådsavdeling for byutvikling  
Byutviklingsutvalget