



Oslo kommune  
**Bydel Ullern**  
Bydelsadministrasjonen

## Saksframlegg

Dato: 13.10.2014

Saksmappe:  
2012/526

Saksbeh:  
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:  
514

### Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/42	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	06.11.2014
14/111	Ullern bydelsutvalg	20.11.2014

### **DRAMMENSVEIEN 149 - UTTALELSE TIL FORSLAG OM REGULERINGSPLAN - OFFENTLIG ETTERSYN**

#### **Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak**

**06.11.2014:**

«Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon om ikke å anbefale planforslaget på 21 etasjer (hovedalternativet) tiltres. Dersom prosjektet skal realiseres på denne tomten, må gjeldende kommunedelplan for Skøyen legges til grunn.»

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon om ikke å anbefale planforslaget på 21 etasjer (hovedalternativet) tiltres. Dersom prosjektet skal realiseres på denne tomten, må gjeldende kommunedelplan for Skøyen legges til grunn.

#### **Saksfremstilling**

Fristen for å gi uttalelse den 17.11. 2014 vil bli søkt utsatt slik at ny frist blir etter bydelsutvalgets møte.

Vedlegg 2 inneholder både forslagsstillers beskrivelse av og argumentasjon for planforslaget, og Plan- og bygningsetatens vurdering og kommentarer til forslagsstillers tekst. I tillegg inneholder dokumentet resultatet av konsekvensutredningen. Reguleringskartet finnes på side 90 i vedlegg 2. Felt A 2 omfatter den nordre delen av tomten («Esso-bygget»), felt A 1 omfatter den søndre delen av tomten på totalt 9 daa.

I vedlegg 2 side 4 (sammendraget) fremgår følgende:

«Forslagsstiller ønsker å videreutvikle tomten(e) ved å oppføre nytt næringsbygg på bensinstasjonsarealet (tidligere Esso-bensinstasjon) og utvide eksisterende næringsbygg (Esso-bygget). I tillegg til egen eiendom gnr. 3 bnr. 20, - er også gnr. 3 bnr. 543 (Askekroken, veggrunn) og gnr. 250 bnr. 4 (Drammensveien, veggrunn) tatt med innenfor avgrensningen.

Med utgangspunkt i Skøyens rolle som et sentralt og viktig knutepunkt i Oslo og Norge, ønsker

forslagsstiller å oppføre et 21-etasjes nybygg og øke utnyttelsen av tomten. Kommunedelplan (KDP) 9 for Skøyen fra 1994 tillater byggehøyder tilsvarende 6 etasjer. Det er utarbeidet konsekvensutredning i tilknytning til planforslaget for ovennevnte område.

Planområdet ligger sentralt på Skøyen, og har en størrelse på totalt 9 000 m<sup>2</sup>. Med bakgrunn i tiltakets utnyttelse, høyder, og krav om konsekvensutredning – er det utredet 4 alternativer som inkluderes i planforslaget.

- Alternativ 1: Tiltakshavers hovedalternativ i 21 etasjer.
- Alternativ 2: Ved byggehøyder over 42 meter skal det utarbeides alternativ på inntil 42 meter. I alternativ 2 har forslagsstiller utarbeidet en blokk i 12 etasjer med samme BRA som hovedalternativet
- Alternativ 3: O-alternativ i henhold til gjeldende KDP 9 for Skøyen.
- Alternativ 4: Alternativ som inkluderer 50 % boligformål ved nybygg

MERK: I alle alternativer, foreslås det til- og påbygg på eksisterende kontorbygg (Essobygget). Dagens toppetasje erstattes med en full etasje, og etasjene utvides noe.

På felt A1 foreslås det etablering av et slankt høyhus på inntil 21 etasjer med tak som skrås fra maks kote 81 mot Drammensveien og maks kote 86 mot eksisterende Esso-bygg. Nybygget plasseres på en base med en høy førsteetasje. Kotehøyden på basen er satt romslig for å gi fleksibilitet for vekstlag for vegetasjon samt rekkverk dersom det skal tilrettelegges for opphold på taket (maks kote 10). Gangatkomst blir via fortau fra Drammensveien. Bilatkomst er felles for de to feltene og opprettholdes som i dag, via Askekroken.

På felt A2 foreslås det en utvidelse av eksisterende bygg, begrenset av byggegrenser som muliggjør gjenbygging av dagens inntrukne arealer og høyder (maks kote 24,5) som gir rom for en full femte etasje på bygget, mot dagens inntrukne. Reguleringsbestemmelsene fastslår en samlet utnyttelse for begge feltene. Felt A1 reguleres til en kombinasjon av kontor, bevertning og offentlig eller privat tjenesteyting. Felt A2 reguleres til kontor.

Det foreslås etablering av forretning, bevertning og annen utadrettet virksomhet i første etasje på felt A1. Det vil stilles krav om etablering av minimum 500m<sup>2</sup> BRA til publikumsrettet virksomhet, innenfor spekteret av de nevnte formål.

Det skal opparbeides et torg i overgangen mellom fortau i Drammensveien og utearealene i anlegget ved Sofienlund. Dette byrommet skal strekkes langs hele fasaden langs Drammensveien og helt ut i planområdets grense mot Sofienlund. Det skal stilles krav til høy standard på løsning og opparbeidelse, og at detaljer må forelegges Byantikvaren før tillatelse kan gis.»

Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon i vedlegg 2 (side 89) gjengis:

«Planforslagets mål om å videreutvikle og styrke området gjennom næringsutvikling og fortetting av Skøyen er i tråd med overordnede mål i Kommuneplanen. KDP 13 Indre Oslo definerer Skøyen som det overordnede knutepunktet i vest, hvor bl.a. næringsutvikling er ønsket.

Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten har initiert et større planarbeid tilknyttet Fornebubanen, som blant annet omfatter en mulighetsstudie for byutvikling på Skøyen, og planprogram tilknyttet arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen med tilhørende anlegg og tilknyttet arealutvikling. Hensikten med planene er å tilrettelegge for en utbygging av en sentral, ny lenke i T-banenettet, og se denne i sammenheng med behov for nye utbyggingsområder i samsvar med føringer i Oslopakke 3 og det pågående arbeidet med ny kommuneplan.

Det er viktig at tiltakshaver er à jour med status på overnevnte planarbeid for å gjøre løpende vurderinger og tilpasninger i den helhetlige utviklingen på Skøyen, slik at planforslaget vurderes ut fra en større sammenheng. Ruters foreløpige plan for metrotrasé via Skøyen viser at den går under planområdet. Det er derfor særs viktig at forslagsstiller hele tiden er

oppdatert på traseens tentative forløp og i dialog med alle berørte parter og ansvarlige for å samarbeide om en evt. utbygging.

De foreslåtte reguleringsformål anbefales. Det er positivt at prosjektet forsøker å danne en «urban dynamikk» på bakkeplan ved å inkludere publikumsrettede aktiviteter og åpne fasader mot vei og gate. Prosjektet er allikevel av en proporsjon som etter PBEs vurdering ikke kan rettferdiggjøres. Hovedalternativet som fremmes foreslår byggehøyder som tilsvarer 21 etasjer. Plan- og bygningsetatens konklusjon er at gjeldende Kommunedelplan 9 for Skøyen må ligge til grunn for byggehøyder inntil andre føringer for Skøyen sentrum blir vedtatt. PBE anbefaler derfor ikke oppføring av nybygg i 21 etasjer.

Ombygging og utvidelse av eksisterende kontorbygg innenfor kommunedelplanens begrensninger vurderes som akseptabelt, men det vil ved en eventuell byggesak stilles høye krav til arkitektonisk utforming og samspill med Sofienlund ved siden av.

PBE ønsker å begrense bilbasert virksomhet ved knutepunktet Skøyen grunnet et allerede tungt belastet trafikkbilde. Av trafikkanalysen fremkommer det at ved en eventuell utbygging av planområdet og Skøyen Atrium (Drammensveien 145 og 147), vil rundkjøringen ved Skøyen stasjon blir overbelastet i både morgen- og ettermiddagsrushet.

Som beskrevet i PBEs vurdering, oppleves prosjektets utforming og størrelse som altfor dominant ovenfor all omkringliggende bebyggelse, og med en enorm signaleffekt i et område der det nå jobbes med å lage en helhetlig plan for utbygging og utnyttelse. Av disse årsaker ønsker ikke PBE å fremme et eget alternativ, da vi vurderer planområdet til såpass strategisk at det må inngå som en tilpasset del av et overordnet grep for Skøyen sentrum.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.»

**Økonomiske konsekvenser:** Ingen

**Administrative/organisatoriske konsekvenser:** Ingen

#### **Bydelsdirektørens vurderinger**

Hovedalternativet sprenger alle rammer for hva som bør tillates av bebyggelse på Skøyen. Gjeldende bestemmelser gir føringer på at nye bygg har maksimum 6 etasjer. Dersom prosjektet skal realiseres på denne tomten, må gjeldende bestemmelser legges til grunn inntil ny helhetlig plan for Skøyen foreligger. Bydelsdirektøren slutter seg til Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon og anbefaler ikke planforslaget.

#### **Trykte vedlegg:**

- 1) Brev av 02.10.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- 2) Plan- og bygningsetaten – vedtak datert 23.09.2014 om planforslag for Drammensveien 149 til offentlig ettersyn.
- 3) Uttalelse av 10.07.2013 fra Skøyen vel.
- 4) Brev av 26. 06. 2013 fra bydelen til rådgivergruppen AS Civitas (bydelens tidligere uttalelse).

#### **Utrykte vedlegg:**

Plan- og bygningsetaten – Drammensveien 149 / Skøyen-detaljregulering med konsekvensutredning – fastsatt planprogram (udatert).

Ullern, 13.10.2014

Kari Andreassen  
bydelsdirektør