

Reguleringsbestemmelser for områderegulering for Skøyen

1 Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankart merket BVI-201414412-2, datert 22.05.2017, sist revidert 09.06.2022.

2 Arealformål og hensynssoner

2.1 Vertikalnivå 1 (under terreng)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Torg (T11 og T13)

2.2 Vertikalnivå 2 (på terreng)

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-4)
- Sentrumsformål (S1-3, 5-22, 24-25)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (TY1)
- Barnehage (BH1-3)
- Boligbebyggelse/forretning/off. eller privat tjenesteyting/bevertning/kontor (BKB1-13)
- Sentrumsformål/idrettsanlegg (svømmehall) (SI1)
- Sentrumsformål/havneområde i sjø (SHS1-2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (V1, V3, 6-22)
- Torg (T1-12)
- Gang-/sykkelvei (GS1-4)
- Trasé for jernbane (J1-4)
- Kombinert stasjons-/terminalbygg/torg (SST5/T4)

Kombinert samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur

- Stasjons-/terminalbygg/park (SST4/P5)

Grønnstruktur:

- Blå-/grønnstruktur (G1-4, G6-8, G10-11)
- Park (P1-2, 4-6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (FSV1)
- Småbåthavn (SBH1-2)
- Idrett og vannsport (IV1)

2.3 Vertikalnivå 3 (over terreng)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (V23 Bro Tingstuveien)

- Torg (T1, T7, T8 (broer over Hoffselva), T14 og T15 (broer over E18))
- Trasé for jernbane (J2-3)

2.4 Hensynssoner

- H190_1 og H190_3 Andre sikringssoner – (restriksjoner for anlegg i grunnen – Fornebubanen)
- H190_2 Andre sikringssoner – (restriksjoner for anlegg i grunnen – Jernbane)
- H310 Ras- og skredfare (steinsprang)
- H320_1 Flom (stormflo)
- H320_2 Flom (elveflom)
- H410 Krav vedrørende infrastruktur (overvann)
- H540_1-3 Hensyn grønnstruktur
- H570_1-4 Bevaring kulturmiljø
- H730_1-3 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H910_1-6 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

3 Generelle bestemmelser (for alle nivåer)

3.1 Generelt plankrav

Detaljregulering

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor feltene S1-3, 5-22 og 24-25, SI1, BKB1-13, B1, B3-4, TY1, BH1-3, T1-15, P1-2 og 4-6, G1-8, G10-11 skal det for hvert av feltene, eller flere felt sammen, foreligge detaljreguleringsplan, unntatt for tiltak knyttet til ro- og padlebanen i felt P2. Annen nødvendig teknisk infrastruktur, herunder utearealer i byggefelt og veger/gater, skal dersom disse ikke er regulert i separat plan, reguleres sammen med nærmest tiliggende byggefelt i samsvar med KDP for torg og møteplasser. For S3 og S5 er det unntak fra krav om felles plan for hele feltet for etablering av adkomst, rømningsadkomst og sykkelparkering for T-bane. For T2 er det unntak fra krav om felles plan for hele feltet for etablering av adkomst og tekniske installasjoner for T-bane.

For tiltak som ikke vanskeliggjør gjennomføring av denne planen, kan det gjøres unntak fra kravet om detaljregulering før byggesak kan behandles.

Eksempler på tiltak som kan unntas:

- Mindre tiltak som ikke er søknadspliktig
- Innvendig rehabilitering
- Innvendig ombygging uten bruksendring
- Innvendig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt, innenfor boligformålet
- Fasadeendringer som ikke påvirker bygningsvolum eller gjelder bygg som skal bevares, jf. pkt. 3.2.

Sjølyst

Det skal lages en felles detaljreguleringsplan for felt S18A-C, SI1, SHS1-2, BH3, G6-8, P1-2, og T6-8. Nødvendig kjøreadkomst til servicebygg for småbåthavn i felt G8, og ro- og padlebane med klubbhus i felt P2 må sikres. Det skal legges til rette for

snu plass/vendemulighet og parkeringsplasser tilknyttet ro- og padlebanen (P2) innenfor felt S18C eller BH3. Parkeringsplasser tilknyttet småbåthavnen og bebyggelse i felt SHS1-2 skal legges i felt S18A, S18B eller SI1.

Thune

Det skal lages en felles detaljreguleringsplan for felt S10 og T9 på Thune.

Sykeltrasé

Ny sykkeltrasé skal fastsettes i én detaljregulering fra Moniér torg til krysset Harbitzalléen x Sigurd Iversens vei, og skal gå gjennom tidligere trikkestrasé (T12, V11, GS3, P6, T2), og V14. Den skal framstå som én gjennomgående rute, selv om den får ulike typer sykkeltilrettelegging. Alle berørte felt må ivareta hensyn til syklende gjennom feltet. Sykkeltraseen skal kople seg på ny sykkeltilrettelegging gjennom P5 og V12 mot skolen i Nedre Skøyen vei. Fra T2 skal den koble seg på sykkelfelt i Hoffsveien.

Trikkestrasé

Trikketraseen gjennom feltene V8, V13, T2, T4 og T12, skal reguleres i én detaljregulering.

3.2 Bevaringsverdig bebyggelse

Nye tiltak skal plasseres og utformes slik at bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. Søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak etter plan- og bygningsloven.

Bygninger og anlegg som skal bevares er vist med "juridisk linje for bygg, kulturminner mm. som skal bevares". Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal så langt mulig bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner skal ikke gå på bekostning av byggets kulturhistoriske verdier. Ved vedlikehold, restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og elementer bevares. Der verdifulle eldre elementer er tapt, skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstattes med nybygg på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder. Sørøstlige del av Hoffsveien 1E (Eurekabygget) i felt S5 kan rives for å gi plass til ny gatetrasé.

3.3 Dokumentasjonskrav

Ved detaljregulering skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Lokalklimaanalyser utarbeidet samtidig med detaljregulering, og det må dokumenteres at lokalklimaanalyse er lagt til grunn for utforming av bebyggelse og byrom med særlig vekt på virkningen for boliger, skole, barnehager og uteoppholdsarealer. For forslag om bygg med byggehøyde på 32 m eller mer skal analysen inkludere vindsimulering som viser om kvalitetskrav oppnås for tilgrensende byrom.

- Sol-/skyggediagram for ny bebyggelse og uterom som viser at byggehøyder ivaretar gode solforhold på boligbebyggelsens utearealer, omkringliggende bebyggelse, torg, i parker og grøntdrag.
- Dokumentasjon som redegjør for hvordan bebyggelsens utforming fungerer som støyskjerm mot støyskape anlegg, for å beskytte områder med særlige støyfølsomme formål.
- Dokumentasjon på overvannshåndtering og blågrønn faktor i henhold til kommunal norm.
- Dokumentasjon som redegjør for tiltakenes innvirkning på elveflom og stormflo, og hvilke tiltak som må iverksettes for å sikre seg mot vannskader. Egnede flomveier skal tilrettelegges og holdes åpne.
- Dokumentasjon på grunnforhold og områdestabilitet, herunder grunnundersøkelser og geoteknisk rapport dersom eksisterende kunnskapsgrunnlag ikke gir tilstrekkelig detaljkunnskap.
- Utomhusplan/landskapsplan som viser detaljering av tilliggende by- og gaterom og grønnstruktur, eksisterende og planlagte terrenghøyder og overgang til omkringliggende terreng og tilpassing til øvrig byromsstruktur. Terrenghøyder, vegetasjon, skjæringer, fyllinger, murer, trapper og ramper, avfallshåndtering inkl. kjøreadkomst, samt bymøbler som benker, sykkelstativ og uteserveringsareal skal vises i plan og snitt. Det skal også redegjøres for hvordan hensynet til overordnet gate- og byromsstruktur gir gode møtesteder og byrom.
- For skole og barnehager skal det foreligge utomhusplan/landskapsplan som viser gode og varierte leke- og oppholdssoner med gode solforhold. Kjøreareal, parkering, varelevering, lagring og lignende skal ikke medregnes i utearealet. Tilgrensende parker og grøntområder skal ikke medregnes i utearealet.
- Innenfor alle felt hvor det tillates offentlig tjenesteyting skal egnetheten for omsorgsboliger og sykehjem vurderes.
- Innenfor felt S3, S5 og S22 skal det på minimum ett av byggene, fortrinnsvis det høyeste, sikres tilgjengelig takareal for offentligheten.
- Belysningsplan for uteområdet.

For felt S18A-C, SI1 SHS1-2, BH3, G5-6, G8, P1-2, og T7-8 skal følgende temaer utredes i detaljreguleringen:

- endelig utforming av sjølinjen
- tiltak for økt marint naturmangfold og bedre økologi i Bestumkilen.
- ivaretagelse av biologisk mangfold knyttet til Hoffselvas kantsoner og utløp
- turveiforbindelse langs Hoffselva
- mulighet for etablering av badeanlegg i sjøen og tiltak for å sikre badevannskvalitet
- fundamentering av broer over Hoffselva
- grunnforhold, stabilitet og fundamentering av tiltak
- mulighet for etablering av etablererboliger og utleieboliger i felt 18C.

Kvalitetsprogram for miljø og energi

Ved detaljregulering av tekniske anlegg, og utbyggingsprosjekter på mer enn 15 000 m² BRA skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Det skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygg- og anleggsfasen.

4 Generelle bestemmelser (for de enkelte vertikalnivåer)

4.1 Vertikalnivå 2 (på terreng)

Bymessige og arkitektoniske kvaliteter

Bebyggelse og anlegg, og offentlige byrom skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Tiltakene skal utformes helhetlig. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid.

Det skal legges spesiell vekt på visuelle, romlige og fysiske forbindelser. Bebyggelse som grenser til sentrale gater, byrom og gårdsrom skal ivareta best mulig solforhold i disse.

Første etasje ut mot hovedgater og torg skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter, og varierte og åpne fasader. Næringsbebyggelse skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter for alle etasjer. Publikumsrettede funksjoner herunder kulturformål, handel, servering, åpne resepsjoner og kantiner, idrett og sykkelverksted o.l., skal opparbeides som vist i illustrasjon for åpne fasader i kapittel 12.1. Gulvnivået til innganger skal ligge på nivå med tilgrensende gate, og høydeforskjeller skal tas opp inne i bebyggelsen. Fasader skal utformes slik at virksomheter henvender seg ut mot, og er synlige fra gatene. All bebyggelse skal ha inngang fra offentlige rom (hovedgater og torg), og det skal være hovedadkomst direkte til de enkelte publikumsrettede tilbud fra gateplan. Innendørs koblinger mellom forretningene tillates ikke. Forretninger kan kun opparbeides i 1. etasje, men kan tillates etablert i 1. underetasje hvis denne knyttes opp mot 1. etasje. Arealer til forretning skal spres i planområdet som vist i illustrasjon i kapittel 12.1. Det tillates ikke etablert kjøpesenter for detaljhandel.

Planområdet skal planlegges for flerfunksjonell bruk og skal ha en variasjon av boligtyper og størrelser. Det skal legges vekt på livsløpsstandard og gode uteoppholdsarealer. Innkjørsel til felles garasjeanlegg skal inngå i bebyggelsen og gis en arkitektonisk helhetlig utforming. Parkeringsareal tillates ikke med eksponert fasade i 1. etasje.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det skal opparbeides grønne tak og/eller takhager med godt vekstgrunnlag. Det skal vurderes om taket også kan brukes til energiproduiserende installasjoner som solceller el.

Trær og vegetasjon

Alle tiltak skal ta hensyn til viktige naturverdier slik at disse bevares og/eller videreutvikles.

Trær og vegetasjon skal ivaretas eller opparbeides der det er mulig og hensiktsmessig, og skal ha tilstrekkelig jorddybde og -kvalitet både på terreng og lokk. Ved detaljregulering eller søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan dette skal sikres. Nye tiltak skal plasseres slik at større trær og annen verdifull vegetasjon bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 100 cm, målt 1 meter over terreng.

Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres etter 3-trinnsstrategien for overvann, slik at vannet infiltreres og fordrøyes innenfor hvert byggefelt før det ledes i trygge, fortrinnsvis åpne, flomveier til elv eller sjø. Tiltak skal utformes slik at overvann fra planområdet ikke forårsaker flom i planområdet eller på tiliggende arealer.

Vassdrag

Eksisterende vassdrag skal holdes åpne. Lukkede vassdrag (deler av Frognerelva og deler av Hoffselva) skal i detaljregulering vurderes gjenåpnet og inngå som en ressurs i overvannshåndteringen.

Parkering

«Parkeringsnormer for bolig, næring og offentlig tjenesteyting i Oslo kommune», vedtatt 14.12.2022, skal legges til grunn for parkeringsdekningen i området.

Sykelhotell/-parkering skal opparbeides i parkeringskjeller, i andre innendørs arealer eller utomhus i tilknytning til innganger. Sykelhotell/-parkering skal også opparbeides i tilknytning til oppgangene til T-banestasjonen og ved bussholdeplasser.

Støy

Temakart og bestemmelser for støy i den til enhver tid gjeldende kommuneplan skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen. Skøyen ligger innenfor avvikssonen i gjeldende arealdel, og støynivået skal søkes forbedret. Næringsbebyggelse bør plasseres som støyskjerm mot støyskapende anlegg for å beskytte områder med særlige støyfølsomme formål. For nye bygg som grenser inntil støykilder (bane eller trafikkert vei) skal støyberegningen inkludere refleksjonsstøy mot omkringliggende bebyggelse, og det skal vurderes materialbruk som reduserer slik støy.

Luftkvalitet

Utluftningskorridorer fra høytliggende terreng til fjorden må ivaretas både langs elver, bekker og i nord-sørgående retning mot fjorden. Bebyggelsesvolumer, plassering av bygg og mindre utlufningskorridorer skal planlegges for best mulig utlufning og skjerming mot luftforurensning.

Avfallshåndtering

Helhetlige løsninger for avfallshåndtering, som avfallssug eller dypoppsamlere, forutsettes ivaretatt. Løsningene skal inngå i detaljregulering og vises på utomhusplan. Innkaststedet til slike anlegg skal plasseres på egnede fellesareal innenfor det enkelte byggefelt.

Fjernvarme og energi

Energiproduserende paneler, små vindgeneratorer og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Byggverk innenfor område hvor det etter energiloven er gitt konsesjon for fjernvarme, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av Oslo kommune.

Nettstasjoner i områder regulert til sentrumsformål skal så langt mulig opparbeides i egne rom integrert i bygg. For øvrig tillates nettstasjoner oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Det skal være tilgang med lastebil til alle nettstasjoner.

4.2 Vertikalnivå 3 (over terreng)

Høyder og tekniske løsninger skal ikke komme i konflikt med sikkerhet og fremføring av samferdsel.

5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Generelle bestemmelser

Kravene som skal dokumenteres iht. bestemmelse 3.3 må være ivaretatt i detaljregulering for at maksimal utnyttelse og maksimal høyde kan tillates (uteoppholdsareal, støy-, sol- og vindforhold mm).

Utnyttelse

Utnyttelsen er angitt per felt nedenfor. Areal som ligger helt under terreng, målt i forhold til nivå på tilgrensende gate, torg, park el. inngår ikke i BRA. %-BRA er angitt for hvert felt samlet. For felt med flere eiendommer må utnyttelse for hver enkelt eiendom fastsettes gjennom detaljregulering.

Plassering av bebyggelse

Alle fasader mot gater og byrom plasseres i formålsgrensen der det ikke er vist byggegrense. Felt B2 og SHS1-2 er unntatt fra dette kravet. Mindre deler av fasader tillates tilbaketrukket for etablering av inngangssoner, fortauservering, variasjon av lange fasadeløp, variasjon i byromsforløp, eller liknende. Ved detaljregulering kan byggegrense med påbudt plassering trekkes tilbake fra formålsgrense på følgende felt og vilkår:

- Felt BKB7-8 mot Nedre Skøyen vei for å gi plass til vegetasjon
- Felt BKB1 mot Harbitzalléen for å gi plass til allé beplantning/vegetasjon
- Felt BKB1 mot Sigurd Iversens vei for å gi plass til forhager/vegetasjon

For byggefeltene BKB3-5, BKB10, BKB12-13, B4, BH3, S1, S5-7, S 10B, S17, S18C, S19 og TY1 gis det unntak fra krav om byggegrense i formålsgrense mot feltene G1-4, G6-7, G10-11, GS4, T8 og P6.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den tar hensyn til opplevelsen av grøntdrag, biologisk mangfold, terrengformasjoner og skaper egnede flomveier.

Maksimal høyde

Bygningshøyder skal være innenfor maksimal kotehøyde vist i plankart og fastsettes i detaljregulering med utgangspunkt i prinsipper for høyder på planlagte bygg i illustrasjon i bestemmelse 12.2. Ved detaljregulering skal det vurderes og fastsettes lavere høyder mot viktige gater, byrom, torg, grøntdrag og parker som ligger nord og nordøst for bebyggelsen. Alle konstruksjoner inkludert konstruksjoner som skal sikre adkomst til felles uteareal på tak, må være innenfor angitt maksimal kotehøyde.

Leilighetsfordeling

Ved utarbeidelsen av detaljreguleringsplaner skal den på planvedtakstidspunktet gjeldende leilighetsfordelingsnorm for indre by legges til grunn.

Ved gjennomføringen av tiltak etter denne plan, uten forutgående detaljregulering, gjelder følgende krav til leilighetsfordeling:

Maks 35 % leiligheter med 35 - 50 m² BRA.

Minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Uteoppholdsareal for bolig

Alle boliger skal ha gode og varierte uteareal for lek og opphold. Uteareal skal omfatte felles areal på terreng og/eller felles uteareal på takterrasser, og følge områdetyper som fremgår av 5.2 til 5.5.

Etablering av barnehager

Innenfor felt BH1-3 og BKB10 skal det opparbeides barnehager.

I BH1 skal det opparbeides minimum 7 barnehageavdelinger i eksisterende bebyggelse, i BH2 skal det opparbeides minimum 3 barnehageavdelinger utover de 4 eksisterende barnehageavdelingene.

Innenfor felt S17 og BKB1 skal det opparbeides en barnehage med 4 avdelinger per 350 boliger. Innenfor planområdet i felt S3, 5-16, S18B, S19, S22, BKB2-9 og 11 skal en barnehage med 4 avdelinger per 350 boliger vurderes, og innpasses ved detaljreguleringen for det enkelte felt. Detaljregulering skal vise nærmere lokalisering og utforming.

Gangforbindelser

I detaljreguleringen for de ulike felt skal det avsettes plass til gjennomgående gangpassasjer. Figur i bestemmelse 12.3 skal være retningsgivende for plassering av gangpassasjene. Gangforbindelser som er vist med en prinsipiell plassering skal fastsettes i detaljregulering. Gangpassasjer skal opparbeides for hver 50-90 meter som en del av et finmasket nett av gangforbindelser. Passasjer skal være gjennomgående og ha fri høyde i minst to etasjer. Gangforbindelser gjennom de enkelte felt skal være tilgjengelig for offentligheten.

Adkomst jernbane

Kjørbare adkomster til jernbanen skal til enhver tid være sikret, og tillates ikke gjenbygd uten godkjenning av Bane NOR. Midlertidig eller varig omlegging av adkomstveier tillates kun etter godkjenning av Bane NOR.

5.2 Boligbebyggelse (B1-B4)

Felt B1

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA=160 %

Uteareal: Områdetype 3

Felt B2

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og opprettholde og styrke småhusområdets kvaliteter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et arkitektonisk godt helhetlig preg i sammenheng med tilstøtende områder for bevaring. Parkeringsplass på terreng skal regnes med i % BYA med 15 m² pr plass.

Feltutnyttelse: Maksimum tillatt % BYA = 28 %

Høyder: Bebyggelse tillates oppført i maksimum 3 etasjer innenfor maksimal gesimshøyde på 10 m og mønehøyde 11,5 målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Uteoppholdsareal: For hver boenhet skal det sikres uteoppholdsareal etter følgende norm:

a.) Minimum 150 m² for eneboliger og tomannsboliger

For andre boligtyper:

b.) Minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m²

c.) Minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m²

Maksimum 33 % av uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse/balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal på 10 m² og minimumsdybde på 2,40 m.

Arealkravene gjelder også for eksisterende boliger hvor det skal gjennomføres større tiltak slik som hovedombygging, og ved fradeling av eiendommer. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Det stilles krav om godkjent utomhusplan før rammetillatelse gis. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.

På eiendommen Prinsessealléen 16 (gnr/bnr 3/159) tillates nybygg. Nybygg skal være frittliggende med volum, proporsjoner, materialer og en språkform som slutter seg til de andre villaene i området. Opprettelse av frittstående nybygg er for øvrig ikke tillatt innenfor eiendomsgrensen. Unntak kan gis for nødvendige garasjer og uthus.

Felt B3

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA=100 %

Uteareal: Områdetype 3

Det skal opparbeides en enhetlig bebyggelsesstruktur som forholder seg til omkringliggende bebyggelse. Siktakse fra torg T12 mot Nedre Skøyen gård må sikres, og søknader forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Felt B4

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA=200 %

Uteareal: Områdetype 2

Inntil 60 % av grunnflaten i hensynssone H540_2 kan bebygges.

Adkomst til B4 skal reguleres særskilt ved detaljregulering av TY1.

5.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

Barnehager (felt BH1-2)

Felt BH1-2 skal være offentlig.

Innenfor hvert av feltene skal det opparbeides barnehage. Arealet skal være offentlig.

Feltutnyttelse: Maksimum tillatt %-BYA= 28 %

Høyder: Bebyggelse tillates oppført i maksimum 3 etasjer innenfor maksimal gesimshøyde på 10 m og mønehøyde 11,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Barnehage (felt BH3)

Felt BH3 skal være offentlig.

Feltutnyttelse: Maksimum tillatt %-BRA = 25 %

Det opparbeides en barnehage med minimum 8 avdelinger innenfor feltet, med uteoppholdsarealet mot T8 (Havnepromenaden) og P2 (Sjølyst park). Utformingen av uteoppholdsarealet skal ses i sammenheng med utformingen av T8 og P2. Utearealene til barnehagen skal være tilgjengelig for offentligheten utenom barnehagens åpningstider.

Offentlig eller privat tjenesteyting - (Felt TY1)

Felt TY1 skal være offentlig.

Feltutnyttelse: Maksimum tillatt %-BRA = 200 %

Innenfor feltet skal det opparbeides barne- og ungdomsskole, og en flerbrukshall. Det kan opparbeides bydelsadministrasjon, bibliotek, omsorgsboliger og/eller annen offentlig tjenesteyting og kino innenfor byggefeltet. Horisontal funksjonsdeling skal etterstrebes. Bygningsmassen skal programmeres, utformes og detaljeres for å styrke skoleanlegget og bidra til aktivitet og byliv i den offentlige parken (P6) og torget (T2), og ha åpne førsteetasjer mot Hoff park (P6). Skolens utearealer skal ha gode overganger til parken. Skole og flerbrukshall skal ha adkomst(er) som henvender seg mot parken.

Ved detaljregulering av TY1 skal adkomst til B4 reguleres særskilt.

5.4 Sentrumsformål (S1-3, 5-22, 24-25)

Felt S1

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 220 %

Boligandel: Minimum 50 %.

Uteareal: Områdetype 2

Innenfor feltet skal minimum 5 % av totalt BRA benyttes til kultur-/idrettsformål. Det tillates ikke hotell innenfor feltet.

Felt S2

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 260 %

Innenfor feltet skal minimum 20 % av totalt BRA benyttes til kultur-/idrettsformål, og ha publikumsrettet virksomhet mot T2. For å sikre at bygget og torget ses i sammenheng skal det ved søknad om tiltak, utarbeides en utomhusplan/landskapsplan som viser samspill mellom torg og bygg. Det tillates ikke etablert boliger eller annen arealbruk som privatiserer torget.

Felt S3

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 390 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 1

Det skal innenfor felt S3 være variasjon i høyder og skala. Feltet skal deles i ulike høyder med spenn fra maks. kote 39 til maks. kote 60. Det skal sikres nedtrapping mot torg T2. Innenfor feltet kan det opparbeides offentlig adkomst, rømningsadkomst og sykkelparkering til T-bane. T-baneadkomst skal ha hovedinngang mot Hoffsvæien. Sykkelparkering for T-bane skal integreres i bebyggelse eller legges under terreng når området bebygges. Sykkelparkering integrert i bebyggelsen skal ha offentlig adkomst fra Hoffsvæien/Tingstuveien, og skal ikke ligge i byggets fasade mot Hoffsvæien (V13). Det skal opparbeides en gang- og sykkelpassasje fra Hoffsvæien til Tingstuveien og til ny forbindelse vestover langs jernbanen.

Felt S5

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA=410 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 1

Inntil 30 % av grunnflaten i hensynssone H540_3 kan bebygges. Det skal opparbeides en gangforbindelse gjennom området fra V13 til G3 som skal være minimum 3 meter bred og tilgjengelig for offentligheten. Det tillates etablert offentlig adkomst, rømningsadkomst og sykkelparkering for T-bane i feltet. Sykkelparkering for T-bane skal integreres i bebyggelse eller legges under terreng når området bebygges. Sykkelparkering integrert i bebyggelsen skal ikke ligge i byggets fasade mot T2 eller V13.

Felt S6

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 240 %

Boligandel: Minimum 90 %

Uteareal: Områdetype 2

Felt S7

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 390 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 1

Det tillates ikke hotell innenfor feltet.

Felt S8

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA=210 %

Boligandel: Minimum 80 %

Uteareal: Områdetype 2

Uteareal på terreng/lokk skal utformes slik at anlegget samspiller med park P5 (Sofienlundparken). Bebyggelse mot V11 skal ha maks kotehøyde +27.

Felt S9A

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 330 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 1

Felt S9B

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA=440 %

Felt S10

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA=200 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 1

Tilbygg som ikke er regulert til bevaring tillates revet og erstattet av ny bebyggelse. Hovedform, materialbruk og fasadeutforming skal ta hensyn til det bevaringsverdige miljøet. Innenfor feltet skal minimum 20 % av totale BRA benyttes til kultur-/idrettsformål.

Felt S11

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA=410 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 1

Det tillates ikke hotell innenfor feltet. Det skal opparbeides et torg på minimum 1 daa innenfor #4 som skal være tilgjengelig for offentligheten. Det skal opparbeides arkader mot Karenslyst allé med minimum 2,5 meter dybde og i to etasjer.

Felt S12

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA=250 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 2

Det tillates ikke hotell innenfor feltet. Det skal opparbeides arkader mot Karenslyst allé med minimum 2,5 meter dybde og i to etasjer. Ved detaljregulering av feltet skal tilhørende utomhusplan vise bro i T15 og planens sammenheng med denne.

Felt S13

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 270 %

Boligandel: Minimum 50 %

Uteareal: Områdetype 2

Det skal opparbeides et torg på minimum 1 daa innenfor # 16 som skal være tilgjengelig for offentligheten. Utformingen av torget skal spille sammen med T10 og S17. Det skal opparbeides arkader mot Karenslyst allé med minimum 2,5 meter dybde og i to etasjer. Ved detaljregulering av feltet skal tilhørende utomhusplan vise bro i T15 og planens sammenheng med denne.

Felt S14 (Skøyen stasjon)

Lokalene skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en utomhusplan som viser samspill mellom torget (T5) og bygg, for å sikre at bygget og torget ses i sammenheng. Det tillates ikke etablert boliger eller andre funksjoner som privatiserer torget.

Felt S15

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 500 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 1

Det tillates ikke hotell innenfor feltet. Det skal opparbeides arkader mot Karenslyst allé med minimum 2,5 meter dybde og i to etasjer.

Felt S16

Utnyttelse: Maksimum %-BRA= 630 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 1

Det skal opparbeides arkader mot Karenslyst allé med minimum 2,5 meter dybde og i to etasjer.

Felt S17

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 290 %

Boligandel: Minimum 50 %

Uteareal: Områdetype 2

Det skal opparbeides minimum en 4-avdelings barnehage innenfor feltet. Det skal opparbeides et torg på minimum 1 daa innenfor # 16 som skal være tilgjengelig for offentligheten. Utformingen av torget skal spille sammen med T10 og S13. Ved detaljregulering av feltet skal tilhørende utomhusplan vise bro i T15 og planens sammenheng med denne.

Felt S18 A (Sjølyst)

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 320 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 1

Transparent støyskjerm eller andre skjermingstiltak mot E18 skal opparbeides. Høydene på bebyggelsen skal avtrappes mot sør. Innenfor feltet skal minimum 20 % av totale BRA benyttes til kultur-/idrettsformål og minimum 20 % til hotell. Det tillates ikke boliger innenfor bestemmelsesområde #27.

Felt S18 B (Sjølyst)

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 260 %

Boligandel: Minimum 50 %

Uteareal: Områdetype 2

Det skal opparbeides transparent støyskjerm eller andre skjermingstiltak mot E18.

Det tillates ikke hotell innenfor feltet.

Felt S18 C (Sjølyst)

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 160 %

Boligandel: Minimum 90 %

Uteareal: Områdetype 2

Bebyggelsen skal trappes ned mot Bestumkilen og mot grøntlokket for å sikre utsikten til Bygdøy.

Felt S19

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA=440 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 1

Det skal opparbeides arkader mot Karenslyst allé med minimum 2,5 meter dybde og i to etasjer.

Felt S20 (mellom E-18 og Tingstuåsen)

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 170 %

Høyder på bebyggelsen skal avtrappes mot sør. Det tillates ikke hotell innenfor feltet.

Felt S21

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 230 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 1

Det skal vurderes en høyere boligandel enn 20 %, særlig for området mot Tingstuåsen.

Adkomst til felt S21 skal sikres over S22. Det skal opparbeides et torg på minimum 1 dekar i #17 mellom S21 og S22 mot planavgrensningen, hvorav 30 % av torgets areal skal ligge innenfor felt S21. Det tillates ikke etablert hotell innenfor feltet.

Felt S22

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA=380 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 1

Det skal reguleres adkomst til felt S21. Det skal være variasjon i høyder og skala.

Feltet skal deles inn i ulike høyder med spenn fra maks. kote 36 til maks. kote 64. Det skal sikres nedtrapping mot Tingstuåsen. Utnyttelsen skal ta hensyn til virkning inn mot torget. Det skal opparbeides et torg på minimum 1 dekar innenfor #17, hvorav 70 % av torgets areal skal ligge innenfor S22. Innenfor feltet skal det opparbeides et sykkelhotell/-parkering for minimum 200 sykkelplasser som skal være tilrettelagt for flere typer sykler og tilgjengelig for offentligheten. Det skal reguleres en offentlig

undergang under jernbanen til Hoffsvæien/T-banestasjonen. Undergangen skal opparbeides som en forlengelse av intern gatestruktur, evt. integreres i bebyggelsen.

Felt S24 (Sofienlund)

Lokalene skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en utomhusplan som viser samspill mellom parken (P5) og bygg for å sikre at bygget og parken ses i sammenheng. Det tillates ikke etablert boliger eller andre innretninger som privatiserer parken (P5).

Felt S25 (Katrinelund)

Lokalene i 1. etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Innenfor feltet skal minimum 20 % av total BRA benyttes til kultur-/idrettsformål. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en utomhusplan som viser samspill mellom allmenningen (G10) og bygg, for å sikre at byggene og allmenningen ses i sammenheng. Det tillates ikke etablert boliger eller andre funksjoner som privatiserer Frognerelvallmenningen (G10).

5.5 Kombinert bebyggelse og anlegg

Felt SI1 Sentrumsformål /idrettsanlegg (svømmehall, flerbrukshall)

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 270 %

Høyder: På inntil 25 % av feltets grunnflate tillates maksimal byggehøyde kote +35 moh.

På minimum 75 % av feltets grunnflate er maksimal byggehøyde kote +15 moh.

Plassering og utforming av bebyggelsen/anlegget skal tilpasses siktlinjer og tilgrensende parkformål. Bygget skal utformes med særlig høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Innenfor feltet skal minimum 80 % av totalt BRA benyttes til idrett (svømmehall, flerbrukshall) eller kulturformål. Det tillates ikke etablering av boliger.

Felt SHS1-2 Kombinert bebyggelse og anlegg – bruk og vern av sjø og vassdrag.

Sentrumsformål/havneområde i sjø/friluftsområde

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 50 %

Feltene skal være tilgjengelige for offentligheten. Konstruksjon tillates delvis på peler i sjø. Utformingen skal samordnes med P1. Eventuell bebyggelse skal gi et økt tilbud til besøkende og skal knyttes til parkliv, sjøbad, maritim virksomhet eller bevertning og må ivareta kontakten med sjøen. Siktlinjen fra Skøyen torg (T5) og utover Bestumkilen skal opprettholdes.

5.6 Kombinert boligbebyggelse/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning/kontor (BKB1-13)

Felt BKB1

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 220 %

Boligandel: Minimum 80 %

Uteareal: Områdetype 2

Det skal innenfor felt BKB1 være variasjon i høyder og skala. Det skal sikres

nedtrapping av høyder mot vest fra maks kote 51 til maks kote 36. Det skal opparbeides en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor feltet. Det skal reguleres og opparbeides en gang- og sykkelforbindelse langs jernbanen på feltets sørside.

Felt BKB2

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 220 %

Boligandel: Minimum 50 %

Uteareal: Områdetype 2

Felt BKB3

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 180 %

Boligandel: Minimum 50 %

Områdetype: Områdetype 2

Felt BKB4

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA=190 %

Boligandel: Minimum 80 %

Uteareal: Områdetype 2

Felt BKB5A

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 240 %

Boligandel: Minimum 20 %

Uteareal: Områdetype 2

Inntil 60 % av hensynssone H540_1 kan bebygges.

Felt BKB5B

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA = 320 % BRA

Boligandel: minimum 90 %

Uteareal: Områdetype 2

Inntil 60 % av hensynssone H540_1 kan bebygges. Avstand til elvekanten skal være minimum 10 meter.

Felt BKB6

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 160 %

Boligandel: Minimum 80 %

Uteareal: Områdetype 2

Felt BKB7

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 190 %

Boligandel: Minimum 80 %

Uteareal: Områdetype 2

Felt BKB8

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 170 %

Boligandel: Minimum 80 %

Uteareal: Områdetype 2

Felt BKB9

Feltutnyttelse: 250 % BRA

Boligandel: Minimum 50 %

Uteareal: Områdetype 2

Felt BKB10

Feltutnyttelse: 140 % BRA

Boligandel: Minimum 80 %

Uteareal: Områdetype 2

Det skal opparbeides en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor feltet.

Felt BKB11

Feltutnyttelse: 130 % BRA

Boligandel: Minimum 80 %

Uteareal: Områdetype 2

Felt BKB12

Feltutnyttelse: 200 % BRA

Boligandel: Minimum 80 %

Uteareal: Områdetype 2

Felt BKB13

Feltutnyttelse: Maksimum %-BRA= 240 %

Boligandel: Minimum 80 %

Uteareal: Områdetype 2

Arealet innenfor bestemmelsesområde #3 skal være tilgjengelig for offentligheten.

Det skal opparbeides arkader mot Karenslyst allé med minimum 2,5 meter dybde og i minimum to etasjer.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Generelle bestemmelser

Gater, torg og under-/overganger skal utformes slik at de gir fotgjengere og syklister best mulige forhold, fortrinnsvis med et gatesnitt hvor minimum 50 % benyttes til gange, sykkel, opphold og beplantning. Solfylte offentlige og felles uteareal skal fortrinnsvis beholdes byliv og uteopphold.

Torgene og gatene skal ha høy kvalitet i materialbruk og utforming og inkludere både bymøbler, beplantning og belysning. Torgene skal utformes med særlig vekt på gangforbindelser, i tillegg til soner for opphold, aktivitet og sykling som skal være skjermet for støy og trafikk. Oppholdssoner med skjermede vindforhold skal vektlegges. Oslostandarden for sykkeltilrettelegging eller de til enhver tid gjeldende normer skal legges til grunn i utformingen av sykkelanlegg, kryss og systemskifter.

For trikk og buss skal det opparbeides egen kollektivtrasé. Trikkens og bussens regularitet skal prioriteres over torgene og i kryss.

Annet gateareal som rabatter, refuger og trafikkøyer, skal opparbeides, beplantes eller tilrettelegges for håndtering av overvann og/ eller benyttes til møbleringsfelt, sykkelparkering eller tilsvarende. Ved plassering av sykkelstativer og andre bymøbler skal hensynet til trafiksikkerhet, fremkommelighet, og areal for opphold og byliv ivaretas.

Gatekryss, unntatt innenfor felt V1, skal være i plan, eventuelt noe opphøyd og uten rundkjøringer.

Ved detaljregulering av gater og torg skal egne plasser til sykkelparkering, forflytningshemmede og taxi innarbeides. Arealer til varelevering skal løses innenfor gjeldende byggefelt.

6.2 Veg (V1, V3, V6-16, V18-19, V23)

Felt V1, V3, V6-14, V16, V18-19, V23 skal være offentlig.

V1 – Skøyenallmenningen nord

Skøyenallmenningen nord skal opparbeides med trær og beplantning. Möblering, beplantning og materialbruk skal ha høy kvalitet. Under E18 skal det opparbeides ett kjørefelt i hver retning og ett kjørefelt for buss i nordgående retning. Syklende skal tydelig atskilles fra både biltrafikk og gående. Det skal være gode og funksjonelle gangfelt over kjørearealet. Skøyen torg (T5), og Skøyenallmenningen (V1 og T6) skal formes som en sammenhengende allmenning. Bred siktlinje fra Skøyen torg (T5) ned til Bestumkilen skal tas hensyn til ved plassering av ulike funksjoner.

Etablering/endring av Statens vegvesens vei- og gateanlegg, må godkjennes av Statens vegvesen.

Undergangen under E18 skal ha utforming og belysning som gjør den attraktiv for syklende og gående og kan utvides for å gi bedre plass til fortau og sykkelvei.

V3 – Karenslyst allé

Gaten skal opparbeides med sykkeltilrettelegging og fortau i hver retning. Gaten utformes med allébeplantning. I Karenslyst allé skal sykkel og gange prioriteres foran privat bilferdsel ved utforming av gaten.

V6 – Drammensveien

Gaten skal opparbeides med ett kjørefelt i hver retning, midtstilt kollektivfelt for trikk og buss og tosidig fortau. Det skal være eget sykkelfelt i hver retning med god kobling til tilliggende sykkelveinett.

V7 – Drammensveien

Gaten skal opparbeides med ett kjørefelt i hver retning, midtstilt kollektivfelt for trikk og buss, tosidig fortau og beplantning. Det må avsettes arealer til holdeplass for trikk og buss. Det skal være eget sykkelfelt i hver retning med god kobling til tilliggende sykkelveinett.

V8 – Drammensveien

Gaten skal opparbeides med ett kjørefelt i hver retning, midtstilt kollektivfelt for trikk og buss, tosidig fortau og beplantning. Felt T3 på hjørnet mellom V8 og V9 reguleres sammen med V8.

V9 – Tyskestrandveien

Gaten skal opparbeides med kjørefelt, tosidig fortau og sykkeltilrettelegging.

V10 – Askekroken

Gaten skal opparbeides med kjørefelt, sykkeltilrettelegging og fortau. Det skal være mulighet for reguleringsplasser for buss i gaten.

V11 – Ny gate i trikketrasé

Gaten skal opparbeides med sykkelfelt og fortau i hver retning, og med tillatt kjøring til V10,

V12 og V18. Syklende og gående skal prioriteres og gaten utformes med materialer som oppfordrer til kjøring på de myke trafikantenes premisser. Gaten skal ha trær der gatesnittet tillater det, og sikres høy kvalitet på materialer og belysning.

V12 – Nedre Skøyen vei

Gaten skal opparbeides med sykkeltilrettelegging og fortau i hver retning, og med tillatt kjøring til tilgrensende eiendommer. Det skal plantes trær der gaterommet tillater det.

V13 – Hoffsveien

Gaten skal opparbeides med ett kjørefelt i hver retning, midtstilt kollektivfelt for trikk og buss, sykkelfelt, tosidig fortau og grøntrabatt. Holdeplass for trikk og buss skal opparbeides slik at de gir best mulig tilgjengelighet til T-bane- og togstasjonen. Det skal sikres god tilkomst til sykkelparkeringsanlegg for Fornebubanen. Det skal etableres trær/beplantning der gatesnittet tillater det.

V14 – Harbitzalléen

Gaten skal opparbeides med kjørefelt, sykkeltilrettelegging og ett fortau i hver retning. Eksisterende treallé skal bevares, trær som på grunn av alder, sykdom, vindfall el.lign. må fjernes, skal erstattes med nye trær.

V16 - Hovfaret

Gaten skal opparbeides med minimum 4 m brede fortau og lav kantstein til kjøreareal.

V18 – Askeveien

Gaten skal utformes som adkomstgate med lavt fartsnivå og tilrettelegges for gående og syklende.

V19 Prinsessealléen

Gaten skal utformes som adkomstgate med lavt fartsnivå og ensidig fortau. Møteplasser for møtende trafikk opparbeides ved behov.

V23 (Bro Tingstuveien)

Felt V23 inngår som en del av gang- og sykkelveiforbindelsen til Skøyen stasjon og skal ikke være åpen for biltrafikk utenom utrykningskjøretøy.

6.3 Torg (T1-15)

Felt T1-15 skal være offentlig. Torgene skal ha en bymessig utforming og ha beplantning. Torgene skal ha høy kvalitet i utforming, materialbruk, møblering, beplantning og belysning. Trær skal sikres gode vekstvilkår og skal plantes på permeable flater eller i plantekasser under terreng med rotvennlig forsterkningslag. Ved utplanting bør trær ha en stammeomkrets på minst 18 cm. Dersom det ikke er til hinder for fremkommelighet, trafiksikkerhet og areal for opphold og byliv tillates det sykkelparkering i tilknytning til publikumsrettede virksomheter i 1. etasje mot torget.

T1 (Møllhausen torg)

Torget skal opparbeides med trær, bymøbler og belysning, og skal ha gode fotgjengerarealer tilrettelagt for fotgjengerstrømmer. Torget skal ha en utforming som sikrer kjøreadkomst for bil over broen (del av T1) mellom G1 og G2 og østover.

T2 (Hoff Torg)

Torget skal opparbeides som møteplass for Hoff, med trær og anlegg for aktivitet, og skal ha gode fotgjengerarealer tilrettelagt for fotgjengerstrømmer. Over torget skal opparbeides sykkelvei, den skal utformes slik at sykling tar hensyn til gange, lek og opphold på torget. I Hoff sveien skal det over torget opparbeides ett kjørefelt for buss, ett kjørefelt for bil og ett sykkel felt i hver retning nord-sørgående. Det skal sikres en trafiksikker løsning for trikkens kryssing over plassen.

Utforming av torget må samordnes med Hoff park (P6). Torget skal opparbeides med hoveddelen av harde overflater i naturstein. Møblering, beplantning og materialbruk skal ha høy kvalitet.

T4 (Skøyen torg nord for og under jernbanen)

På torget som ligger nord for og under jernbanen, skal det sikres rause arealer til gangadkomst til trikk, evt. T-bane, buss og jernbane. Det skal tilrettelegges for sykling mellom P5 (Sofienlund) og T5 (Skøyen torg). Over torget fra V13 til V8 (Hoffsveien - Drammensveien) skal det opparbeides ett kjørefelt for buss sammen med trikk, og ett kjørefelt for bil i hver retning. Krysset mellom Drammensveien og Hoffsveien skal utformes som et T-kryss. Under jernbanen skal det opparbeides ett kjørefelt for buss i hver retning, to kjørefelt for bil fra sør, ett kjørefelt for bil fra nord og sykkeltilrettelegging i hver retning i tillegg til rause fotgjengerarealer. Oppgangene til jernbanestasjonen på østsiden av veien skal synliggjøres.

T5 (Skøyen torg syd) og T6 (Skøyenallmenningen syd)

Skøyen torg (T5) skal opparbeides med trær, anlegg for fysisk aktivitet og opphold, og skal ha fotgjengerarealer som er tilrettelagt for større fotgjengerstrømmer. Det skal legges vekt på å etablere gode oppholdssoner med vegetasjon som skjærmer for trafikk. Møblering, beplantning og materialbruk skal ha høy kvalitet. Over torget (i Drammensveien) skal det opparbeides ett kjørefelt for buss i hver retning, to kjørefelt

for bil fra sør, ett kjørefelt for bil fra nord og sykkeltilrettelegging i hver retning. Syklende skal tydelig atskilles fra både biltrafikk og gående. Det skal være gode og funksjonelle gangfelt over kjørearealet. Det skal være reguleringsplasser for inntil 2 busser à 19 m og 2 busser à 25 m. Adkomst for fotgjengere og syklistar til jernbane og T-bane skal plasseres i naturlige gangakser. Skøyen torg og Skøyenallmenningen (T6 og V1) skal formes som en sammenhengende allmenning. Bred siktlinje fra Skøyen torg (T5) ned til Bestumkilen skal tas hensyn til ved plassering av ulike funksjoner. Allmenningen (T6) på Sjølyst skal utformes med løsninger som prioriterer fotgjengere og syklistar. Det skal plantes trær og annen beplantning.

Over Karenslyst allé skal torgforbindelsen sikres med høy materialbruk og gode ledelinjer. Det skal opparbeides bred overgangssone med god sammenheng til G4.

Etablering/endring av Statens vegvesens vei- og gateanlegg, må godkjennes av Statens vegvesen.

T7 (interngate på Sjølyst)

Gaten utformes som gågate med kjøreadkomst til eiendommene i bro til felt 18C, BH3 og P2. Plassering av gaten kan justeres ved evt. behov for utvidelse av felt SI1.

T8 (Havnepromenaden)

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter, med en minimumsbredde på 10 m, med en gjennomgående umøblert sone for fri fotgjengerferdsel på minimum på 6 meter langs hele Havnepromenaden.

Utformingen skal tilrettelegge for rekreativ ferdsel, uteopphold, mosjon, lek og kulturrelaterte arrangementer. Langs Hoffselva skal Havnepromenaden opparbeides med en bymessig karakter, og beplantes med trær og annen vegetasjon. Elvekanten skal ha et naturlig preg, men kan ha varierte overganger/nedtrappinger mot vannet og mulighet for fysisk kontakt med vannflaten. Det skal opparbeides en bro over Hoffselva. Kjøreadkomst til P2 via bro T7 tillates over T8.

Det tillates hovedsykkelvei/ekspressykkelvei i eksisterende trasé langs E18.

T9 (Thune)

Torget skal tilrettelegge for opphold, rekreasjon og lek. Ved detaljregulering skal det undersøkes om Frognerelva kan gjenåpnes gjennom området. Hvis det ikke er mulig skal det innenfor bestemmelsesområde #2 inkluderes et vannelement som gjenspeiler Frognerelvas historiske trasé og dokk/kanal fra industriperioden. Åpen overvannshåndtering skal inngå i dette. Eksisterende trær skal bevares, og det skal plantes trær og/eller annen vegetasjon.

T10 (Forbindelse fra Karenslyst allé til E18/Ferdbanen)

Torget T10 skal tilrettelegges for gående og syklende fra Skøyen til Bygdøy. Utformingen skal sikre at gang-/sykkeltrafikken innenfor bestemmelsesområde #16 tar hensyn til bruken som plass. Det tillates kjøring til eiendommene.

T11 (Verkstedveien)

Torget (T11) skal tilrettelegges for gående og syklende fra Thune-området til Bygdøy. Det tillates kjøring til eiendommene.

T12 (Moniér torg)

Det skal opparbeides sykkeltilrettelegging over torget fra øst til vest. Torget skal ha gode fotgjengerarealer tilrettelagt for fotgjengerstrømmer. Over torget skal det opparbeides ett kjørefelt for buss sammen med trikk, og ett kjørefelt for bil i hver retning. Krysset utformes som et signalregulert kryss. Siktakse fra torget mot Nedre Skøyen gård må bevares. Det skal plantes trær/annen vegetasjon.

T11 og T13 (underganger under jernbanen)

Undergangene skal detaljreguleres. Utgangene skal søkes utvidet i bredden og utformes som del av gaten/torget. Undergangene skal ha god belysning og utformes så de fremstår som en naturlig del av byrommet.

T14 (over E18)

Det skal opparbeides en bred, trygg og attraktiv forbindelse for gående og syklende fra G10 til Frognerkilen.

T15 (over E18)

Det skal opparbeides en bred, trygg og attraktiv bro for gående og syklende over E18. Broen skal utformes som en del av forbindelsene T10 og T11.

6.4 Trase for jernbane (J1-4)

Området omfatter jernbane med tilhørende anlegg (stasjonsanlegg, sporområde). Eksisterende kjørbare adkomster til jernbanen skal opprettholdes og tillates ikke gjenbygd uten godkjenning fra Bane NOR. Det tillates etablert underganger for gående og syklende under sporområdet. Bane NOR skal godkjenne byggeplaner før det gis rammetillatelse etter PBL.

6.5 Gang- og sykkelveg (GS1-4)

Alle gang- og sykkelveier skal være offentlige, unntatt GS4.

Sykkelvei mellom Ring 2 og Bygdøy allé (GS1)

Det skal opparbeides toveis sykkelvei med fortau.

Gang- og sykkelvei ved Hoff (GS2)

Eksisterende gang- og sykkelvei opprettholdes og kan utbedres iht. planen.

Gang- og sykkelvei ved Amalienborg (GS3)

Strekningen skal opparbeides som sykkelvei med fortau. Gaten skal ha god belysning og utformes med materialer som understreker sykkel funksjon og trygghet. Det skal opparbeides en trerekke og sittemuligheter langs nordsiden av gaten. Det tillates ikke bilkjøring.

Ny tverrforbindelse Frognerelvallmenningen – Karenslyst allé (GS4)

Det skal opparbeides en gangforbindelse fra gangvei i Frognerelvallmenningen (#14) til torg (#4) i S11.

6.6 Stasjons-/terminalbygg, kombinert med park og torg (SST4/P5 og SST5/T4)

SST4/P5 skal benyttes til stasjonsbygg dersom Fornebubanen bygges i samsvar med S-4986, og som del av park P5 dersom annen trasé for Fornebubanen vedtas.

SST5/T4 skal benyttes til stasjonsbygg dersom Fornebubanen bygges i samsvar med S-4986, og som del av torg T4 dersom ny trasé for Fornebubanen vedtas.

Dersom Fornebubanen bygges i samsvar med S-4986 gjelder de generelle bestemmelsene i S-4986 i tillegg til de som gjelder spesifikt for SST4/P5 og SST5/T4.

7 Grønnstruktur

7.1 Generelle bestemmelser

All grønnstruktur vist på plankartet skal være offentlig.

Tiltak

Elvene omfattes av tilgrensende grønnstruktur. Innenfor felt G1-6 og G10-11 kan det opparbeides gangveger, stier langs og bruer over elvene. Enkle konstruksjoner ned mot elvene kan tillates forutsatt at det ikke oppstår oppstuvning og endrede flomveier. Bevaring av vegetasjon i kantsonen er viktig for å motvirke erosjon. I felt regulert til grønnstruktur kan det tilrettelegges for infiltrasjon og fordrøyning av overvann. Innenfor hvert av felt G10 og G11 kan det innpasses innretninger for lek og fysisk aktivitet, herunder ballbinge.

7.2 Blå-/grønnstruktur (G1-4, G6-8, G10-11)

G1 og G2 (Hoffselva)

Eksisterende vegetasjon og naturlig elvekant skal bevares.

G3 (Hoffselva – Skøyen stasjon)

Langs østre side av Hoffselva tillates bearbeiding av kantsonen. Det er viktig at tiltak langs elven tar hensyn til elveflom, elvemiljøet og fisk. Innenfor bestemmelsesområdene #10 og #11 skal det opparbeides gang- og sykkelbroer som skal knyttes til turveier langs Hoffselva.

G4 (Hoffselvpromenaden) og G7 (Eksisterende grøntlokk)

Eksisterende grøntlokk bevares og utforming av feltene skal samordnes med Skøyen torg (T5) og Sjølyst (G6 og T8). Gang- og sykkelveien skal ha høy kvalitet på materialer og utforming, og være en attraktiv forbindelse mellom Skøyen og Sjølyst.

G6 (Hoffselva på Sjølyst)

Det skal opparbeides to tverrforbindelser over Hoffselva i tillegg til dagens grøntlokk.

Utformingen skal samordnes med P1, P2, og T8 og med utearealene til felt S18C og BH3. Den naturlige elvekanten skal bevares langs Hoffselva.

G8 (Bestumkilen)

Det tillates et servicebygg for småbåthavn på 300 m² BRA for alle båtforeningene innenfor planområdet. Adkomst til båt plassene skal sikres. Det skal være kjørbare adkomst frem til eventuelt servicebygg. Det tillates parkering til drift og vedlikehold, øvrig bilkjøring tillates ikke.

G10 (Frognerelvallmenningen sør) og G11 (Frognerelvallmenningen nord)

Frognerelva tillates åpnet innenfor felt G11 og G10. Det skal opparbeides en forbindelse for fotgjengere og syklistene på tvers av jernbanearealet ved Frognerelvallmenningen. Ved etablering av bro skal denne beplantes. Utforming av forbindelsen skal ikke være til hinder for jernbanen, og skal utformes i samråd med og godkjennes av Bane NOR. Løsninger for åpning av elva utarbeides i samråd med og godkjennes av Bane NOR.

7.3 Park (P1-2, P4-6)

Felt P1-2, 4-6 skal være offentlige. Utforming, materialbruk, møblering, beplantning og belysning skal ha høy kvalitet. Parkene skal opparbeides med vegetasjonsflater og trær for ulike fysiske aktiviteter gjennom året.

Sjølyst park vest (P1)

Det skal tilrettelegges for fysisk aktivitet i parken. Utformingen skal samordnes med SHS1-2, og spille sammen med G8, G6, P2 og T8. Båtbrygge tillates etablert mot Hoffselva. Siktlinje fra Skøyen torg (T5) og utover Bestumkilen skal holdes åpen.

Sjølyst park øst (P2)

Det skal tilrettelegges for ulike aktiviteter, herunder idrettsaktiviteter. Innenfor feltet kan det opparbeides små konstruksjoner for aktiviteter som volleyball, ballbinger, båtslipp, landingsarealer for ro- og padlebanen og flytebrygge tilrettelagt for utsetting av mindre båter til forflytningshemmede.

Et klubbhus for ro- og padlebanen på maks 300 m² BRA og en dommerbu på maks 10 m² BRA og et offentlig toalett på maks 50 m² BRA tillates. Alle bygninger skal ha høy arkitektonisk kvalitet, og ta hensyn til parken og det maritime miljøet. Etablering av en mindre tribune på land i tilknytning til ro- og padlebane kan tillates dersom den ikke hindrer utsikt utover Bestumkilen fra S18C. Det tillates etablert båtbrygge mot Hoffselva. Kjøreadkomst i forbindelse med service og drift av klubbhus og roanlegg tillates. Parkering for bruk av robanen må løses utenfor parken.

Monier park (P4)

Monier park skal tilrettelegges for opphold, og det tillates små konstruksjoner for aktiviteter som for eksempel parkour.

Sofienlundparken (P5)

Tidligere vegareal i Nedre Skøyen vei skal opparbeides som en integrert del av parken.

En toveis sykkelvei skal opparbeides mellom feltene V11 og T4. Det tillates etablert nedganger til Fornebubanens underjordiske sykkelparkeringsanlegg. Utformingen av feltet må samordnes med eventuelt uteareal på terreng eller lokk i felt S8. Kjøring til S6-7 tillates.

Hoffparken (P6)

Større eksisterende trær skal bevares. Det skal tilrettelegges for sykkel øst-vest over felt P6 mellom feltene T2 og GS3. Ved utformingen av P6 skal det sikres god visuell og fysisk sammenheng med skolens utearealer (TY1) og T2. Innenfor feltet kan det opparbeides mindre konstruksjoner for aktiviteter som volleyball, ballbinger o.l. Det skal opparbeides et åpent fordrøyningsanlegg for overvann i parken eller på torget (T2). Kantsonen på begge sider av Hoffselva skal i hovedsak reetableres med naturlig kantsone, med unntak for tiltak/avtrapping som muliggjør tilgang til vannet.

8 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

8.1 Generelle bestemmelser

Tiltak og installasjoner på land skal ikke hindre tilgang til sjøen for offentligheten. Det tillates utgraving/utfyllinger i sjø innenfor P1-2, SHS1-2 og G8 som vist på plankartet samt mudring. Etablering av badeanlegg i Bestumkilen skal utredes. Plassering og utforming av eventuelt badeanlegg skal avklares i detaljreguleringsplan for Sjølyst.

8.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FSV1)

Området kan nyttes til bading, fiske og småbåttrafikk. Friluftsområdet tillates ikke avsperrret eller gjenbygd. Det tillates ikke anlagt fortøyningsinnretninger.

8.3 Småbåthavn (SBH1-2)

Innenfor felt SBH1 og SBH2 kan det anlegges innretninger for småbåthavn med gjestebrygge. Småbåthavn kan kun opparbeides som flytebrygger. Det tillates ikke etablert parkeringsanlegg i tilknytning til småbåthavna. Før rammetillatelse gis for tiltak skal det utarbeides en helhetlig utomhusplan/landskapsplan for adkomst, flytebrygger og tilrettelegging av området i sjøen. Anleggene skal ha høy arkitektonisk kvalitet og benytte materialer egnet for maritim bruk.

8.4 Idrett og vannsport (IV1 ro- og padlebane)

Ro- og padlebanen skal merkes med bøyer eller lignende, og ha landingsarealer ved P2. Det skal tas særskilt hensyn til biologisk mangfold ved Hoffselvas utløp. Anleggene skal ha høy arkitektonisk og maritim materialmessig kvalitet.

9 Hensynssoner

9.1 Andre sikringssoner (H190_1 og H190_3) - Fornebubanen

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-

tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen opparbeides i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS, ev. av Fornebubanen i perioden før Sporveien overtar anlegget. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak. Dersom Fornebubanen bygges iht. S-4986 utgår hensynssone 190_3 etter at bygging er vedtatt igangsatt. Dersom Fornebubanen bygges iht. ny reguleringsplan, utgår hensynssone 190_1 etter vedtak av ny reguleringsplan.

9.2 Andre sikringssoner - Jernbanens infrastruktur (H190_2)

Tiltak innenfor hensynssonen må ikke føre til skader eller ulemper for jernbanens infrastruktur. Bane NOR skal godkjenne tiltak før det gis rammetillatelse.

9.3 Ras- og skredfare (H310)

Innenfor sonen skal det i detaljregulering utføres ROS analyse vedrørende fare for steinsprang og ras, som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

9.4 Faresone flom (H320_1-2)

Alle tiltak innenfor området må ta hensyn til flomfare, elveflom og stormflo. Oppholdsarealer i underetasjer skal sikres mot flom. Dette skal dokumenteres i detaljreguleringer og byggesaker. All bebyggelse innenfor sonen som ligger lavere enn kote + 2,53 m skal utformes for å tåle stormflo.

9.5 Overvannssystem (H410)

Innenfor sonen skal det opparbeides anlegg for å avlaste eksisterende kulvertanlegg under T5 og T4.

9.6 Hensyn grønnstruktur (H540_1-3)

H540_1-2 i BKB5A, BKB5B og B4: Minst 40 % av arealet i hensynssonen skal være ubebygd og inngå i den offentlige grønnstrukturen G2.

H540_3 i S5: Minst 70 % av arealet i hensynssonen skal være ubebygd og inngå i den offentlige grønnstrukturen G2.

De resterende arealene innenfor hensynssonen kan i detaljregulering reguleres for bebyggelse sammen med resten av byggefeltet, dersom det dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot flom og tilfredsstillende standard og løsning på turveiforbindelse langs Hoffselva vil bli ivaretatt. Bebyggelsen skal ikke være til hinder for fremføring av turveiforbindelser langs Hoffselva.

9.7 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-4)

Generelle bestemmelser

Søknadspliktige tiltak innenfor hensynssone H570_1-4 som berører bevaringsverdien, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse, før det fattes vedtak etter plan- og bygningsloven.

Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes på grunn av dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tilsvarende type.

Bygningene innenfor området skal ivaretas iht. bestemmelsene i pkt. 3.2.

Sofienlund (H570_1)

Feltet skal inngå i utforming av park P5. Eksisterende vegetasjon rundt Sofienlund skal bevares.

Nedre Skøyen (H570_2)

Hager og utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares med sitt grønne preg. Dette inkluderer eksisterende terreng, trær, større vegetasjonselementer og øvrige bevaringsverdige utomhuselementer som trapper og forstøtningsmurer. Det tillates ikke oppføring av nye bygg, større installasjoner, underjordiske anlegg eller vesentlige terrengendringer.

Kulturminner i sjø (H570_3)

Tiltak innenfor planområdet skal ikke komme i konflikt eller føre til forringelse av bevaringsverdien til skipsvrak (ID122765).

Thune (H570_4)

Thune skal bevares som et helhetlig anlegg, og tiltak skal ta hensyn til områdets industrihistorie. Eksisterende bro mellom bygningene skal bevares.

9.8 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-3)

Bygdøy kulturmiljø (H730_1-2)

Området innenfor hensynssone H730_1 er fredet ved «Forskrift om fredning av Bygdøy kulturmiljø» (FOR-2012-02-17-168).

Sofienlund (H730_3)

Hovedbygningen på Sofienlund, Drammensveien 155, er vedtatt fredet i lov om bygningsfredning av 1920, som er erstattet av kulturminneloven. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon fra kulturminnemyndigheten.

9.9 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910_1-6)

Dette omfatter følgende planer:

S-4896 Drammensveien 149 (H910_2)

S-4914 Harbitzalléen 1-7 (H910_1)

S-4949 Drammensveien 145+147 (H910_3)

S-5040 Drammensveien 126 (H910_4)

S-5030 Kyststi langs Bestumkilen (H910_5)

S-5115 Prinsessealléen 8 (H910_6)

10 Bestemmelsesområder

10.1 Bestemmelsesområde # 1-3 - Åpning/synliggjøring av Frognerelva i historisk trasé

Innenfor bestemmelsesområdene kan Frognerelva gjenåpnes dersom den ikke er åpnet innenfor G10. Alternativt skal det inkluderes vannelement i utformingen av byrommet for å synliggjøre den historiske traseen. Området skal være offentlig tilgjengelig.

10.2 Bestemmelsesområde # 4 - Torg/plass (Karenslyst)

Det skal opparbeides en plass på minimum 1 daa for rekreasjon, opphold og lek. Det skal plantes trær og eller annen vegetasjon.

10.3 Bestemmelsesområde # 5 - Åpning av Hoffselva

Innenfor bestemmelsesområde #5 kan Hoffselva gjenåpnes.

10.4 Bestemmelsesområde # 6 - Videreføring av bestemmelser til detaljregulering for Fornebubanen – parsell Lysaker – Majorstuen (S-4986, delkart 4)

Bestemmelser tilhørende detaljregulering S-4986 for Fornebubanen – parsell Lysaker – Majorstuen, skal gjelde innenfor bestemmelsesområde # 6, med unntak av bestemmelse 4.2.1, 4.2.3, 4.2.4 og 4.2.18 i S-4986. Bestemmelsesområde #6 utgår når evt. ny reguleringsplan for Fornebubanen er vedtatt.

10.5 Bestemmelsesområde # 7 - Adkomst sykkelparkeringsanlegg

Innenfor bestemmelsesområde # 7 kan det opparbeides adkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

10.6 Bestemmelsesområde # 8 - Adkomst til Fornebubanen

Innenfor bestemmelsesområde # 8 kan det opparbeides offentlig adkomst, rømningsadkomst og sykkelparkering til T-bane, jf. pkt. 5.4. Adkomstbygget kan integreres med øvrig bebyggelse i feltet. Bestemmelser for adkomstbygg i (til enhver tid) gjeldende reguleringsplan for Fornebubanen skal gjelde for adkomstbygget.

10.7 Bestemmelsesområde # 10-13 - Broer over Hoffselva

Innenfor bestemmelsesområdene #10, 11 og 13 skal eksisterende gang- og sykkelbro over Hoffselva utbedres eller reetableres på samme sted. For #12 skal nye broforbindelser inngå i en samlet plan for park P6.

10.8 Bestemmelsesområde # 14 - Forbindelse på tvers av jernbanen

Det skal opparbeides en forbindelse for fotgjengere og syklistene på tvers av jernbanearealet ved Frognerelvallmenningen. Ved etablering av bro skal denne beplantes. Utforming av forbindelsen skal ikke være til hinder for jernbanen, og skal utformes i samråd med og godkjennes av Bane NOR.

10.9 Bestemmelsesområde # 15 – Vilkår for bruk og utforming av uteområde langs jernbanen – Harbitzalléen

Området skal utformes som gang-/sykkelforbindelse og uteareal til felt BKB1, men må kunne benyttes til adkomst og midlertidig lagring av jernbanemateriell ved ekstraordinære tiltak på jernbanen. Området skal være sikret når det benyttes til lagring. Utforming av området skal utformes i samråd med Bane NOR.

10.10 Bestemmelsesområde # 16 – Torg/plass (Sjølyst plass)

Det skal opparbeides en plass på minimum 1 daa der Sjølyst plass ligger i dag. Utformingen av plassen skal ivareta god fremkommelighet for gående og syklende i T10. Det skal plantes trær og/eller annen vegetasjon.

10.11 Bestemmelsesområde # 17 – Torg/plass (Skøyen vest)

Det skal opparbeides en plass på minimum 1 daa for rekreasjon og lek. Det skal plantes trær og/eller annen vegetasjon.

10.12 Tekniske bygninger/rom # 19

Innenfor bestemmelsesområde # 19 vest for Hoffsveien tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av t-baneanlegget, slik som anlegg for trykkutjevning, ventilasjon, røykventilering, transformator, lavspent og reservekraft. Anleggene skal sikres nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. De tekniske rommene skal plasseres og utformes slik at de ikke vanskeliggjør fremtidig utvikling av kvartalet avgrenset av jernbanen, Tingstuveien, Harbitzalléen og Hoffsveien. Det skal tas nødvendig hensyn til drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg foreligge godkjenning fra Bane NOR senest ved søknad om tiltak eller rammetillatelse.

10.13 Bestemmelsesområde # 20-25 og # 28 Midlertidig rigg og anleggsområde for Fornebubanen

Bestemmelsesområdene kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for T-banen pågår. Det midlertidige anleggsområdet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk.

Tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerdene som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerdene skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsvæien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsvæien. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

I bestemmelsesområde # 20 (innenfor trikkesløyfen) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Midlertidig rigg- og anleggsområde # 20 skal opparbeides til park så snart anleggsarbeidene er ferdig, og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk.

I bestemmelsesområde # 22 tillates ikke inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Eventuelle påfylte masser skal legges på separerende duk.

Bestemmelsesområdene # 20-25 utgår dersom det vedtas ny reguleringsplan for Fornebubanen. Bestemmelsesområdene # 28-29 utgår dersom det vedtas igangsetting av bygging av Fornebubanen etter reguleringsplan S-4986.

10.14 Bestemmelsesområde # 26-27 – vilkår for bruk av arealer mot E18

Det tillates ikke boliger innenfor bestemmelsesområde #26 og #27.

10.15 Bestemmelsesområde # 29 – Adkomst til Fornebubanen

I bestemmelsesområde # 29 på Hoff torg (T2) tillates det etablert heishus på inntil 10 x 10 m fotavtrykk, trykkavlastningsrist på maks. 30 m² og røykavkast på maks. 20 m². Røykavkastet skal inngå som naturlig del av torgets bygulv eller rekreasjonstilbud. Dersom røykavkastet trenger større høyde, skal det integreres med heishuset. Alle tiltakene skal sikres mot flom. Det tillates takoverbygg som klimabeskyttelse over inngang til heishuset. Heishuset skal ha høy arkitektonisk kvalitet og kan inngå i konstruksjon med formål knyttet til torget. I bestemmelsesområdet kan det også tilrettelegges for oppstillingsplasser for servicebiler og brann- og redningsbil. Disse plassene skal inngå som del av torgutformingen.

Tiltakene skal tilpasses torgets funksjoner, og skal ikke hindre fremføring av funksjonell sykkelvei og gangåre mellom heishus og S5, og sykkelkryss ved Hoffsvæien. Fornebubanens plan skal vise hvordan gang- og sykkeltrafikken ivaretas.

11 Rekkefølgebestemmelser

11.1 Rekkefølgekrav tilknyttet Fornebubanen

Rekkefølgekrav for feltene S3 og S5 gjelder ikke for regulering og etablering av Fornebubanen. Det gjelder heller ikke for private tiltak som er nødvendige for teknisk tilrettelegging for bygging rundt Fornebubanens adkomst i felt S3.

11.2 Rekkefølge ved utbygging av offentlig infrastruktur.

Før det gis rammetillatelse til byggetiltak innenfor reguleringsplanens felt S3, S5, S8, S18, S19, S21, S22, S11, BKB1 og BKB6-8 skal ny T-banestasjon på Skøyen (Fornebubanen) med oppganger være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelsen i feltene S1-S25, BKB1-BKB13, B1, B3-4, SST4/P5 og SST5/T4 skal tilliggende gater og torg være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

11.3 Rekkefølge for turvei langs Hoffselva (G1-4 og H540_1-3)

Før det gis rammetillatelse for bebyggelsen i feltene BKB3, BKB4, BKB5, S1-2, S5-S7, S17, S19, B4 skal turveien langs Hoffselva i G1-4 og H540_1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

11.4 Rekkefølge for Sofienlundparken (P5)

Før det gis rammetillatelse for felt S5-8 og BKB 7, skal parken (P5) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før parken opparbeides må trikken flyttes til Drammensveien (V8) og Hoffsvæien (V13), opparbeides lokalgate i dagens trikkestråse (V11), og Fornebubanen være ferdigstilt. Dersom det vedtas ny reguleringsplan for Fornebubanen utgår kravet om at Fornebubanen må være ferdigstilt.

11.5 Rekkefølge for Hoff park (P6)

Før det gis rammetillatelse for felt S1-2, S5-6, B4, BKB1-2 og TY1, skal parken (P6) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

11.6 Rekkefølge for avfallssug og likeretterstasjon i Hoff park (P6)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for Hoff park (P6) skal ny avfallsløsning og stasjon for likeretter være etablert utenfor P6.

11.7 Opparbeidelse av tursti langs og åpning av Frognerelva

Før det gis rammetillatelse for felt BKB10 og 12, BKB13, S11 og S10 skal feltene G10-11, inkludert åpning/synliggjøring av historisk trasé til Frognerelva og turvei, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

11.8 Opparbeidelse av tilliggende veier/gater

Før det gis rammetillatelse til tiltak i et felt med sentrumsformål eller kombinert bebyggelse og anlegg må adkomst, tilliggende gater og halvparten av tilgrensende torg, samt nødvendig teknisk infrastruktur, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

11.9 Opparbeidelse av Prinsessealléen V19

Før det gis rammetillatelse innenfor område BH1-2 skal opparbeidelse av nordre del av Prinsessealléen (V19) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

11.10 Utvikling av Sjølyst

Før det gis igangsettingstillatelse for feltene S18A-C og SI1 må eksisterende undergang under E18 være utbedret. Før det gis rammetillatelse for feltene S18A-C, SI1, P1, P2, G6, G8 og T7-8, må båtopplaget og småbåtplasser være sikret flyttet.

Dagens sykkelvei skal opprettholdes med nødvendige justeringer og eventuelle omlegginger i felt G8 og T8.

11.11 Utbedring av undergang under E18 (T5)

Utbedret undergang under E18 i V1 skal være sikret opparbeidet før rammetillatelse kan gis for felt S18A-C, BH3 og SI1.

11.12 Ny gate i gammel trikketrasé (V11)

Før det kan gis rammetillatelse for byggetiltak innenfor feltene S6, S7, S8, BKB7 og BKB8, skal ny gate i gammel trikketrasé (V11) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

11.13 Nedre Skøyen vei (V12)

Før det kan gis rammetillatelse for byggetiltak innenfor feltene B1, B4, BKB6, TY1, skal ny gate i Nedre Skøyen vei (V12) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

11.14 Ny trikketrasé i Hoffsveien (V13)

Før det kan gis rammetillatelse for byggetiltak innenfor feltene S3 og S5 skal ny trikketrasé i Hoffsveien (V13) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

11.15 Prinsessealléen (BKB8)

Før det kan gis rammetillatelse for byggetiltak innenfor felt BKB8, skal følgende anlegg være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Torg ved Prinsessealléen (T12)
- Ny gate i gammel trikketrasé fra Gustav Vigelands vei til Askekroken (V11)

11.16 Gangvei til Karenslyst torg (GS4)

Før det kan gis rammetillatelse for byggetiltak innenfor feltene S11 skal gangforbindelse i GS4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

11.17 Torg på Thune (T9)

Før det gis rammetillatelse til S10 skal T9 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

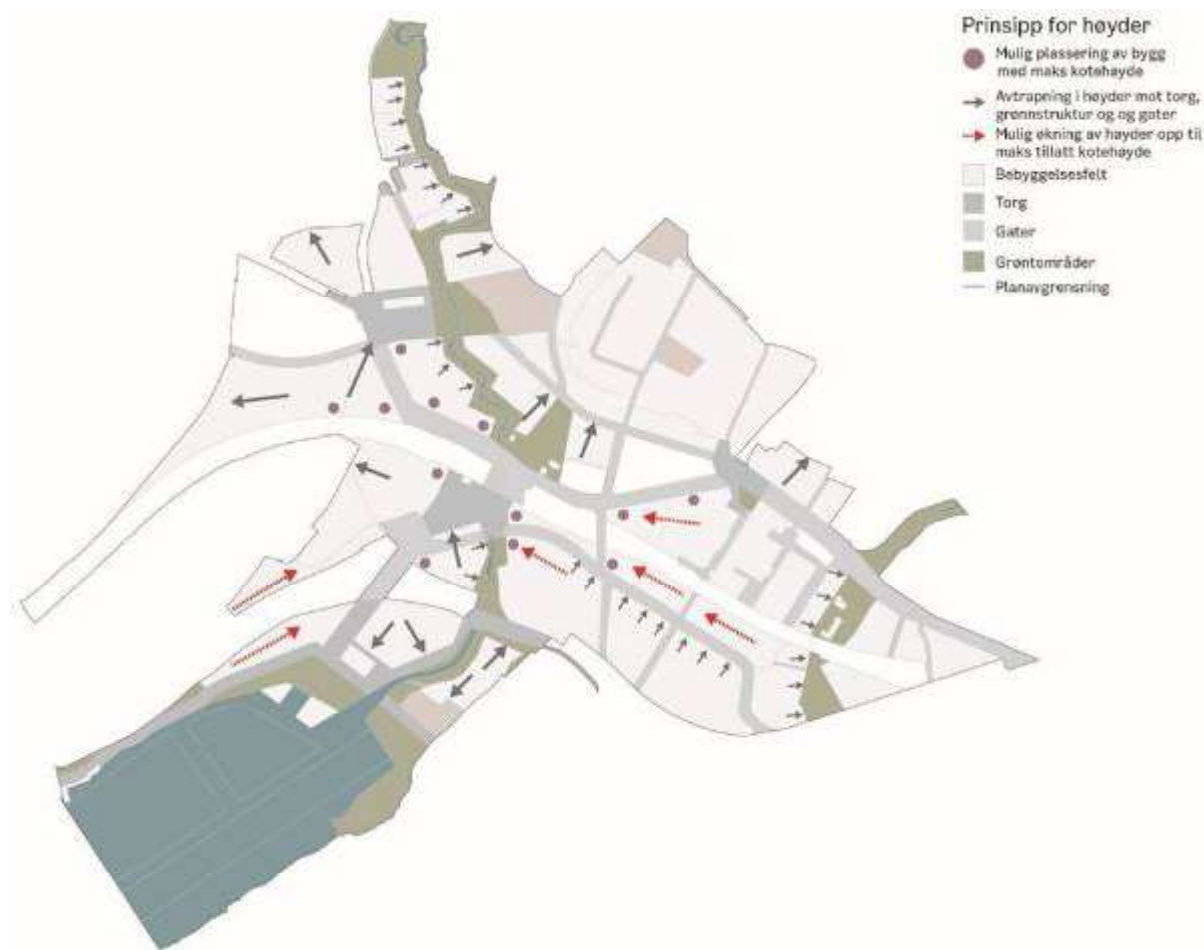
12 Juridisk bindende figurer

12.1 Åpne fasader



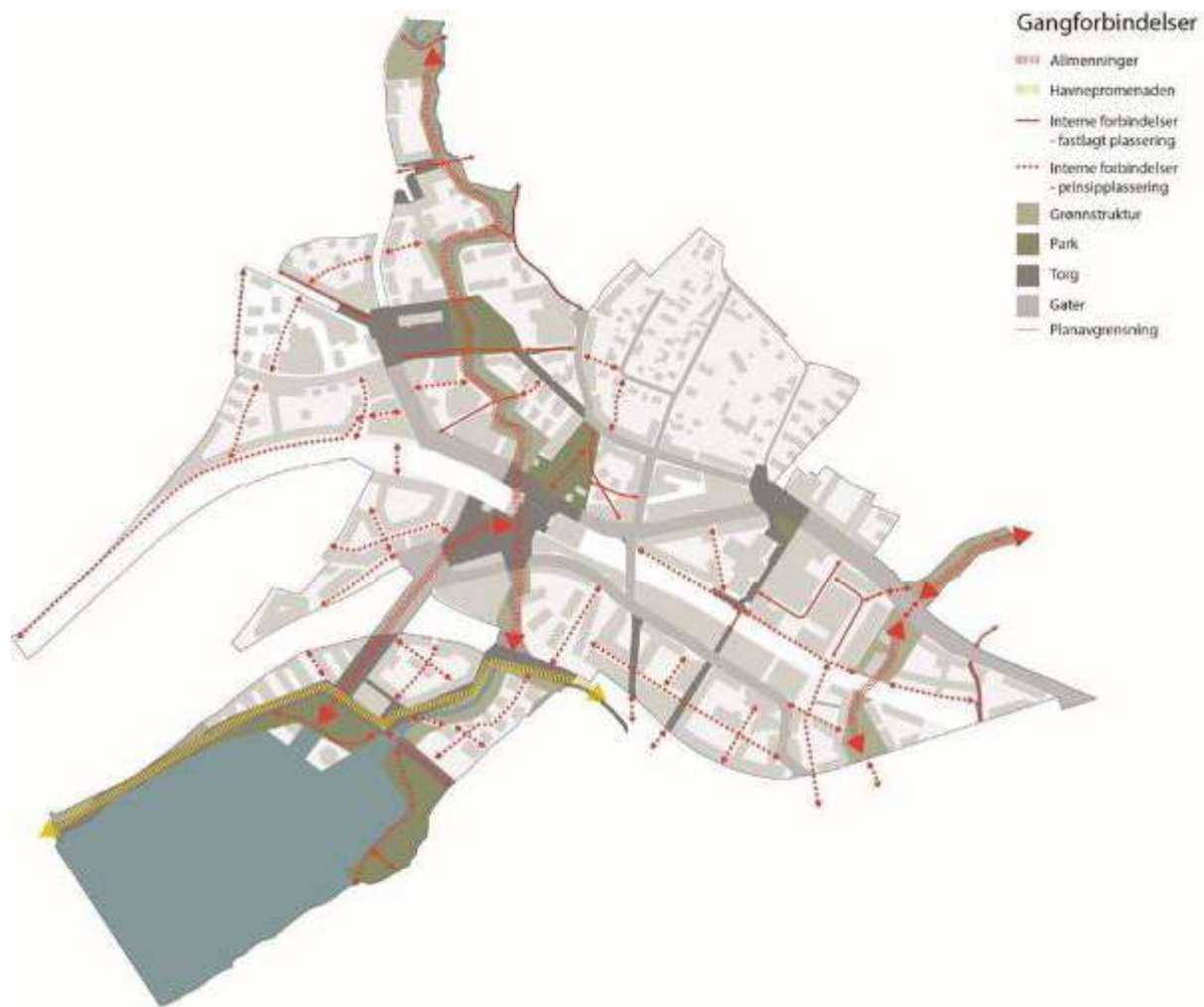
12.1 Kart over åpne fasader

12.2 Prinsipp for høyder



12.2 Prinsipper for høyder på planlagt bebyggelse

12.3 Gangforbindelser



12.3 Gangforbindelser gjennom byggefelt, allmenninger og Havnepromenaden

Vedlegg:

Byrådssak 73 av 20.04.2023 - Skøyen - Områderegulering med konsekvensutredning - Bydelene Ullern og Frogner

73 1. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling, rev. 30.01.2023

73 2. Revidert plankart til politisk behandling alternativ 1.pdf

73 3. Revidert plankart til politisk behandling alternativ 2.pdf

73 4. Revidert hensynssonekart til politisk behandling alternativ 1.pdf

73 5. Revidert hensynssonekart til politisk behandling alternativ 2.pdf

73 6. Illustrasjonshefte 22.11.22.pdf

73 7. Oppsummering offentlig ettersyn.pdf

73 8. Oppsummering begrenset høring.pdf

73 9. Samledokument - Innkomne uttalelser ved offentlig ettersyn 2019 2020 Områderegulering Skøyen.pdf

73 10. Samledokument - Innkomne uttalelser ved begrenset høring.pdf

73 11. Byplangrep Skøyen.pdf

73 12. Nye og reviderte arealtall Skøyen.pdf

73 13. Bestumkilen grunnlagsrapport båtliv byutvikling og massedeponi.pdf

73 14. Oppsummering SWOT-analyse Båtplasser og opplagsplasser i Bestumkilen.pdf

73 15. Konsekvensutredning for områderegulering Skøyen Støy og luftforurensing.pdf
73 16. Skøyen Beregning og analyse av luftforurensing.pdf
73 17. Bymiljøetatens foreløpige vurdering av eksisterende trær innenfor planområdet.pdf
73 18. Naturmiljø Skøyen.pdf
73 19. Åpning av Hoffselva.pdf
73 20. Gjenåpne delstrøm av Frognerelva - del 1 Mulighetsstudie - teknisk utredning.pdf
73 21. Gjenåpne delstrøm av Frognerelva del 2 Mulighetsstudie - teknisk utredning.pdf
73 22. Tiltaksplan trafikkreduksjon på sentrale Skøyen og tilgrensende boligområder.pdf
73 23. Trafikk Skøyen.pdf
73 24. Trafikale konsekvenser av tiltak og plassering av Hoffsdagonal.pdf
73 25. Trafikale konsekvenser av foreslåtte byplangrep.pdf
73 26. Skøyen torg - Vurdering av kryssløsninger med Hoffsdagonal.pdf
73 27. UO - Planfaglig vurdering - Flytting av trikken (delvis u.off.).pdf
73 28. Skøyen torg Vurderinger av kryssløsninger uten Hoffsdagonal.pdf
73 29. Trafikkanalyse Skøyen Aimsun-simulering.pdf
73 30. Parkeringsregistrering Skøyen.pdf
73 31. Skøyen - Nyregistrering av bevaringsverdige bygninger og anlegg.pdf
73 32. Områdereguleringsplan for Skøyen Samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse.pdf
73 33. Medvirkningsseminar barn og unge i Skøyens nærområde.pdf
73 34. Notat - Vurdering av effekter av tiltak for trafikkreduksjon.pdf
73 35. Trafikkanalyse Skøyen Aimsun-simulering.pdf
73 36. Bestumkilens miljøstatus og virkninger av OR Skøyen-PBE.pdf
73 37. Bestumkilen-Miljøtilstand og fremtidig utvikling-Rambøll.pdf
73 38. Notat - Trafikale konsekvenser for bydel Frogner.pdf
73 39. Rapport Delstudie flytting av trikketrase.pdf
73 40. Forslag - reetablering våtmarksområde.pdf
73 41. UO - KVV Bestumkilen - KVV-rapport del 1 (delvis u.off.).pdf
73 42. KVV Bestumkilen - KVV-rapport del 2.pdf
73 43. UO - KVV Bestumkilen - KVV-rapport del 3 (delvis u.off.).pdf
73 44. KVV Bestumkilen - KVV-rapport del 4.pdf
73 45. Mottatt i møte med Folkeaksjonen for human Skøyen områderegulering.pdf
73 46. Skøyen miljøforum - Synspunkter på områdereguleringsplan for Skøyen.pdf
73 47. Skøyen miljøforum Innlegg til møte med byråden 29.11.2018.pdf
73 48. Mottatt i møte med Monolith Properties og Bane NOR Eiendom om Harbitzparken (BKB).pdf
73 49. Presentasjon fra KLP Eiendom om Drammensveien 144.pdf
73 50. Presentasjon fra Scandinavian Development om Drammensveien 151.pdf
73 51. Presentasjon fra Grape Architects, Skanska Commercial Development Norway og Selvaag om Tingstuveien 31.pdf
73 52. Presentasjon fra R21 Arkitekter og Thorsnes Eiendom om Hovfaret 11-13.pdf
73 53. Presentasjon fra Urbania Eiendom om Hovfaret 11-13.pdf

73 54. Presentasjon fra TH Holm Eiendom om Hoffsveien 15 og 21,23, Hovfaret 8 og Engebrets vei 3-7.pdf

73 55. Presentasjon fra Stor-Oslo Eiendom, Monolith Properties m.fl. om felt S3 og BKB1.pdf

73 56. Presentasjon vedr. Kafedialog Skøyen v Folkeaksjonen for human Skøyen områderegulering, Grunneiergruppen Skøyen og Oslo Metropolitan Area.pdf

73 57. E-post av 06.07.2018 fra Audun Engh.pdf

73 58. Brev av 26.07.18 fra Folkeaksjonen for human Skøyen områderegulering.pdf

73 59. Plan- og bygningsetatens brev av 28.08.2018.pdf

73 60. E-post av 25.07.2018 fra Tine Jordbræk.pdf

73 61. E-post av 31.08.2018 fra Jens Petter Rotnes.pdf

73 62. E-post av 10.09.2018 fra Jens Petter Rotnes.pdf

73 63. E-post av 18.09.2018 fra Jens Petter Rotnes.pdf

73 64. E-post av 23.09.2018 fra Arild Vollan.pdf

73 65. E-post av 05.12.2018 fra Stephen Knudtzon.pdf

73 66. E-post av 16.01.2019 fra Stephen Knudtzon.pdf

73 67. Vedlegg til e-post av 16.01.2019 fra Stephen Knudtzon.pdf

73 68. Plan- og bygningsetatens brev av 04.01.2019.pdf

73 69. Brev innkommet 11.01.2019 fra Skøyen miljøforum.pdf

73 70. Brev av 26.02.2019 fra Victoria Eiendom AS.pdf

73 71. Brev av 26.02.2019 fra Hoffsveien Eiendom AS.pdf

73 72. Brev av 15.03.2019 fra Plan- og bygningsetaten.pdf

73 73. Brev av 27.02.2019 fra Grunneierforumet.pdf

73 74. E-post av 18.06.2019 fra Skøyen miljøforum.pdf

73 75. Sluttrapport Kafedialog Skøyen 13.02.2019.pdf

73 76. Mottatt i møte 16.01.2020 med Oslo House vedrørende Thune.pdf

73 77. E-post av 27.05.2021 fra Oslo House vedrørende Thune.pdf

73 78. Vedlegg 1 til e-post av 27.05.2021.pdf

73 79. Vedlegg 2 til e-post av 27.05.2021.pdf

73 80. Vedlegg 3 til e-post av 27.05.2021 Presentasjon fra møte 21.05.2021 med Oslo House vedrørende Thune.pdf

73 81. Presentasjon fra møte 23.06.2022 med Oslo House vedrørende Thune.pdf

73 82. E-post av 27.05.2021 fra KLP Eiendom vedrørende Drammensveien 144 (felt S9B)..pdf

73 83. Presentasjon fra møte 11.06.2021 med KLP Eiendom vedrørende Drammensveien 144 (felt S9B)..pdf

73 84. E-post av 14.06.2021 fra Selvaag Eiendom.pdf

73 85. Presentasjon fra møte 28.06.2021 med Skanska og Selvaag Eiendom.pdf

73 86. Brev av 15.07.2021 fra Skøyen Grunneierforum.pdf

73 87. Vedlegg 1 til brev av 15.07.2021 fra Skøyen Grunneierforum Prosjektoversikt Trafikklys.pdf

73 88. Vedlegg 2 Presentasjon fra møte 28.06.2021 med Skøyen Grunneierforum.pdf

73 89. Vedlegg 3 Felles innspill til PBE fra Skøyen Grunneierforum.pdf

73 90. Presentasjon fra møte 20.01.2022 med Skøyen Områdeforum.pdf

73 91. E-post av 18.11.2021 fra Skøyen Miljøforum.pdf

73 92. Vedlegg til e-post av 18.11.2021 Perspektiv illustrasjon.pdf

73 93. Presentasjon fra møte 20.09.2022 med Fram eiendom.pdf
73 94. Brev av 21.10. 2022 fra Plan- og bygningsetaten.pdf
73 95. Presentasjon fra møte 19.09.2022 med Sparebank 1 Forsikring og Advensia Eiendomsutvikling.pdf
73 96. Presentasjon fra møte 30.11.2022 med Bane NOR Eiendom.pdf
73 97. Presentasjon fra møte 20.01.2023 fra Norboat.pdf
73 98. Vedlegg fra Norboat Sjølyst Maritime Folkepark.pdf
73 99. Brev av 05.01.2020 fra Ulleren Båtforening.pdf
73 100. Brev av 29.01.2020 fra Arild Vollan.pdf
73 101. Notat fra PBE med kommentarer til brev av 29.01.2020 fra Vollan.pdf
73 102. Brev av 09.03.2020 fra Kongelig Norsk Båtforbund.pdf
73 103. E-post av 13.05.2020 fra Artic Green v Arild Vollan.pdf
73 104. Evaluering av Områderegulering for Skøyen av 10.03.2020 av Arctic Green v Arild Vollan.pdf
73 105. E-post av 01.03.2020 fra Artic Green v Arild Vollan.pdf
73 106. Konsekvenser av områderegulering Skøyen av 01.03.2020 av Arctic Green v Arild Vollan.pdf
73 107. E-post av 27.01.2020 fra Anne-Marie Egeland.pdf
73 108. E-post av 06.02.2020 fra Anne-Marie Egeland.pdf
73 109. Brev av 23.06.2020 fra Bydel Ullern.pdf
73 110. E-post av 18.08.2020 fra Urbania Eiendom.pdf
73 111. Brev av 21.12.2020 fra Bydel Frogner.pdf
73 112. Sms av 10.02.2021 fra leder av Oslo kommunes småbåttutvalg.pdf
73 113. Sms av 10.02.2021 fra leder av Oslo kommunes småbåttutvalg msvar.pdf
73 114. E-post av 27.04.2021 fra Oslo House vedrørende Thune.pdf
73 115. Innspill av 12.05.2021 fra Oslo House.pdf
73 116. Brev av 03.08.2021 fra Oslo House.pdf
73 117. E-post av 24.08.2021 fra Oslo House.pdf
73 118. Brev av 18.02.2022 fra Oslo House.pdf
73 119. Brev av 28.04.2022 fra Oslo House vedrørende Thune.pdf
73 120. Vedlegg 1 til brev av 28.04.2022 Arkitektteam.pdf
73 121. Vedlegg 2 til brev av 28.04.2022 Overordnet fremdriftsplan konsekvensutredning.pdf
73 122. Vedlegg 3 til brev av 28.04.2022 Program Skisseprosjektkonkurranse Thune.pdf
73 123. E-post av 05.05.2022 fra Oslo House.pdf
73 124. Vedlegg 1 til e-post av 05.05.2022 Status tilleggsutredning kulturminner Thune.pdf
73 125. Vedlegg 2 til e-post av 05.05.2022 Områdereglering Thune - Forslag til reguleringsteknisk løsning.pdf
73 126. Vedlegg 3 til e-post av 05.05.2022 Hoveddokument Prosjekt Thune.pdf
73 127. E-post av 27.09.2022 fra Oslo House v Bjørnar Johnsen.pdf
73 128. Brev av 27.09.2022 fra Oslo House v Bjørnar Johnsen.pdf
73 129. Vedlegg 1 til brev av 27.09.2022 Planbeskrivelse og forslag til reguleringsteknisk løsning.pdf
73 130. Vedlegg 2 til brev av 27.09.2022 Plankart.pdf

73 131. Vedlegg 3 til brev av 27.09.2022 Planbestemmelser og retningslinjer.pdf
73 132. Vedlegg 4 til brev av 27.09.2022 Volumdiagrammer utbyggingsvariant 1.) og 2.).pdf
73 133. Vedlegg 5 til brev av 27.09.2022 Registrering kulturminner og endringshistorikk.pdf
73 134. Vedlegg 6 til brev av 27.09.2022 Tilleggsutredning Konsekvensutredning.pdf
73 135. Vedlegg 7 til brev av 27.09.2022 Notat komparativ analyse industribygg i betong.pdf
73 136. Vedlegg 8 til brev av 27.09.2022 Forbildesamling.pdf
73 137. Vedlegg 9 til brev av 27.09.2022 Caruso St. John Prosjektforslag.pdf
73 138. Vedlegg 10 til brev av 27.09.2022 Grafton Prosjektforslag.pdf
73 139. Vedlegg 11 til brev av 27.09.2022 Tuvalu Prosjektforslag.pdf
73 140. Vedlegg 12 til brev av 27.09.2022 Oslo Works Prosjektforslag.pdf
73 141. E-post av 21.10.2022 fra Oslo House vedrørende Thune.pdf
73 142. Brev av 02.01.2023 fra Oslo House - Anmodning om oversendelse til RA.pdf
73 143. E-post av 02.05.2021 fra Einar Berg.pdf
73 144. E-post av 16.09.2021 fra Sollerud Båtforening.pdf
73 145. Brev av 01.10.2021 fra Storebrand.pdf
73 146. Notat av 28.09.2021 fra Mad Oslo.pdf
73 147. E-post av 08.11.2021 fra Storebrand.pdf
73 148. E-post av 13.12.2021 fra Hoffsgrenda Borettslag vFredrik Høgestøl.pdf
73 149. E-post av 04.10.2022 fra Hoffsgrenda Borettslag v Fredrik Høgestøl.pdf
73 150. E-post nr. 2 av 04.10.2022 fra Hoffsgrenda Borettslag v Fredrik Høgestøl.pdf
73 151. Brev av 14.01.2022 fra Plan- og bygningsetaten.pdf
73 152. E-post av 14.10.2022 fra Plan- og bygningsetaten.pdf
73 153. E-post av 27.10.2022 fra KLP Eiendom.pdf
73 154. E-post av 10.11.2022 fra Skøyen Områdeforum.pdf
73 155. Vedlegg 1 til e-post av 10.11.2022 Prosjektoversikt alle prosjekter.pdf
73 156. Vedlegg 2 til e-post av 10.11.2022 Skøyen Prosjektoversikt Samlet alle prosjekter.pdf
73 157. E-post av 09.11.2022 fra Bane NOR Eiendom.pdf
73 158. Brev av 14.11.2022 fra FRAM Eiendom.pdf
73 159. Vedlegg 1 til brev av 14.11.2022 Prosjektoversikt, flyfoto.pdf
73 160. Vedlegg 2 til brev av 14.11.2022 Prosjektoversikt.pdf
73 161. Vedlegg 3 til brev av 14.11.2022 Prosjektoversikt.pdf
73 162. E-post av 22.11.2022 fra Norboat AS.pdf
73 163. Brev av 23.01.2023 fra Storebrand.pdf
73 164. E-poster av 01.02.2023 og 02.02.2023 fra Arild Vollan.pdf
73 165. Vedlegg 1 til e-post Kart Fornebubanen.pdf
73 166. Vedlegg 2 til e-post Bevaring.pdf
73 167. Vedlegg 3 til e-post Fra luften.pdf
73 168. E-post av 08.02.2023 fra Skøyen Vest Sjøpelsug sameie.pdf
73 169. Presentasjon fra møte 13.02.2023 med Kongelig Norsk Båtforbund.pdf
73 170. Vedlegg til presentasjon Forslag til alternativ for båtopplag.pdf
73 171. Brev av 01.03.2023 fra Dalan advokatfirma.pdf

73 172. E-post av 12.03.2023 fra Folkeaksjonen for bevaring av båtlivet i Oslofjorden v Ramstad.pdf

73 173. Vedlegg 2 til e-post av 12.03.2023 (vedlegg 1 er brev av 01.03.2023 fra Dalan advokatfirma).pdf

73 174. E-post av 11.03.2023 fra Arild Vollan.pdf

73 175. Vedlegg til e-post av 11.03.2023 Brev av 10.03.2023 fra advokat Stephen Knudtzon til PBE.pdf

Innspill - Forslag til områderegulering for Skøyen - Notat om planfaglig vurdering av flytting av trikk

Tilbakemelding etter seminar – Områderegulering for Skøyen

Saksopplysninger rundt Bestumkilen - Skøyen - Områderegulering med konsekvensutredning

Notat 384/2023 - Thune og Skøyen områdeplan - Svar på spørsmål 121/2023 fra James Stove Lorentzen (H)

Notat 648/2023 - Forslag til områderegulering for Skøyen - Vedrørende Tingstuveien, Sjølyst/Bestumkilen, Thune og Askeveien 1 og 1B

Notat 661/2023 - Riksantikvarens merknader - Vedrørende Thune i forslag til områderegulering for Skøyen

Notat 671/2023 - Sjølystområdet i forslag til områderegulering for Skøyen - Svar på spørsmål 235/2023 fra Morten G. Edvardsen (Sp)

Notat 672/2023 - Regulering for Skøyen - Foreløpig svar på spørsmål 284/2023, 285/2023, 286/2023, 289/2023 og 293/2023

Følgeskriv - Områdeplan Skøyen - Thune - Forenklet plankart og bestemmelser

Områdeplan Skøyen - Thune - Forenklet plankart og bestemmelser

Områdeplan Skøyen - Flytting av trikke trasé

Notat 746/2023 - Forslag til områderegulering for Skøyen - Svar på spørsmål 324/2023 fra James Stove Lorentzen (H)

Tilleggsdokumentasjon - Områdereguleringsplan Skøyen - Bemerkninger

Presentasjon - Innspillsmøte 19.06.2023 - Områderegulering - Skøyen

Notat 833/2023 - Forslag til områderegulering for Skøyen - Svar på spørsmål 285/2023 fra Camilla Wilhelmsen (F)

Notat 834/2023 - Sjølyst/Bestumkilen i forbindelse med forslag til områderegulering for Skøyen - Svar på spørsmål 289/2023 fra Morten G. Edvardsen (Sp)

Notat 835/2023 - Muligheter for underjordisk båtgarasje på Sjølyst i forbindelse med forslag til områderegulering for Skøyen - Svar på spørsmål 286/2023 fra Rasmus Reinvang (MDG), Line Oma (A) og Trine Dønhaug (SV)

Notat 836/2023 - Forslag til områderegulering for Skøyen - Svar på spørsmål 293/2023 fra Sofia Rana (R)

Innspill til Skøyenplanen - Folkeaksjonen for human Skøyen områderegulering

Felles krav om utsatt politisk behandling av Skøyen områderegulering

Områdeplan Skøyen - Oslo motorbåtforening

Riksantikvarens uttalelse - Thune - Skøyen - Forslag til områderegulering - Justerte forslag til plankart og bestemmelser

Områdereguleringsplan Skøyen - Bemerkninger

Nye vedlegg:

Innspill - Båtplasser og båtliv også i Oslo

Sjølyst Marina - Innspill til alle politiske partier i forbindelse med behandling av reguleringssak

Innspill - Båt er folkesport - Ikke ødelegg småbåtmiljøet i Oslo

Innspill - Skøyen - Områderegulering

Innspill - Skøyen - Områderegulering - Bevar sjølivet i Oslo

Innspill - Skøyen - Områderegulering - Sjølyst

Innspill - Skøyen - Områderegulering - Bestumkilen - båtlivet for alle

Innspill - Skøyen - Områderegulering - Sjølyst og Karenslyst båtopplag

Småbåutvalgets merknader til byrådssak 73/23 Skøyen - Områderegulering med konsekvensutredning

Innspill - Skøyen - Områderegulering - Sjølyst

Innspill - Områderegulering for Sjølyst

FokusFormUtils er allerede initialisert

Notat 948/2023 - Forslag til endringer, konsekvenser i forbindelse med forslag til områderegulering for Skøyen - Svar på spørsmål 370/2023 fra James Stove Lorentzen (H)

Notat 986/2023 - Områderegulering Skøyen - Tredje boligsektor, fleksibilitet, båt og grønt i Bestumkilen - Svar på spørsmål fra Rasmus Reinvang (MDG) - Spørsmål 284/2023

Innspill - Skøyen - Områderegulering

Innspill - Skøyen - Områderegulering

Innspill - Skøyen - Områderegulering

Felles krav om utsatt politisk behandling av Skøyen områderegulering

Innspill - Områdeplan Skøyen- Innspill fra Fram Eiendom og Entra ASA

Notat 1020/2023 - Forslag til områderegulering for Skøyen - Trikketrase- Svar på spørsmål 414/2023 fra Sabina Syed (MDG)

Innspill til områderegulering Skøyen

Innspill til områderegulering Skøyen - Ny høringsperiode for trikk

Uttalelse i forbindelse med behandling av områderegulering Skøyen og vendesløyfen

Notat 1055/2023 - Vedrørende forslag til områderegulering for Skøyen - Vurdering av forslag til endringer for felt BKB5B

Områdereguleringsplan Skøyen - Mulig behandling i bystyret 27.09.2023 - Varsel om søksmål fra Kongelig Norsk Båtforbund

Innspill - Områdereguleringsplan Skøyen - Oslo Motorbåtforening 1911

Notat 1060/2023 - Vedrørende forslag til områderegulering for Skøyen - Kommentar til Sporveiens uttalelse i forbindelse med behandling av områderegulering Skøyen og vendesløyfe for trikk

Innspill til områderegulering Skøyen, LCA og forslag til reguleringsbestemmelser

Innspill fra Stig Smith - Områdereguleringsplan Skøyen - Behandling den 20.09.2023 samt 27.09.23 med vedlegg:

- Vedlegg 2 Uttalelse fra Norboat

- Vedlegg 1 KNBF brev til byutviklingsutvalget 14. juni 2023

- Brev KNBF til byrådsavdelingen 01032023

- Brev til Byutviklingsutvalget 19. september 2023

Innspill fra Gjerd Synøve Helgerud m.fl. - Anmodning om å utsette behandling om områderegulering - Omdelt til utvalgsmøte 20.09.2023

Innspill - Områderegulering Skøyen - Presentasjon fra Fram Eiendom, Storebrand og Entra -25.09.2023

Innspill - Områderegulering for Skøyen - Thune - 25.09.2023

Innspill - områderegulering for Skøyen - Hoffsgrenda borettslag - 25.09.2023

Notat 1080/2023 - Forslag til områderegulering for Skøyen - Parkeringsplasser for næringsdrivende - Svar på spørsmål 425/2023 fra Morten G. Edvardsen (Sp)

Anne Haabeth Rygg (H) - Vurdering av habilitet - 332 Skøyen Områderegulering - 333 Bestumkilen på Skøyen - 334 Vern om båtlivet i Oslo

Victoria Marie Evensen(A) - Vurdering av habilitet - 332 Skøyen Områderegulering - Ny vurdering