

Forslagsstillers oppsummering av forhåndsuttalelser - med forslagsstillers kommentarer

1 Varsling av planoppstart

Forslagsstiller kunngjorde igangsetting av planarbeidet 14.11.2019 Aftenposten og digitalt på Plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ved varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 22 uttalelser.

1.1 Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Ullern, Byutviklingskomiteen, 11.12.2019
2. Brann- og redningsetaten, 21.11.2019
3. Renovasjonsetaten (Renovasjon- og gjenvinningsetaten), 27.11.2019
4. Byantikvaren, 06.12.2019
5. Vann- og avløpsetaten, 09.12.2019
6. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 16.12.2019
7. Bymiljøetaten, 27.12.2019
8. Sporveien, 18.12.2019
9. Hafslund Nett (Elvia), 25.11.2019
10. Fortum, 19.12.2019
11. Fylkesmannen (Statsforvalteren) i Oslo og Viken, 10.12.2019
12. Bane Nor, 16.12.2019
13. Statens jernbanetilsyn, 25.11.2019
14. Statens vegvesen, 11.12.2019
15. Skøyen Vel, 12.12.2019
16. Amalienborg Sameie, 18.11.2019
17. Lund + Slaatto arkitekter, på vegne av Stor Oslo eiendom / Nedre Skøyen vei 11-15 AS, 15.12.2019
18. SKB Hovfaret 4 AS (gbnr. 31/128), 13.12.2019
19. Sameiet Skøyenarealene, v/ styreleder Henrik Ræder, 16.12.2019
20. Advokatfirmaet Wiersholm AS, på vegne av G.W. Linnekogel & Søn AS, Hoffsveien 11, gnr. 31 bnr. 12, 19.12.2019
21. Sameiet nedre Skøyen vei 21, v/Atle Johannessen, 30.12.2019
22. Miljøorganisasjonen Grønn Fremskritt v/Magne Pettersen, 20.12.2019/02.01.2020

1.1.1 Bydel Ullern, Byutviklingskomiteen, 11.12.2019

Bydel Ullern ba om utsatt frist i epost 09.12.2019, og oversendte 11.12.2019 byutviklingskomiteens enstemmige vedtak fra møte 05.12.2019, som en foreløpig uttalelse:

1. «Bydel Ullern stiller seg positive til utviklingen av Hoff skole og at det også legges til rette for bibliotek, fler brukshall og omsorgsboliger.
2. I videre utvikling av prosjektet mener bydelen at bebyggelsen bør varieres i høyde og ta hensyn til omkringliggende boligbebyggelse og solforhold.
3. Bydel Ullern foreslår at Hoff skole bytter navn til Amalienborg skole».

Byutviklingskomiteens uttalelse ble sendt med forbehold om endringer ved behandling i Ullern bydelsutvalg 19. desember 2019.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller kan ikke se å ha mottatt øvrige uttalelser fra bydelen etter 11.12.2019. Men av protokoll fra møte i Ullern bydelsutvalg 19.12.2019 fremgår det at bydelsutvalget sluttet seg enstemmig til byutviklingskomiteens vedtak.

1. Det tas til orientering at bydelen stiller seg positiv til utviklingen av Hoff skole. Planens hensikt og hovedformål er uendret, og tilhørende servicefunksjoner og bydelsfunksjoner tillates. Programfordelingen har utviklet seg med sikte på godt samspillspotensial mellom de ulike funksjonene.
2. Prosjektets plassering og utforming har endret seg etter 2019, med sikte på å hensynta omkringliggende bebyggelse og solforhold, samt styrking av det grønne landskapsrommet mot Hoffselva.
3. Bydelens navnforslag tas til orientering. Skolens endelige navn vil avklares senere i prosessen.

1.1.2 Brann- og redningsetaten (BRE), 21.11.2019

Brann- og redningsetaten presiserer at tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og materiell må ivaretas for eksisterende bygninger i området, også under anleggsperioden. Ved oppføring av nye byggverk forutsetter BRE at det tilrettelegges for rednings- og slokkemannskap i henhold til krav i TEK17 § 11-17.

Forslagsstillers kommentar

Tilgjengelighet for BRE vil ivaretas og det skal tilrettelegges for rednings- og slokkemannskap i henhold til gjeldende TEK. Oppstillingsplasser for høyderedskap og mannskapsbiler er vist i diagram i planbeskrivelsen, kap. 3.5.

1.1.3 Renovasjonsetaten (REN, nå Renovasjons- og gjenvinningsetaten, REG), 27.11.2019

REN informerer om inngått avtale med Undervisningsbygg om avfallshåndtering fra Oslokolene, og viser til gjeldende krav i RENs forskrift og veileder for avfallshåndtering. Utbyggere anmodes om å ta direkte kontakt med etaten før videre planarbeid i forhold til

renovasjon. REN skal forhåndsgodkjenne volumberegning, plassering og type avfallsløsning for de steder de er ansvarlig for avfallsinnsamlingen. REN påpeker at omsorgsboliger, bibliotek og bydelsfunksjoner faller innunder næringsvirksomhet, og dermed ikke er underlagt renovasjonsforskriften. Disse står fritt til å velge den avfallsaktør de måtte ønske, forutsatt at det behandles lovlig. Dersom det ønskes et kundeforhold i REN, må det søkes om dette. REN presiserer at for å unngå kryss-subsidiering ved avfallshåndteringen, skal husholdningsavfall holdes adskilt fra næringsavfall. REN understreker videre at renovasjonsbilene skal ha tilgang til alle eiendommer i nærliggende område, både under og etter byggeprosessen, slik at lovpålagt avfallshåndtering kan utføres forsvarlig. Dersom det oppstår situasjoner hvor fremkommelighet for renovasjonsbilene til enkelte eiendommer vil bli hindret må utbyggere kontakte REN om midlertidige løsninger som sikrer innsamlingen.

Forslagsstillers kommentar

Renovasjon for alle funksjoner i nybygg innenfor felt TY1 planlegges etablert i kjeller i bebyggelsen, med kjøreadkomst fra Nedre Skøyen vei via felles kjørevei med felt B4 i nord. Prinsipp for kjøreadkomst til kjeller og manøvrering i kjeller er vist i diagram i planbeskrivelsen, kap. 3.5. Endelig løsning vil avklares i forprosjektfasen, i dialog med REG. Renovasjonsbiler vil som utgangspunkt ha tilgang til alle eiendommer i nærliggende område, både under og etter byggeprosessen. Dersom det skulle oppstå situasjoner i bygge- og anleggsfasen hvor fremkommelighet for renovasjonsbilene til enkelte eiendommer utenfor planområdet vil bli midlertidig hindret, vil forslagsstiller kontakte REG vedr. midlertidige løsninger.

1.1.4 Byantikvaren (BYA), 06.12.2019

Byantikvaren ser ikke at planforslaget vil medføre vesentlige konflikter med erkjente kulturminneinteresser i nærområdet. I forbindelse med planarbeidet må det utarbeides illustrasjoner av virkningen av ny bebyggelse sett fra Astrids vei. Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering. BYA minner imidlertid om kulturminnelovens akt som gjelder generelt. Dersom det blir gjort mulige funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeid som berører disse straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Av berørte kulturminner innenfor planområdet nevner BYA Nedre Skøyen vei 24 og 26, begge kontorbygg oppført på 1980-tallet som ikke er prioritert for oppføring på Gul liste i forbindelse med områdeplan for Skøyen. I nærområdet og influensområdet omtaler BYA «Amalienborg», Nedre Skøyen vei 18, like sør for planområdet, som er forutsatt regulert til bevaring i siste forslag til områderegulering for Skøyen. Funkisbebyggelsen i Astrids vei ligger på en høyde øst for planområdet, og vest for planområdet ligger deler av Skøyens eldre industribebyggelse. Disse er som er oppført på Gul liste som bevaringsverdig.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller tar til orientering at planforslaget ikke medfører vesentlig konflikt med kulturminneinteresser, og at BYA ikke krever arkeologisk registrering. Perspektiv som viser virkningen av ny bebyggelse sett fra Astrids vei (mellan nr. 10A og 12), foreligger i planbeskrivelsens kap. 3.4. Her fremgår at ny bebyggelse iht. illustrasjonsplan og tillatte

høyder innenfor felt B1 i forslag til Områderegulering Skøyen vil skjule store deler av nytt skolebygg i felt TY1. Punkthuset i felt TY1 fremstår ikke som fremtredende sett i forhold til bebyggelsen i Astrid vei 10A i forgrunnen av perspektivet.

1.1.5 Vann- og avløpsetaten (VAV), 09.12.2019

VAV opplyser om at det ligger kommunale ledninger langs hele det utvidete planområdet, der ledningene som krysser den nordvestlige delen kan komme i konflikt med planlagt utbygging, og henviser til innspill til oppstartsmøte 28.05.2018. VAV henviser til TEK17 der det stilles minimumskrav 4 meter mellom bygning og utvendig ledninger med mindre annet fremkommer. VAV kan tillate ned til 2 meter avstand der det er tilstrekkelig for å sikre ledningene og ivareta nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. Store ledninger har større avstandskrav.

Flere og større kommunale ledninger, samt øvrige VA-installasjoner ligger langs og i veibanen, eksempelvis 600 mm overvann- og avløp fellesledninger vest for Hoffselva med krav om byggegrense på 5 meter. Uteområder og veier skal anlegges slik at VAV er sikret god tilgang for drift og vedlikehold av det kommunale ledningsanlegget innenfor planområdet, også under anleggsfasen. Avstandskrav gjelder også nyplanting av trær. Vedr. overvannshåndtering viser VAV til innspill til oppstartsmøte av 28.05.2018.

Forslagsstillers kommentar

Utbyggingen i felt TY1 vil medføre behov for forlengelse av eksisterende kulvert (vann og spillvann, samt avfallssug) for å sikre fremtidig tilgang til denne. Bebyggelsens plassering ivaretar ellers avstandskrav i TEK17, og planlagte uteområder og veier skal anlegges slik at VAV sikres tilgang for drift og vedlikehold også under anleggsfasen. Bebyggelsens plassering overholder også VAVs avstandskrav til ledningsanlegg i offentlig vei. Det kan bli behov for omlegging av ledninger under snuplass i Nedre Skøyen vei pga. at snuplassen planlegges senket. Videre kan det bli behov for at VL og SP/OV i gangvei nord/øst legges om, grunnet justering av skråning og etablering av nedkjøring til kjeller. Alle tiltak som berører VAVs ledningsnett, vil gjennomføres i tråd med VAVs føringer.

Forslagsstiller planlegger ingen tiltak vest for Hoffselva. Eventuelle tiltak som vil berøre 600 mm fellesledninger vil skje i regi av andre kommunale instanser. Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnstrategien, og det tillates direkte påslipp av overvann til Hoffselva dersom overvannet ikke ledes slik at det er fare for erosjon, oversvømmelse eller liknende og har tilstrekkelig vannkvalitet, jf. krav i reguleringsbestemmelsene.

1.1.6 Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), 16.12.2019

EBY uttaler seg til planforslaget både ut fra sin grunneierrolle og rollen som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune. Vedrørende grunneierrollen: Oslo kommune eier noe av arealene innenfor planområdet, og EBY angir at det forhandles om kjøp av skoletomta. Vedrørende forholdet til Fornebubanen er endret banetrasé vist bl.a. under foreslått ny skoletomt, men blir liggende dypt nede i grunnen. EBY forutsetter at utbygging av banen ikke vil få negative konsekvenser for eventuelle samtidige

byggeprosesser på skoletomten, men angir at dette må avklares. Vedrørende gjennomføringsavtale: I forslag til OR Skøyen er det foreslått knyttet rekkefølgebestemmelser til ny Hoff park (P6) og Nedre Skøyen vei (V12). EBY angir at det kan bli aktuelt med gjennomføringsavtale for nødvendige offentlige tiltak i tilknytning til planen.

Forslagsstillers kommentar

Vedrørende grunneierrolle: Skoletomta ble ervervet i 2020 og er nå kommunal eiendom. I forslag til detaljregulering reguleres hensynssone for Fornebubanen (H190) på plankartet, tilsvarende som i forslag til Områderegulering Skøyen, og med tilsvarende reguleringsbestemmelser så langt de er relevante. Hensynssonen berører ikke felt TY1, men kun Hoff park (felt P6) innenfor planområdet.

Vedrørende gjennomføringsavtale for nødvendige offentlige tiltak: Forslagsstiller har foreslått rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring, basert på rekkefølgebestemmelser i forslag til Områderegulering Skøyen. Disse vil ligge til grunn for en gjennomføringsavtale.

1.1.7 Bymiljøetaten (BYM), 27.12.2019

Bymiljøetaten viser bl.a. til varslingsbrev 12.11.2019, områderegulering (OR) Skøyen, og møte hos BYM 28.11.2019 om adkomstlösninger.

BYM har ansvar for planlegging, utvikling, forvaltning og drift av kommunale byrom. Her inngår offentlige veier og gater, torg og møteplasser, parker og friområder. I etatens ansvarsområde inngår også bl.a. kommunale idrettsanlegg og friluftsanlegg, samt å ta vare på byens biologiske mangfold, og miljørettet helsevern (luft, støy, vann og jord) av ikke medisinskfaglig art. BYM har følgende kommentarer:

1. Skolegården og park

BYM registrerer at det står maks BRA 200 % for felt TY1 i OR, istedenfor en angivelse av minste tillatte uteareal per elev. BYM mener uteoppholdsarealet må være minst 15 m² per elev, for å gi tilstrekkelig kvalitet på skoleanlegget, og at bruk av parken blir en bonus.

I områdeplanens bestemmelser angis at det skal være gode overganger mellom park og skolegård. For å oppnå dette, bør det ikke være gjerde som skiller skolegård og park. Hoffselva renner åpent gjennom parken, noe som kan gjøre det vanskelig å holde på denne intensjonen når skolen åpner. BYM viser til Teglverket skole, der intensjonen i reguleringsplanen var å ha det åpent mellom skolegård og dam. Her ble gjerde likevel satt opp, etter ønske fra foreldre ved skolen. BYM kan ikke se hva som er annerledes i denne saken. I planleggingen kan det sørges for at ungdomsskoleelevenes uteareal blir liggende åpent mot parken, mens barneskoleelevenes legges slik at det tåler et gjerde, dersom det skulle bli et krav. Et eventuelt gjerde skal ligge i formålsgrensen og ikke gjerde inn elva. Plassering blir viktig for muligheter og begrensninger for bruken av både skolegård og park også utover skoletiden.

Hoff park skal også være rekreasjonssted for boligene rundt, og ikke minst fungere for opphold for omsorgsboligene. Hvis det skal være åpent mellom skolegård og park, må det programmeres slik at brukere av parken ikke føler at de er på besøk i en skolegård på dagtid. Idrettsanlegg og andre funksjoner tydelig rettet mot elever, må plasseres på skolens eiendom. Prinsipper for aldersvennlig by bør legges til grunn.

2. Park, torg og sykkeltrasé

BYM mener det må tenkes helhetlig rundt park, sykkelvei og torg, og stiller spørsmål ved om planavgrensningen er hensiktsmessig, når Hoff park og torg skal «gli over i hverandre». O vervannet må ledes til Hoffselva, spesielt siden oppgangen til Fornebubanen nå er planlagt på Hoff torg. BYM kunne tenke seg at planavgrensningen går i Hoffselva. BYM vurderer at nye oppganger til Fornebubanen vil komme i konflikt med vist sykkeltrasé. BYM er skeptisk til at traseen gjennom Hoff park ikke er regulert til sykkelanlegg. BYM oppfatter at dette skal være en viktig sykkeltrasé, og mener det er riktig å gi syklister eget regulert areal.

3. Åpning av kulvert

BYM anbefaler i utgangspunktet at det søkes å åpne opp elva fra dagens trikkekulvert, og at konsekvensene må utredes grundig. Verdifullt naturmangfold og fremmede arter må kartlegges, og det må gjøres grunnundersøkelser, spesielt med tanke på kvikkleire og erosjon. Dette må legge grunnlaget for parkens utforming, og gi premisser for kantsonen. Store trær har ekstra stor verdi, både estetisk, som ressurser til å behandle overvann, og som skygge i en offentlig park – og må bevares.

4. Overgang mellom offentlige og private arealer

Det er viktig at det utarbeides en god overgang mellom offentlig fortau/torg og 1. etasje/terring i planområdet. Bygninger skal tilpasses fremtidig terren. Terren skal ikke tilpasses bygninger. Innganger bør ligge noe høyere enn offentlige gater, torg og parker, med tanke på overvannshåndtering og gode overganger til byrom/kantsoner.

5. Varelevering, renovasjon og utrykning

BYM mener plassering av renovasjonsløsning må belyses i planen. Nedgravde løsninger kan ikke plasseres på offentlig areal som vei, torg og grøntareal. Varelevering og avfallshenting bør løses på privat grunn eller under bakkenivå. BYM tillater ikke rygging inn eller ut over fortau. Adkomst og oppstilling for utrykningskjøretøy skal ikke etableres i offentlige (grønt-/park) arealer eller på regulert gang-/sykkelvei. Det er ikke lov å kjøre på gang- og sykkelveier, fortau eller andre steder hvor de kan føre til trafikkfarlige situasjoner, jf. trafikkreglene § 4.

6. Gate- og veinormalen

BYM angir at valgte løsning skal samsvare med Gate- og veiutforming for Oslo kommune, men orienterer om at det kan søkes fravik fra normen.

7. Overvann

BYM angir at det må redegjøres for overvannshåndtering i saken, og henviser til kommuneplanens § 4.2 og Oslo kommunes veileder for overvannshåndtering.

8. Landskapsplan og byggeplaner

BYM er svært positiv til at PBE sikrer at det skal utarbeides en landskapsplan som viser helheten innenfor planområdet, og sammenhenger og overganger mellom ulike formål. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse i målestokk 1:200. Den må oversendes BYM for godkjenning, og godkjennes samtidig med rammetillatelse. Det må sikres i bestemmelsene at byggeplaner for alle tiltak på offentlig areal skal være godkjent av BYM før IG.

9. Sykkelparkering og garderober

Det bør lages så mange plasser som mulig for å ta høyde for endringer i bruk av sykkel som fremkomstmiddel. Sykkelparkeringsplasser som tas inn i reguleringsbestemmelsene skal plasseres på privat grunn. Det må sikres trinnløs atkomst inn i sykkelparkeringsanlegget og BYM viser til egen veileder «Offentlig sykkelparkering» (vedlagt). BYM anbefaler også at det tilrettelegges med vaskeanlegg for sykkel, og at alle arbeidsplasser tilrettelegges med funksjonelle og attraktive garderobefasiliteter med dusjmuligheter og garderobeskap.

10. Universell utforming

Universell utforming er et viktig verktøy for å fremme en barne- og aldersvennlig byutvikling. Universell utforming skal legges til grunn for utbygging iht. gjeldende lovkrav, og ivaretakelsen av universell utforming må fremgå av reguleringsbestemmelser.

11. Trafikkforhold

BYM ser frem til videre dialog rundt trafikkforhold og adkomstløsning, samt andre aktuelle tema etter hvert.

Forslagsstillers kommentar

Etter møte med BYM 28.11.2019 har forslagsstiller avholdt to møter med BYM (24.03.2020 og 14.01.2021) om adkomstløsninger og trafikale forhold. Møte 28.11.2019 og BYMs uttalelse ved varsling tok utgangspunkt i løsningsforslag som er endret i løpet av prosjektutviklingen. Ellers vurderes store deler av BYMs uttalelse å være rettet mot forhold og premisser i forslag til Områderegulering Skøyen (OR).

Forslagsstillers kommentarer tar utgangspunkt i forslag til detaljregulering som fremmes for offentlig ettersyn. BYMs innspill til OR kommenteres kun der de er direkte relevante for detaljreguleringen.

I planprosessen har forslagsstiller vurdert to alternative muligheter for kjøreadkomst til planområdet; via Nedre Skøyen vei (Alt. 1) og via Hovfaret (Alt. 2), jf. også notat «Grønn mobilitet og trafikk» vedlagt plansaken. Ved varsling inkluderte derfor planområdet arealet frem til kjørevei V16 (Hovfaret) i forslag til OR. Kjøreadkomst fra Hovfaret (Alt. 2) vurderes å ha flest fordeler og færrest ulemper, sammenlignet med kjøreadkomst fra Nedre Skøyen vei

(Alt. 1). Dette støttes i tilbakemelding fra BYM, Mobilitetsplan og utredning (i epost 31.03.2020), på oversendt materiale fra Asplan Viak etter møte 24.03.2020, hvor BYM skriver følgende om alt. 2 (Hovfaret):

«Trafikalt synes dette alternativet å være vesentlig bedre enn alt. 1. Parkering, varelevering og renovasjon (unntatt planlagte renovasjonsbrønner, se over) vil foregå fra private avkjørsler slik det skal. Det kan unngås å kjøre på gang/sykkelarealer og dermed ikke være i strid med trafikkreglene. Fortauet langs den private avkjørselen fra Hovfaret skal være privat.»

Forslagsstiller har i sine uttalelser til forslag til OR formidlet og påpekt overfor PBE at hovedkjøreadkomst fra Hovfaret til felt TY1 og boligfeltet B4 bør legges inn i OR. Forslagsstiller fremmer imidlertid ikke hovedkjøreadkomst fra Hovfaret for offentlig ettersyn, siden PBE har frarådet dette, og siden forslag til OR fremdeles forutsetter kjøreadkomst fra Nedre Skøyen vei. Planområdet for detaljreguleringen til offentlig ettersyn er dermed innskrenket og omfatter ikke arealet frem til Hovfaret.

Som del av planarbeidet er det gjort trafikksikkerhetsvurderinger som er samlet i Notat grønn mobilitet og trafikk, om trygge og tydelige løsninger for gang- og sykkeltrafikk i området med fokus på henholdsvis skolevei og atkomstsituasjon.

Uteoppholdsareal for skole kan etableres på terreng, lokk og tak, og skal samlet utgjøre minimum 8 m² per elev. Skolens utearealer på terreng skal ha gode overganger til Hoff park, og uteoppholdsareal på terreng, lokk og tak skal utformes slik at arealene fremstår som allment tilgjengelige. Bestemmelsene sikrer at bebyggelsen og utearealene skal være et helhetlig, åpent og inviterende anlegg, med høy arkitektonisk kvalitet. Forslagsstiller har intensjon om at utforming og vegetasjonsbruk skal benyttes istedenfor å etablere gjelder mot Hoffselva. Forslagsstiller støtter BYM i at Hoff park skal også være rekreasjons- og oppholdssted for boligene rundt og for omsorgsboligene, og legger til grunn at parken programmeres slik at den fremstår som offentlig tilgjengelig for alle aktuelle brukere. I planforslaget forutsettes det kun at felt 1 av parken opparbeides (som midlertidig bygge- og anleggsområde, #9) før ferdigattest gis for skole og flerbrukshall. I tråd med OR tillates det etablert flater og mindre konstruksjoner for aktiviteter som volleyball, ballbinger, o.l. Disse vil være attraktive både for skoleelevene og for egenorganisert aktivitet for et bredt spekter av aldersgrupper gjennom hele dagen. Prinsipper for aldersvennlig by vil legges til grunn i utforming av utearealer innenfor både felt TY1 og parken.

Forslag til planavgrensning, inkludert hele Hoff park, er satt etter anmodning fra PBE. Forslagsstiller oppfatter at PBE ønsker at Hoff park (særlig felt 2 og 3) har karakter av flateregulering, og at blå-/grønnstruktur og park vil detaljreguleres i egen plan for Hoffselv-allmenningen. Foreliggende detaljregulering sikrer at kantvegetasjon langs Hoffselva og elvekant bevares i størst mulig grad, og at den videreutvikles med naturlig hjemmehørende vegetasjon. Forslagsstiller tar ellers BYMs kommentarer i punkt om park, torg, sykkeltrasé som eget formål, samt åpning av kulvert til orientering.

Anlegget innenfor felt TY1 vil opparbeides med gode overganger mellom 1. etasjer og fremtidig terreng/lokke og felles og offentlige samferdselsanlegg i planområdet.

Renovasjon og varelevering med snumulighet for lastebil er planlagt løst i kjeller i bebyggelsen, med kjøreadkomst fra Nedre Skøyen vei via felles kjørevei med felt B4 i nord. Prinsipp for kjøreadkomst til kjeller og manøvrering i kjeller er vist i diagram i planbeskrivelsen, kap. 3.5. Endelig løsning vil avklares i forprosjektfasen. Det tillates ikke løsninger som innebærer rygging utendørs. Oppstillingsplasser for uthyrningskjøretøy (høyderedskap og mannskapsbiler) er vist i diagram (både fremtidig/permanent og midlertidig situasjon) i planbeskrivelsen, kap. 3.5. Fremtidig/permanent situasjon innebærer ikke oppstilling i offentlige parkarealer eller på regulert gang-/sykkelvei. I midlertidig situasjon, før vendesløyfe for trikk er flyttet/avviklet, vil det kunne være behov for at deler av oppstillingsplass for mannskapsbil i sydvest strekker seg litt ut i offentlig gang-/sykkelvei felt 2. Det er begrunnet i avstandskrav til bygg og til mulig sikringstiltak mot Sporveiens anlegg i midlertidig situasjon. Endelig løsning for midlertidig situasjon, og reelt behov for at del av offentlig gang-/sykkelvei felt 2 benyttes vil avklares i forprosjektfasen. Det er angitt at offentlig gang-/sykkelvei felt 2 tillates benyttet som kjøreadkomst til felt TY1. Hensikten er å tilrettelegge for at forflytningshemmende kan kjøres til hovedinngangen til anlegget i vest. Det forutsettes at dette avklares gjennom skilting.

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at overvann skal håndteres etter kommunens 3-trinnstrategi, og krav om dokumentasjon ved rammesøknad.

Planbestemmelsene stiller detaljerte dokumentasjonskrav for landskapsplan i 1:200, for både offentlig park og felles kombinert samferdselsanlegg. Landskapsplan skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Byggeplan i 1:200 skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse for offentlige samferdselsanlegg, og godkjennes av Bymiljøetaten.

Nylig vedtatt parkeringsnorm er lagt til grunn for antall sykkelplasser, og angitte krav til sykkelparkering og fasiliteter. Det foreslås et opplegg for sambruk av sykkelparkeringsplasser i tråd med normen, med sammenlagt 333 sykkelparkeringsplasser inne og ute, og det legges til grunn at planen omfatter formål som ikke omfattes av normtall. Adkomst til sykkelparkering er løst langs bebyggelsens ytterkanter, slik at sykkeltrafikken ikke vil gå gjennom skolens uteareal. Det henviser til notat for Grønn mobilitet og trafikk.

Universell utforming er et viktig verktøy for å fremme en barne- og aldersvennlig byutvikling. Universell utforming skal legges til grunn for utbygging iht. gjeldende lovkrav, og ivaretakelsen av universell utforming må fremgå av reguleringsbestemmelser.

Oslobygg har som prinsipp at alle nybygg og anlegg skal utformes med universell utforming og tilgjengelighet. Tilkommstveier, parkering, og tilhørende uteareal skal inkluderes som en del av bygget og anlegget. Det stilles krav til universell utforming av skolens uteoppholdsareal der TEK 17 § 8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming er gjeldende.

Skolens uteoppholdsareal på terreng/lokke er delt i to oversiktlige og sammenhengende og trinnfrie utearealer. Øvre skolegård har trinnfri adkomst fra snuplass i Nedre Skøyen vei.

Nedre skolegård har trinnfri adkomst fra Hoff park. Trinnfri forbindelse mellom inngangsnivåene og til uteoppholdsareal på tak ivaretas med en godt synlig og lett tilgjengelig åpen heis. På nordsiden av anlegget er det universelt utformet felles gangvei som knytter seg til offentlig gang-/sykkelvei langs Skøyen terrasse. Til bydelsfunksjonene på mellomnivå er det universelt utformet rampe fra parken og fra Nedre Skøyen vei.

Forslagsstiller ser også frem til videre dialog rundt trafikkforhold og adkomstløsning, og er kjent med at det kan søkes om fravik fra gjeldende gatenormal.

1.1.8 Sporveien, 18.12.2019

Sporveien gjør oppmerksom på at planavgrensningen tar inn deler av Sporveiens trasé inkludert vendesløyfe, samt likerettere, inkludert tilhørende tekniske anlegg for strømforsyning av del av Lilleakerbanen. Sporveiens standpunkt er at disse arealer må tas ut av planforslaget. Erstatningstrasen er ikke innregulert ennå (del i oppdatert områdereguleringsforslag Skøyen). Sporveien mener det er svært uheldig at detaljregulering for en skole bygges på en ikke vedtatt større samferdselsinvestering for kollektivtrafikken. Juridisk hjemmel for å flytte trikketraseen mangler, og det finnes foreløpig ikke midler for å finansiere et slikt tiltak. Sporveien setter også mange spørsmål rundt konsekvenser og nytte av plangrepet å flytte trikken på Skøyen, noe de vil utvikle i sin tilbakemelding til seneste høring av områdereguleringen.

Sporveien miner om plan-optimaliseringsgrepet som er tatt av Fornebubaneetaten, «Fornebubanen rett frem», PBE sak 201908157. For å skjerme Skøyen for lengre perioder med gravearbeider foreslås det å flytte ny T-banestasjon ved Skøyen inn i fjell. Ny plassering vil gi direkte overgang til trikkestoppet på Hoff og fjerne begrunnelsen for å legge om trikketraseen.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller vil påpeke at forslag til flytting av trikketraseen ligger i områdereguleringen (OR), og dermed som en premiss for foreslått arealbruk i foreliggende detaljreguleringsforslag.

I planbeskrivelsen til forslag til OR angir PBE at 0-alternativet inkluderer ny skole med flerbrukshall på Hoff. For transport ligger Fornebubanen og etablering av sykkelfelt i Hoffsveien inne i 0-alternativet. PBE angir at Hoff park (P6), som inngår i områdereguleringen, er viktig for skolen, og for å sikre denne overordnede strukturen legger PBE til grunn at områdeplanen vedtas først. PBE angir videre at koordineringen av innholdet i planene imidlertid gjør at detaljregulering kan behandles først dersom det skulle bli behov for det. PBE anser med grunnlag i dette at områdereguleringen ikke begrenser fremdriften for planlegging og gjennomføring av ny skole på Hoff. I forslag til detaljregulering legger forslagsstiller dermed til grunn at ny skole kan få midlertidig brukstillatelse selv om trikketraseen og Sporveiens øvrige anlegg innenfor planområdet ikke er flyttet. I bestemmelsene legges det til grunn at nødvendige sikringstiltak langs/rundt eksisterende trikkelinje, trikkesløyfe, avfallssug og likeretterstasjon er etablert i tråd med godkjent landskapsplan og utomhusplan, før brukstillatelse gis. De deler av landskapsplanen og

utomhusplanen som berører Sporveiens anlegg skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Sporveien Oslo AS.

1.1.9 Hafslund Nett (HN, nå Elvia), 25.11.2019

HN viser til kart over nettselskapets regionalnett og elektriske anlegg i planområdet, og angir at planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å driftet og etablere. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapets anlegg.

Planområdet har høyspenningsanlegg innenfor/nær planområdet som er bygget etter anleggskonsesjon gitt av NVE. Slike anlegg er i hovedsak unntatt fra Plan- og bygningsloven. HN har også kabelanlegg innenfor planområdet som det må tas hensyn til. For kabelanlegg kan det normalt iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært som 2 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må ikke gjøres inngrisen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Det må bestilles kabelpåvisning for å få lokalisert kablenes omrentlige plassering i terrenget. Kabelanlegget har restriksjoner som beskrevet i vedlagt skriv.

HN angir at planlagt ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med elektriske anlegg må ta hensyn til slike anlegg, og oppstiller en rekke vilkår for at eventuelle omlegginger av kabelanlegg skal kunne gjennomføres.

HN har høyspenningskabler innenfor planområdet som det bes om at hensyntas. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrisen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

HN angir at de har flere nettstasjoner innenfor planområdet etablert som rom i bygg, som må hensyntas i arbeidet. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. HN ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har. Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må ha plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Frittliggende nettstasjoner ønskes plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisiktzone. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. Ny nettstasjonen ønskes plassert sentralt i planområdet. Nettselskapet anbefaler at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse, av hensyn til blant annet akustisk støy.

Det er viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene. Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber HN om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom på minimum 16 m² i bygg. Det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon mv.

HN angir at den/de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, som hovedregel må dekke tiltakskostnadene.

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller er kjent med Elvias krav og retningslinjer. Det har vært dialog og arbeidsmøte med Elvia i 2020 om deres regionalnett. Planforslaget legger til grunn at regionalnett kabel og fiber i samme trasé innenfor planområdet opprettholdes. Resterende kabelanlegg vil legges om dersom det blir behov. Byggegrenser i felt TY1 ligger med en avstand på minimum 2 meter fra regionalnett kabelen. Videre angis det i reguleringsbestemmelsene at høyspenningsanlegg under terreng innenfor planområdet, i en avstand på 5,0 meter fra anlegget, omfattes av restriksjoner fra netteier, og at restriksjonene skal etterkommes ved aktiviteter som graving, spunting, pæling, sprenging, fundamentering mv., i tråd med Elvias generelle restriksjoner.

Flere høyspentkabler innenfor planområdet forutsettes fjernet. 4 nettstasjoner innenfor planområdet er revet i forbindelse med riving av eksisterende bebyggelse. Det planlegges oppført ny nettstasjon i kjeller i ny bebyggelse. I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om etablering av oppstillingsplasser for nettleverandørens kjøretøy (7 x 10 meter) og for aggregat (3 x 7 meter) tilknyttet nettstasjon i felt TY1. Forslagsstiller vil ta kontakt med Elvia i god tid før utbygging for å avklare strømforsyning og nye elektriske anlegg.

1.1.10 Fortum, 19.12.2019

Fortum opplyser at området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Fortum har fjernvarmerør i området og anbefaler at det blir stilt krav om at nye bygg over 1000 m² bygges med vannbåren varme for det totale termiske varmebehovet, og tilknyttes fjernvarmeanlegget. Fortum anbefaler at det blir stilt krav om fossilfri byggvarme, og angir at fjernvarme i dette tilfelle vil være et godt alternativ. Område for kjøling på Skøyen er avgrenset til areal omhandlet i revidert områderegulering. Fortum oppfordrer tiltakshavere med behov for kjøling å ta kontakt så det kan ses på mulige løsninger for komplett leveranse av termisk energi.

Forslagsstillers kommentar

I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at tiltak over 1000 m² skal tilknyttes fjernvarmeanlegget, og krav om fossilfri bygge- og anleggs plass, i tråd med PBEs

standardbestemmelser. Forslagsstiller tar ellers Fortums innspill og oppfordringer til orientering.

1.1.11 Fylkesmannen (Statsforvalteren) i Oslo og Viken, 10.12.2019

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor deres fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet. De har følgende innspill til videre planarbeid:

Forurensset grunn: Flere områder innenfor planområdet er i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase vist som forurensset. Fylkesmannen minner om forurensningslovens kapittel 2 om opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider og Miljødirektoratets veiledere til forskriften (TA- 2912 og TA-2913). Forurensset grunn skal registreres i databasen «Grunnforurensning» i samsvar med Miljødirektoratet veileder (TA-2671).

Samfunnssikkerhet: Statsforvalteren viser til NVEs høringsuttalelse til områderegulering Skøyen datert 10.12.2019. Det er viktig at fare for flom og skredfare avklares tidlig i planprosessen.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 15.03.2019 og 14.11.2019, samt «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» av 14.05.2019 (www.planlegging.no).

Forslagsstillers kommentar

I Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase ligger felt TY1 i planforslaget innenfor et område med påvirkningsgrad 1 «Lite eller ikke forurensset - ikke behov tiltak uansett arealbruk». I 2016 utførte Multiconsult en innledende miljøteknisk grunnundersøkelse for store deler av planområdet, inkludert byggefelt TY1. Prøver ble tatt i deler av planområdet. Basert på hittil gjennomførte grunnundersøkelser er det vurdert at alle masser kan bli liggende eller gjenbrukes innenfor tiltaksområdet. På grunn av infrastruktur i grunnen og tidlige bygningsmasse (revet i 2022) er det ikke utført supplerende undersøkelser. Planområdet ligger innenfor Oslo kommunes aktionsområde for forurensset grunn, med krav om å utføre miljøtekniske grunnundersøkelser. Videre skal det foreligge en godkjent tiltaksplan før IG for grunnarbeider kan gis.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som del av plandokumentene, i tråd med DSBs veileder. ROS-analysen omfatter en risikovurdering for hendelser som er identifisert som aktuelle, og forslag til risikoreduserende tiltak i reguleringsplanen, eller annen form for oppfølging. ROS-analysen er basert på aktuelle temrapporter, herunder vurdering av områdestabilitet, som også gjengitt i planbeskrivelsen kap. 3.5.

Statsforvalterens uttalelse vedrørende andre aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen tas til orientering. Gjeldende forventningsbrev fra Statsforvalteren er fra 25.01.2022. Planforslaget vurderes å være godt

i tråd med relevante overordnede føringer både i gjeldende forventningsbrev og «Nasjonale forventninger».

1.1.12 Bane Nor, 16.12.2019

Planområdet berører ikke Bane NORs interesser, de har derfor ingen merknader til varsel om oppstart.

Forslagsstillers kommentar

Bane NORs merknad tas til orientering. Forslagsstiller legger til grunn at planforslaget ikke berører Bane NORs interesser.

1.1.13 Statens jernbanetilsyn, 25.11.2019

Statens jernbanetilsyn har på det nåværende tidspunktet ikke funnet grunn til å gi bemerkninger til detaljreguleringen. Tilsynet presiserer at siden dokumentasjonen for prosjektet foreligger på et overordnet nivå, har de hatt begrenset mulighet til å avdekke eventuelle forhold som vil kunne være i strid med krav i jernbanelovgivningen. Statens jernbanetilsyn minner om jernbanelovens § 10 i forbindelse med byggegrenser under, over og langs jernbanen.

Forslagsstillers kommentar

Statens jernbanetilsyns merknad tas til orientering. Forslagsstiller legger til grunn at planforslaget ikke berører jernbanen, og følgelig ikke er i strid med jernbanelovgivningens avstandskrav for jernbane. Forslagsstiller er imidlertid klar over at Lilleakerbanen som forstadsbane omfattes av Jernbaneloven, men legger til grunn at det i en midlertidig situasjon, frem til Lilleakerbanen er flyttet, vil gis midlertidig dispensasjon fra Jernbanelovens § 10 og avstandskrav fra Lilleakerbanen, slik at skoleanlegget får midlertidig brukstillatelse.

1.1.14 Statens vegvesen (SVV), 11.12.2019

Statens vegvesen angir at de i denne saken uttaler seg gjennom sitt sektoransvar for kollektivtrafikk, sykkel og gange, og viser til sin uttalelse/innsigelse til revidert planforslag for Skøyen, datert 09.12.2019.

SVV forutsetter at planen for Hoff skole mm. ikke behandles politisk før det foreligger et ev. vedtak av områdereguleringen for Skøyen. SVV refererer til at gammel trikketasé felt o_V11 sammen med Nedre Skøyen vei felt o_V12 er planlagt som adkomst til skoleanlegget og boligfelt B4 i områdereguleringen. Alternativ adkomst er via Hovfaret i nord. Adkomst for Hoff Skole via Nedre Skøyen vei legger til grunn planlagt veinett i områdereguleringen, dvs. flytting av trikken. Statens vegvesen vil påpeke at detaljreguleringen for skoleanlegget mm. også må inneholde en kjøreadkomst som ikke forutsetter at trikken flyttes fra dagens trasé. Det er viktig at planen omfatter trygge og tydelige løsninger for gang- og sykkeltrafikk til området. SVV vil komme med ev. ytterligere merknader når det foreligger detaljreguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar

I planbeskrivelsen til forslag til Områderegulering (OR) angir PBE at 0-alternativet inkluderer ny skole med flerbrukskall på Hoff. PBE angir at Hoff park (P6), som inngår i områdereguleringen, er viktig for skolen, og for å sikre denne overordnede strukturen legger PBE til grunn at områdeplanen vedtas først. PBE angir videre at koordineringen av innholdet i planene imidlertid gjør at detaljregulering kan behandles først dersom det skulle bli behov for det. PBE anser med grunnlag i dette at områdereguleringen ikke begrenser fremdriften for planlegging og gjennomføring av ny skole på Hoff. I forslag til detaljregulering legger dermed forslagsstiller til grunn at ny skole kan få midlertidig brukstillatelse selv om trikketraseen og Sporveiens øvrige anlegg innenfor planområdet ikke er flyttet. Jf. også forslagsstillers kommentar til Sporveien.

Forslagsstiller vil ellers påpeke at hovedkjøreadkomst fra Hovfaret til felt TY1 og boligfeltet B4 er vurdert tidligere i planarbeidet. Dette er forslagsstillers klart foretrukne hovedkjøreadkomst, og i etterkant av møte med BYM 24.03.2020 uttalte BYM i sin tilbakemelding at trafikalt synes kjøreadkomst fra Hovfaret å være vesentlig bedre enn kjøreadkomst fra Nedre Skøyen vei, jf. også forslagsstillers kommentar til BYM.

Forslagsstiller har i sine uttalelser til forslag til OR formidlet og påpekt overfor PBE at hovedkjøreadkomst fra Hovfaret til felt TY1 og boligfeltet B4 bør legges inn i OR. Forslagsstiller fremmer imidlertid ikke hovedkjøreadkomst fra Hovfaret for offentlig ettersyn, siden PBE har frarådet dette, og siden forslag til OR fremdeles forutsetter kjøreadkomst fra Nedre Skøyen vei.

Detaljreguleringen legger opp til trygge og tydelige løsninger for gang- og sykkeltrafikk til området, både til og innenfor området. Forslagsstiller viser for øvrig til sine kommentarer til BYM.

1.1.15 Skøyen Vel, 12.12.2019

Skøyen Vel er prinsipielt imot oppstart av detaljregulering før ny områdeplan er vedtatt. Vellet stiller seg imidlertid generelt positivt til å legge de planlagte funksjonene til Skøyen. Spesielt er ny skole høyst nødvendig, og etterlengtet. Vellet bemerker at skolen sees tydelig fra husene i Nedre Skøyen vei, og at kotehøyden for skolen er k 34 (i forslag til OR). De refererer til at nærmeste nabo (Nedre Skøyen vei 27) ligger på kote 17, og at skolens totale høyde derfor må nedjusteres til kote 30, for å stå noenlunde i stil med nabolaget. Vellet mener ellers at:

- Innkjøring til boligområdet B4 bør arrangeres fra Hovfaret, ikke fra Nedre Skøyen vei på grunn av trafikkforholdene der.
- Antall elever bør tilpasses arealet avsatt til uteområder, med 12 m² pr elev, som er et minimum for skoler i denne del av byen.
- Grensen mot Hoff park (P6 i forslag til Områderegulering Skøyen) bør gjøres tydeligere, slik at ikke parken oppfattes som en skolegård.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller viser til sin kommentar til SVV om at planen for Hoff skole må kunne vedtas før områdereguleringen (OR), og nettopp fordi en ny skole er høyst nødvendig og etterlengtet.

Nedre Skøyen vei 27 inngår i felt B1 i forslag til OR, hvor det angis at feltet kan utvikles med ny bebyggelse opp til k 37. I detaljreguleringen foreslås nytt skolebygg med maks hovedgesims k 34, og tilbaketrukne takoppbygg for heis/trapp/teknikk, samt pergola og andre lette elementer opp til k 39,4 for å tilrettelegge for brukbare og attraktive uteoppholdsareal på tak. Skolens uteoppholdsareal i felt TY1 skal utgjøre minimum 8,0 m² per elev, og kan etableres på tak og terreng. Utearealene i felt TY1 skal utformes slik at de framstår som allment tilgjengelig, og med gode overganger til den nye offentlige parken, i tråd med forslag til OR. Punkthuset med omsorgsboliger foreslås med maks hovedgesims k 54,7 og tilbaketrukket takoppbygg med begrenset fotavtrykk (maks 60 m²) opp til k 58,9. Maks hovedgesims vil da ligge drøye 5 meter lavere enn maks gesims (k 60) for ny bebyggelse i felt S3 i forslag til OR (Harbitzalleen 2A). Punkthuset har et relativt lite fotavtrykk, og slik at mest mulig areal på terrengnivå kan benyttes til uteoppholdsareal for skolen. Et begrenset fotavtrykk gir også et relativt slankt volum, og er dermed også gunstig med tanke hvordan bygget fremstår i nærmiljøet, jf. planens konsekvenser for nærvirkning i planbeskrivelsens kap. 3.4 og 3.5, og illustrasjoner i illustrasjonsheftet som er vedlagt i plansaken.

Forslagsstiller vil påpeke at hovedkjøreadkomst fra Hovfaret til felt TY1 og boligfeltet B4 er vurdert tidligere i planarbeidet. Dette er forslagsstillers klart foretrukne hovedkjøreadkomst, jf. også forslagsstillers kommentar til BYM og SVV.

1.1.16 Amalienborg Sameie, 18.11.2019

Styret i Amalienborg Sameie i Nedre Skøyen vei 18 og 20 kommer med høringsinnspill knyttet underjordisk avfallshåndtering og trafikksikkerheten i Nedre Skøyen vei. Sameiet har prosjektert og bygget en løsning for underjordisk avfallshåndtering. Etter dialog med BYM og REG ble de anbefalt å kontakte med forslagsstiller/fagkyndig for å finne ut hvordan løsningen kan justeres. Bakgrunnen er en misforståelse som gjorde at anlegget ble bygget uten at BYM ble informert og godkjente stans på fortau i forbindelse med renovasjonstømming. Sameiet applauderer forslag om nye sykkelfelt i Nedre Skøyen vei. De har mål om å forbedre trafikksikkerheten for myke trafikanter utenfor eiendommen, og vil gjerne utbedre løsninger for underjordisk avfallshåndtering i forbindelse med planlagt veiarbeid. Ber om møte for å diskutere forslag til gode løsninger.

Forslagsstillers kommentar

Fagkyndig svarte styret i sameiet pr. epost 10.12.2019, på vegne av forslagsstiller. Her ble det angitt at fagkyndig/forslagsstiller vil ta videre kontakt med når man har sett nærmere på den delen av Nedre Skøyen vei som ligger langs sameiets eiendom, innenfor planavgrensningen for forslag til detaljregulering.

Nedre Skøyen vei har et smalt veisnitt på ca. 13 meter. Veien er derfor kun regulert med smalest mulig kjørebane og tosidig fortau, hvorav det bredeste (ca. 4 meter) er på vestsiden, mot Amalienborg. Innenfor regulert fortau skal det opparbeides et grøntanlegg for overvannshåndtering mot kjørebane med minimum 1,5 m bredde. Nærmere utforming vil avklares i byggeplan. På reguleringsplannivå vil det kun være aktuelt å regulere avkjørselspil til eiendommen i Nedre Skøyen vei 18 og 20, men ikke annen arealbruk. I reguleringsbestemmelsene for kjørevei (Nedre Skøyen vei) er det angitt at kjøring til tilgrensende eiendommer er tillatt, men forslagsstiller ønsker innspill fra BYM ved offentlig ettersyn på hvilke avkjørselspiler til tilgrensende eiendommer som er aktuelle å regulere, og hvor disse skal lokaliseres. Det har derfor foreløpig ikke vært ytterligere kontakt mellom fagkyndig/forslagsstiller og sameiet.

1.1.17 Lund + Slaatto arkitekter, på vegne av Stor Oslo eiendom/ Nedre Skøyen vei 11-15 AS, 15.12.2019

Lund + Slaatto arkitekter (LSA) er fagkyndig plankonsulent for Stor Oslo eiendom/ Nedre Skøyen vei 11-15 AS, og jobber med detaljregulering for felt BKB7 der forslagsstiller ønsker å utvikle eiendommene Nedre Skøyen vei 11-15. Etter oppfordring fra PBE ble planarbeidet for felt BKB7 igangsatt våren 2019. Gjennom dette arbeidet er det oppdaget forhold i områdereguleringen (OR) som LSA mener bør endres, og som de vil bemerke til offentlig ettersyn av områdereguleringen. Forholdene påvirker også planarbeidet for Hoff skole, ettersom o_V12 skal reguleres sammen med skolen.

LSA omtaler og har innspill til utforming og plassering av krysset o_V12/o_V11/o_T3 og relasjonen mellom torg (o_T3), Sofienlundparken (o_P5) og bebyggelse på BKB7 og BKB6. LSA anbefaler at kurvatur og feltgrenser justeres for å skape en tydeligere avgrensning mor det planlagte torget o_T3 og Sofienlundparken (o_P5). Videre anbefaler LSA at o_T3 forlenges mot øst, inn på felt o_V11 og nedre del av o_V12, slik at den nordlige delen av parken avgrenses av torget. Det foreslås endring av formål fra vei til torg/gatetur, noe som vil bidra til å tydeliggjøre prioritering av myke trafikantar.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller (OBF) oppfatter innspillene i all hovedsak som rettet mot forhold og premisser i forslag til områderegulering (OR) for Skøyen, og til de kommunale myndigheter og instanser som er ansvarlig for denne planen. I detaljreguleringen legger dermed forslagsstiller til grunn formålgrensene for o_V12 som foreslått i OR. Forslagsstiller vil imidlertid presisere viktigheten av at geometrien for o_V12 og krysset gis en best mulig trafiksikker utforming, samtidig som fremkommeligheten for større kjøretøy til felt TY1 ivaretas i tilstrekkelig grad. Forslagsstiller vil ellers presisere at torg o_T3 er foreslått regulert til gang-/sykkelvei (o_GS3) i forslag til OR sendt til politisk behandling 20.04.2021.

1.1.18 SKB Hovfaret 4 AS (gbnr. 31/128), 13.12.2019

Hovfaret 4 som grunneier er generelt sett positiv til de kommunale ambisjonene for utviklingen på Skøyen, men mener det er helt avgjørende at både deres eksisterende

virksomhet og (by)utviklingspotensialet for egen eiendom blir ivaretatt på en balansert måte. Hovfaret 4 er overrasket over at kommunen ikke i større grad har invitert til dialog med berørte naboer, og har en rekke innsigelsespunkt til både områdeplanen og detaljreguleringen. De mest relevante for detaljreguleringen oppsummeres som følger:

- Detaljreguleringen bør holdes på østsiden av Hoffselva, og avvente prosess for vedtak av områdeplanen.
- De mener verken områdeplanen eller detaljreguleringen ser ut til å sikre atkomst til Hovfaret 4, noe som er avgjørende for videre drift, og påkrevet iht. Plan- og bygningsloven.
- Hovfaret er ikke gjennomgående, og det er derfor snuplass ved Hovfaret 4. De angir at det er svært overraskende at kommunen forslår å omregulere den eneste (adkomst)veien til grønnstruktur, uten at det blir redegjort for fullgode alternative løsninger.
- De ser positivt på at det i tett dialog med grunneierne tas sikte på opparbeidelse av en gangforbindelse på vestsiden av elva, eksempelvis i forlengelsen av Hovfaret innenfor regulert felles avkjørsel i plan S-2458, så lenge dette er forenlig med videre bruk av dagens atkomst og parkeringsløsninger.
- De motsetter seg at deler av eiendommen blir omregulert fra utbyggingsformål til andre formål så lenge dette vil kunne gi sterke begrensninger både på dagens og fremtidig bruk og utnyttelse av eiendommen. Det bes om at planavgrensningen blir justert slik at ingen deler av Hovfaret 4 medtas i planen, og slik at dagens vei- og atkomstløsninger til eiendommen opprettholdes.
- Det påpekes at eksisterende bebyggelse ligger ca. 5 m fra eiendomsgrensen mot fremtidig Hoff torg T2 i områdereguleringen. Torget er foreslått regulert inntil dagens bygningskropp og også innenfor eiendomsgrensene til Hovfaret 4.
- Dersom ikke atkomst og omdisponering av tomtegrunn blir løst på en fullgod måte for dagens situasjon og med tanke på fremtidig utbyggingspotensiale for eiendommen vil Hovfaret 4 benytte de virkemidler som står til rådighet for å sikre egne rettigheter best mulig.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller (OBF) oppfatter innspillene i all hovedsak som rettet til forslag til områderegulering (OR) for Skøyen, og de kommunale myndigheter og instanser som er ansvarlig for denne. OBFs hovedhensikt med detaljreguleringen er å utvikle flerformålsprosjektet innenfor felt TY1, øst for Hoffselva.

En mindre del av Hovfaret 4 (gbnr. 31/128) ligger innenfor planområdet for detaljreguleringen (som del av Hoff park felt 3, vest for Hoffselva). Inkludering av Hoff park og areal vest for Hoffselva i planområdet er etter anmodning fra PBE.

I planprosessen har forslagsstiller vurdert to alternative muligheter for kjøreadkomst til planområdet; via Nedre Skøyen vei (Alt. 1) og via Hovfaret (Alt. 2). Ved varsling inkluderte derfor planområdet arealet frem til kjørevei V16 (Hovfaret) i forslag til OR, dvs. deler av dagens snuplass og regulert felles avkjørsel i plan S-2458.

Forslagsstiller har i sine uttalelser til forslag til OR formidlet og påpekt overfor PBE at hovedkjøreadkomst til felt TY1 fra Hovfaret bør legges inn i OR. Dette ville også ivareta adkomstforholdene til Hovfaret 4. Forslagsstiller fremmer imidlertid ikke hovedkjøreadkomst fra Hovfaret for offentlig ettersyn, siden PBE har frarådet dette, og siden forslag til OR fremdeles forutsetter kjøreadkomst fra Nedre Skøyen vei. Planområdet for detaljreguleringen til offentlig ettersyn er dermed innskrenket og omfatter ikke arealet frem til kjørevei V16 i OR. Jf. også forslagsstillers kommentar til BYM og SVV.

Forslagsstiller vil ellers påpeke at i detaljreguleringens rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring angis at før det gis igangsettingstillatelse for Park felt 3, skal eiendommer med rett til atkomst fra felles avkjørsel via Hovfaret ha etablert nye kjøreatkomster.

1.1.19 Sameiet Skøienarealene, v/ styreleder Henrik Ræder, 16.12.2019

Sameiet Skøienarealene er et familiesameie med 39 eiere, som eier to ubebygde tomter øst for Hoffsbekken, gnr. 3/bnr. 4 og gnr. 31/bnr. 125. Tomtene er regulert til friområde/turvei og gang/sykkelvei og er på til sammen ca. 800 m².

Sameiet ser positivt på at kommunen og ev. andre aktører tar tomtene med i sine planer, slik at elvebredden eksempelvis kan utnyttes som et miljøskapende element samtidig som naturmiljøet styrkes. Sameiet ønsker å overdra tomtene til kommunen eller en annen aktør som har interesser i området og går gjerne i dialog om dette.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller tar til orientering at Sameiet Skøienarealene støtter utviklingen av elvebredden, og at de ønsker dialog med tanke på erverv av tomteareal. Oslobygg har ikke ansvar for kommunalt grunneierverv, og henviser derfor til kommunale myndigheter og instanser som er ansvarlig for dette.

1.1.20 Advokatfirmaet Wiersholm AS, på vegne av G.W. Linnekogel & Søn AS, Hoffsveien 11, gnr. 31 bnr. 12, 19.12.2019

Advokatfirmaet Wiersholm representerer grunneier G.W. Linnekogel & Søn AS som er eier og hjemmelshaver for eiendommen Hoffsveien 11, gnr. 31 bnr. 12 i Oslo kommune.

På vegne av Grunneier er det inngitt høringsuttalelser til forslag til Områderegulering Skøyen fra Advokatfirmaet Wahl Larsen datert 14. september 2017 og 11. mai 2018. I forbindelse med oppdatert planforslag til politisk behandling av 28. august 2018 ble det utarbeidet ytterligere en høringsuttalelse med en grundigere gjennomgang av konsekvensene for eiendommen, herunder de økonomiske konsekvensene. Uttalelsen ble ikke formelt sendt inn grunnet leiekontrakter med gjeldende leietakere på et tidligere tidspunkt enn nødvendig.

Wiersholm angir at oppstart av detaljregulering for Hoff skole, flerbrukshall mv. nødvendiggjør at høringsuttalelsen fremmes, med bilag:

1. Høringsuttalelse datert november 2018 til områderegulering for Skøyen, Hoffsveien 11

Grunneier mener kommunen ikke kan realisere planene om Hoff Torg fordi dette i dag er parkeringsarealer tilknyttet grunneiers utleievirksomhet. Grunneier motsetter seg dette fordi bortfallet av parkeringsarealer og oppsigelse av gjeldende leieinntekter vil gi et samlet økonomisk tap. Grunneier redegjør i bilag 1 for de økonomiske konsekvensene for tap av redusert utleie, og sammenlikner dette med eiendommenes samlede bruksverdi. På denne bakgrunn fremstår det som et nærliggende alternativ at kommunen, for å gjennomføre områdereguleringen for Hoffsveien 11, erverver hele eiendommen. Grunneier mener detaljreguleringen for Hoff skole aktualiserer denne problemstillingen ytterligere.

2. Høringsuttalelse datert 19.12.2019 til Detaljregulering Hoff skole, flerbrukshall, omsorgsboliger, bibliotek, bydelsfunksjoner og park

Grunneier angir at detaljreguleringen forutsetter at et areal på nærmere ett dekar inngår i området for skole og park mv. Dersom kommunen tenker dette arealet skal benyttes til noe annet enn dagens bruk og/eller erverve arealet, vil det få stor betydning for leieforholdet til grunneiers største leietaker. Grunneier mener bortfall av denne del av tomta vil gjøre det umulig for lastebiler å snu ved vareleveringer. Utkjøring til Hovfaret vil bli sperret, og det vurderes som verken forsvarlig eller mulig å benytte utkjøringen til Hoffsveien for lastebiler. Bortfall av parkeringsplasser vil få konsekvenser for øvrige leieforhold. Det vises til bilag 2 som gir en tilleggsutvurdering av økonomiske konsekvenser og betingelsene for ekspropriasjon hjemlet i reguleringsplan.

3. Kombinasjonen områderegulering, detaljregulering og Fornebubanen

Etter grunneiers oppfatning bør forslagene til områderegulering og detaljregulering, samt planene for Fornebubanen ses i sammenheng. Detaljreguleringen kan ikke gjennomføres uten å erverve grunn og rettigheter fra Hoffsveien 11, og grunneier argumenterer for at de har krav på å få dekket sitt fulle økonomiske tap. Av hensyn til eksisterende leiekontrakter og videre planlegging mener grunneier det er en klar fordel for alle parter at prosessen med et eventuelt erverv av eiendommen kommer i gang så tidlig som mulig, og grunneier anmoder på denne bakgrunn om at det tas initiativ til et møte mellom kommunen og Grunneier med tanke på den videre prosess.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller (OBF) oppfatter innspillet i all hovedsak som rettet til forslag til områderegulering (OR) for Skøyen, og de kommunale myndigheter og instanser som er ansvarlig for denne. OBFs hovedhensikt med detaljreguleringen er å utvikle flerformålsprosjektet innenfor felt TY1, øst for Hoffselva.

Del av Hoffsveien 11 ligger innenfor planområdet for detaljreguleringen (som del av Hoff park felt 3, vest for Hoffselva). Inkludering av Hoff park og areal vest for Hoffselva i planområdet er etter anmodning fra PBE. Detaljreguleringens hovedtiltak innenfor felt TY1 utløser ikke krav om opparbeidelse av Hoff park felt 3, vest for Hoffselva. I henhold til detaljreguleringens rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring er det kun krav om at Hoff park felt 3 skal sikres opparbeidet før det gis rammetillatelse for nybygg i felt TY1. Det er følgelig ikke OBFs ansvar å følge opp betingelser tilknyttet erverv av areal til opparbeidelse av Hoff park

vest for Hoffselva, og OBF henviser derfor til de kommunale myndigheter og instanser som er ansvarlig for dette.

Forslagsstiller har i sine uttalelser til forslag til OR formidlet og påpekt overfor PBE at hovedkjøreadkomst til felt TY1 fra Hovfaret bør legges inn i OR. Dette ville også ivareta adkomstforholdene til Hoffsveien 11. Forslagsstiller fremmer imidlertid ikke hovedkjøreadkomst fra Hovfaret for offentlig ettersyn, siden PBE har frarådet dette, og siden forslag til OR fremdeles forutsetter kjøreadkomst fra Nedre Skøyen vei. Jf. også forslagsstillers kommentar til BYM og SVV.

Forslagsstiller vil ellers påpeke at i detaljreguleringens rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring angis at før det gis igangsettingstillatelse for Park felt 3, skal eiendommer med rett til atkomst fra felles avkjørsel via Hovfaret ha etablert nye kjøreatkomster.

1.1.21 Sameiet nedre Skøyen vei 21, v/Atle Johannessen, 30.12.2019

Sameiet nedre Skøyen vei 21, er bygget nord-vest innenfor BKB7-feltet i forslag til Områderegulering. Sameiet ønsker å informere om at forslagsstiller for detaljregulering av felt BKB7, Lund + Slaatto arkitekter og Stor Oslo eiendom/ Nedre Skøyen vei 11-15 AS, ikke representerer sameiet, og at det ikke har vært noen dialog med forslagsstiller og deres Sameiet Nedre Skøyen vei 21 om detaljregulering av BKB7.

Forslagsstillers kommentar

Det tas til orientering at Lund + Slaatto arkitekter og Stor Oslo eiendom/Nedre Skøyen vei 11-15 AS, som er ansvarlig for detaljregulering av felt BKB7, ikke representerer Sameiet nedre Skøyen vei 21 i denne reguleringsaksjonen.

1.1.22 Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid v/Magne Pettersen, 20.12.2019/02.01.2020

Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid arbeider hovedsakelig med samfunnssikkerhet og HMS i plansaker. Organisasjonen finner denne tematikken kun omtalt i Bestilling av oppstartsmøte del 3 og del 4, og i dokumentet stedsanalyse som viser kart over grunnforhold. Her beskrives støysituasjon og nødvendighet av håndtering av stormflo kort, men ikke noe om hvordan planen reagerer på forholdende. Miljøorganisasjonen har derfor utfordringer med å vurdere planforslaget på bakgrunn av dette grunnlaget, og ønsker oversendt planinitiativet med beskrivelse dersom dette foreligger. Miljøorganisasjonen viser også til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstillers kommentar

I epost til Miljøorganisasjonen 02.01.2020 og 08.01.2020 orienterte fagkyndig om at alt materialet som var utarbeidet i forbindelse med bestilling av oppstartsmøte er å finne på saksinnsyn, og at det ved offentlig ettersyn vil bli redegjort grundig for selve planforslaget og ulike virkninger av planforslaget, herunder miljømessige forhold og samfunnssikkerhet, bl.a. gjennom en risiko- og sårbarhetsanalyse. Videre at Miljøorganisasjonen kan gi innspill slikt materiale når selve planforslaget legges ut på offentlig ettersyn av Plan- og bygningssetaten.

Forslagsstiller viser ellers til sin kommentar til Statsforvalteren, samt utarbeidet ROS-analyse og temarapporter for de aktuelle temaene som etterspørres. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven ligger til grunn for planarbeidet.