



Saksframlegg

Dato: 30.05.2013

Saksmappe:
2012/526

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:
514

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
PS 13/25	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	06.06.2013
	Ullern bydelsutvalg	20.06.2013

DRAMMENSVEIEN 149 M.FL. - UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID MED KONSEKVENsutREDNING

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Forslag til planprogram datert 16.05.2013 anbefales som utgangspunkt for det videre plan- og utredningsarbeidet.

Saksfremstilling

Høringsfrist er 12.07.2013

I vedlagte brev fra CIVITAS framgår blant annet følgende:

Formålet med reguleringsendringen

"I Drammensveien 149 lå det tidligere en Esso bensinstasjon, her ønskes det å tilrettelegge for et nybygg på inntil 20 etasjer, hovedsakelig med kontorer som kan romme Orklas merkevarevirksomheter, og med utadrettet virksomhet som bevertning, forretning etc. på førsteetasjeplan. På nabotomten ligger et kontorbygg i 4 etasjer med inntrukket femte etasje, oppført 1990. Her er intensjonen å tilrettelegge for en ombygging av toppetasjen slik at dette blir en full femte etasje. På de to øvrige eiendommene øst i planområdet; Drammensveien 155 og Nedre Skøyen vei 7, planlegges ingen konkrete bygningsmessige endringer. Grunnen til at disse eiendommene er inkludert i planområdet, er for å ha frihet til å foreta endringer på gangarealer og akser for å tilrettelegge for et helhetlig grep hva gjelder offentlige rom og tilgjengelighet gjennom kvartalet. I tillegg kan det være aktuelt å tilrettelegge for flere publikumsrettede formål (offentlig eller privat tjenesteyting, bevertning etc.) i Drammensveien 155. Denne tomten, best kjent som Sofienlund, er regulert til spesialområde bevaring gjennom plan- og bygningsloven samt er fredet gjennom kulturminneloven, noe som gir premisser for det planlagte nybygget".



I tillegg til forslagsstillers anbefalte alternativ som innebærer et høyhus på 20 etasjer skal følgende alternativ utredes:

- en utbygging med to lameller mot Drammensveien med byggehøyder opp mot 12 etasjer
- utbygging i pakt med kommunedelplan for Skøyen som innebærer maksimal byggehøyde på 5 etasjer pluss en inntrukket toppetasje.

Disse alternativene er omtalt på side 19 i vedlagte forslag til planprogram datert 16.05.2013.

For øvrig opplyses at "Nedre Skøyen vei 7 er regulert til institusjon (omsorgsboliger) gjennom S-4684, 12.12.2012"

For øvrig vises til vedlagte forslag til planprogram.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser

Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

Det vises til vedlagte brev fra bydelen av 12.09.2013, der det fremgår at nytt alternativ må utarbeides som er i tråd med kommunedelplan for Skøyen. Da dette alternativet er tatt inn i forslaget til planprogram på side 19 ("0-alternativet"), mener bydelsdirektøren at forslag til planprogram er et godt utgangspunkt for bydelens behandling av planforslaget når den tid kommer. Forslag til planprogram bør derfor kunne anbefales.

Trykte vedlegg:

Brev av 27.05.2013 fra CIVITAS med forslag til planprogram datert 16.05.2013.

Brev av 12.09.2012 fra bydelen til Plan- og bygningsetaten (bydelens tidligere uttalelse).

Ullern, 30.05.2013

Kari Andreassen
bydelsdirektør

28 MAI 2013

Bydelsadministrasjonen

Til naboer, berørte parter og offentlige og private høringsinstanser

Deres ref	Vår ref	Vedlegg	Vår dato
	Drammensveien149	Forslag til planprogram	27.05.2013

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR DETALJREGULERING MED KONSEKVENSTREDNING. DRAMMENSVEIEN 149 M.FL, SKØYEN (gnr/bnr 3/6, 3/20, 3/106, 3/623, 3/555 og 250/4)

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-8 og 12-14 blir det med dette varslet om at det er igangsatt planarbeid for Drammensveien 149 m.fl (se kart på neste side).

Forslagsstiller er Drammensveien 149 Nybygg AS med Narud Stokke Wiig Arkitekter AS og Civitas AS som konsulenter.

Planområdet er på 14 daa og ligger sentralt ved Skøyen stasjon i bydel Ullern. Området er avgrenset av RV 161 Drammensveien i sør, Nedre Skøyen vei i vest og Askekroken i nord og øst. Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Eiendom	Adresse	Areal
3/6	Nedre Skøyen vei 7	1.73 daa.
3/20	Drammensveien 149-153	9.00 daa.
3/106	gangveg ved rundkjøring	0.13 daa.
3/623	Drammensveien 155 / Nedre Skøyen vei 3	1.83 daa.
3/555	Hovfaret 3 (veggrunn)	0.65 daa.
250/4	Drammensveien (veggrunn)	0.65 daa.

Planområdet er i dag omfattet av følgende reguleringsplaner:

Drammensveien 149-153 er regulert til forretning, kontor og industri gjennom S-2458 av 14.04.80. Denne planen er imidlertid opphevet ved vedtak av kommunedelplan for Skøyen. Drammensveien155/Nedre Skøyen v. 3 (Sofienlund) er regulert til spesialområde bevaring gjennom S-3265 av 26.05.1993. Området mellom Sofienlund og Nedre Skøyen vei er regulert til friområde – park gjennom S-3897 av 27.02.2002. Nedre Skøyen vei 7 er regulert til institusjon (omsorgsboliger) gjennom S-4684, 12.12.2012. Gang-/ sykkelvei langs Nedre Skøyen vei mot planområdet er regulert til Off. trafikk, Sykkelerute Ring2 gjennom S-4446 fra 17.06.2009.

Planområdet ligger innenfor områdene 4 og 5 i kommunedelplan for Skøyen. For område 4, (Drammensveien 149) angir planen en byggehøyde på 5 etasjer + 1 tilbaketrukket toppetasje. For område 5 – Sofienlund mm. – ønskes en opparbeiding av parkområde i tråd med tidligere anlegg og bedret kontakt med Hoffselva.

Formålet med reguleringsendringen

I Drammensveien 149 lå det tidligere en Esso bensinstasjon, her ønskes det å tilrettelegge for et nybygg på inntil 20 etasjer, hovedsakelig med kontorer som kan romme Orklas merkevarevirksomheter, og med utadrettet virksomhet som bevertning, forretning etc. på førsteetasjeplan. På nabotomten ligger et kontorbygg i 4 etasjer med inntrukket femte etasje, oppført 1990. Her er intensjonen å tilrettelegge for en ombygging av toppetasjen slik at dette blir en full femte etasje. På de to øvrige eiendommene øst i planområdet; Drammensveien 155 og Nedre Skøyen vei 7, planlegges ingen konkrete bygningsmessige endringer. Grunnen til at disse eiendommene er inkludert i planområdet, er for å ha frihet til å foreta endringer på gangarealer og akser for å tilrettelegge for et helhetlig grep hva gjelder offentlige rom og tilgjengelighet gjennom kvartalet. I tillegg kan det være aktuelt å tilrettelegge for flere publikumsrettede formål (offentlig eller privat tjenesteyting, bevertning etc.) i Drammensveien 155. Denne tomten, best kjent som Sofienlund, er regulert til spesialområde bevaring gjennom plan- og bygningsloven samt er fredet gjennom kulturminneloven, noe som gir premisser for det planlagte nybygget.

Høring av planprogram

Plan- og bygningsetaten har som ansvarlig myndighet besluttet av planforslaget skal konsekvensutredes. I henhold til forskrift om konsekvensutredning av 01.07.09 legges herved forslag til planprogram på høring. Planprogrammet er første fase i arbeidet med konsekvensutredning, og programmet foreslår hvilke temaer som skal utredes i forbindelse med reguleringsarbeidet, og hvordan dette skal gjøres. Planprogrammet er vedlagt dette brev.

Bemerkninger til planarbeidet og/eller innspill til utredningstema i planprogrammet kan sendes til

Civitas rådgivergruppen v/ Ole Falk Frederiksen,
Grubbegt. 14, 0179 Oslo,
Eller på e-post til off@civitas.no
Høringsfrist er satt til 12. 07. 2013

Dersom noe er uklart, ta gjerne kontakt på telefon 917 26 417 eller e-post off@civitas.no

På vegne av forslagsstiller med konsulenter,

vennlig hilsen
AS Civitas


for Ole Falk Frederiksen

Drammensveien 149 m.fl.

FORSLAG TIL PLANPROGRAM

16.05.13

INNHold

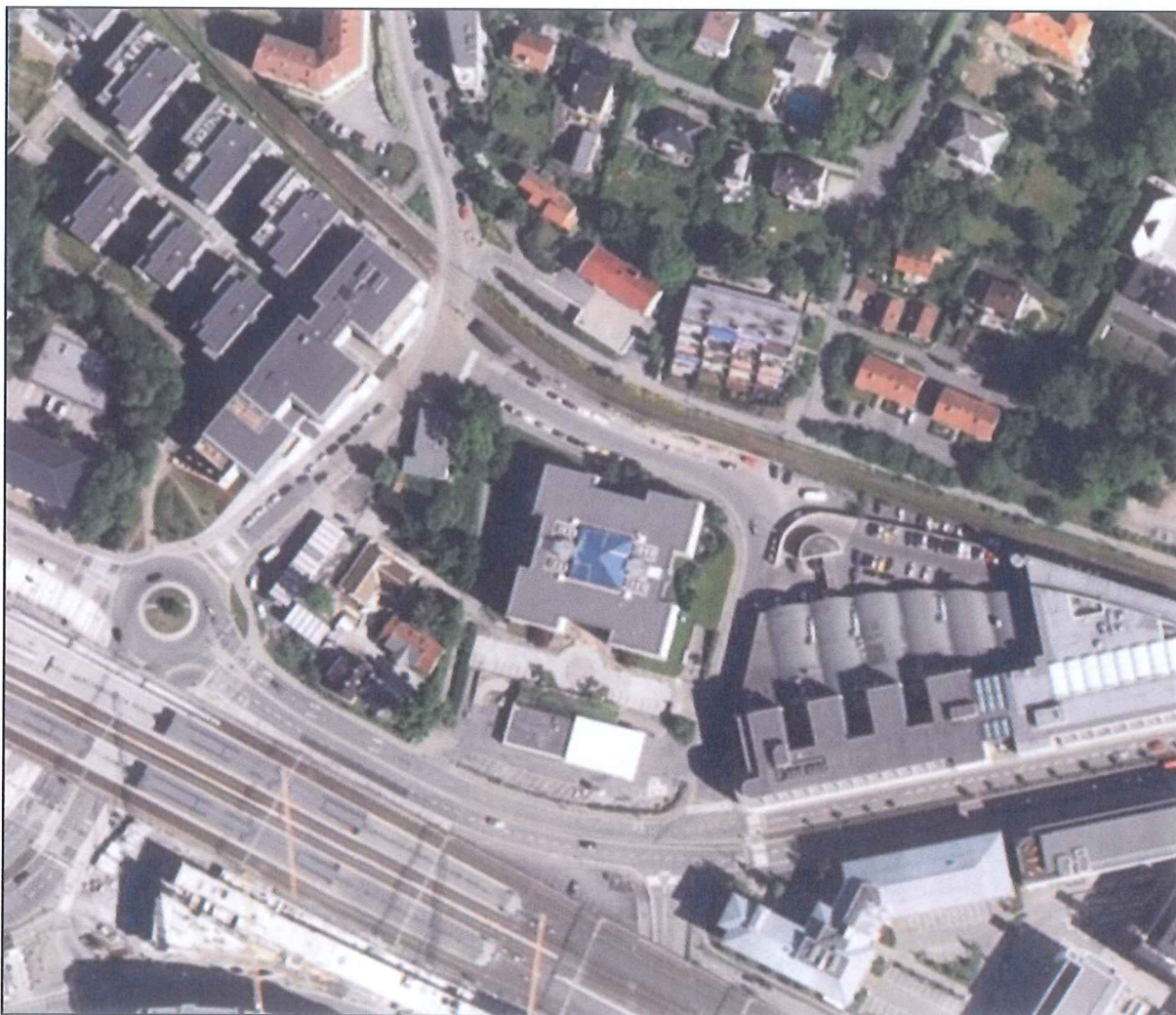
1. INNLEDNING	2
1.1 Bakgrunn	2
1.2 Om planprogram	3
2. PROSESS OG MEDVIRKNING.....	4
2.1 Planprosess	4
2.2 Medvirkning	4
3. BESKRIVELSE AV DAGENS MILJØ I OMRÅDET.....	5
3.1 Beliggenhet og størrelse	5
3.2 Beskrivelse av området	6
3.3 Eierforhold	11
4. PLANSTATUS	12
4.1 Overordnede planer og mål.....	12
4.2 Gjeldende regulering	14
4.3 Pågående plan- og byggesaker i området.....	15
5. BESKRIVELSE AV PLANENS INNHOLD OG HOVEDFORMÅL	16
5.1 Mål	16
5.2 Prinsipper for utvikling av området	16
5.3 Alternativer	17
6. PROBLEMSTILLINGER OG BEHOV FOR UTREDNINGER.....	21
6.1 Generelt	21
6.2 Forholdet til overordnede planer og mål.....	21
6.3 Byutvikling og landskap	21
6.4 Trafikk.....	22
6.5 Lokalklima og sol-/ skyggeforhold	23
6.6 Andre miljøforhold	23
6.7 Sosiale og økonomiske virkninger	24
6.8 Risiko og sårbarhet.....	25
6.9 Konsekvenser i anleggsperioden.....	25
7. OPPSUMMERING	26

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Orkla ASA ønsker å utvikle eiendommen Drammensveien 149 til nytt kontorbygg for sine merkevarerelskaper i Oslo. Det er også ønskelig å legge til rette for flere bruksformål i tiliggende eiendom Sofienlund og å vurdere gangforbindelser gjennom hele kvartalet. I tillegg til egen eiendom gnr. 3 bnr. 20, er derfor også gnr. 3 / bnr. 6, 106, 555 og 623 tatt med innenfor avgrensningen av planforslaget, slik at hele kvartalet kan sees som en helhet og omfattes av én reguleringsplan.

Det er forslagsstillers intensjon å videreutvikle tomtene i tråd med de overordnede intensjoner for Skøyen som et av Oslos viktigste knutepunkter. Et knutepunkt med en så sentral beliggenhet som Skøyen tilsier at det utvikles arbeidsintensiv virksomhet med høy arealutnyttelse, slik utviklingen har vært og fortsatt er for tiliggende områder. Det er et mål for forslagsstiller at det skal skapes et godt samspill mellom virksomhetene langs Drammensveien, og at parken og Sofienlund kan bli en attraksjon på Skøyen.



Figur 1: Ortofotobilde av planområdet (kilde: Google Earth)

1.2 Om planprogram

Utredningsplikt

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller inn under forskriftens § 3 punkt b jf. vedlegg II, punkt 1, og skal derfor konsekvensutredes.

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredning (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres.

Hensikten med planprogram

Konsekvensutredningen skal belyse hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha på miljø, naturressurser og samfunn.

Første fase i dette arbeidet er utarbeidelse av et planprogram, som skal redegjøre for aktuelle problemstillinger og hva som er relevant å utrede.

Høring

Planprogrammet legges på høring, slik at berørte og interesserte kan vurdere programmet og evt. komme med forslag til utredningstemaer og hvordan utredningen bør skje. I neste omgang vil godkjent planprogram ligge til grunn for selve konsekvensutredningen.

2. PROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Planprosess

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser og konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Arbeidene skal samordnes, slik at det skal presenteres reguleringsforslag med tilhørende konsekvensutredning.

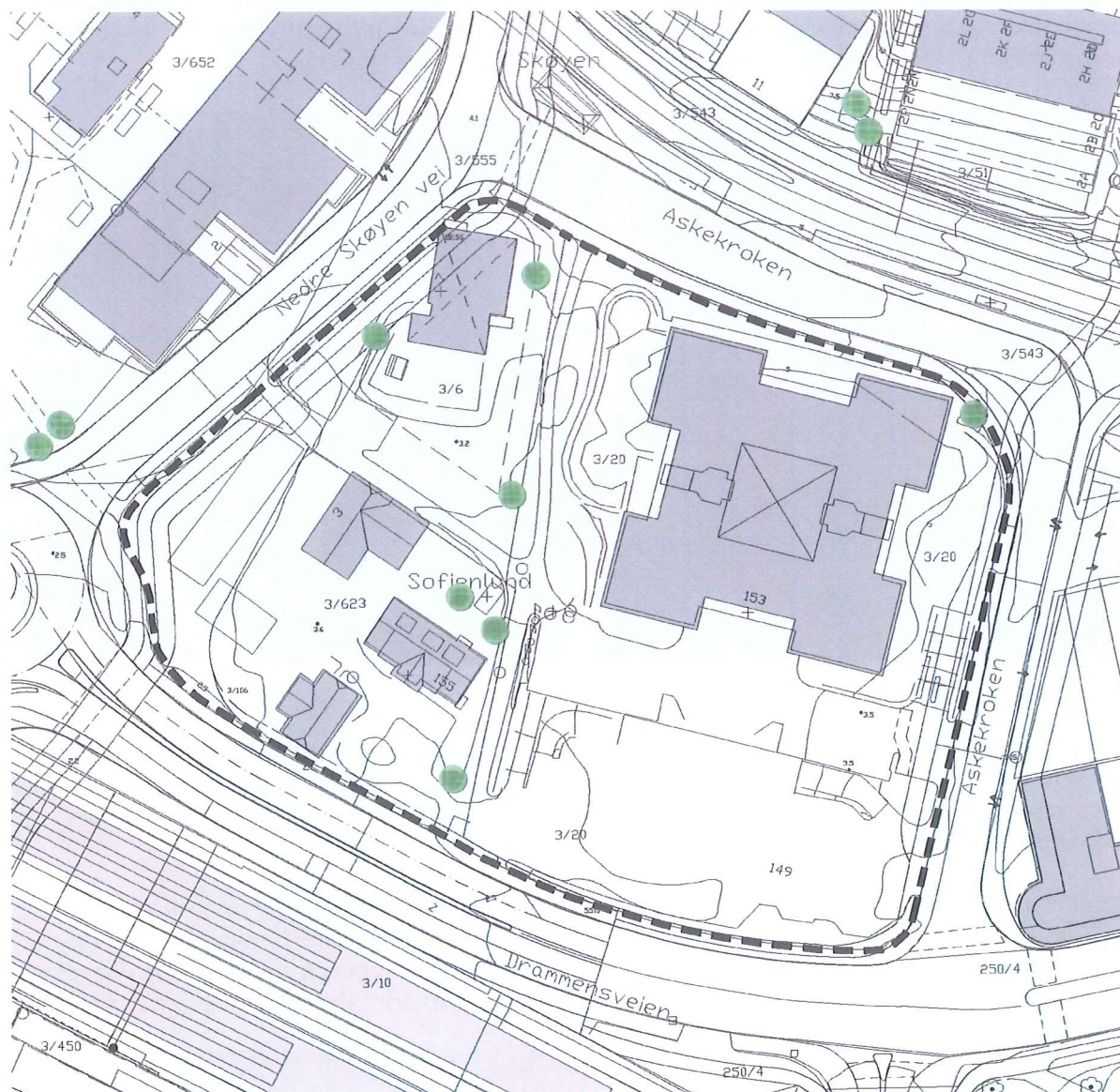
Reguleringsplan	Konsekvensutredning
- Oppstartsmøte med kommunens planavdeling	- Utarbeid. forslag til planprogram
- Varsling oppstart planarbeid	- Høring forslag til planprogram (6 uker)
- Utarbeiding av forslag	- Arbeid med delutredninger
- Oppsummering høringsuttalelser	- Oppsummering høringsuttalelser
- Bearbeiding av forslag	- Fastsetting endelig planprogram
	- Evt. supplering av delutredninger
- Presentasjon av reguleringskisse med KU	
- Vurdering planavdelingen	
- Bearbeiding – presentasjon av endelig planforslag med KU	
- Vurdering planavdelingen	
- Utleggelse til offentlig ettersyn (6 uker)	
- Oppsummering av høringsuttalelser	
- Evt. bearbeid. av reguleringsforslaget og justering/ supplering av utredningene	
- Behandling og politisk vedtak	

2.2 Medvirkning

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning, slik at allmennheten og berørte vil sikres informasjon først og fremst ved varsling og offentlig ettersyn.

Behov for informasjon og offentlige møter, blant annet med Velforeningene, vil bli vurdert fortløpende under arbeidet. Det har allerede vært kontakt med naboer og Velforeninger.

3. BESKRIVELSE AV DAGENS MILJØ I OMRÅDET



Figur 2: Situasjonsplan med planavgrensning (eksisterende trær vist med grønt).

3.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet er på 14 daa. og ligger sentralt ved Skøyen stasjon i bydel Ullern. Området er avgrenset av Rv. 161 Drammensveien i sør, Nedre Skøyen vei i vest og Askekroken i nord og øst. Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Eiendom	Adresse	Areal
3/6	Nedre Skøyen vei 7	1.73 daa.
3/20	Drammensveien 149-153	9.00 daa.
3/106	gangveg ved rundkjøring	0.13 daa.
3/623	Drammensveien 155 / Nedre Skøyen vei 3	1.83 daa.
3/555	Hovfaret 3 (veggrunn)	0.65 daa.
250/4	Drammensveien (veggrunn)	0.65 daa.

3.2 Beskrivelse av området

Bebyggelse og bruk

Drammensveien 155, Sofienlund, er en løkkeeiendom utskilt fra Skøyen hovedgård i 1813 og oppført i empirestil. Anlegget består av tre bygninger. Hovedbygget er oppført ca. 1820, i 2½ etasje med valmet gavl, forblendet med pusset tegl, og med louis-seize-dekor omkring inngangspartiet. Sidebygningen er i sveitserstil fra 1853, dukkestuen fra 1868. I tillegg er det en nyere bygning.



Figur 3: Sofienlund sett fra Drammensveien

Planområdets nordvestre del, Nedre Skøyen vei 7, er i dag i bruk som hybelhus for rusmisbrukere. Hybelhuset er et modulbasert bygg i to etasjer, med enkel utførelse. Bygget er planlagt revet som følge av en veiutvidelse. Det er vedtatt ny reguleringsplan for eiendommen til bruk for omsorgsboliger kombinert med grøntareal.

Drammensveien 149, tidligere ESSOs hovedkvarter, er et kontorbygg i 5 etasjer (inntrukket toppetasje) oppført 1990. Bygget har monumental karakter, frittliggende med kvadratisk plan og symmetriske fasader som er tilnærmet like i alle retninger. Bygget ligger på en høyde som dannes av parkeringsanlegg med beplantning på dekket over. Mot sør er parkeringsanlegget eksponert, med en terrasse med parkering foran hovedinngangen til bygget.



Figur 4: Eksisterende kontorbygg sett fra Drammensveien. Bensinstasjonen er nå revet.

Bystruktur, byrom, utnyttelse og uteområder

Planområdet ligger sentralt i knutepunktområdet Skøyen. Området er preget av eldre industrianlegg som er transformert til forretning og kontorbruk, sammen med ny kontorbebyggelse med bygningshøyder som varierer fra 5 til 12 etasjer. Tomteutnyttelsen varierer sterkt i området, med svært høy utnyttelse der større sammenhengende områder er transformert og bygget ut, mens det innimellom ligger igjen eiendommer som ennå ikke er utbygd eller har eldre bebyggelse med små bygningvolum.

Det viktigste byrommet i nærområdet ligger omkring Skøyen stasjon, sør for og under jernbanesporene. Dette er ikke klart romlig definert, og har heller ikke store publikumsrettede tilbud. Tyngdepunktene for publikumsrettede tilbud på Skøyen ligger i Karenslyst Allé sør for jernbanen og på Thune i øst.

Planområdet som er en del av næringsbebyggelsen nord for stasjonen beliggende mellom jernbane og trikkelinje gir en bystruktur med relativt store parseller med bebyggelse bygget ut i forskjellige deler av 1900-tallet. Det er også flere passasjer gjennom byggeområdene, gangstrøk langs Hoffselva, gårdsrom inne i eldre industrikomplekser o.l.

Bebyggelsen innenfor planområdet inngår ikke i noen dominerende bebyggelsesstruktur. Øst og vest for området er det etablert bebyggelse som følger gateløpet i Drammensveien/Hoffsveien og skaper tydelig definerte gaterom. Bebyggelsen ellers fyller også ut det aller meste av kvartalene, selv om byggene i mindre grad henvender seg til sidegatene. I planområdet er bebyggelsesstrukturen åpnere, med frittliggende bygg som ikke henvender seg til gater. Strukturen har slik sett mest sammenheng med boligområdet i nord, med løsere struktur og grønne flater mellom byggene.



Figur 5: Planområdet sett fra fugleperspektiv fra nordvest

Grunnforhold

I følge NGUs løsmassekart består løsmassene i området av isbreavsetninger og forvitningsmasser.

Det har stått en bensinstasjon i det sørøstre hjørnet av planområdet. Det er avdekket forurensning i grunnen.

Landskap og vegetasjon

Terrenget i planområdet er relativt flatt, med nivåforskjeller fra kote + 2.5 langs Drammensveien til kote +4.0 langs Askekroken i nord. Like nord for planområdet stiger terrenget markert opp mot Silkestrå. Mot Drammensveien 153 trekkes terrenget opp over parkeringsanlegget og danner en høyde på kote +5.0.

Vest for Nedre Skøyen vei renner Hoffselva i et grøntdrag mot utløpet i Bestumkilen.

Planområdet har enkelte store trær og grønne flater på den midtre og vestre delen. Det er også beplantning på dekke over parkeringsanlegg omkring kontorbygget Drammensveien 153. Den sørøstlige delen av området benyttes til parkering og har i hovedsak harde flater.



Figur 6: Oversiktsfoto sett fra nord. Grønne flater og vegetasjon ligger i hovedsak langs gangveien gjennom planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø

Sofienlund er et bevaringsverdig kulturminne. Både hovedbygningens eksteriør og interiør er fredet. Sidebygningen fra 1853 er regulert til spesialområde bevaring, mens den nyere bygningen ikke har vernestatus.

Trafikkforhold

Vegnett

Drammensveien, Nedre Skøyen vei og Askekroken er alle kommunale gater. I Drammensveien er det kollektivfelt for sentrumsrettet trafikk. Gatene har 50 km/t som skiltet fartsgrense.

Adkomst

Planområdet har sin hovedadkomst for kjørende trafikk tilknyttet Askekroken. Gangtrafikk har adkomst til planområdet fra alle omkringliggende gater.

Parkering

I dag er det kantsteinsparkering langs vestsiden av Nedre Skøyen vei og tosidig kantsteinsparkering langs nordre del av Askekroken. Ved Esso er det markparkering langs sørsiden av bygget.

Trafikkvolum

Dagens døgntrafikk (ÅDT) er:
ÅDT 15 800 i Drammensveien
ÅDT 2 900 i Nedre Skøyen vei
ÅDT 1 300 i Askekroken

Gang- og sykkeltrafikk

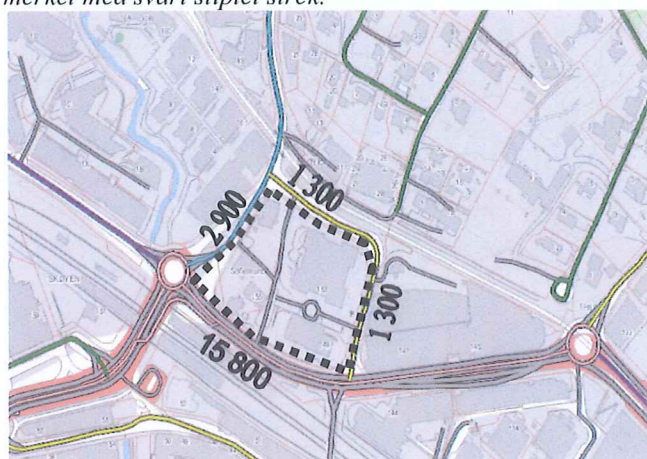
Gangtrafikken i området føres hovedsakelig på fortau. Sykkeltrafikken har sin viktigste forbindelse langs E18. Det er tosidig sykkelfelt langs Hoffsvæien fram til rundkjøringa i krysset med Nedre Skøyen vei. Det er også regulert gang-/sykkelveg langs Askekroken i øst med kryssing over trikkelinje.

Trafikksikkerhet

I perioden 2002 – 2011 er det nær planområdet registrert flest trafikkulykker i krysset mellom Drammensveien og Nedre Skøyen vei. Alle trafikkulykker i perioden medførte lettere personskade.



Vegnett (Kilde: Nasjonal vegdatabank). Planområdet er merket med svart stiptet strek.



Døgntrafikk, ÅDT (Kilde: Nasjonal vegdatabank). Planområdet er merket med svart stiptet strek.

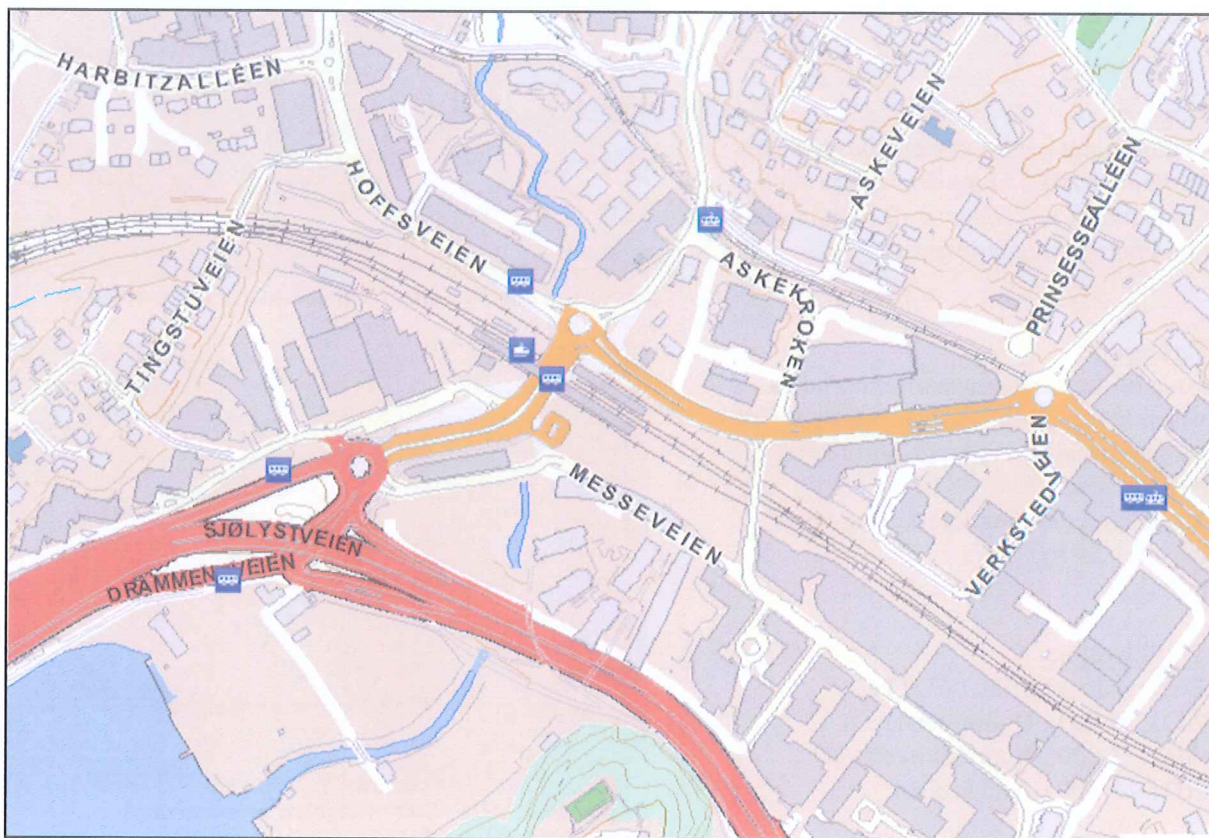


Trafikkulykker 2002 - 2011 (Kilde: Nasjonal vegdatabank). Planområdet er merket med svart stiptet strek.

Kollektivtrafikk

Planområdet ligger med kort avstand til kollektivknutepunktet på Skøyen og har dermed spesielt god kollektiv tilgjengelighet med:

- Togstasjon med stoppested for mange lokal- og regionale ruter samt Flytoget
- Stoppested for trikk ved Askekroken
- Stoppesteder for mange bussruter nær Skøyen stasjon.



Figur 7: Stoppesteder for kollektivtrafikk (Kilde: Ruter)

Støy

Vegtrafikk på Drammensveien, på jernbane og til dels trikk har store trafikkmengder, og påfører områder støybelastning og vibrasjoner.

Barn og unge

Området er ikke særlig tilrettelagt for barn og unge. Arealene langs gangveien sentralt i området er tilgjengelige, men har høy støybelastning.

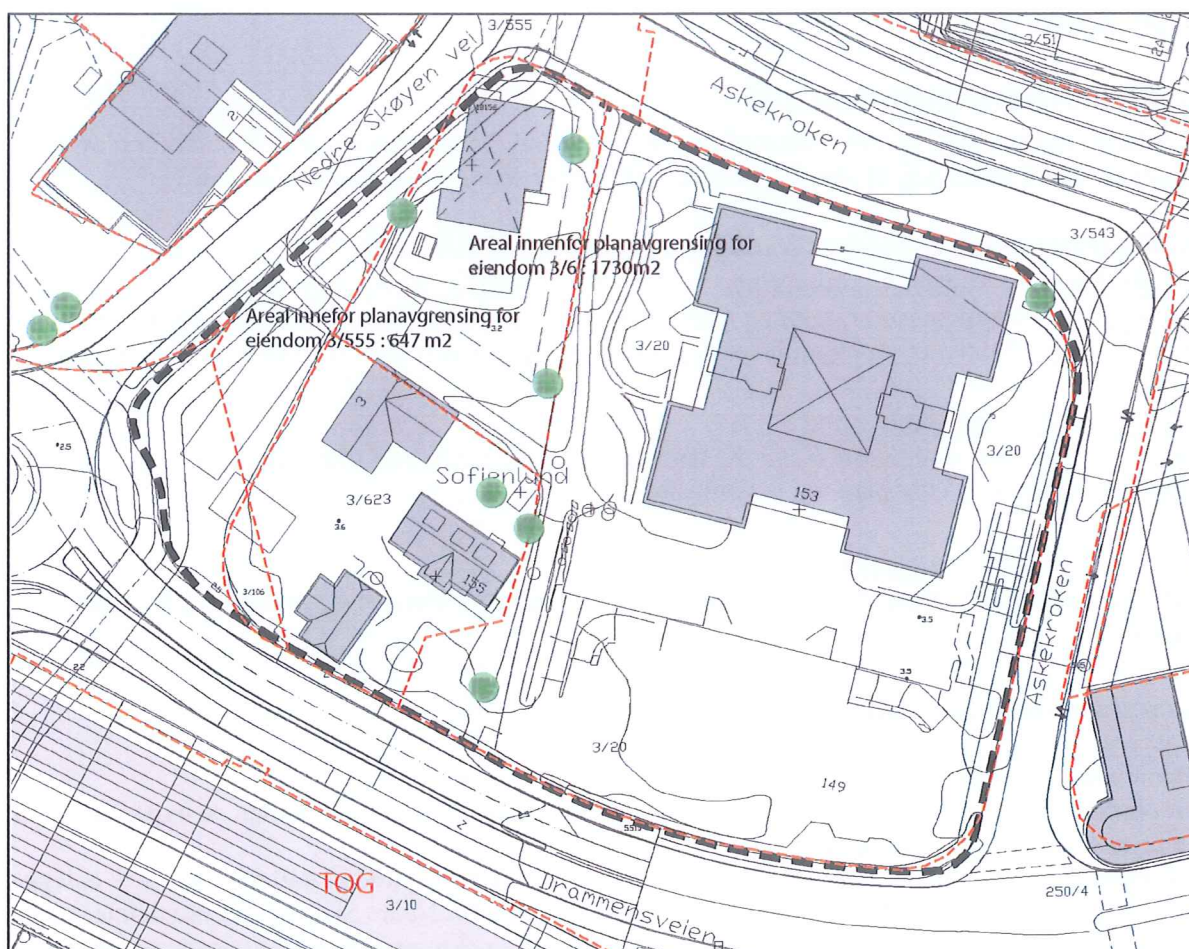
Universell utforming

Det er god tilgjengelighet på fortau og gangveg gjennom området. Det er ikke universell tilgjengelighet til Sofienlund og hybelhuset vest i planområdet, men kontorbygget har trinnfri atkomst og heis.

Teknisk infrastruktur

Det er ikke påvist større kommunale ledninger eller annen infrastruktur i området.

3.3 Eierforhold



Figur 8: Situasjonsplan med eiendomsgrenser

Eiendom	Adresse	Eier
3/6	Nedre Skøyen vei 7	Oslo kommune
3/20	Drammensveien 149-153	Orkla Eiendom
3/106	gangveg mm.	Kollektivtransportproduksjon AS
3/623	Drammensveien 155 / Nedre Skøyen vei 3	Oslo kommune fester: Sofienlund as
3/555	Hovfaret 3 (veggrunn)	Oslo kommune
250/4	Drammensveien (veggrunn)	Statens Vegvesen

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede planer og mål

Reguleringsplanen med konsekvensutredning må redegjøre for hvordan planene for utvikling av planområdet forholder seg til planer og rammebetingelser som er aktuelle for området.

Statlig planretningslinje/-bestemmelse, rundskriv (SPR/SPB1)

T-5/93 Areal og transportplanlegging

Planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses.

T-2/08 Om barn og planlegging

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

T-1442/2012, Støy i arealplanlegging

Retningslinjene gir anbefalte støygrenser ved etablering av boliger og andre støyfølsomme formål.

Kommuneplan / Kommunedelplan (KP/KDP)

KDP 1/9: Skøyen, 1994

Planområdet omfatter deler av område 4 og 5 i kommunedelplanen.

For område 4, som er område for nybygg i foreliggende planprogram, angir planen en byggehøyde på 5 etasjer + 1 tilbaketrukket toppetasje.

For område 5 – Sofienlund mm. – ønskes en opparbeiding av parkområde i tråd med tidligere anlegg og bedret kontakt med Hoffselva. Planen viser en annen trasé for Nedre Skøyen vei. For denne delen av område 5 er det imidlertid senere vedtatt reguleringsplaner (kfr. avsnitt 4.2 Gjeldende regulering).

KP 2008

Skøyen er et av byens knutepunkt med blandet arealbruk, men ligger også innenfor feltet for allsidig bymiljø med stort innslag av boliger.

KDP 13: Indre Oslo

Skøyen er definert som det overordnede knutepunktet i vest.

KDP 17: Torg og Møteplasser

Planområdet faller inn under "Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling". Det er mangel på bymessige plasser som er allment tilgjengelige og tilrettelagt for fotgjengere i hele bydelen.

KDP 8: Grøntplan for Oslo

Planområdet er del av en viktig gangforbindelse definert i Grøntplan for Oslo. Det bør satses på konsentrerte tiltak som gjør det hyggelig og mulig å ferdes utendørs.

Andre overordnede bystyrevedtak

Byøkologisk program 2011-2026

Næringsutvikling og boligbygging skal, i samsvar med Kommuneplanen, skje ved fortetting innenfor byggesonen og i tilknytning til knutepunkter på kollektivtransportnettet. Fortetting bør ikke gå på bekostning av grøntstruktur.

Plan for hovedsykkelveinettet

Sykkelruta starter øverst i Monolittveien og følger Hoffsvæien til Drammensveien ved Nedre Skøyen vei hvor rute "Hoffsvæien" og rute "E18-Drammensveien" møtes. I øvre del bør traséen følge den nye

Hoffsvæien. Skøyen er utviklet til å bli et betydelig forretningsområde, og det er derfor viktig at det legges til rette for et godt sykkeltilbud.

Oslopakke 3

I nylig behandling av Oslopakke 3 ble det lagt til grunn at ny metro til Fornebu skal gå via Skøyen.

Analyser

Utredning: Høyhus i Oslo (2003)

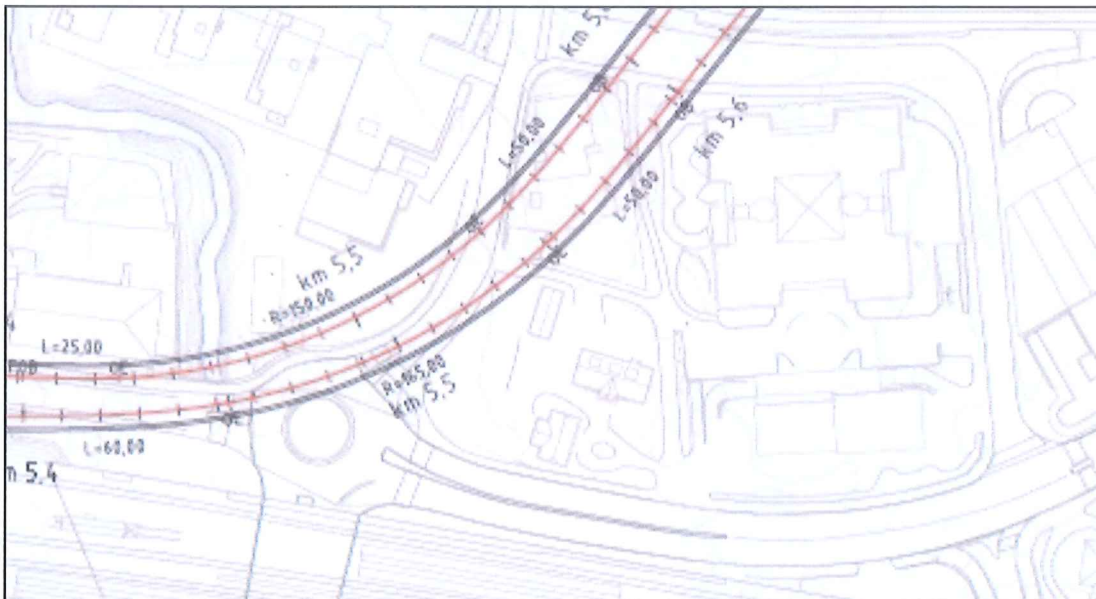
Strategien for Høyhus i Oslo definerer Skøyen som et av byens knutepunkter der høyhus bør etableres ved behov.

Næringsrettet byutviklingsstrategi (1997)

I Oslo kommune anbefales det at områder som er avsatt til næringsformål og som er godt dekket av offentlig transport bør arealutnyttelsen være høy innenfor de overordnede byplanmessige rammer.

K-2012 Ruters strategiske kollektivtrafikkplan 2012-2030

Ruter planlegger metro til Fornebu under området, og er i dialog med PBE om videre samarbeid.



Figur 9: Ruters foreløpige plan for trasé under området.

4.3 Pågående plan- og byggesaker i området

Forslag til revisjon av KDP blågrønn struktur

Revisjon av grøntplanen er til behandling.

Aktsomhetsområde for Hoffsbekken/ turvei A3 tangerer området i vest.

Forslag til ny trase for jernbanen

Det er behov for å øke kapasiteten for togtrafikken gjennom Oslo sentrum. Jernbaneverket utreder alternative tunneltraseer.



Figur 11: Alternative tunneltraseer (Kilde: Jernbaneverket)

5. BESKRIVELSE AV PLANENS INNHOLD OG HOVEDFORMÅL

5.1 Mål

Hensikten med planen er først og fremst å legge til rette for oppføring av et særpreget og arkitektonisk godt utformet nybygg, som kan romme Orklas merkevarevirksomheter i Oslo. Samtidig er det ønskelig å utvikle området slik at bebyggelsen fremstår i et grønt landskapsrom.

Tomten for nybygget ligger sentralt plassert og i et kvartal som er eksponert mot omgivelsene. Forslagsstiller ønsker å bidra til en positiv videreutvikling av dette kvartalet, og vil legge vekt på at nybygget vurderes i sammenheng med eksisterende bebyggelse. Nybygget i samspill med det fredede anlegget på Sofienlund har potensial til å gi området særpreg.

5.2 Prinsipper for utvikling av området

Avgrensning av planområdet

I tillegg til Drammensveien 149 omfatter kvartalet den bevaringsverdige bebyggelsen Sofienlund og Nedre Skøyen vei 7, der det nylig er vedtatt regulering til institusjonsboliger.

Selv om forslagsstiller bare vil utvikle sin eiendom Drammensveien 149, er planområdet avgrenset slik at det omfatter hele kvartalet, og det er tatt kontakt med de øvrige grunneierne om dette. Ved å se på hele kvartalet samlet i én plan, vil det lettere kunne foreslås mindre endringer (som plassering av gangveier og mindre terrengarrangeringer) som er nødvendig for at kvartalet skal framstå som en gjennomtenkt helhet. Det vil videre være aktuelt å vurdere å foreslå flere bruksformål enn dagens kontorregulering for anlegget på Sofienlund.

Disponering og bruk av området

Utvikling av området vil ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelse og bruk:

- Bebyggelsen Sofienlund er regulert til spesialområde bevaring samt fredet etter kulturminneloven. Ny bebyggelse må tilpasses denne slik at den ikke utfordrer Sofienlunds eksponering. Det kan evt. tenkes at de bevaringsverdige bygningene får bruk tilknyttet den nye bebyggelsen.
- Essobygget i nord har en særegen form. Bygget vil bli innpasset i de nye planene, og det vurderes noen endringer i form av til- og/ eller påbygging.
- I det nordvestre hjørnet av tomten er det vedtatt ny reguleringsplan for omsorgsboliger. Disse vil også utgjøre en premiss for videreutvikling. Fortrinnsvis bør de nye boligene etableres i grønne omgivelser.

Ny bebyggelse vil etter dette bli lokalisert til tomten til den nedlagte bensinstasjonen. Her ønskes oppført et bygg av høy arkitektonisk kvalitet. Bygget vurderes oppført i 20 etasjer. Både nybygget og hoveddelen av Essobygget vil bli benyttet til kontorer.

Området ønskes utviklet med et parkmessig preg som vil binde bebyggelsen og uteområdene sammen. Siktemålet er å kunne bidra til å gi hele området en ny identitet og attraktivitet, som også vil kunne styrke knutepunktet Skøyen.

Atkomst og parkering

Planområdet vil bli betjent fra Askekroken.

Størstedelen av bilparkeringen vil bli ordnet i underjordiske anlegg. Sykkelparkering for ansatte vil også bli ordnet i underjordisk eller lukket anlegg, mens besøksparkering kan skje på bakkeplan, nær innganger.

Kollektivbetjening

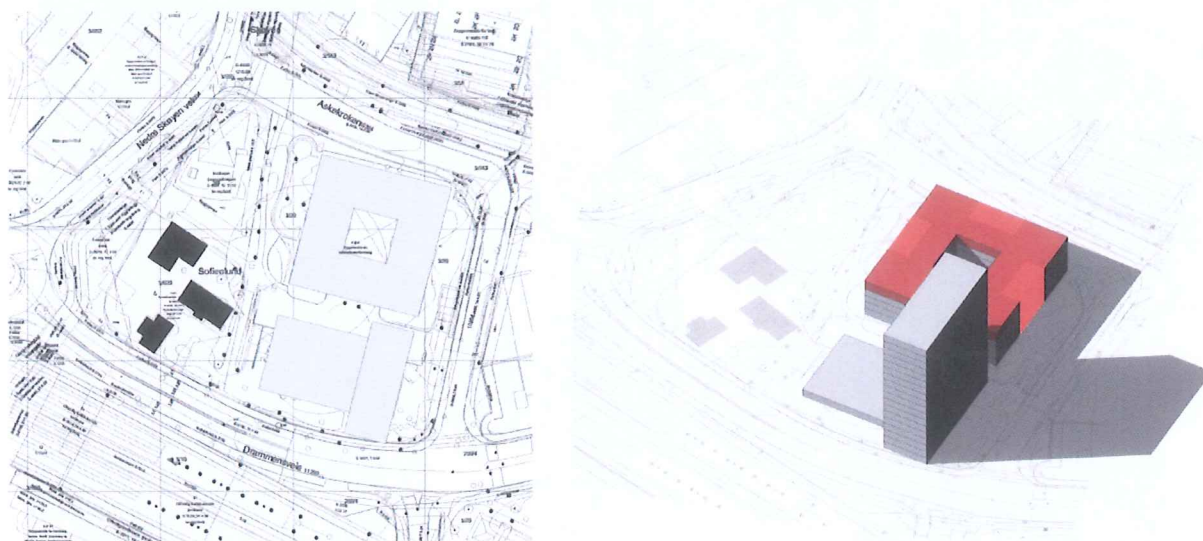
Området har svært god kollektivbetjening med tog buss og trikk innenfor 100-150 m gangavstand.

5.3 Alternativer

Forslagsstillers anbefalte alternativ

Forslagsstiller ønsker å bygge nytt hovedkvarter med et slankt høyhus i 20 etasjer plassert øst på eiendommen. Plasseringen gir maksimal avstand til det bevaringsverdige bygningsanlegget Sofienlund. Dette gir mulighet til å utvide parkrommet mellom Sofienlund og kontorbebyggelsen. Høyhuset vil ha gesims ca. på kote 75.

Planforslaget vil også gi mulighet for til- og påbygg på eksisterende kontorbygg. Dagens toppetasje vil kunne erstattes med en full etasje, og etasjene utvides noe for å gi mer rasjonell bruk. Det vurderes en funksjonell sammenkobling mellom det nye bygget og eksisterende kontorbygg



Figur 12: Skjematisk illustrasjon av hovedalternativet - plan og aksonometri

Arealoversikt forslagsstillers anbefalte alternativ

Sofienlund	ca 800 m ²
Omsorgsboliger	ca 550 m ²
Eksisterende kontorbygg	8 900 m ²
Påbygg/tilbygg kontor	2 600 m ²
Nybygg kontor, 20 etasjer	14 300 m ²

Alternativet tilfredsstiller arealbehovet for Orkla.

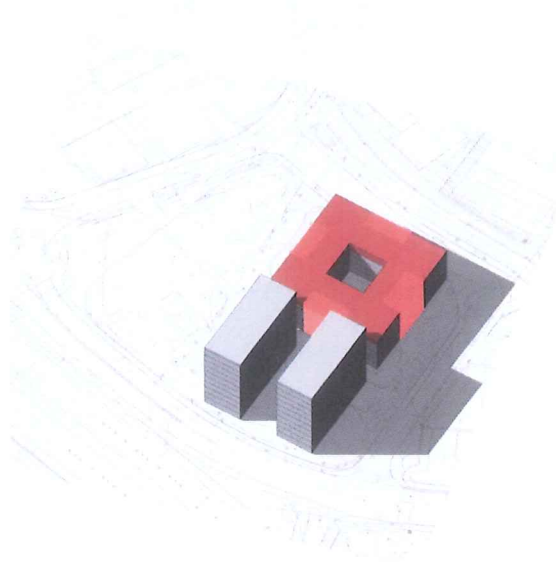
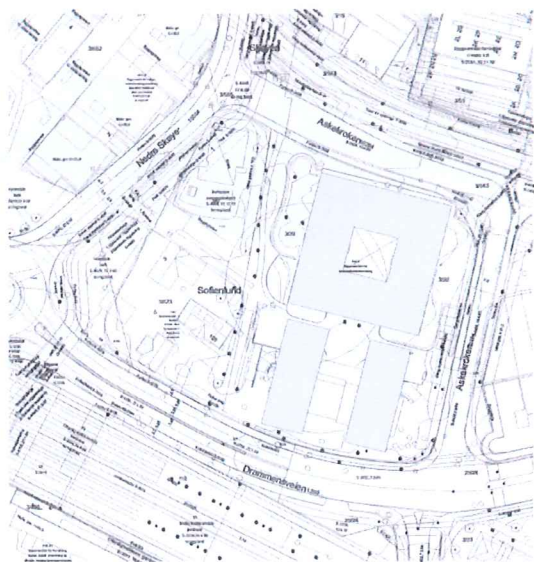


Figur 13: Forslagsstiller har utarbeidet skisseprosjekt for et høyhus på eiendommen

Alternativ uten høyhus

I forbindelse med høyhusutredningen er det stilt krav om at det ved planer med bebyggelse over 12 etasjer også skal utredes lavere høyde. Høyhusutredningen angir imidlertid Skøyen som et område der bebyggelse over 12 etasjer kan innpasses etter vurdering.

Alternativet med lavere høyde viser en utbygging med to lameller mot Drammensveien, med byggehøyder på opp til 12 etasjer. Planalternativet omfatter også til- og påbygg på eksisterende kontorbygg. Dagens toppetasje erstattes med en full etasje, og etasjene utvides noe for å gi mer rasjonell bruk.



Figur 14: Skjematisk illustrasjon av alternativet - plan og aksonometri

Arealoversikt alternativ uten høyhus

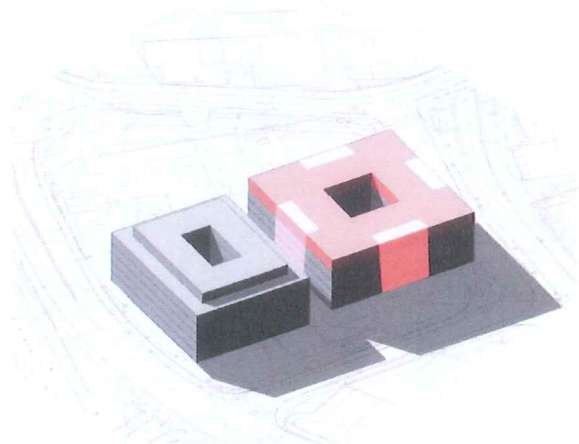
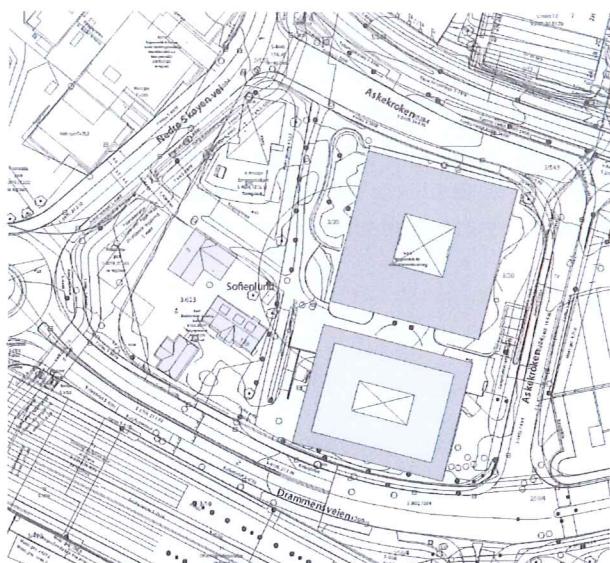
Sofienlund	ca 800 m ²
Omsorgsboliger	ca 550 m ²
Eksisterende kontorbygg	8 900 m ²
Påbygg/tilbygg kontor	2 600 m ²
Nybygg kontor, to lameller på 8 etasjer	14.300 m ²

Relevante temaer i konsekvensutredningen skal også redegjøre for virkninger av dette alternativet.

0-alternativet

0-alternativet er definert til å være utvikling i henhold til kommunedelplan for Skøyen for Drammensveien 149, og senere vedtatte reguleringsplaner for arealene vest for denne eiendommen. Etter KDP Skøyen kan Drammensveien 149 utbygges med en maksimal byggehøyde på 5 etasjer pluss 1 inntrukket toppetasje. Sofienlund kan ikke utbygges videre, og Nedre Skøyen vei 7 kan ha maks. BYA 405 m² innen angitt maks. høyde.

0-alternativet er illustrert i figuren under. Fotavtrykket vil gi mindre avstand til den bevaringsverdige og fredete bebyggelsen, og nybygget vil begrense mulighet til utvidelse av parkanlegget. 0-alternativet omfatter også til- og påbygg på eksisterende kontorbygg i varierende grad. Dagens toppetasje kan erstattes med en full etasje, mens de øvrige etasjene kan utvides noe for å gi mer fleksible planløsninger.



Figur 15: Skjematisk illustrasjon av 0-alternativet

Arealoversikt 0-alternativet

Sofienlund	ca. 800 m ²
Omsorgsboliger	ca. 550 m ²
Eksisterende kontorbygg	8 900 m ²
Påbygg/tilbygg kontor	2 600 m ²
Nybygg kontor, 6 etg.	10.300 m ²

I konsekvensutredningen skal hovedalternativet sammenlignes med 0-alternativet.

Alternativ bruk

Det er ikke aktuelt å utnytte arealene til annen bruk enn hva som er foreslått.

6. PROBLEMSTILLINGER OG BEHOV FOR UTREDNINGER

6.1 Generelt

Hensikten med konsekvensutredning er å få oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av og når det fattes vedtak om planen. Aktuelle utredningstemaer er derfor de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn.

I det følgende gjennomgås antatte problemstillinger, med sikte på å avklare behov for utredning av de ulike temaene. I konsekvensutredningen skal utredningene gjøres for planforslaget. Det skal dessuten gjøres en sammenligning både med 0-alternativet, som er forventet utvikling dersom ikke planforslaget gjennomføres, og med et alternativ der byggehøyden er begrenset til 12 etasjer. Influensområdet må vurderes i hvert enkelt tema.

Bakgrunnen/ kildene for utredningene kan være:

- Eksisterende data som innhentes
- Ny registrering/ kartlegging

Metodene som skal benyttes er:

- Redegjørelse (dvs. en tekstlig oppsummering av grunnlaget)
- Vurdering (en tekstlig vurdering av temaet, evt. med illustrasjoner)
- Simulering/ beregning (evt. ved hjelp av egnet programvare)

6.2 Forholdet til overordnede planer og mål

Området ønskes utviklet i overensstemmelse med nasjonale mål om knutepunktutvikling med høy utnyttelse i knutepunktene. Forslaget må også vurderes i forhold til målsettingen i gjeldende kommuneplan og med foreløpig annonserte mål i ny kommuneplan.

Bakgrunn/ kilder

- Overordnede føringer, dvs. nasjonale og kommunale planer og mål.

Metode

- Tekstlig vurdering

6.3 Byutvikling og landskap

Stedsutvikling

Utviklingen må vurderes i forhold til byens behov og områdets beliggenhet.

Bakgrunn/ kilder

- Overordnede planer
- Foto, informasjon om nærområdet

Metode

- Tekstlig vurdering, evt. med illustrasjoner

Bebyggelse, landskap og fjernvirkning

Det er et ønske at det skal utvikles et attraktivt område med arkitektoniske kvaliteter, og at utbyggingen kan innpasses i landskapsbildet på en god måte.

Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan krav til estetikk og hensynet til nabobebyggelsen skal sikres, og hvordan kravene tenkes ivaretatt i prosjektet. Det skal redegjøres for valg av

bebyggelsesstruktur og bygningstypologi. Konsekvensvurderingen skal også belyse følger av økt tomteutnyttelse.

Bakgrunn/ kilder

- Foto, informasjon om nærområdet,

Metode

- Tekstlig vurdering, med:
 - o Beskrivelse av og begrunnelse for løsningen
 - o Redegjørelse for konsekvenser med hensyn til nær- og fjernvirkning
- Illustrasjoner og fotomontasjer (3D-illustrasjoner) og evt. modellfotos som redegjør for hvordan tiltaket oppleves fra:
 - o Hoffsveien (ved rundkjøringen mot Drammensveien) fra vest
 - o Drammensveien fra øst
 - o Boligfeltet langs Askeveien
 - o Bekken ved Nedre Skøyen vei, bak Multiconsultbygget

Kulturminner og kulturmiljø

Utbyggingen må ta spesielt hensyn til den fredete bygningen Sofienlund. Det må redegjøres for forholdet mellom nybygg og fredet/bevaringsverdig bebyggelse.

Bakgrunn/ kilder

- Gjeldende planer og vedtak
- Byantikvarens opplysninger

Metode

- Tekstlig vurdering
- Illustrasjoner som viser hvordan bevaringsverdig bebyggelsen vil fremstå etter utbygging.

Grøntstruktur og utearealer

Planen må sikre rekreasjonsområder og sammenhengende grøntdrag.

Bakgrunn/ kilder

- Overordnede planer
- Foto, informasjon om nærområdet

Metode

- Tekstlig vurdering, evt. med illustrasjoner

Naturmiljø og biologisk mangfold

Det skal undersøkes om det er registrert biologisk mangfold innen planområdet. I henhold til naturmangfoldloven skal alle reguleringsplaner gi en vurdering av eventuelle konsekvenser for biologisk mangfold (naturmangfoldloven §7).

Bakgrunn/ kilder

- Eksisterende data

Metode

- Tekstlig vurdering

6.4 Trafikk

KU skal redegjøre for hva tiltaket betyr for trafikksituasjonen og trafikkavviklingen i området. Det må redegjøres for konsekvenser for biltrafikk, gang- og sykkeltrafikk, kollektivtrafikk og trafiksikkerhet.

Bakgrunn/ kilder

- Eksisterende datagrunnlag og trafikk tall

Metode

- Tekstlig vurderinger og analyser, som redegjør for:
 - o Atkomst og parkering, herunder tilkomst for brann-, rednings- og servicetrafikk
 - o Kapasitet på tilliggende veier og kryss/ rundkjøringer
 - o Endret trafikkbelastning og kapasitet som følge av tiltaket
 - o Situasjonen for fotgjengere og syklister
 - o Kollektivbetjening
 - o Trafikksikkerhet
- Evt. illustrasjoner

6.5 Lokalklima og sol-/ skyggeforhold

I konsekvensutredningen skal det redegjøres for lokalklimaet i området, og om den nye bebyggelsen vil kunne få innvirkning på dette.

Disponering av høyder på tomten kan ha betydning for solforholdene på tilstøtende områder. Ved sol-/skyggediagram skal KU redegjøre for hvordan solforholdene blir etter utbygging, både internt i området og for nabo-områdene med spesiell fokus på naboområdene i nord.

Bakgrunn/ kilder

- Eksisterende data, planlagt tiltak, kart

Metode

- Tekstlig vurdering av bebyggelsens innvirkning på lokalklimaet
- Illustrasjon sol-/skyggediagram som viser situasjonen over døgnet ved høst-/vårjevndøgn og sommersolverv

6.6 Andre miljøforhold

Innen selve planområdet er det ikke virksomheter som generer støy. KU skal redegjøre for støyforholdene langs trafikkerte veier, og det skal dokumenteres at kravene i gjeldende retningslinjer kan tilfredstilles for bebyggelse og utearealer.

Det er i dag ingen kilder for utslipp innenfor planområdet, og ny utvikling innebærer heller ikke utslipp til luft. Med utgangspunkt i trafikkutredningen skal KU redegjøre for luftforholdene langs veinettet etter gjennomføring av planen.

I det videre arbeidet vil grunnforhold vil bli dokumentert og evt. konsekvenser av en utbygging vurdert.

Det er avdekket forurensning i grunnen. I forbindelse med riving av bensinstasjonen ble det tatt grunnprøver som viser forurensning. Det er utarbeidet en tiltaksplan for riving. I forbindelse med rammesøknad for det nye tiltaket vil det bli utarbeidet ny tiltaksplan.

Bakgrunn/ kilder

- Eksisterende data
- Trafikkberegninger

Metode

- Tekstlig vurdering
- Simuleringer / analyser i egnet programvare
- Kart/ illustrasjoner

6.7 Sosiale og økonomiske virkninger

Utvikling av kvartalet

KU skal vurdere hva forslaget vil bety for Sofienlund og om det kan opparbeides oppholdsareal eller gangforbindelser som tjener befolkningen.

Bakgrunn/ kilder

- Planlagt tiltak

Metode

- Tekstlig vurdering

Sosial infrastruktur

Det skal redegjøres for antall arbeidsplasser som vil kunne innpasses i prosjektet, og ut fra dette forventet antall arbeidsplasser i området.

Bakgrunn/ kilder

- Planlagt tiltak

Metode

- Tekstlig vurdering

Konsekvenser for barn og unge

Området har i dag ingen tilrettelagte tilbud til barn og unge. Det nye området vil bli utformet med utgangspunkt i at det i en viss utstrekning skal kunne være tilgjengelig for barn og unge. KU skal redegjøre for dette.

Bakgrunn/ kilder

- Planlagt tiltak

Metode

- Tekstlig vurdering

Tilrettelegging for universell utforming

Universell utforming vil bli lagt til grunn ved planlegging av området. Konsekvensene for bevegelsehemmede og orienteringshemmede skal klarlegges.

Bakgrunn/ kilder

- Planlagt tiltak
- Gjeldende lover og forskrifter

Metode

- Tekstlig vurdering

Teknisk infrastruktur

Planarbeidet skal redegjøre for om utbyggingen medfører behov for omlegging av eller ny teknisk infrastruktur.

Bakgrunn/ kilder

- Oversikt over eksisterende ledninger og kabler

Metode

- Tekstlig vurdering
- Evt. illustrasjoner

Økonomi og gjennomføring

Gjennomføringen har ingen konsekvenser for offentlig økonomi. KU skal redegjøre for etappeutbygging og organisering.

Bakgrunn/ kilder

- Tiltaket

Metode

- Tekstlig vurdering
- Evt. illustrasjoner

Interesse motsetninger

Planprosessen vil avdekke eventuelle interesse motsetninger knyttet til tiltaket. KU skal redegjøre for dette.

Bakgrunn/ kilder

- Tiltaket
- Innhentete opplysninger og bemerkninger

Metode

- Tekstlig vurdering

6.8 Risiko og sårbarhet

I forbindelse med planarbeidet skal det også gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse i henhold til forskrift. Denne skal redegjøre for om og hvordan risikobildet kan endres ved utvikling i henhold til planforslaget. ROS-analysen skal omhandle:

- Naturgitte forhold; radon
- Infrastruktur; Trafikksikkerhet
- Miljøpåvirkning fra veg og bane
- Tidligere bruk; forurensning i grunnen
- Omgivelser
- Ulovlig virksomhet

6.9 Konsekvenser i anleggsperioden

Det er vesentlig at anleggsperioden kan legges opp slik at den gir minst mulig ulemper for nærområdene med hensyn på trafikkbelastning, støy og forurensning. Med utgangspunkt i sannsynlig etappeutbygging skal det videre planarbeidet belyse dette.

7. OPPSUMMERING

På bakgrunn av diskusjon av problemstillingene og med utgangspunkt i forskrift for konsekvensutredning foreslås følgende program for utredninger i tilknytning til planarbeidet:

Redegjørelse for tiltaket

Planforslaget skal beskrives med hensyn på bruk og utforming.

Beskrivelsen skal inneholde:

- Begrunnelse for forslaget.
Herunder skal det gis en begrunnelse for planavgrensningen og en redegjørelse for følgene av ikke å gjennomføre tiltaket
- Innhold i og formål med forslaget.
- Tidsplan for gjennomføring
- Redegjørelse for hvilke offentlige og private tiltak som er nødvendig for gjennomføring.

Forholdet til overordnede planer og mål

Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget forholder seg til nasjonale og kommunale overordnede planer og mål.

KU skal også redegjøre for konsekvensene for tilliggende del av gjeldende plan med hensyn til utnyttelse og utforming av bebyggelse.

Konsekvensene skal omhandles som beskrevet i kap.6.

Konsekvenser for miljø og samfunn

Med utgangspunkt i en beskrivelse av viktige miljø- og samfunnsforhold skal det i konsekvensutredningen gis en beskrivelse og vurdering av virkningene som endringene i forhold til gjeldende plan kan medføre for miljø og samfunn. For relevante tema skal konsekvensene sammenlignes med 0-alternativet.

Konsekvensene skal omhandles som beskrevet i kap.6.

Sammenstilling av virkningene

KU skal gi en sammenstilling av virkningene.

Avbøtende tiltak

KU skal gi en redegjørelse for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper.

Nærmere undersøkelser

KU skal gi en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser før gjennomføring av tiltaket.

KU skal også gjøre en vurdering av behovet for undersøkelser etter gjennomføring av tiltaket, med sikte på å klargjøre de faktiske virkningene av forslaget.

Forslagsstillers anbefaling

I KU skal forslagsstiller gi en anbefaling av valg av løsning for tiltaket.