

MULTICONSULT NORGE AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202462364 - 23 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Vida Juul Oftebro	Dato: 23.05.2025
-------------	---	-------------------------------------	------------------

Adresse:	HOFFSVEIEN 9	Eiendom:	3/269/0/0
Tiltakshaver:	Fornebubanen	Søker:	MULTICONSULT NORGE AS
Tiltakstype:	Bygg for offentlig kommunikasjon	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse – Hoffsveien 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av Skøyen T-banestasjon med to atkomstbygg rømningsbygg og torg, som vi mottok 29.11.2024.

Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan

- S-5170 punkt 3.5 om regulert byggehøyde på maksimalt 6 meter over nytt terreng for atkomstbygg A (felt SST1)
- S-5170 punkt 3.6 om tillatt fotavtrykk på 6,0 m x 15 m for rømningsbygg ved atkomst A (felt STB1)
- S-5170 punkt 3.7 om innvendig fri høyde på minimum 5 m for atkomstbygg B (felt SAA1)
- S-2720 arealformål kontor for del av utendørsanlegget med gangareal, trappekonstruksjon, rømningsvei og serviceareal for atkomst

Vi gir tidsbegrenset dispensasjon for

- S-5170 punkt 3.7 om regulert byggehøyde på kote +15,0 og +13,0 (felt SAA1)

Dispensasjonen gis tidsbegrenset frem til det er gitt igangsettingstillatelse for arbeidene som sammenkobler atkomst B med bygningen som skal oppføres oppå atkomstbygget.

Det er nabomerknader til søknaden.



Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder oppføring av Skøyen T-banestasjon. Søknaden omfatter oppføring av to atkomster med tilhørende utearealer. Atkomst A har adresse Hoffsveien 9 og består av et atkomstbygg og et rømningsbygg som skal være innpasset i nye Hoff torg. Hoff torg skal opparbeides med felter av vegetasjon, benker og åpne flater tilrettelagt for ferdsel. Atkomstbygg B har adresse Tingstuveien 31, og ligger nærmere Skøyen jernbanestasjon. Det skal opparbeides utvendige overvannstiltak og sykkelparkering i tilknytning til atkomst B.

Skøyen T-banestasjon er en av de seks nye stasjonene på den kommende T-banelinjen fra Majorstuen til Fornebu.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tiltakets bruksareal (BRA)	Sjakt A: 3119 m ² BRA Sjakt B: 2580 m ² BRA Sjakt C: 1625 m ² BRA Totalt: 8704 m ² BRA
Tiltakets høyde	Gesimshøyde atkomst A: 7,31 m/ k: +15.10 Gesimshøyde rømningsbygg ved atkomst A: 3,79 m/ k: +10.95 Gesims atkomst B: k: +15,67 og k: +13,67
Antall sykkelparkeringsplasser	300

Plangrunnlaget for eiendommen

Tiltaksområdene er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tiltaksområdene er omfattet av kommunedelplan 1 og 9 for utvikling av Skøyen.

Eiendommen Hoffsveien 9 (atkost A) er regulert til underformålene *torg (felt ST1), stasjons-/terminalbygg (felt SST) og tekniske bygninger/konstruksjoner (felt STB)* i reguleringsplan for Fornebubanen (Skøyen) - Strekingen Madserud til Bestum, S-5170, vedtatt 22.03.2023.

Tiltaksområdet ved Tingstuveien 31 (atkost B) er regulert til underformålene *veg, torg (felt ST2), stasjons-/terminalbygg/boligbebyggelse/kontor (felt SAA1) og parkering (sykkelparkering)/gangareal /overvannstiltak (SAA2)* i reguleringsplan for Fornebubanen (Skøyen) - Strekingen Madserud til Bestum, S-5170, vedtatt 22.03.2023.

Tiltaksområdet med Tingstuveien 31 er også regulert til underformålene *torg (felt ST3), stasjons-/terminalbygg (felt SST3) og trasé for sporveg/forstadsbane (vertikalnivå 1)* i

reguleringsplan Fornebubanen - Lysaker - Majorstuen - Detaljregulering - T-bane med oppganger S-4986, vedtatt 31.01.2018.

Eiendommen Tingstuveien 31 (atkomst B) er også regulert til underformålene *byggeområde for kontor og trafikkområde/gangvei* i reguleringsplan S-2720, vedtatt 05.09.1984.

Reetablering og istandsetting skal gjøres innenfor arealer som er regulert til følgende:

- S-4200 Reguleringsplan for Hoffssveien 9, gnr. 3 bnr. 269, vedtatt 07.12.2005.
- S-3265 Reguleringsplan for Skøyen bydelssenter, Hoffssveien 1 og 9 mm.
- S-2458 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Hoffssveien/Drammensveien og tilstøtende areal, samt ny trase for sporvogn, Skøyen Vest.
- S-4540 Reguleringsplan for Hoffssveien fra Harbitzalleen til Monolittveien. Vedtatt 27.10.2010.
- S-2720 Reguleringsplan for gnr/bnr 5/9,12 og 13 - Tingstuvn. 31 og 36 og Harbitzalleen 2 samt endret reguleringsplan for del av Hoffssveien og gangvei 9019. Vedtatt 05.09.1984.
- S-2720 Mindre vesentlig endring Vedtatt 27.02.1986.
- V270286 Mindre vesentlig endring for Hoffssveien v/gnr. 3 bnr. 58 Vedtatt 27.02.1986.
- S-4914 Harbitzalleen 1-7 Detaljregulering for gnr. 31 bnr. 60 m.fl. Vedtatt 07.09.2016.
- S-2864 Oslo Ytre sone – Endring av midl. reguleringsbestemmelser for deler av Oslo Ytre Sone Vedtatt 14.05.1986.

Hensynsoner og temakart

Eiendommene er omfattet av hensynssone H810_1 med krav om felles planlegging (områderegulering), jf. kommuneplanen § 3, og hensynssone H190_2 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) jf. kommuneplanen § 14.

Eiendommen Hoffssveien 9 (atkomst A) er omfattet av følgende hensynssoner i reguleringsplan S-5170: Anlegg- og riggområde, flomfare, andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen - Fornebubanen).

Tidligere saksbehandling

Det er avholdt forhåndskonferanse om tiltaket, saksnummer 202316596.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser og vedtak fra andre myndigheter og etater

Sivilforsvaret har gitt dispensasjon fra plikt til å bygge tilfluktsrom ved Hoffssveien 9, datert 21.08.2023.

Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen i Oslo og Viken) har gitt tillatelse til graving og håndtering av forurenset grunn i vedtak datert 12.11.2020, og tillatelse til utslipp fra anleggsarbeid i vedtak datert 13.02.2020

Vann- og avløpsetaten anbefaler rammetillatelse i uttalelsen datert 15.02.2024.

Sporveien har gitt tillatelse etter jernbaneloven § 10 i vedtak datert 28.04.2025.

Bymiljøetaten har uttalt seg om tiltaket. Den første uttalelsen er datert 30.08.2024. Uttalelsen inneholder også et eget dokument med kommentarer til enkelttegninger.

Fornebubanen har kommentert Bymiljøetatens uttalelse i et eget brev datert 21.11.2024.

Bymiljøetaten uttalte seg til påslipp på resipient i en uttalelse datert 14.04.2025, og som PBE mottok den 28.04.2025.

I uttalelsen datert 14.04.2025 skriver BYM følgende:

«Basert på tilgjengelig informasjon vurderer BYM at overvannshåndteringen representerer en viss forbedring sammenlignet med dagens situasjon, imidlertid er det bekymringsfullt at overvann i trinn 2 fortsatt vil gå urensset til elva.

Vi anbefaler derfor at rammetillatelse betinges av følgende:

- En utredning av mulige tiltak for å sikre rensing før utslipp fra adkomst B, slik at vannkvaliteten ikke forringes ved utslipp til Hoffselva.
- Bekreftelse på at ingen inngrep vil forekomme i kantvegetasjon».

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Klaveness Marine v/ Anne Jevne gnr. 5 bnr. 12
- Oslo Works AS v/ Håvard Skarstein på vegne av Harbitzparken AS som er forslagsstiller i plansak 202307652
- Structor Vann AS v/ Tomas B. Torsen på vegne av Harbitzparken AS
- Skanska Næringseiendom AS/Tingstuveien 31 AS v/ Kristian Balke, gnr. 5 bnr. 148
- Hoffvassdragets venner
- Eivind Bødtker

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Manglende utredning av overvannssituasjonen i og rundt konstruksjoner ved adkomst B.
- Overvannsløsningen kan få negative konsekvenser for nabobebyggelsen.
- Oppføring av atkomstbygg B har lagt begrensninger på hvordan Skanska kan oppføre sitt bygg.
- Skanska ønsker å koble betongkonstruksjonene i de to prosjektene sammen for å gjøre prosjektet med bærekraftig samlet sett.
- Fordeling av sykkelparkeringsplasser ved atkomst B.
- Uklarheter knyttet til hvilke funksjoner som skal etableres og logistikk knyttet til varelevering ol.
- Nedsenking av Tingstuveien løser ikke flomproblematikken i området.
- Dispensasjon er ikke aktuelt fordi det kan prosjekteres andre og bedre løsninger.

- Høydene som er satt i reguleringsplanen er nøye avstemt med utbyggingsplanene i Tingstuveien 31.
- Å oppføre utendørstrapper, støttemurer og senking av vei, er en vesentlig tilsidesettelse av S-2720.
- Tiltaket vil vanskeliggjøre utbygging av Tingstuveien 31 og tilsidesette avveiningene som er gjort mellom Fornebubanens og Skanskas utbygging i S-5170.
- Avstanden på 220 meter fra toget/bussen på Skøyen til Skøyen T-banestasjon legger ikke opp til en god nok overgang mellom de ulike fremkomstmidlene.
- Gangveien er ikke beskyttet mot vær og vind.
- Behov for å opprette en ny turveitrasé som krysser trikken langs Hoffselva.
- Ønske om at det etableres en atkomst der man ikke må bruke heis, med tanke på mennesker som lider av heisskrek og klaustrofobi

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden. Søker har kommentert nabomerknadene i følgebrevet som fulgte med søknaden om rammetillatelse.

I henhold til søkers kommentar til nabomerknaden skyldes ikke stengingen av turveien arbeidene ved trikkeholdeplassen, men et prosjekt i regi av Aktiv Bygg. Aktiv Bygg informerer selv om at turveien vil være stengt frem til høsten 2025. Videre har Multiconsult orientert Hoffvassdragets venner om hvordan turveinettet vil bli ivaretatt over nye Hoff torg.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er utarbeidet et notat om viktig naturmangfold med nærhet til inngrep i dagen, som er lagt ved søknad om rammetillatelse. Om Skøyen/Tingstuveien 31 står det følgende:

«Ansamling større trær, men de mest verdifulle trærne har blitt hugget og delområdet har nå svært begrenset verdi.

Delområdet er vurdert som lokalt viktig i naturbase, grunnet almtrær. Disse almtrær er nå felt og delområdet har ingen verdi. Det er gjennomført en utdypende vurdering etter naturmangfoldloven i PF-U-060-RB-0023 – Fagrapport naturmangfold Bestum – Majorstuen».

Vi ser at det i Naturbase er registrert et almetre vest for tiltaksområdet som ligger innenfor regulert rigg- og anleggsområde. Almetrær er en sterkt truet art, men treet er nå felt i

forbindelse med tilrettelegging for rigg- og anleggsområdet. Treet var ikke regulert til bevaringen gjennom gjeldende reguleringsplan, og hadde derfor ikke et formelt vern. Vi mener likevel at det er uheldig at treet er felt. Kartleggingen av naturmangfoldet skulle blitt utført før anleggsarbeidene ble satt i gang, og det burde blitt laget en plan for bevaring av almetreet i anleggsfasen.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

Tiltaksområdene ligger innenfor et område hvor Byantikvaren har vurdert at det er relativt lavt funnpotensial for automatisk fredete kulturminner, og hvor undersøkelsesplikten jf. kulturminneloven § 9 derfor anses som oppfylt i byggesaker.

Vi minner likevel om at kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse, § 8 annet ledd, gjelder generelt. Dersom man i forbindelse med arbeid på eiendommen blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner skal arbeid som berører disse stanses og Byantikvaren kontaktes.

Tiltakets utforming

Plan- og bygningsetaten har i den innledende saksbehandlingen gitt konkrete tilbakemeldinger på tiltakets utforming og visuelle kvaliteter, gjennom brev datert 18.02.2025 og i et underveismøte som ble avholdt 28.02.2025. Tilbakemeldingene omhandlet utformingen av begge atkomstbyggene og av Hoff torg. Det ble sendt inn omprosjekterte tegninger og kart 18.03.2025.

Atkomst A – Hoffsveien 9

Atkomst A består av nye Hoff torg med et atkomstbygg og et rømningsbygg for nye Skøyen T-banestasjon. Atkomstbygget skal utformes med en klar hovedvekt av glassfasader. Glassfasadene rammes inn med brune stålprofiler. På byggets østfasade skal det etableres to ventilasjonstårn i cortenstål. Heissjaktens fasade mot sør og heisene i seg selv vil være transparente slik at heisene er synlige fra torget. Det skal benyttes lys i heissjakten som signaliserer om heisen er på vei opp eller ned, og lyset skal også være synlig fra utsiden av bygget. Heissjaktens fasade mot vest skal utformes med grå betong, mens den resterende fasaden vil være i glass. Taket skal være lagt med sedum på den delen av bygget som er over atkomsthallen.

Vi har tidligere vurdert at bygget er mørkt, innadrettet og noe høyt med tanke på sine proporsjoner og skulpturelle verdi. For å gjøre bygget mindre mørk og hard er fargen på vindusprofilene endret til en varmere brun nyanse. På fasade mot sør skal både byggets fasade og heisene være transparente. Det skal også benyttes lys i ulike farger inne i heissjaktene som viser om heisen er på vei opp eller ned. Vi er positive til løsningen med transparente heiser mot sør som er i «dialog» med reisende på torget. Ved å «åpne» fasaden mot sør henvender atkomstbygget seg i flere retninger på torget og man begrenser opplevelsen av at bygget får en bakside. Koblingen mellom heisene og torget fungerer særlig godt fordi det er mulig å gå helt

inntil heisfasaden. Det bør derfor ikke etableres murer eller andre barrierer mellom torget og atkomstbyggets sørfasade.

Høyden på atkomstbygget er redusert med 30 cm i det omprosjekterte tiltaket. Vi vurderer at reduksjonen i høyden skaper et mer harmonisk uttrykk, og demper fjernvirkningene av atkomstbygget på torget. Endringene styrker bygningens proporsjoner og skulpturelle verdi. Vi skulle helst sett at prosjektet i større grad imøtekom vår tilbakemelding om å skape en forbindelse mellom atkomstbygget og rømningsbygget gjennom materialbruken på fasaden. Likevel ser vi at materialene som benyttes i taket i atkomsthallen bidrar til å skape en forbindelse. Inne i atkomsthallen skal det etableres en nedsenket himling i tre, som også vil være synlig utenfra. Trematerialene i himlingen bidrar også til å myke opp byggets uttrykk og demper høydevirkningen.

Rømningsbygget blir utformet med stående smale trepaneler/trespiler på fasade mot sør, øst og vest, og med en ståldør mot nord. Taket blir lagt med sedum. På bakgrunn av innspillene i underveismøtet er trappene ved rømningsbygningen forlenget på vestsiden av bygningen for å skape en sittegruppe med et grøntområde i bakkant. Trappen og plantebedet er utformet med en retning som understøtter den diagonale bevegelsen tvers over torget. Tiltaket tilrettelegger for mere opphold i området ved rømningshuset og sykkelparkeringen, samtidig som det vil være bedre visuell kontakt til den nordlige delen av torget. Plasseringen av sykkelparkeringen er også justert etter våre tilbakemeldinger slik at den integreres med beplantningen i utkanten av tomten. Bedet med beplantning har blitt større for å gi plass til sitteplasser og integrere sykkelparkering på østsiden. Vi vurderer at rømningsbyggets materialbruk i kombinasjon med plantebed og trær gir den sørlige delen av torget et lunt uttrykk.

Det har vært viktig for Plan- og bygningsetaten at Hoff torg skal fylle funksjon som både transport- og oppholdstorg. Den nordlige delen av torget utformes i hovedsak som en åpenplass med steinbelegg, og legger til rette for at mange reisene skal ferdes over torget samtidig. I våre tilbakemeldinger har vi vært tydelige på at det er viktig med en god kobling mellom den nordlige og sydlige delen av torget. Vi mener også at torget trenger noen pluss-kvaliteter og lekne elementer tilpasset barn. I den omprosjekterte løsningen er det gjort flere positive grep. Det er skapt en bredere åpningspassasje mellom atkomstbygget og plantefeltet i øst.

Ventilasjonsinntaket er flyttet ut i gangarealet og omformet til et skulpturelt element med sitteplasser rundt. Gjennom plantefeltet i øst skal det legges belegningsstein med noe avstand mellom som gjør det mulig å utforske plantefeltet fra en annen vinkel og velge en alternativ vei gjennom torget for barna. Vi vurderer at Hoff torg utformes med både transport- og oppholdskvaliteter, og at bygningenes volum og materialer er balanserte og lesbare.

Til sammen innehar atkomst A gode visuelle kvaliteter i seg selv, med tanke på dets plassering og funksjon, samt bygde og naturlige omgivelser, jf. pbl. § 29-2.

Atkomst B – Tingstuveien 31

Atkomst B har adresse Tingstuveien 31 og er lokalisert nærmere Skøyen togstasjon. Et viktig premiss ved denne atkomsten er at den skal legge til rette for videre utvikling av eiendommen, i form av plassering av et høyhus oppå det nye atkomstbygget.

Byggets fasade utformes med betong og stein. For å sikre tilstrekkelig lysinnslipp til oppgangene er det valgt å utforme bygget med store glasspartier. Alle glasspartier, både inne, ute og i heisstolene, er i klart gjennomsiktig glass. I tillegg til lysinnslipp skal passasjerer og omgivelser kunne se en lysøkning før heisene ankommer foajeen via lyskastere på heisstol. Vi er positive til at heisenes utforming skaper en forbindelse mellom de to atkomstbyggene som ellers er ulike i både utforming og materialbruk.

Fasaden ved inngangene på atkomstbygg B blir også utformet med detaljeringer i form av vertikale riller i steinen. I begge adkomster er himlingene utført i tre som tilfører varme til rommene. På atkomstbygg B er det et harmonisk samspill mellom trematerialene i taket og stein- og betongfasaden. Fargen på vindusprofilene på begge adkomstbygninger er endret til en varm, lys brun nyanse for å fremheve fargen i trehimlingene og for å gi glasspartiene en varmere innramming.

Selv om Tingstuveien 31 skal videreutvikles og atkomstbygget skal være autonomt kun i en midlertidig periode, er det viktig å ivareta tilstrekkelige visuelle kvaliteter på hele fasaden, frem til det kommer ny bebyggelse på eiendommen. Etter våre tilbakemeldinger er utformingen av sørfasaden justert noe i det omprosjekterte materialet. Det skal etableres et bed langs sørfasaden med klatreplanter for å myke opp de store sammenhengende fasadeflatene. Det monteres også sinusplater i samme farge som glassprofilene, med en lysebrun nyanse. Vi vurderer at løsningen med sinusplater og klatreplanter er akseptabel med tanke på fasadens midlertidighet.

Utearealene som er tilknyttet atkomst B får en enkelt utforming gjennom beplantning nord for bygget og etablering av sykkelparkering og overvannstiltak sør for eiendommen.

Vi vurderer at atkomst B er prosjektert med gode visuelle kvaliteter i seg selv, med tanke på dets plassering og funksjon, samt bygde og naturlige omgivelser, jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Overvann

Det er sendt inn et overvannsnotat med søknaden om rammetillatelse, som beskriver hvordan overvannet i tiltaksområdet skal håndteres. Plan- og bygningsetaten legger notatet til grunn i vår vurdering.

Vann- og avløpsetaten gjør i sin uttalelse oppmerksom på at: «trinn 1 er håndtert lokalt kun for ca 23% av dette området, grunnet BYMs ønske om store åpne plasser. VAV overlater til PBE å vurdere om det skal innvilges unntak fra kravet til åpen og lokal håndtering av trinn 1, da påslippet ikke skaper noen problemer for VAV».

Plan- og bygningsetaten vurderer at det helst skulle vært lagt til rette for at en større andel av overvannet blir håndtert gjennom lokal og åpen overvannshåndtering. Vi ser likevel at større felter med overvannstiltak ved begge adkomster kommer i konflikt med Bymiljøetatens krav til utforming med tanke på forvaltning og drift. I tillegg vil nedsenkende plantebed og andre

fordrøyningstiltak på Hoff torg påvirke bygningskonstruksjonene som ligger under torget. I den omsøkte løsningen samles en andel av overvannet i infiltrasjonsvannfang som fordrøyer vannet. Ved større nedbørsmengder ledes vannet til kommunale overvannsledninger og videre ut i Hoffselva.

Bymiljøetaten beskriver i sin uttalelse av 14.04.2025 at de er bekymret for at vannet ikke blir godt nok rensset og svekker vannkvaliteten i Hoffselva. I deres uttalelse anbefaler de derfor at det gjennomføres en utredning av mulige tiltak for å sikre rensing før utslipp fra adkomst B, slik at vannkvaliteten ikke forringes ved utslipp til Hoffselva. De ønsker også en bekreftelse på at ingen inngrep vil forekomme i kantvegetasjon.

Vi deler Bymiljøetatens syn på at urensset vann ikke bør ledes direkte ut i Hoffselva. Vi setter som vilkår til igangsettingstillatelse at det fremlegges en beskrivelse og dokumentasjon som viser hvordan overvannet som ledes til Hoffselva skal renses.

Flom

Sammen med søknaden om rammetillatelse er det vedlagt et flomnotat. Notatet er utarbeidet på bakgrunn av en utredning fra september 2023 som viser at forslaget reduserer flomfaren vest og nord for Klavenesbygget og at flomvannstanden for (klimajustert) 200-årsflom senkes med 11 cm. Det er utført flomsimulering som viser at begge stasjonsadkomstene på Skøyen er sikret for en nedbørshendelse med 1000-års gjentaksintervall for en slik hendelse.

Universell utforming

Skøyen stasjon prosjekteres med universell utforming i henhold til TEK17 § 12-1 (2). Dette gjelder for alle offentlig tilgjengelige publikumsarealer. For tekniske arealer er det ikke tilrettelagt for universell utforming.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Konstruksjon og fundamentering i Tingstuveien 31

Plan- og bygningsetaten leser av Skanska sine merknader i saken at det ikke er enighet mellom Skanska og Fornebubanen om hvilke fundamenteringsløsninger som bør brukes for atkomstbygg B. Vi har forståelse for at det er krevende å prosjektere et nytt høyhus i Tingstuveien 31 når forutsetningene for fundamenteringen bestemmes gjennom et annet prosjekt som skal inngå som en del av den ferdige bygningen. Slik vi vurderer problemstillingen ligger likevel enighet og endelig løsning på sammenkoblingen mellom de to prosjektene utenfor rammene av hva som kan løses gjennom denne byggesaken.

I henhold til punkt 2.2 i reguleringsplanen S-5170 skal atkomst B kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Bestemmelsen sier videre at det skal dokumenteres ved søknad om

rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon. Vår vurdering er at dokumentasjonen som er sendt inn til søknad om rammetillatelse viser at atkomstbygg B kan overbygges ved fremtidig utvikling. Det er også beskrevet hvordan overbyggingen er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrige konstruksjoner. På bakgrunn av dette er byggesaken opplyst i den grad at den tilfredsstiller kravene i reguleringsplanen. Det er også sannsynliggjort at tiltaket er prosjektert i henhold til krav i teknisk forskrift (TEK17). Plan- og bygningsetaten skal ikke gjøre egne vurderinger av den valgte løsningen, men må legge ansvarlig søkers redegjørelse til grunn. Det er erklært ansvar for prosjektering av konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 3, og kontroll av prosjektering av konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk i tiltaksklasse 3.

Overvann og flom

Nabomerknadene i saken omhandler blant annet utfordringer knyttet til overvann. Overvannet og flomsituasjoner i Harbitzaleen og Klavenes-området består, ifølge overvannsdokumentasjonen i saken, i høy grad av elflom. Situasjonen skyldes blant annet en kulvert under Hoffsvæien (ved Jarlsborgveien) som har utilstrekkelig kapasitet. Prosjektet har utformet anlegget slik at høybrekket i Tingstuveien fjernes, noe som forbedrer flomsituasjonen oppstrøms. På vestsiden av Klavenessbygget og i Harbitzalléen senkes flomvannstanden med rundt 11 cm. Vi vurderer at oppføringen av atkomst B ikke fullt ut løser overvannssituasjonen for tilstøtende naboeiendommen eller området for øvrig, men at løsningen er akseptabel og forverrer ikke eksisterende situasjon.

Øvrige merknader

Etablering av nye Skøyen T-banestasjon har vært gjennom en omfattende plansaksprosess og er politisk vedtatt av Bystyret i Oslo. Gjennom planprosessen ble det gjort utredninger av en rekke fagområder, blant annet støy og vibrasjon, geoteknikk, forurensing, naturmangfold, trafikkanalyser og kulturminner. Dokumentasjonen er tilgjengelig på [Saksinnsyn på våre nettsider](#) (direkte lenke til saken). Plasseringen av stasjonsbyggene og andre detaljer er bestemt gjennom plankart og reguleringsbestemmelser. Stasjonens plassering er avklart i planprosessen og ligger utenfor det Plan- og bygningsetaten skal ta stilling til når vi behandler søknaden om rammetillatelse. Det samme gjelder for bruk av kun heissjakter for å komme seg til og fra t-baneperrongen.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med punkt 3.5, 3.6 og 3.7 i reguleringsplan S-5170 og arealformål kontor i reguleringsplan S-2720 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulemper.

Søknader om dispensasjon som ikke behandles

Det er søkt om dispensasjon fra S-5170 punkt 3.3. I henhold til uttalelsen fra Kommunal- og distriksdepartementet av 24.03.2022 (ref:22/828-2) skal ikke reguleringsplaner gi

bestemmelser om saksbehandling, herunder krav til uttalelsesrett fra andre kommunale etater. Slik vi tolker denne uttalelsen er reguleringsbestemmelsen som sier at byggeplan skal godkjennes av Bymiljøetaten før det fattes vedtak om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse en saksbehandlingsregel og er derfor ugyldig. Vi skal derfor heller ikke behandle søknaden om dispensasjon fra bestemmelsen. Vi forutsetter likevel at dialogen med Bymiljøetaten fortsetter, og at detaljeringene i vei- og torgutformingene tilpasses Bymiljøetatens innspill, slik at de kan godkjenne byggeplanen, og i det videre overta og drifte anlegget.

I mangelbrevet vi sendte ut 18.02.2025 ber vi om at det søkes om dispensasjon fra S-5170 punkt 3.1 som gjelder høyde på røykavkast over nytt terreng. I redegjørelsen som ble sendt inn 18.03.2025 redegjør søker for at tårnene er ventilasjonstårn og ikke røykavkast, og at bestemmelsen derfor ikke gjelder for tårnene. Etter en ny vurdering av dispensasjonsforholdet, er vi enige i søkers vurdering. Vi frafaller kravet om en søknad om dispensasjon, og kommer ikke til å behandle den innsendte dispensasjonssøknaden.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra tillatt høyde på atkomstbygg A jf. S-5170 punkt 3.5
Hensynet bak begrensningene som er satt i reguleringsplanens bestemmelse 3.5, er å styre utviklingen av området slik at heishuset ikke blir for høyt og dominerende, men underordne- og tilpasse seg eksisterende bebyggelse i området og fremtidig sentralt Hoff torg med åpent byrom og naturlige omgivelser.

I løpet av detaljprosjekteringen har det vært behov for endringer og plassering av tekniske installasjoner. Det er vurdert at den beste plasseringen av tørrkjøler er på taket over heissjakten. Alternative plasseringer er vurdert bla. i sammenheng med røykavkast, men dette ville tatt et uforholdsmessig stort areal av torget. Rømningsbygget vil kunne komme til å bli integrert i fremtidig bebyggelse egner seg derfor ikke til lokasjon for tørrkjøler.

Heishuset kan ifølge bestemmelse 3.5 oppføres inntil 10 x 10 meter, men blir omsøkt med et mindre fotavtrykk på kun 8,8 x 8,7 meter, noe som bidrar til at bygningen blir mindre dominerende enn hva reguleringsplanen tillater. Heishuset vil bli utført med en betydelig mindre takflate enn hva reguleringsplanen tillater og blir plassert i tråd med formålsgrensen. Omsøkt heishus vil bli utformet med glassfasader, og ivareta planens intensjon om at adkomsten skal være godt synlig i omgivelsene selv om bygningen ikke vil bli dominerende.

En klar fordel at man ikke beslaglegger deler av arealet på bakken som skal være offentlig tilgjengelig, og fungere som et attraktivt torg og uteareal med god funksjonalitet og rekreasjonsmuligheter for publikum.

Foruten den generelle ulempen ved å gi dispensasjon fra reguleringsplaner kan ikke søker se at det foreligger noen vesentlige ulemper. Dette fordi heishusets fotavtrykk og takflate blir mindre enn hva reguleringsplanen tillater, i tillegg til at heishuset ikke bryter formålsgrensen.

Samlet sett betyr dette at til tross for overskridelse av tillatt høydebegrensning vil heishuset ikke bli dominerende, men fortsatt underordne seg- og tilpasse seg eksisterende bebyggelse i området og fremtidig sentralt Hoff torg med åpent byrom og naturlige omgivelser.

Søkers begrunnelse for søknad om dispensasjon fra tillatt fotavtrykk for rømningsadkomst – adkomst A jf. S-5170 punkt 3.6

Hensynet bak begrensningen på rømningsadkomstens fotavtrykk på 6,0m * 15,0 m som er satt i reguleringsplanens bestemmelse 3.6, er å styre bebyggelsens utstrekning og for å avsette mest mulig areal for torg, sykkelparkering og åpent byrom.

Det regulerte fotavtrykket ble fastsatt i en tidlig fase i prosjekteringen, og i løpet av detaljprosjekteringen etter plansaken er det blitt behov for endringer i geometrien på rømningsveien og trapper, som har nødvendiggjort endring av bygningens fotavtrykk. De har ikke funnet andre årsaker bak den konkrete målangivelsen fastsatt i reguleringsbestemmelsene enn at dette har fulgt en tidlig fase i prosjekteringen.

Hensynet bak bestemmelsen mener vi ikke blir vesentlig tilsidesatt da fotavtrykket vil bli betydelig mindre enn arealet reguleringsplanen tillater, noe som bidrar til mer plass til torg, sykkelparkering og åpent byrom. Slik som rømningsadkomsten blir utformet vil fotavtrykket bli 71,4 m², mens reguleringsplanen åpner for 90 m². Dersom bestemmelsen var formulert med maksimalt fotavtrykk på 90,0 m² istedenfor det detaljerte 6,0 m * 15,0 m ville rømningsadkomsten ikke vært avhengig av dispensasjon.

At rømningsadkomst blir utformet med riktig geometri og tilstrekkelig areal til rømning vil bidra til langsiktige løsninger med gode og positive konsekvenser for miljø og samfunn, og en bærekraftig utvikling for samfunnet og fremtidige generasjoner.

Fotavtrykket blir betydelig mindre enn arealet reguleringsplanen tillater, noe som bidrar til mer plass til torg, sykkelparkering og åpent byrom. Det endrede fotavtrykket bidrar til at det kan avsettes mer plass til torg, sykkelparkering og åpent byrom, noe som også vil være en klar fordel.

Detaljprosjekteringen har bidratt til å løse utfordringer knyttet til rømning, ved at omsøkt utforming gjør at man rømmer ut sentralt på torget, noe som vil forenkle en fremtidig utvikling av området da rømningsveien må være åpen/tilgjengelig i en situasjon hvor evt. tomten bygges ut med et nytt forretnings- og kontorbygg.

Søker kan ikke se at det foreligger noen vesentlige ulemper ved at fotavtrykket blir endret fra 6,0m * 15,0m til 7,14m * 10,00m, foruten den generelle ulempen ved at det dispenseres fra reguleringsplaner.

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra fri høyde på 5 meter i atkomsthallen i atkomst B, jf. S-5170 punkt 3.7

Hensynet bak kravet til innvendig fri høyde på minimum 5 meter i adkomst B er å oppnå en følelse av at rommet skal oppleves luftig, åpent og oversiktlig, selv om det er mange personer på vei til og fra heisene og utgangene.

Søkers tolkning av bestemmelsen innebærer kravet til fri høyde at ingenting skal stikke ned i rommet som er under 5 meter. Dersom enkelte elementer i rommet kunne ha lavere høyder ville dette etter vår forståelse fulgt av bestemmelsens ordlyd, derfor vil riktig prosess etter vår vurdering være å omsøke avviket som dispensasjon. Avstand fra gulv til underkant bjelker vil som vist på utsnittet under være 4,85 m, dvs. 15cm av bjelkene krever dispensasjon.

Bjelkene har tatt hensyn til sannsynlige laster fra ny bebyggelse over stasjonsadkomsten, og bjelkenes form er optimalisert mht bæreevne. Romhøyden i stasjonsadkomst B er av arkitekt opplyst å bli 5,45 m til himling, og høyde til underkant bjelker vil som nevnt bli 4,85 m.

Ettersom det blir etablert god høyde til himling vil opplevelsen av at rommet føles luftig, åpent og oversiktlig fortsatt være ivaretatt. Det er tatt hensyn til sannsynlige laster fra ny bebyggelse over stasjonsadkomsten og bjelkenes form er optimalisert mht bæreevne. Dersom kravet til fri høyde skulle blitt ivaretatt ville bjelkene blitt bredere og tatt mer av volumet mellom bjelkene, noe som ville ha gitt konstruksjonene et tyngre og mer massivt uttrykk.

Breddeutvidelse ville også ha påvirket hele konstruksjonen ned til stasjonen. Ved å oppnå en løsning som gir et lettere og mindre massivt uttrykk vil etter vår vurdering være en klar fordel.

Søkers begrunnelse for søknad om dispensasjon fra arealformål kontor i reguleringsplan S-2720
Hensynet bak det regulerte formålet i plan S-2720 er å legge til rette for utvikling av kontor.

Bakgrunn for overskridelsen er knyttet til flomproblematikken i området, som medfører behov for trapper og en langsgående støttemur. I løpet av detaljprosjekteringen har prosjekteringsgruppen sett nærmere på løsninger som kan bidra til at vannstanden oppstrøms ved 200 års flom ikke forverres. Den løsningen man har valgt er å senke terrenget lokalt i området der Tingstuveien skal reetableres. Ved adkomst B vil 70 cm av utendørsanlegget med gangareal, trappekonstruksjon, rømningsvei og serviceareal ved Tingstuveien ligge utenfor areal regulert til stasjonsadkomst, og innenfor område regulert til kontor.

Det var et ønske fra nærmeste naboer som påklagde Fornebubanens tidligere løsning i forbindelse med planbehandlingen, om at Fornebubanen skulle ivareta flomsituasjonen og ikke forverre den. Denne prosessen foregikk høsten 2023, og resultatet ble som nevnt å endre høyden på Tingstuveien lokalt.

Før løsningen med å senke terrenget ble avklart, foregikk rømning direkte ut til Tingstuveien. Med en lokal senkning av nivået på veien er det nødvendig å ivareta flomsikring, rømning og serviceadkomst med et utvendig repos (støpt i betong) på nivå med innvendig gulv i bygget, en støttemur i en begrenset lengde ut mot veien, samt en utvendig trapp.

Hensynet bak det regulerte formålet mener vi ikke blir vesentlig tilsidesatt da kontor ikke vil bli oppført her, samt at reetablering av Tingstuveien, med den bredde som er vist i tegninger, vil bli videreført i igangsatt planarbeider.

Ettersom tunneldrivingen er ferdig, er bygningens og sjaktenes posisjon låst i forhold til banens plassering. I tillegg er det i prosjekteringen lagt stor vekt på at adkomst B skal tilpasses et fremtidig kontorbygg på en best mulig måte.

At det oppnås en løsning som gir publikum tilstrekkelig areal til opphold og rømning, og at nødvendige rømningskrav blir ivaretatt, vil være en klar fordel for allmenne interesser og av stor samfunnsmessig betydning.

En ulempe ved at det gis dispensasjon er at det blir bygget i formål kontor, men vi mener imidlertid dette ikke er en vesentlig ulempe da overskridelsen er marginal, samtidig som at Tingstuveien blir reetablert og kontor ikke blir oppført på dette arealet.

Søkers begrunnelse for søknad om tidsbegrenset dispensasjon fra tillatt høyde for adkomst B, jf. S-5170 punkt 3.7

Hensynet bak høydebegrensningen som er satt i planens bestemmelse er å sikre at adkomsten ikke skal ta for mye høyde og bli for dominerende i det fremtidige bygget det skal integreres i. Adkomst B skal forberedes for å bli integrert som første etasje i et fremtidig nytt bygg. Ifølge reguleringsplanens § 3.7 er det satt begrensninger på høyden på adkomstbygget med henvisning til plankartet.

Høydene er satt til kote +15,0 og +13,0. Tegningene av bygget viser en høyde på henholdsvis +15,67 og +13,67. Overskridelsen på 67 cm er isolasjon og oppbygging for fall på takene som ved den planlagte ombyggingen vil fjernes. Den midlertidige overskridelsen av høydebegrensningen omsøkes derfor som midlertidig dispensasjon frem til arbeidene med fremtidig nytt bygg starter.

Hensynet bak bestemmelsen mener vi ikke blir vesentlig tilsidesatt da overskridelsen som nevnt kun er midlertidig. Etter at isolasjon og oppbygging blir fjernet vil adkomstens høyde være i samsvar med reguleringsplanen, og innenfor tillatt kote +15,0 og +13,0.

I den permanente fasen vil taket være en innvendig konstruksjon som ikke trenger isolasjon mot utetemperaturer. Dersom man skulle redusere høyder for å ta hensyn til en midlertidig fase, ville ikke dette vært en bærekraftig utvikling av et prosjekt hvor arealutnyttelse er viktig.

En klar fordel ved at dispensasjon gis er at adkomst B frem til arbeidene med nytt bygg starter, blir isolert og utført med oppbygging for fall på tak. Dette er klare fordeler for allmenne interesser som vil ha stor samfunnsmessig betydning.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-5170 punkt 3.5 om regulert byggehøyde på maksimalt 6 meter over nytt terreng for atkomstbygg A (felt SST1)

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen som sier at atkomstbygget ikke skal være høyere enn 6 meter er at

atkomstbygget ikke skal bli for høyt og dominerende på torget. Bygget skal tilpasse seg omgivelsene og fremstå som en integrert del av Hoff torg.

Atkomstbygget er, etter mottatt omprosjektering, omsøkt med en gesimshøyde på 7 meter. I vår vurdering av dispensasjon har vi gjort en helhetlig vurdering av byggets totale volum, og volumets virkning i omgivelsene generelt og på torget spesielt. I henhold til punkt 3.5 i reguleringsplanen kan heishuset oppføres med et fotavtrykk på inntil 10 x 10 meter, og med en høyde på 6 meter. Tak for heishuset tillates ut over heishusets fasadeliv og med en takflate på maksimalt 200 m². Det omsøkte heishuset er omsøkt med et fotavtrykk på 8,8 x 8,7 meter, uten tak som går utover heishusets fasadeliv. Det omsøkte heishuset sitt totale volum er derfor vesentlig mindre enn det gjeldende reguleringsplan legger til rette for.

Vi vurderer at det er positivt at forattrykket på bygninger og nødvendige tekniske installasjoner begrenses så mye som mulig. Byggets utforming og samlede volum, er godt tilpasset sine omgivelser på torget. På grunn av det begrensede fotavtrykket og transparente glassfasader blir ikke bygget dominerende i sine omgivelser.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Det er alltid en ulempe å gi dispensasjon fra en gjeldende reguleringsplan. Atkomstbyggets høyde er bestemt gjennom ulike medvirkningsprosesser i plansaken, og er vedtatt politisk. I denne saken har vi også vært noe skeptiske til om byggets høyde får negative konsekvenser for oppholdsarealene på torget, og om høyden gir negative fjernvirkninger. Slik det kommer frem av vår vurdering av atkomstbyggets utforming og visuelle kvaliteter, mener vi at atkomstbyggets høyde ikke får negative virkninger når det gjelder skygge på torget. Vi vurderer det også som positivt at tørrkjøleren ikke er synlig i omgivelsene, men integreres som en del av bygningsvolumet til atkomstbygget. Bygget virker noe høyreist med sin arkitektoniske utforming, men virkningen dempes noe av det nedsenkede taket innenfor glassfasaden. Vi mener derfor at høyden ikke gir særlig negative virkninger på de visuelle kvalitetene.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at alle nødvendige tekniske installasjoner blir innpasset i bygningsvolumer, samtidig som bygningene ikke opptar større torgarealer enn det som er nødvendig på torget. Dispensasjonen gir en overskridelse på 1 meter, som isolert sett er en relativt stor overskridelse. Atkomstbyggets fotavtrykk er betydelig mindre enn det reguleringsplanen legger opp til. Reguleringsplanen tillater et fotavtrykk på 100 m² BYA, mens atkomstbygget får et fotavtrykk på 76,80 m² BYA, en differanse på ca 23 m² BYA. En utvidelse av fotavtrykket på atkomstbygget, for å innpasse tørrkjølen, ville gått på bekostning av oppholdsarealer for allmennheten på torget og etablering av trær og vegetasjon som gir torget betydelig økt kvalitet.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-5170 punkt 3.6 om tillatt fotavtrykk på 6,0 m x 15 m for rømningsbygg ved atkomst A (felt STB1)

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om rømningsbyggets fotavtrykk må sees i sammenheng med plankartet. Det er satt av et større areal for Felt STB tekniske bygninger og konstruksjoner, og samtidig begrenset byggets størrelse ved å angi størrelsesmål på bygget. Hensikten er å regulere byggets størrelse og utforming og samtidig sikre at det resterende arealet kan avsettes for torg, sykkelparkering og åpent byrom.

Reguleringsplanen åpner for at det kan etableres et rømningsbygg på 90 m² innenfor felt STB. Det omsøkte rømningsbygget får en størrelse på 10 x 71,14 meter, og et fotavtrykk på 71,4m². Rømningsbygget holder seg godt innenfor det samlede arealet, men blir 1,14 meter «bredere» enn det reguleringsplanen tillater.

I planbeskrivelsen som ble oversendt til politisk behandling er rømningsbygget illustrert med en mer avlang utforming og noe mer midtstilt på torget. Vår vurdering er at det omsøkte tiltaket skiller seg lite fra den tiltenkte plasseringen og utformingen. I tillegg er det omsøkte rømningsbygget innlemmet torget på en mye bedre måte enn det reguleringsplanen la opp til. Vi kan ikke se at volumsoppbyggingen av rømningsbygget har noen vesentlig betydning for omgivelsene og byggets rolle på torget.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Det er alltid en ulempe å gi dispensasjon fra en gjeldende reguleringsplan. Rømningsbyggets proporsjoner er bestemt gjennom ulike medvirkningsprosesser i plansaken, og er vedtatt politisk. Endret størrelse eller utforming kan gå på bekostning av viktige plangrep som skulle sikres gjennom bestemmelser. Vi kan likevel ikke se at rømningsbyggets dimensjoner utgjør noen viktig del av plangrepet, og at hovedintensjonen ved planens plassering av rømningsbygget består. Vi vurderer derfor at ulempene ved dispensasjonen er begrenset.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at utformingen av bygget kan tilpasses geometrien på rømningsvei, trapper og tilstrekkelig areal til rømning. Det gir trygge rømningsforhold i en nødsituasjon og er derfor viktig med tanke på sikkerheten til hele stasjonen. Samtidig bidrar den endrede utformingen og plasseringen at det avsettes mer plass til torg, beplantning, sykkelparkering og åpent byrom. Den omsøkt utformingen og plasseringen kan også forenkle en fremtidig utvikling av eiendommen hvor rømningsbygget plasseres.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-5170 punkt 3.7 om innvendig fri høyde på minimum 5 meter for atkomstbygg B (felt SAA1)

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Atkomstbygg B ligger nærmest togstasjonen på Skøyen, og er dimensjonert for at mange reisende skal benytte atkomstbygget samtidig. Det kan oppstå en oppsamling av mennesker i atkomsthallene som venter på tilgjengelige heiser ned til perrongen. Hensynet bak bestemmelsen om fri himlingshøyde på 5 meter er å sikre at atkomsthallen oppleves luftig, åpent og oversiktlig, selv om det er mange personer i hallen samtidig.

Himlingen i atkomsthallen vil i hovedsak ha en høyde på 5,40 meter, mens bærebjelkene har en fri høyde på 4,85 meter. Dette er et avvik på 0,15 meter fra regulert fri høyde. Vi vurderer at den opplevde høyden for de reisende i hallen påvirkes av både det høyeste og det laveste punktet på himlingen. Bjelkene trekket høydeopplevelsen noe ned, samtidig som himlingen mellom bjelkene skaper en positiv høydeeffekt. Vi mener at variasjonen mellom de høye og de lavere punktene i taket bidrar til å skape en luftig og åpen atkomsthall, som samlet oppnår en høyde som gjør at hensikten bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ulempen ved å gi dispensasjon er at det tilføres konstruksjoner i taket som kan bidra til å svekke høydevirkningen i hallen som helhet. Virkningen forsterkes noe av at det etableres et bånd på veggene der bjelkene slutter. I dette tiltaket er bjelkene kompensert ved å løfte himlingen mellom bjelkene 0,45 meter høyere enn regulert laveste frie høyde.

Søker redegjør for at det er tatt hensyn til sannsynlige laster fra ny bebyggelse over stasjonsadkomsten og at bjelkenes form er optimalisert med tanke på bæreevne. Det er viktig at bygget er tilpasset og tilrettelagt for at et kommende høyhus skal oppføres oppå atkomstbygget. Dersom kravet til fri høyde skulle blitt ivaretatt ville bjelkene blitt bredere og tatt mer av volumet mellom bjelkene, noe som ville ha gitt konstruksjonene et tyngre og mer massivt uttrykk. Breddeutvidelse ville også ha påvirket hele konstruksjonen ned til stasjonen. Vi er enige med søker om at det er bedre med en løsning som gir et mindre massivt uttrykk og at det er en fordel ved å gi dispensasjon.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-2720 arealformål kontor for del av utendørsanlegget med gangareal, trappekonstruksjon, rømningsvei og serviceareal for atkomst

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Ved adkomst B vil 70 cm av utendørsanlegget med gangareal, trappekonstruksjon, rømningsvei og serviceareal ved Tingstuveien ligge utenfor areal regulert til stasjonsadkomst, og innenfor område regulert til arealformål kontor i plan S-2720. Hensynet bak det regulerte formålet er å legge til rette for utvikling av kontor.

Arealet har vært i bruk til vei i mange år. Reguleringsplan S-2720 ble vedtatt i 1984. Da forretnings- og kontorbygget i Harbitzalléen 2A ble omsøkt og godkjent i 1985/1986 (saksnnummer 198502459) ble arealet vist som veiareal «Tingstuveien», og har siden den gang vært i bruk som kjørevei med tilhørende kantarealer. I den videre utviklingen av Tingstuveien/Harbitzalléen legges det opp til at Tingstuveien videreføres som kjørevei frem til Hoffsveien. Overskridelsen utover reguleringsplan S-5170, og over på regulert kontorformål i plan S-2720, går i realiteten ikke utover hensynet bak kontorformålet, men heller reetableringen av Tingstuveien. I henhold til innsendt utomhusplan og landskapsplan er reetableringen av veien og konstruksjonene knyttet til gangareal, trappekonstruksjon, rømningsvei og serviceareal tilpasset hverandre, og dispensasjonen vanskeliggjør derfor ikke reetableringen av Tingstuveien.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Bakgrunn for overskridelsen er knyttet til flomproblematikken i området. Den omsøkte løsningen legger opp til å senke terrenget lokalt i området der Tingstuveien skal reetableres, noe som skal bidra til at vannstanden oppstrøms ved 200 års flom ikke forverres. Detaljprosjekteringen for å løse flomproblematikken førte i sin tur til behov for rømning og serviceadkomst med et utvendig repos (støpt i betong) på nivå med innvendig gulv i bygget, en støttemur ut mot veien og en utvendig trapp.

Ulempene ved å gi dispensasjon er at arealene som er regulert til kontorformål ikke kan utnyttes til oppføring av et nytt kontorbygg på arealene som legger til rette for atkomst og rømning ved atkomst B. Samtidig var det også i planarbeidet klart at det skulle etableres en inngang/utgang til delen av bygget mot vest som skal benyttes til rømning. Det var også klart at utgangen skulle vende mot nord, da resterende arealer skal innlemmes i fremtidig bebyggelse som planlegges. Arealene foran inngangen/utgang til rømningsdelen av bygget må i alle tilfeller være tilgjengelig for allmennheten, og kan ikke bebygges.

Løsningen gir publikum tilstrekkelig areal til opphold og rømning, og gjør at nødvendige rømningskrav blir ivarettatt. Hensynet til sikkerhet ved rømning er en fordel av stor samfunnsmessig betydning, som vi vektlegger i vår vurdering. Vi legger også vekt på fordelene knyttet til sikkerhet mot flom for atkomstbygget, og de fordelene senkingen av Tingstuveien som tiltaket har på overvannssituasjonen.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi tidsbegrenset dispensasjon fra S-5170 punkt 3.7 om regulert byggehøyde på kote +15,0 og +13,0 (felt SAA1)

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak høydebegrensningen som er satt i planens bestemmelse er å sikre at adkomsten skal utformes for å tilrettelegge for videreutvikling av eiendommen.

Atkomstbygget skal i henhold til punkt 3.7 i bestemmelsene og plankartet oppføres med byggehøyder på kote +15,0 og +13,0. Atkomstbygg B omsøkes med en høyde på henholdsvis kote +15,67 og +13,67. En overskridelse på 0,67 meter. Overskridelsen kommer av behovet for isolasjon og oppbygging for fall på takene, som vil fjernes når den planlagte ombyggingen blir satt i gang. Etter at isolasjon og oppbygging blir fjernet vil adkomstens høyde være i samsvar med reguleringsplanen, og innenfor tillatt kote +15,0 og +13,0.

Både isolasjon og fall på tak er ikke nødvendige konstruksjoner å bevare når Tingstuveien 31 skal videreutvikles med et høyhus på taket av atkomstbygget. I den permanente situasjonen vil taket være en innvendig konstruksjon som ikke trenger isolasjon mot utetemperaturer, eller fall for rennende vann. Overskridelsen av høydebegrensningen gis derfor som en tidsbegrenset dispensasjon frem til arbeidene med fremtidig nytt bygg starter. Utviklingen av Tingstuveien 31 har fremdeles forutsigbarheten i at de kan prosjektere fremtidig bebyggelse på bakgrunn av tillatte kotehøyder i gjeldende reguleringsplan.

Vi vurderer at den tidsbegrensede dispensasjonen gjør at takkonstruksjonene må fjernes til kote +15 og 13 når høyhuset skal oppføres, og at den derfor ikke vanskeliggjør utviklingen av Tingstuveien 31.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Det er en ulempe for eierne av Tingstuveien 31 at bygget føres opp med en midlertidig takkonstruksjon som må fjernes for å utvikle eiendommen. Det enkleste for videre utvikling vil være at atkomstbygget oppføres som et råbygg som krever få eller ingen tilpasning ved videreutvikling. Samtidig er konstruksjonen på taket relativt enkelt reversibelt, og bygget er fremdeles konstruert slik at den muliggjør integrering i ny bebyggelse med minimum byggehøyde tilsvarende 14 etasjer.

En fordel ved at dispensasjon gis er at adkomstbygg B blir isolert og utført med oppbygging for fall på tak frem til arbeidene med nytt bygg starter. De ekstra konstruksjonene på taket tar hensyn til nødvendig energieffektivitet i publikumsbygg. Fallet forhindrer også fuktskader i

konstruksjonen og gjør bygget mer bestandig. Begge er klare fordeler for allmenne interesser som vil ha samfunnsmessig betydning.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Dispensasjonen gis tidsbegrenset frem til det er gitt igangsettingstillatelse for arbeidene som sammenkobler atkomst B med bygningen som skal oppføres oppå atkomstbygget.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202462364			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade inngang B - Syd og nord mot Tingstuveien			1/54
Hovedplan - Inngang A			1/58
Plan og profil Tingstuveien			1/62
Hovedplan - Nivå K-AK-CK			1/66
Hovedplan - Nivå M-AU8-CU1-BU8			1/67
Hovedplan - Nivå P-AP-CP-BU9			1/68
Hovedplan inngang B - BH1			1/69
Hovedplaner sjakt A - BU7-1			1/70
Hovedplaner sjakt B - BU7-1			1/71
Lengdesnitt A-A - Sjakt A og stasjonshall			1/72
Snitt - Inngang og sjakt A			1/74
Snitt - Inngang og sjakt B			1/75
Tverrsnitt B-B - Sjakt B - Adkomsttunell og stasjonshall			1/76
Situasjonsplan	GP-SKY0-710-XB-1000	18.03.2025	20/6

Utomhusplan inngang A	GP-SKY0-710-XO-2010	18.03.2025	20/7
Utomhusplan inngang B	GP-SKY0-710-XO-2011	18.03.2025	20/8
Landskapsplan - Inngang A og B	GP-SKY0-710-XO-1003	18.03.2025	20/9
Landskapssnitt C-C - Hoff torg	GP-SKY0-710-XO-3002	18.03.2025	20/10
Landskapssnitt A-A og B-B - Hoff torg	GP-SKY0-710-XO-3001	18.03.2025	20/11
Fasade rømningsbygg - Inngang A	GP-SKY0-720-XA-4034	18.03.2025	20/12
Fasade inngang B mot Hoff sveien	GP-SKY0-720-XA-4032	18.03.2025	20/13
Fasader inngang A - Hoff torg	GP-SKY0-720-XA-4031	18.03.2025	20/14
Fasade inngang B - Syd og nord mot Tingstuveien	GP-SKY0-720-XA-4033	18.03.2025	20/15

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202462364	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
979364857 COWI AS	PRO - Lydforhold akustikk innemiljø, tkl.3
979364857 COWI AS	PRO - Brannkonsept ihht. TEK17 kapittel11, tkl.3
979364857 COWI AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.3
979364857 COWI AS	PRO - Akustikk ytre miljø, påvirkning på omgivelsene, støy og vibrasjoner, tkl.3
943273553 L2 ARKITEKTER AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.3
943273553 L2 ARKITEKTER AS	PRO - Landskapsarkitektur inkl. overvannshåndtering på terreng, tkl.2

918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk løsmasser, begrenses til spunting og tilhørende arbeider som utgraving og avstivning av byggegrop, samt tilbakefylling av masser for lukking av byggegrop, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Vegprosjektering, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, fjernvarme, tkl.3
850397252 SCAN SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
998552745 VERKIS HF NUF	KONTROLL - Kontroll av konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk (prosjektering), tkl.3
998552745 VERKIS HF NUF	KONTROLL - Kontroll av geoteknikk løsmasser (prosjektering og utførelse), tkl.2
998552745 VERKIS HF NUF	KONTROLL - Brannsikkerhet (konsept), tkl.3
998552745 VERKIS HF NUF	KONTROLL - Kontroll av konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk (utførelse), tkl.3

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Vilkår

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når dere søker om igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- Oppdatert utomhusplan som viser åpen og lokal overvannshåndtering
 - All overvannshåndtering skal komme tydelig frem. Punkthøyder, koter, avrenningsmønster, snølagringsplass etc. må tegnes inn.
- Utfyllende beskrivelse av valgte løsninger for overvannshåndtering for delområdet
 - det er laget en helhetlig plan for overvann for hele planområdet, men vi har behov for å få en utfyllende beskrivelse av valgte løsninger for delområdet.
- Oppdatert uttalelse fra Bymiljøetaten
 - uttalelsen bør blant annet belyse:
 - status for spørsmålet om fremtidig drift- og forvaltningsansvar
 - renovasjonsløsning
 - anleggsgjennomføring
 - påslipp til resipient og hvordan påslippet berører kantvegetasjon
- Beskrivelse og dokumentasjon som viser hvordan overvannet som ledes til Hoffselva skal renses.
- Arbeidstilsynets samtykke jf. arbeidsmiljøloven § 18-9
 - Samtykke skal sendes inn før relevant søknad om igangsettingstillatelse

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vida Juul Oftebro - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Vedlegg i sak 202462364-23	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse - Hoffsvæien 9 (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Hoffsvæien 9 - Oppføring av Skøyen stasjon - Forn
3	Veiledning for tiltakshavere og søkere - løfteinnretninger

Kopi til:

Fornebubanen, Rådhuset, 0160 OSLO

Bymiljøetaten, Postboks 636 Løren, 0507 OSLO

ADVOKATFIRMA DLA PIPER NORWAY DA, Postboks 1364 Vika, 0114 OSLO

SKANSKA NÆRINGSEIENDOM AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Per Larsen

Eivind Bødtker