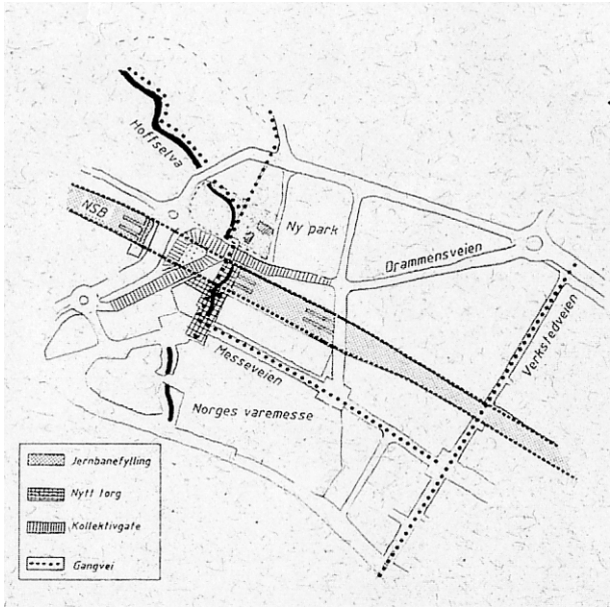
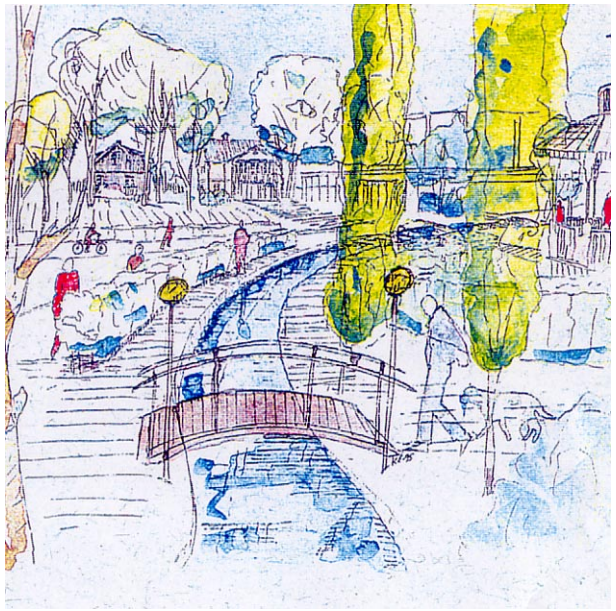
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK





Revidert Kommunedelplan Skøyen 1994

INNHOLD

Forord 1

1. Plandel

1.1 Mål 4
1.2 Prinsipper 5
1.3 Rettsvirkning 7
1.4 Generelle retningslinjer og bestemmelser 8
1.5 Plankrav 8
1.6 Plankart 9
1.7 Område 1 Varemessen, Eggengården m.m 10
1.8 Område 2 Tidligere Nebb 11
1.9 Område 3 Monier Thune
Område 4 Esso - Møller 12
1.10 Område 5 Hoffselva/Sofienlund..... 13
1.11 Område 6 Hovedveisystemet.....14
1.12 Område 7 Drammensveien.....15
1.13 Område 8 Terminalområde.....16
1.15 Område 9 A.L.- Thrane Steen.....17
1.15 Område 10 Hovfaret 17
1.16 Område 11 Prinsesseallén..... 18
1.16 Område 12 Madserud.....18
1.17 Område 13 Kværner,Schøyen buss,Amalienborg.....19
1.17 Område 14 Drammensveien, Bygdøy allé.....19
1.18 Område 15 Skøyen stasjon etc. 20
1.18 Område 16 "Olsen Enke".....20

1.19 Område 17 Harbitzalléen.....21
1.20 Rekkefølgebestemmelser.....22
1.21 Illustrasjonsplan.....23

FORORD

Plan- og bygningsetaten legger frem en plan som gir rammer for en utvikling som utnytter Skøyens muligheter:

1 - Vi ønsker å utnytte statens investeringer i basisveinettet, Store Ringvei, Granfosslinjen og El 8, noe som gir mulighet for å lede gjennomgangstrafikk utenom Skøyen.

2 - Vi legger tilrette for at reisende skal kunne nytte jernbane, buss og trikk ut fra sitt behov ved å foreslå en ny Skøyen terminal.

3 - Vi foreslår et sentralt Skøyen torg som omkranses av inngangen til Varemessen, det fredete Sofienlund og publikumsrettet servicetilbud med hotell som rager opp som fondmotiv fra Drammensveien, E18 og Sjølyst allé/Messeveien.
Kollektivterminalen får utgang mot torget under den sterkt utvidete jernbanebroen over Drammensveien og med direkte tilknytning til NSBs perronger.

4 - Vi foreslår at parken til Sofienlund gjenskapes.

5 - Vi foreslår et lokalt veinett som gir god tilgjengelighet til delområdene, både for fotgjengere, syklister og bilister.
Kontakten for fotgjengere fra kollektivterminal og sentralt torg til hvert delområde er i denne sammenheng av helt avgjørende betydning.

FORMÅLET med denne planen er å inspirere til at Skøyens potensiale kan utvikles til et av de mest attraktive innsatsområder i Oslo. Bakgrunn for planrevisjonen er endrete forutsetninger for utviklingen på Skøyen blant annet at Citadelprosjektet ikke kan gjennomføres, NSBs planer for ny Skøyen stasjon og endret syn på forutsetningene for en kollektivterminal.
Planen er vedtatt i bystyret 08.06.94 og erstatter kommunedelplan som bystyret vedtok i 1988. Næringsområdene på Hoff og boligområdene i tidligere kommunedelplan er kun ajourført i forhold til nye reguleringsplaner.

SKØYEN HAR STORE MULIGHETER:
Meget god tilgjengelighet fra et stort oppland, nasjonalt, regionalt og lokalt. Vakker beliggenhet, kulturtradisjoner, historiske spor, et variert næringsliv, og Varemessen som publikumsmagnet.

UTFORDRINGEN blir å utnytte disse mulighetene i et samspill mellom private og offentlige aktører der entusiasmen over Skøyens muligheter er den bærende kraft. Det har vært en åpen planprosess der sentrale aktører, andre med tilknytning til Skøyen og frittstående arkitekter har deltatt aktivt. Stiftelse av Skøyen Næringsvel er et resultat av denne prosessen.

KOMMUNEDELPLANEN består av en PLANDEL som er forankret i plan- og bygningsloven, der bestemmelser og retningslinjer er knyttet til geografiske delområder, og en BAKGRUNNSDEL som er inndelt i tema med begrunnelse for planforslaget.

Planforutsetninger har vært Kommuneplanen som peker ut Skøyen som et satsningsområde, Grøntplanen som viser betydningen av Hoffselva og Frognerbekken, Fjordbruksplanen som viser betydningen av Frognerkilen og Bestumkilen.

Planområdet ligger i hovedsak i bydel 25, men strekker seg såvidt inn i bydel 1 mot øst.

Planen er utarbeidet av Seksjon for egne planer, Avdeling vest.
Seksjonsleder Jon Kr. Ellefsen er ansvarlig.
Even Aursand er prosjektleder (inntil 1.02.93).
Tor Indrevoll har ledet arbeidet med trafikk og miljø, prosjektleder fra 1.2.93
Kari Sagbakken, Torill Merethe Johansen, Berit Unni Larsen, Trond Rogstad, Gunnar Stenvik og Jon Kr. Ellefsen har medvirket faglig.
Inger Lise Kristensen og Kjetil Enger har redigert og illustrert planmaterialet.
Byantikvaren har bidratt med registreringer, analyser og vurderinger til temaet historiske spor/bevaring.

Plan- og bygningsetaten, februar 1996

Sven W. Meinich
direktør

MÅL **1.1**

UTNYTTE SKØYENS GODE TILGJENGELIGHET NASJONALT, REGIONALT OG LOKALT

SKAPE ET STED PÅ SKØYEN MED EGENIDENTITET OG SENTERFUNKSJONER

REDUSERE EKSISTERENDE BARRIERER OG BEDRE DET LOKALE KLIMAET (hindre luftoppstuvning)

SKAPE HØYERE UTNYTTELSE RUNDT ET KOLLEKTIVT KNUTEPUNKT

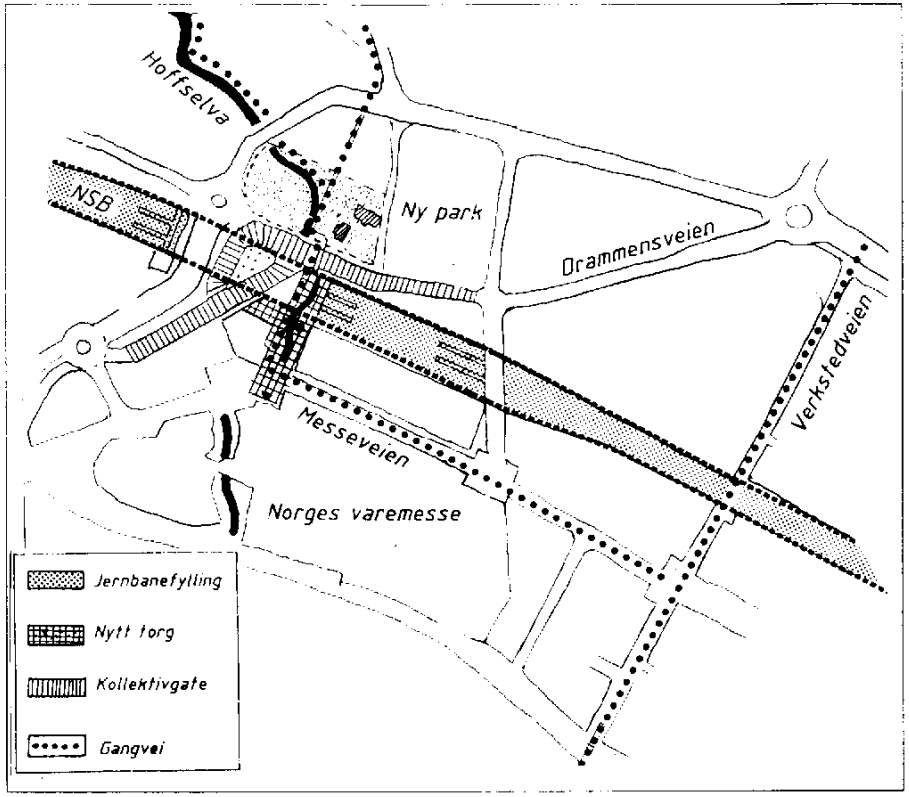
BEDRE TILGJENGELIGHETEN FOR MYKE TRAFIKKANTER

Gi FROGNERBEKKEN OG HOFFSELVA MULIGHET TIL Å FREMSTÅ SOM VIKTIGE MILJØELEMENTER OVER OFFENTLIGE PLASSER OG GRØNTDRAG

LEGGE TIL RETTE FOR AT HISTORISKE SPOR OG DET ELDRE INDUSTRIOMRÅDETS STRUKTUR BLIR SYNLIGJORT OG GIS BETYDNING GJENNOM NY UTVIKLING I OMRÅDET

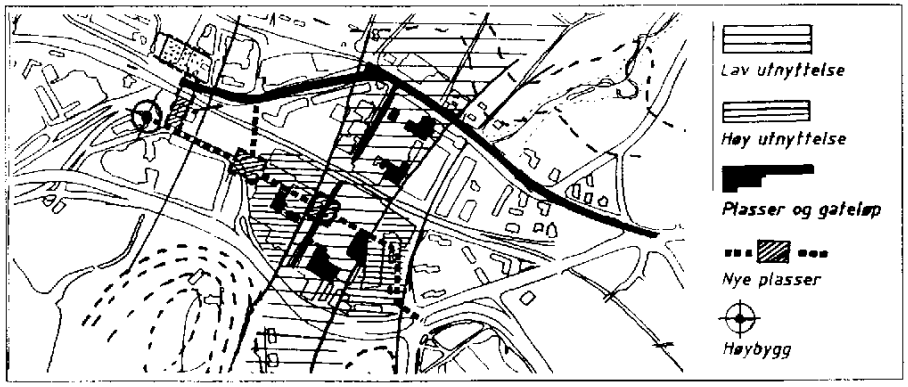
Hovedgrep

Legge til rette for utvikling av et sted med god tilgjengelighet til kollektive transportmidler og i direkte tilknytning til det fredede gårdsanlegget på Sofienlund. Stedet styrkes med en sentral plass med identitetsfremmende funksjoner og omgivelser. Plassen bør ha god kontakt mot sentrale deler av den eldre fabrikkbebyggelsen på Skøyen.
Biltrafikken bør av miljømessige hensyn ledes utenom det sentrale stedet.



Prinsipper for utnyttelse/byggehøyder

Vurderinger av landskap, klima og eksisterende bebyggelse bør ligge til grunn både i en overordnet og lokal analyse. Graden av utnyttelse og byggehøyder bør variere. Høy bebyggelse med signaleffekt bør lokaliseres slik at det markerer et viktig offentlig punkt.



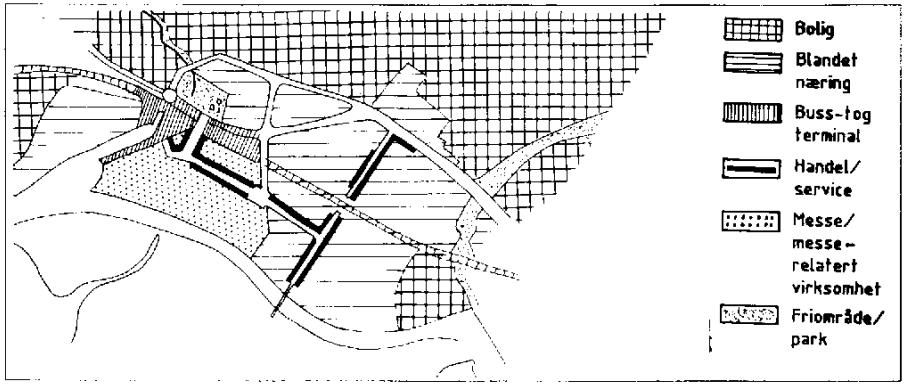
Prinsipper for utforming

Ny bebyggelse bør i hovedsak utformes rundt og langs ett sett av varierte plasser og gater og spesielt forholde seg til de offentlige rommenes hierarki og egenart samt klimatiske behov.
I nærområdene til den eldre fabrikkbebyggelsen er det viktig å vurdere materialbruk, avslutninger mot gategrunn og kvartalsutbygging som har røtter i eksisterende bebyggelse. En analyse av eldre bygningstruktur tilsier at man bruker tilbygg med menneskelig målestokk , som tilpassede størrelser mot offentlige, varierte byrom.

PRINSIPPER

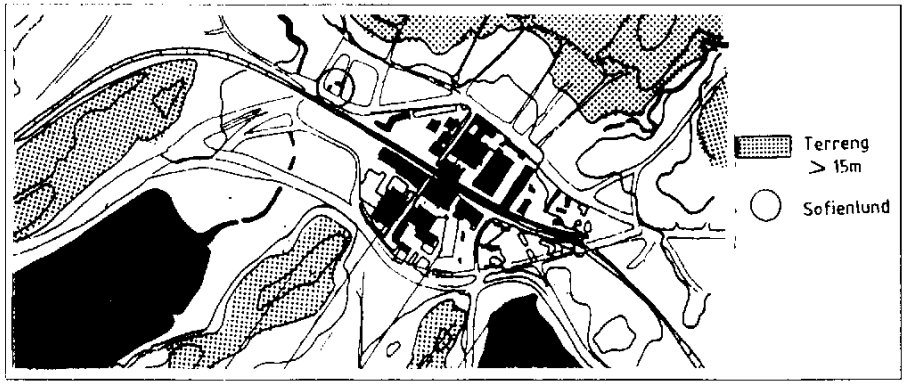
Prinsipper for arealbruk

Nye boliger bør knyttes opp mot eksisterende boligområder og om mulig trekkes ned mot de sentrale deler av Skøyen som et brohode. Publikumsrettet virksomhet som handel, service og utstillingsrom bør lokaliseres langs viktige gangforbindelser og mot viktige offentlige plasser og knutepunkt. Nebb - området bør med sitt bygningsmiljø utvikles slik at det blir et tilbud for varierte brukergrupper og virksomheter (kontor, handel, industri, håndverk, kultur mm.)



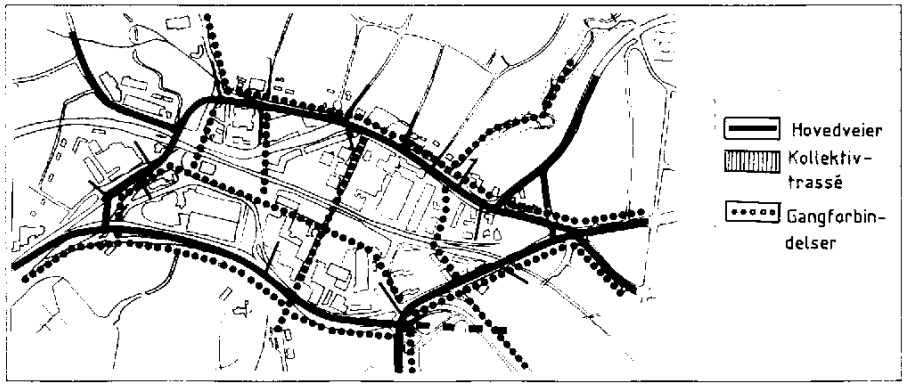
Prinsipper for bevaring, bylandskap og grøntstruktur

Forbindelsen mellom Bygdøylandets rekreasjonstilbud i grønne omgivelser og villa- og parkområdene fra Hoff via Skøyen mot Frogner bør styrkes gjennom all ny utvikling i området. Landskapets form bør tas hensyn til og være lesbar i all ny bebyggelse og i veiføringer (E18). Andre kulturhistoriske spor som eldre veier, ferdselsårer, elve/bekkeløp mm. og bebyggelse bør innpasses i planene som strukturerende elementer med miljøskapende effekt.



Prinsipper for trafikk

Hovedgrepet består i å etablere en hovedveiring som både betjener atkomst-funksjoner og trafikk til/fra området.
E 18, og nedre del av Bygdøy allé bør avlaste Drammensveien for gjennomgangstrafikk.
Det bør etableres en ny Skøyen terminal med optimal plassering, god til-gjengelighet og enkle omstigningsforhold som ledd i en prioritering av kollektivtrafikken.
Det interne ferdselsmønsteret bør sikres gjennom ny lokalvei samt gode forbindelser for myke trafikanter. Barrierer som skyldes jernbanen og eldre næringsbebyggelse bør reduseres.
Sykkeltrafikken bør gis bedre forhold gjennom egne sykkelbaner der behovet er stort.
Det bør skapes sammenheng mellom overordnete turveier og det lokale gang-/sykkelveinettet.



Ny kommunedelplan (KDP) for Skøyen består av juridisk bindende arealkart og bestemmelser. Retningslinjer for videre utvikling er veiledende. KDP for Skøyen, vedtatt i 1988, oppheves helt for sone C.

For sone A og B gjelder fortsatt planen fra 1988 med unntak av de områder der nyere reguleringsplaner er vedtatt. Spesielle bestemmelser og retningslinjer gjelder for de felt som er angitt i denne planen.

FOR SONE A GJELDER:	FOR SONE A OPPHEVES
KDP for Skøyen vedtatt i 1988. Stadfestede reguleringsplaner etter 1988.	———
FOR SONE B GJELDER:	FOR SONE B OPPHEVES
KDP for Skøyen vedtatt i 1988. Stadfestede reguleringsplaner etter 1988. Nye, utfyllende retningslinjer i ny KDP.	———

FOR SONE C GJELDER:
Ny KDP for Skøyen, med nye bestemmelser og retningslinjer og ny arealbruk

FOR SONE C OPPHEVES:
KDP Skøyen vedtatt i 1988.

Reguleringsplaner som oppheves:

S-1803 (12.02.72)
Byggeområde for industri, lager, kontor. Trafikkområde.

S-597 (05.04.55)
Byggeområde for forretning, kontor.

S-1730 (02.11.71)
Byggeområde for kontor, verksted.

S-790 (09.09.59)
Trafikkareal

S-931 (13.09.61)
Trafikkareal-gangbro, rampe.

S-3193 (12.09.91)
Byggeområde for bolig, kontor, forretning, industri, lager, bevertning, alm.nyttig formål. Trafikkområde.

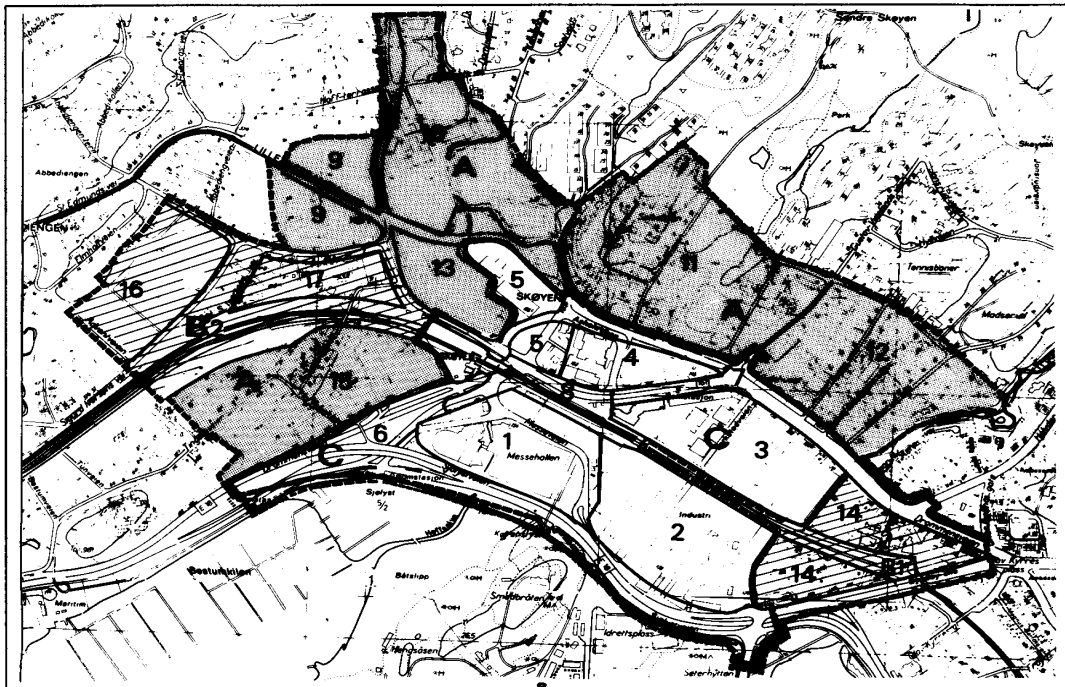
S-2864 (14.05.86)
Midl.reg.best.

S-2458 (14.04.80)
Byggeområde for industri, forretning, kontor, offentlig bygning, alm.nyttig formål. Spesialområde - bevaring. Trafikkområde.

Del av reguleringsplaner som oppheves:

S-2228 (12.05.77)
Trafikkområde.

S-585 (19.01.55)
Trafikkområde. Byggeområde for forretning, kontor (messehall).



AREALKART MED SONE- OG OMRÅDEBETEGNELSER

OMRÅDER I SONE C
1 Varemessen
2 Tidl.Nebb
3 Monier/Thune
4 Esso - Møller
5 Hoffselva/Sofienlund
6 Hovedveisystemet
7 Drammensveien
8 Terminalområdet m.m.

OMRÅDER I SONE A
9 A.L-Thrane-Steen
10 Hovfaret
11 Prinsesseallèen
12 Madserud
13 Kværner

OMRÅDER I SONE B
14 Drammensveien/ Bygdøy allè
15 Skøyen stasjon m.m
16 "Olsens Enke"
17 Harbitzallèen

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 1.4

BESTEMMELSER SONE A, B1 OG B2

Fra kommunedelplanen 1988:

- Der det er samsvar i arealbruken mellom kommunedelplanen og gjeldende reguleringsplan gjelder reguleringsplanen inntil ny reguleringsplan eller bebyggelsesplan godkjennes (gjeldende reguleringsplaner gjelder så langt de ikke kommer i strid med kommunedelplanen).
- Arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § § 84 og 93 samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted før det for den aktuelle sone eller eiendom foreligger godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan.

BESTEMMELSER SONE C

- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise terreng, vegetasjon, veier, gangveier, eventuelle bekker i dagen og parkeringsarealer.
- Tilbaketrukne etasjer skal utformes slik at de ikke synes fra motstående fortau (maks 1 5m fra bygningens fasade).
- De til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet om vei trafikkstøy skal følges. For tiden gjelder retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79. Detaljerte støyberegninger og forslag til støybeskyttelse må foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak må være ferdig samtidig med utbygging/ombygging.
- De til enhver tid gjeldende rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen skal følges. For tiden gjelder Miljøvernde partementets rundskriv T-2/92.
- Parkeringskravet skal følge gjeldende normer fra Oslo kommune (indre by), men minimum halvparten av p-plassene skal være i parkeringshus eller kjeller.
- Krav til fremkommelighet/tilgjengelighet for bevegelseshemmede skal inn arbeides i alle planer.
- Det skal ikke etableres større kjøpesenter innenfor planområdet. I tillegg er det gitt særlige bestemmelser for de enkelte områdene 1-8.

RETNINGSLINJER SONE B1 OG B2

- I delsonen merket B1 på arealkart (side 5) bør det ikke bygges slik at det hindrer mulighetene for å gi Frognerbekken fritt eller kunstig løp fra Dram mensveien til Frognerkilen.
- I delsonen merket B2 på arealkart (side 5) bør en eventuell ny/omlagt jernbanetrasé, av hensyn til eksisterende og planlagte boligområder, plas seres og utformes slik at:

• boligområder i minst mulig grad stykkes opp.
• høyhastighetstog i størst mulig grad går i tunnel.
• boligbebyggelsen langs Harbitzalléen kan opprettholdes som et fullverdig boligmiljø.

I tillegg er det gitt særlige retningslinjer for de enkelte områdene 9 - 17.

PLANKRAV 1.5

PLANKRAV FOR OMRÅDE 1:

Byggetillatelse for tilbygg, ombygging eller nybygg kan ikke gis før det foreligger vedtatt reguleringsplan for området.

PLANKRAV FOR OMRÅDENE 2-4:

1. Ombygging av eksisterende bygninger og mindre tilbygg til eksisterende bygninger:

Byggetillatelse kan gis når det er samsvar med kommunedelplanens arealbruk og bestemmelser.

2. Hovedombygging/nybygg:

Byggetillatelse skal ikke gis før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for det aktuelle delområdet.

3. Byggearbeide som er i strid med kommunedelplanens arealbruk og/eller bestemmelser:

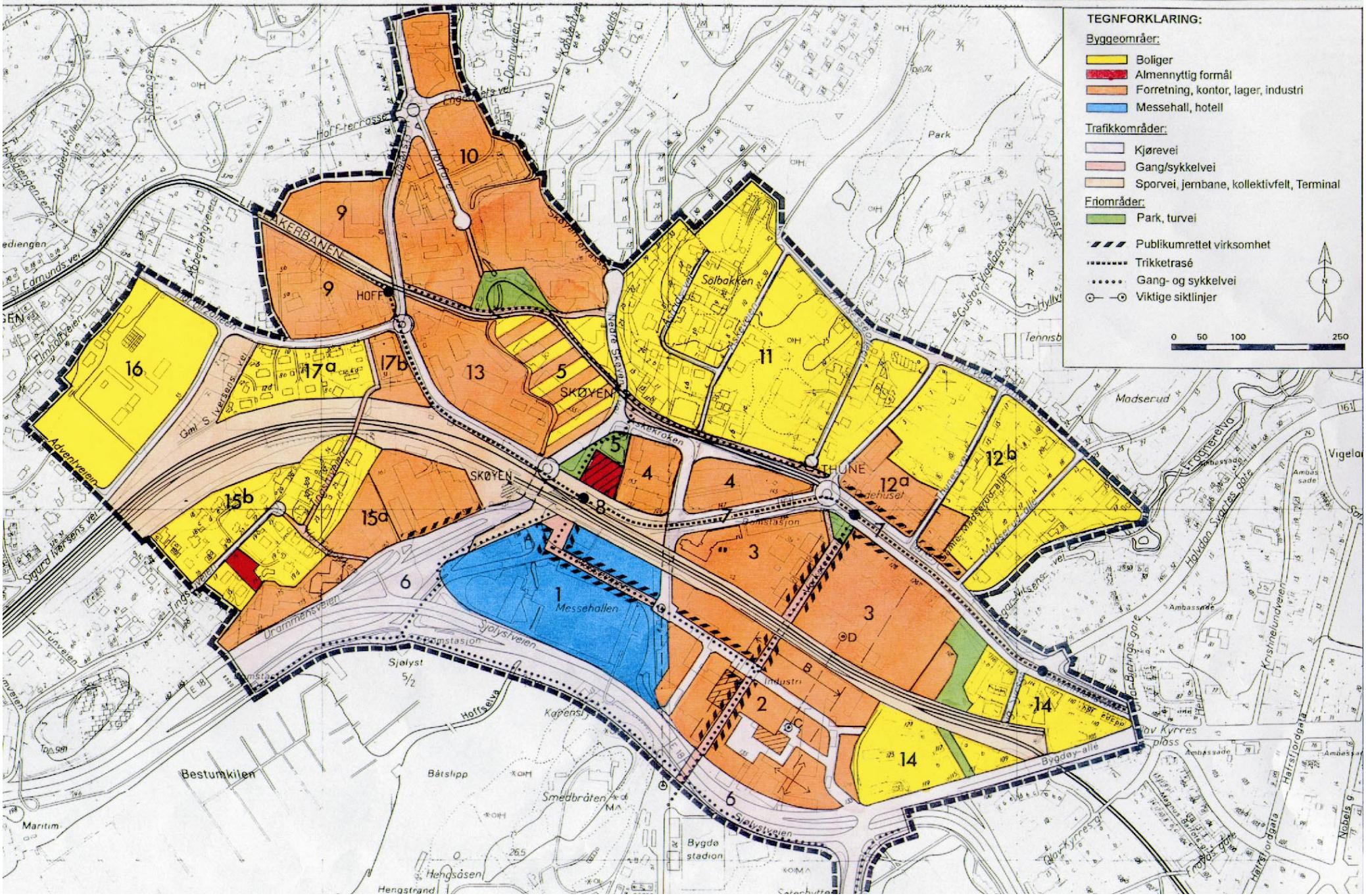
Byggetillatelse skal ikke gis før det foreligger vedtatt reguleringsplan for delområdet.

PLANKRAV FOR OMRÅDE 5:

Byggetillatelse for tilbygg, ombygging eller nybygg kan ikke gis før det foreligger vedtatt reguleringsplan for området.

PLANKRAV FOR OMRÅDENE 6, 7 OG 8:

Arbeide kan ikke startes opp før det foreligger vedtatt detaljert reguleringsplan for det aktuelle tiltaket. Behov for byggemelding skal tiltakshaver avklare så tidlig som mulig.


TEGNFORKLARING:
Byggeområder:
Boliger
Almennyttig formål
Forretning, kontor, lager, industri
Messehall, hotell
Trafikkområder:
Kjørevei
Gang/sykkelvei
Sporvei, jernbane, kollektivfelt, Terminal
Friområder:
Park, turvei
Publikumrettet virksomhet
Trikketrasé
Gang- og sykkelvei
Viktige siktlinjer
0 50 100 250
1 Messehallen
2 Industri
3 Industri
4
5
6
8
9
10
11
12a
12b
13
14
15a
15b
16
17a
17b
SKØYEN
THUNE
HOFF
Solbakken
Madserud
Bestumkilen
Sjølyst
Bygdø stadion
Hengsåsen
Hengstrand
Maritim
Båtslipp
Smedbråten
Hoffselva
Sjølystveien
Drammensveien
Bygdøy-alle
Gen. Blehrs vei
Gen. Wilhelmsens vei
Sigurd Iversens vei
Gml. S. Iversens vei
Adventveien
Elmbuveien
Abbedengveien
Hoff terrasse
Nedre Skøyen vei
Skøyen terrasse
Thunes vei
Madserud allé
Fr. Nansens plass
Kristineelundveien
Hallvard Lange gate
Nobels gate
Ambassade

MÅL: Utvikle et attraktivt messesenter.
Tilpasse messefunksjonene og bebyggelsen til en åpen bystruktur som gir god tilgjengelighet til og mellom de ulike funksjoner på Skøyen.

RETNINGSLINJER

Store bygningsvolumer bør utformes slik at bygningen virker oppbrutt i fasade og gesims.
En bør unngå store sammenhengende bygningsvolumer som gir opphopning av forurenset luft og dårlig lokalklima.

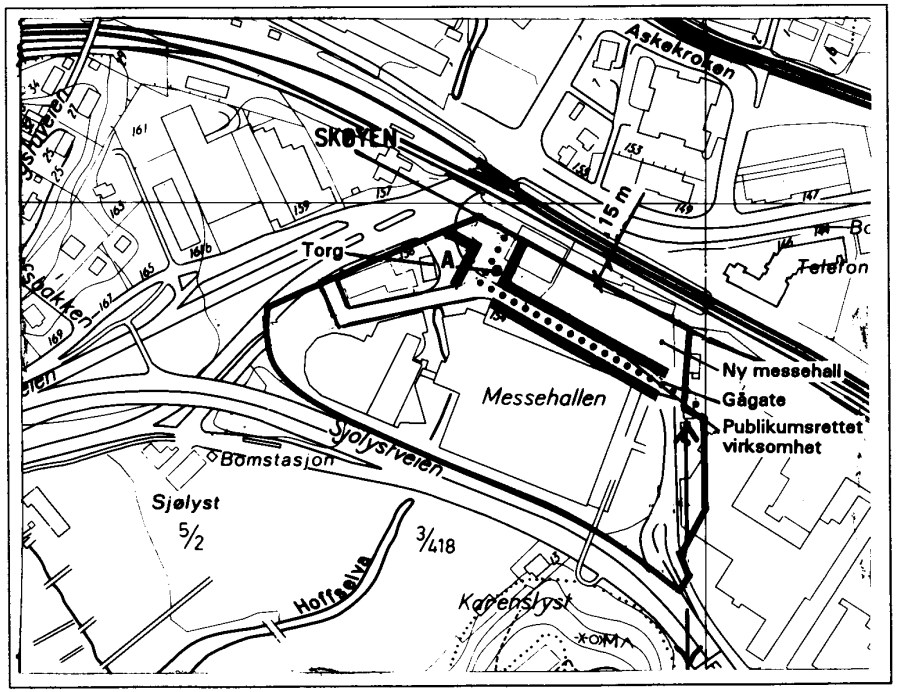
Mellom torget og Sjølyst allé bør Messeveien på én eller to sider, i form av eksisterende trær eller nyplanting, fremstå med et grønt preg.

Messeveien kan på samme strekning overbygges for å gi nødvendig forbindelse og effektiv utnyttelse av messeområdets bygninger, men uten at veien mister preg av åpenhet.
Den vertikale karakteren på bygningen merket A på kartet skal betones gjennom proporsjonering og formspråk.

BESTEMMELSER

- Det skal utarbeides reguleringsplan for området med samlet bebyggelse, veier, gangveier, parkeringsanlegg, plasser/torg samt Hoffselvas løp, fritt eller kunstig.
- Byggehøyder skal variere og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Byggehøyder fastlegges i reguleringsplan.
- Bygningen merket A på kartet skal bidra til å markere dette som det viktigste stedet på Skøyen og fremstå som et signaliserende, høyt og elegant bygg gjennom et vertikalt formspråk.
- Mot torget og i bebyggelsen langs Messeveien, hvor den inngår som offentlig gangvei, skal det legges vekt på utforming av en attraktiv åpen fasade med tanke på publikumsrettet virksomhet av typen handel, service m.m. på gateplan.
- I forlengelsen av Bygdøyveien skal det beholdes en visuell åpning uten bebyggelse. Åpningens bredde fastlegges i reguleringsplan.

Rekkefølgebestemmelsene fremgår på side 20.



OMRÅDE 2 TIDLIGERE NEBB 1.8

MÅL: Utvikle området som et attraktivt og brukermessig variert område med god tilgjengelighet til Thune/Drammensveien, Varemessen og Bygdøylandet. Oppfylle kommuneplanens forutsetning om høy utnyttelse og samtidig forankre utviklingen i det karakteristiske ved dagens bygningsmiljø.

RETNINGSLINJER

Der ny bebyggelse oppføres, bør denne i hovedsak følge retninger som vist med piler på plankartet.

Bebyggelsen bør utformes slik at eksisterende bebyggelsesstruktur og landskapsform, som beskrevet under tema Byform side 21-23 i bakgrunnsdelen, styrkes.
I dette ligger spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot viktige plassrom og gateløp og en styrking av områdets åpenhet, flatekarakter og typiske romforløp.

Bebyggelsen bør ikke utformes som en tett, ugjennomtrengelig skjerm som hindrer tilgjengelighet mot et fremtidig grøntdrag langs (en fortsettelse av) Frognerbekken og/eller sikt mot Bygdøy-landet på tvers av E18.

Sjølyst allé bør fremstå som en attraktiv gate med tosidig allébeplantning.

BESTEMMELSER

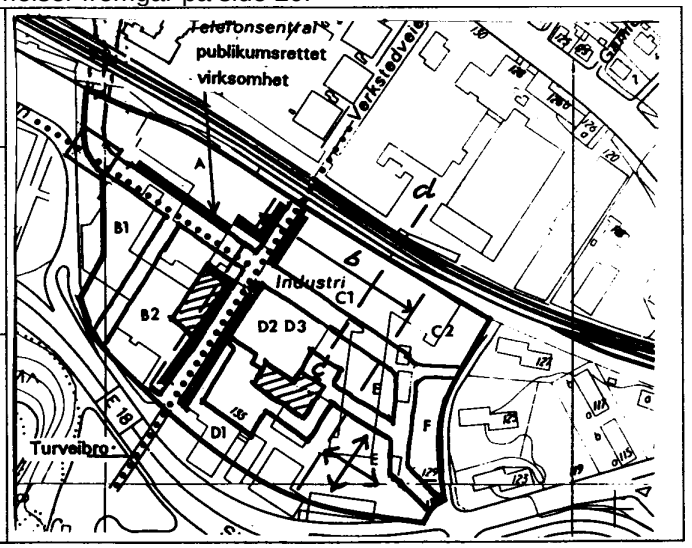
- På begge sider av Verkstedveien skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet av typen handel, service, håndverk m.m. på gateplan.
- På begge sider av Verkstedveien skal ny bebyggelse ikke overskride 3-4 etasjer. (Gesims = maks. 9m, takhøyde maks 12 m).
- Høydeoppbyggingen bak bebyggelsen inntil Verkstedveien skal ikke utformes slik at den visuelt dominerer miljøet i Verkstedveien og reduserer solllysforhold i gaten vesentlig.
- Ny bebyggelse innenfor et avgrenset område vist på plankartet, og merket med b, skal i hovedsak ikke overskride 4 etasjer.
- Byggehøyder for resten av området skal ikke overskride de maks antall etasjer som er angitt for de enkelte felt i tabellen under, og ha en naturlig nedtrapping mot bebyggelsen i det avgrensede området merket med b. Det tillates ikke utbygd noe bruksareal over angitt gesimshøyde.
- Ved nybygging/ombygging skal det mellom punkter merket c og d på plankartet beholdes en åpning i bebyggelsen på over to etasjer og i min. 10m bredde, tilpasset eksisterende bebyggelses konstruksjonssystem
- Ny bebyggelse/påbygg skal i hovedsak oppføres med materialer som er brukt i den eldre industribebyggelsen. Herunder kommer teglstein, pusset tegl og betong.
- Turveibro skal inngå i reguleringsplan for E18 og i bebyggelsesplanen for den del av område 2 som berøres av broen.

Rekkefølgebestemmelser fremgår på side 20.

TOMTEUTNYTTELSE OGMAKS.ANTALL ETASJER

FELT	ETG.	BRA(m²) MIN	BRA(m²) MAKS
A	7	24000	31400
B1	7	10500	12500
B2	7	16500	20500
C1	6	15500	22100
C2	7	6200	7300
D1	4		5900
D2	4	1600	3800
D3	4	3100	7750
E+F	9	38000	48500

Tekniske anlegg og andre funksjoner skal inngå i det angitte antall etasjer. Dersom etasjehøyden overskrider 3.2m, skal antall etasjer reduseres tilsvarende.



OMRÅDE 3 MONIER THUNE
OMRÅDE 4 ESSO - MØLLER

MÅL: Utvikle områdene slik at eksisterende og ny bebyggelse forsterker de tilgrensende offentlige områder/plassdannelser.

RETNINGSLINJER

Mot Drammensveien bør bebyggelse utformes/bearbeides slik at den henvender seg med aktiviteter på gateplan som stimulerer gatelivet på en positiv måte.
Parkeringshuset mot Drammensveien bør på lengre sikt fjernes eller bearbeides.
På Thuneområdet bør ett hvert nybygg forholde seg til eksisterende bygnings-struktur og byggehøyde, som beskrevet i bakgrunnsmaterialet under tema Byform side 21-23.
Mellom Verkstedveien og plassen merket d på plankartet bør det opparbeides en offentlig passasje.
Mot krysset Drammensveien/Gustav Vigelandsvei, bør bebyggelsen i til-liggende næringsområder utformes med et klart uttrykk som et urbant sted med attraktive funksjoner.

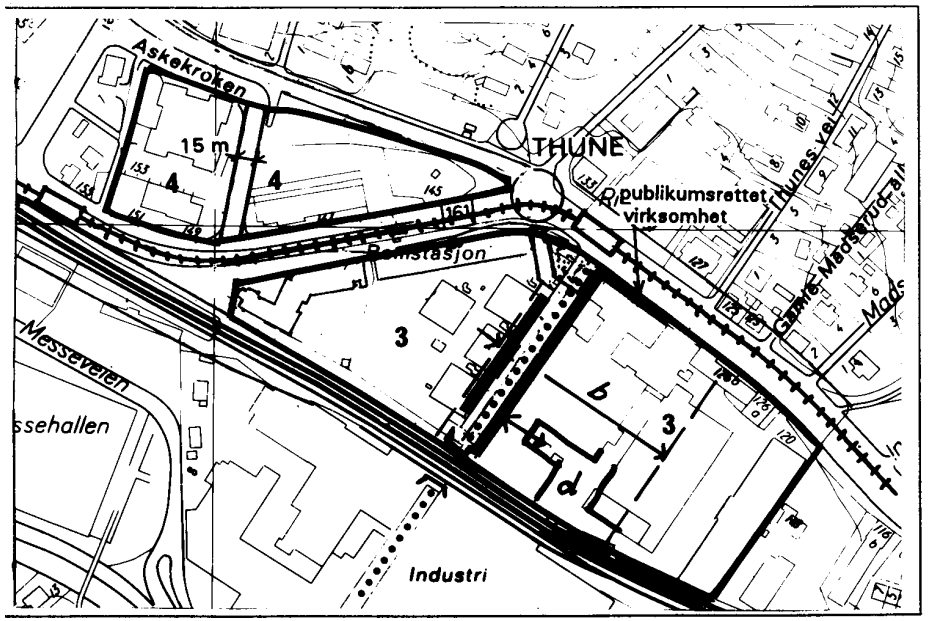
BESTEMMELSER

Byggehøyde for nybygg skal ikke overskride 5 (+ 1 tilbaketrukket) etasjer.

Langs Verkstedveien, på begge sider av gaten kan det legges til rette for Publikumsrettes virksomhet av typen handel, service, håndverk m.m. på gateplan

For område 3 Monier/Thune skal ny bebyggelse/påbygg i hovedsak oppføres med materialer som er brukt i den eldre industribebyggelsen. Herunder kommer teglstein, pusset tegl og betong.

Ny bebyggelse innenfor et avgrenset område, og merket med b, skal i hovedsak ikke overskride 4 etasjer.



OMRÅDE 5 HOFFSELVA / SOFIENLUND 1.10

MÅL: Utvikle området slik at Sofienlund og Hoffselva plasseres i et felles grøntdrag med tilstøtende bebyggelse som tar sikte på å styrke områdets åpne karakter

RETNINGSLINJER

Ny bebyggelse bør utformes slik at området fremstår som åpent, lett gjennomtrengelig og med god kontakt til Hoffselva.

Parkområdet vest for Sofienfund bør forsterke kontakten mellom Sofienlund og elva og gjenskape et parkanlegg med klare bindinger til fortidens anlegg. Elva bør bearbeides og kan brukes som element i hageanlegget. (Se illustrasjon s. 12, bakgrunnsdel).

BESTEMMELSER

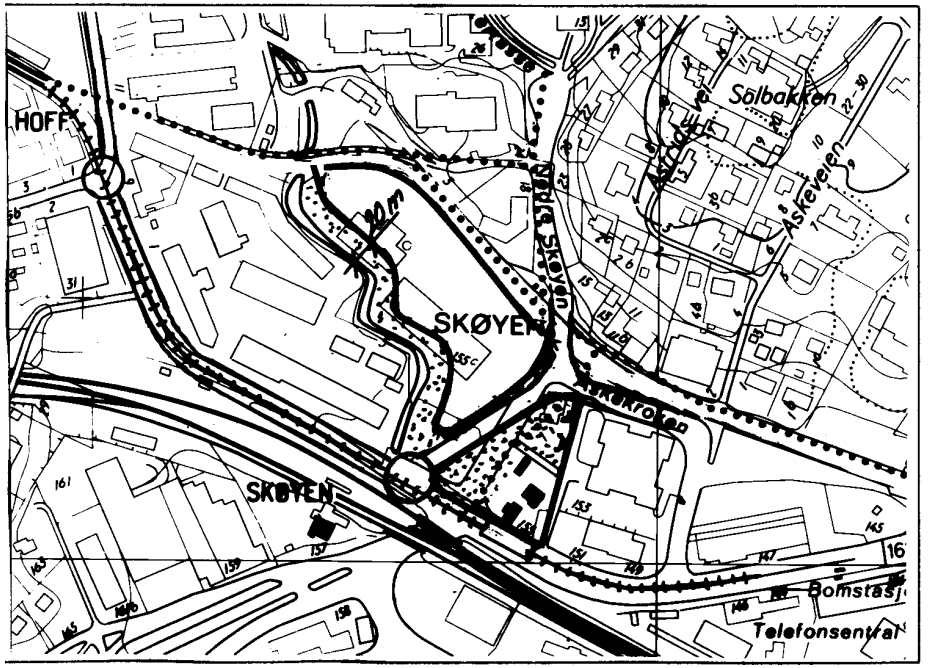
Byggehøyde for nybygg skal ikke overskride 5 etasjer.

Bebyggelse nærmere enn 20 m fra Hoffselva tillates ikke.

Nytt løp for Hoffselva skal inngå i reguleringsplan for parken.

Fremtidig bebyggelse vest for omlagt Nedre Skøyenvei skal inneholde bolig/næring.

Rekkefølgebestemmelsene fremgår på side 20.



OMRÅDE 6 HOVEDVEISYSTEMET 1.11

MÅL: Legge til rette for et veisystem som reduserer gjennomgangstrafikken i sentrale deler av Skøyen. Gi rammer for utbygging av et veisystem som får en miljømessig og estetisk utforming tilpasset landskap og byform. Sikre mulighet for alternative løsninger for E18 øst for Bygdøy allé, sett i sammenheng med hele strekningen langs Frognerstranda. Bedre forholdene for myke trafikanter. Redusere støy og forurensning mest mulig, og bedre lokalklima.

BESTEMMELSER

- Det skal utarbeides detaljerte reguleringsplaner for nye vei-/broanlegg. Planen skal vise materialbruk, beplantning/trær, veibelysning, konstruksjoner og behandling av sideareal.
- Behov for byggemelding skal tiltakshaver avklare så tidlig som mulig.
- Turveibro skal inngå i reguleringsplan for E 18 og i bebyggelsesplanen for den del av område 2 som berøres av broen.

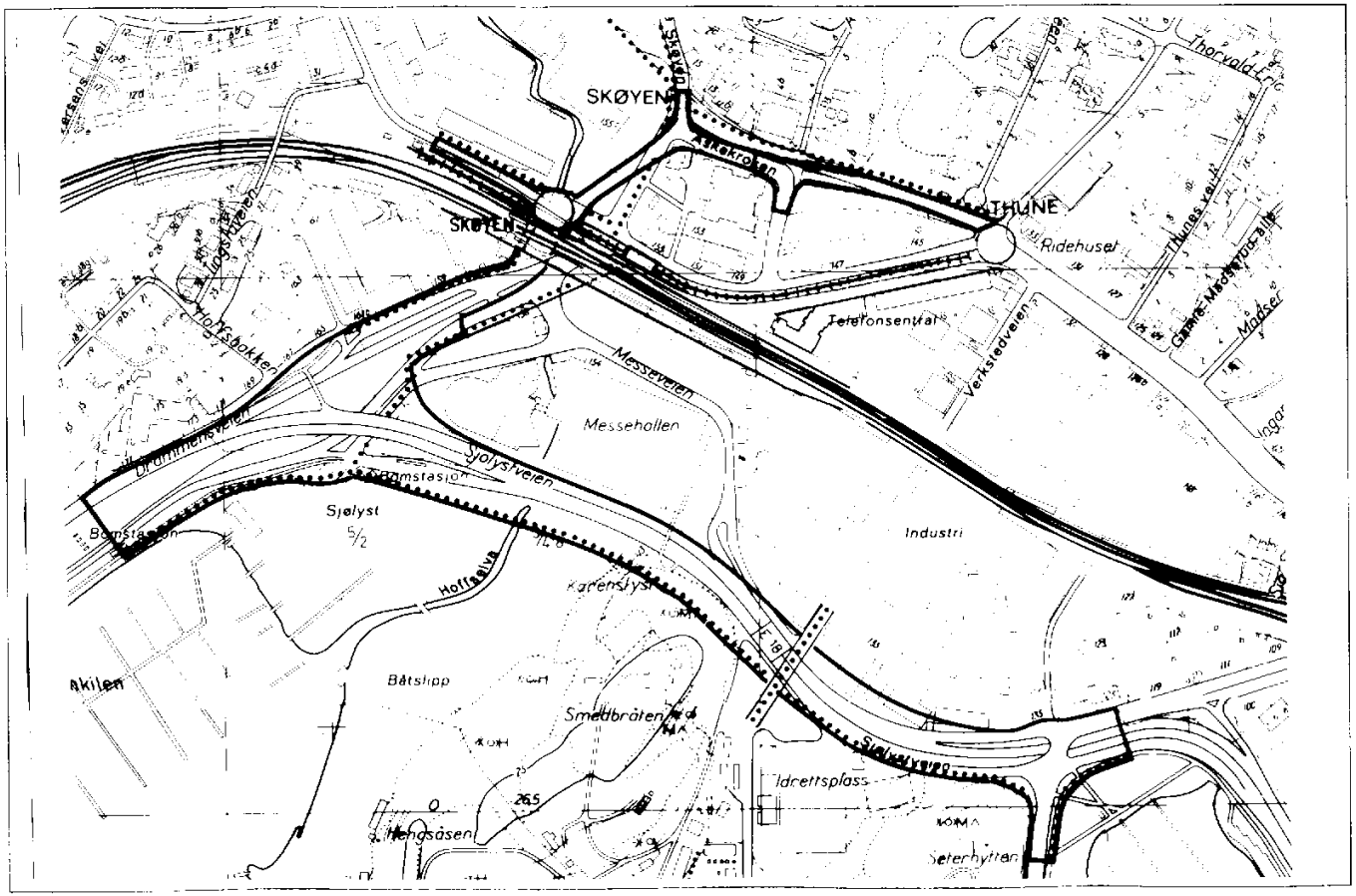
RETNINGSLINJER

E18 kan føres som vei i dagen gjennom planområdet og bør i størst mulig grad tilpasses dagens situasjon.

Transportutredningen om vestkorridoren bør danne ramme for E18's framtidige dimensjon. Løsning og konsekvenser bør utarbeides og behandles som kommunedelplan for hele strekningen Framnes-Lysaker før delreguleringsplaner utarbeides.

E18 bør på strekningen mellom Bygdøykrysset og Norges Varemesse senkes til et nivå lik terrenget på Nebbtomta.

Øvrig hovedveisystem bør sikre størst mulig avlastning av Drammensveien gjennom Skøyen.



MÅL: Gi prioritet til kollektivtrafikk og strøksfunksjoner fremfor overordnet biltrafikk. Sikre en gateopparbeidelse som bedrer tilgjengeligheten for alle trafikanter.

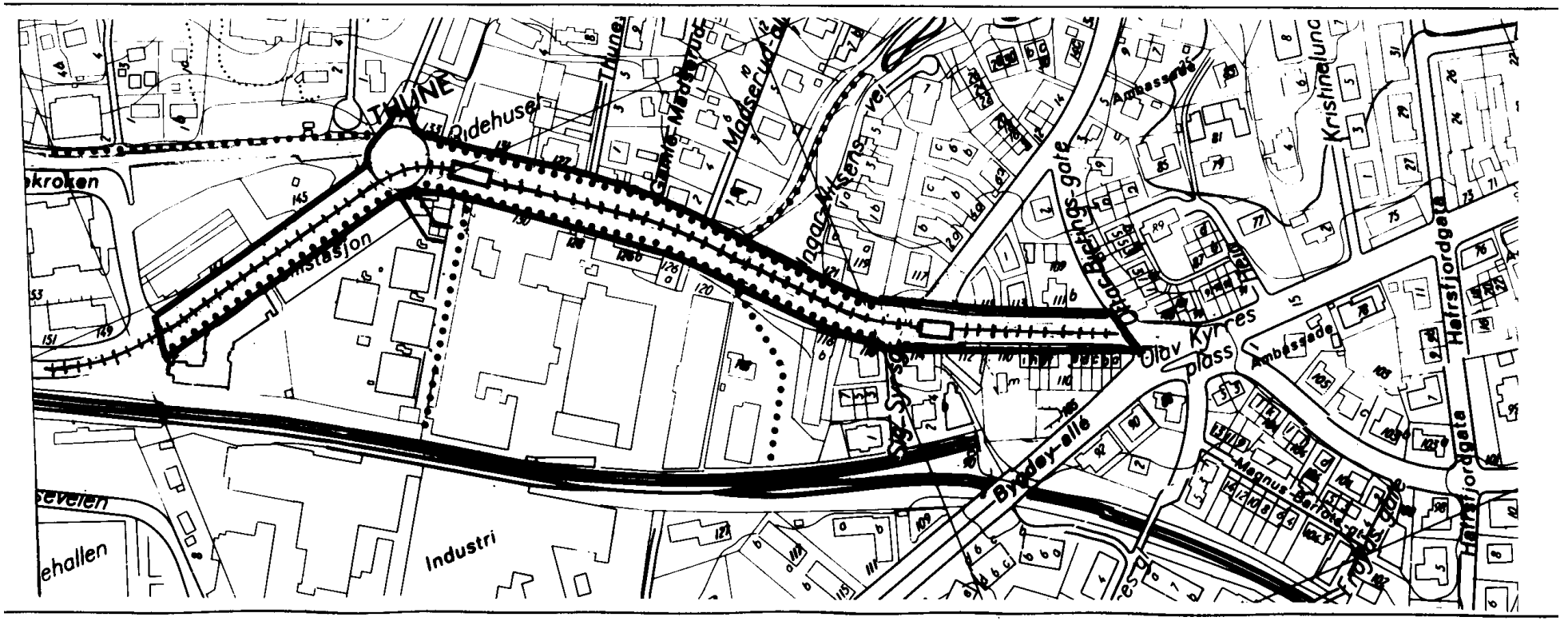
RETNINGSLINJER

Strekningen mellom Askekroken og Gustav Vigelands vei reguleres til kollektivgate med omlagt trikketrasé. Tosidig allébeplantning bør inngå planen. Nødvendig kjøreatkomst til eiendommer tillates. Strekningen Gustav Vigelandsvei-Halvdan Svartes gate bør reguleres til hovedgate med buss/trikk i felles kollektivtrasé i midten, egne sykkelbaner og med 3-5m fortau. Ved publikumsrettet virksomhet mot gaten tillates varelevering og kantstensparkering (korttids-parkering). Det skal tas hensyn til eksisterende murer/gjerder, samt karakteristisk vegetasjon ved utbygging av gaten. Tosidige trerekker bør inngå i opparbeidelsen. Strekningen mellom Halvdan Svartes gate og Olav Kyrres plass fastlegges i forbindelse med reguleringsplan for oval rundkjøring på Olav Kyrres plass.

BESTEMMELSER

Det skal utarbeides detaljerte reguleringsplaner for nye vei-/broanlegg. Planen skal vise materialbruk, beplantning/trær, veibelysning, konstruksjoner og behandling av sideareal.

Behov for byggemelding skal vurderes i forhold til det aktuelle tiltaket.



OMRÅDE 8 TERMINALOMRÅDE M.M. 1.13

MÅL: Sikre mulighet for innføring av NSBs nye dobbeltspor fra vest, samt legge forholdene til rette for en utbedring av Skøyen stasjon. Forsterke kollektivknutepunktet Skøyen gjennom etablering av en kompakt terminal for tog, trikk og buss. Redusere barrieren som dannes av jernbanefyllingen ved etablering av flere gjennomganger.

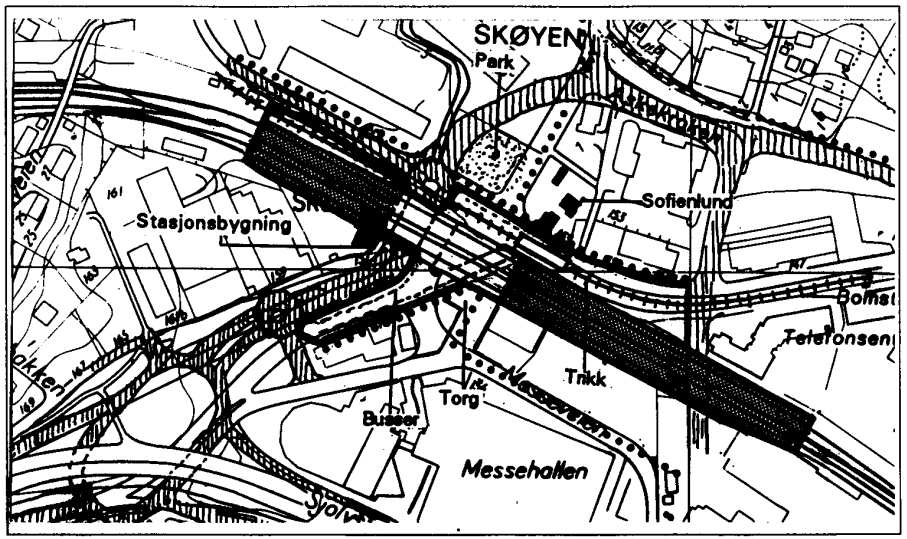
RETNINGSLINJER

Innføring av nytt dobbeltspor fra vest bør ivareta utbyggingsmulighetene for boliger på "Olsens Enke-tomten". Utvidelsen av Skøyen stasjon med et fjerde spor samt nye plattformer bør skje mot syd. Spor for høyhastighetstog plasseres mellom lokalsporene. Utvidelse av sporområdet bør ikke medføre større fyllingsutslag, men løses ved hjelp av støttemurer/konstruksjoner. Terminalen bør inneholde nødvendige publikumsfunksjoner, felles for tog, trikk og buss. Terminalen bør gis et grønt preg gjennom trebeplantning langs ytterkanter og rabatter. Det bør være fleksibilitet i planløsningen med tanke på endringer i rutestrukturen.

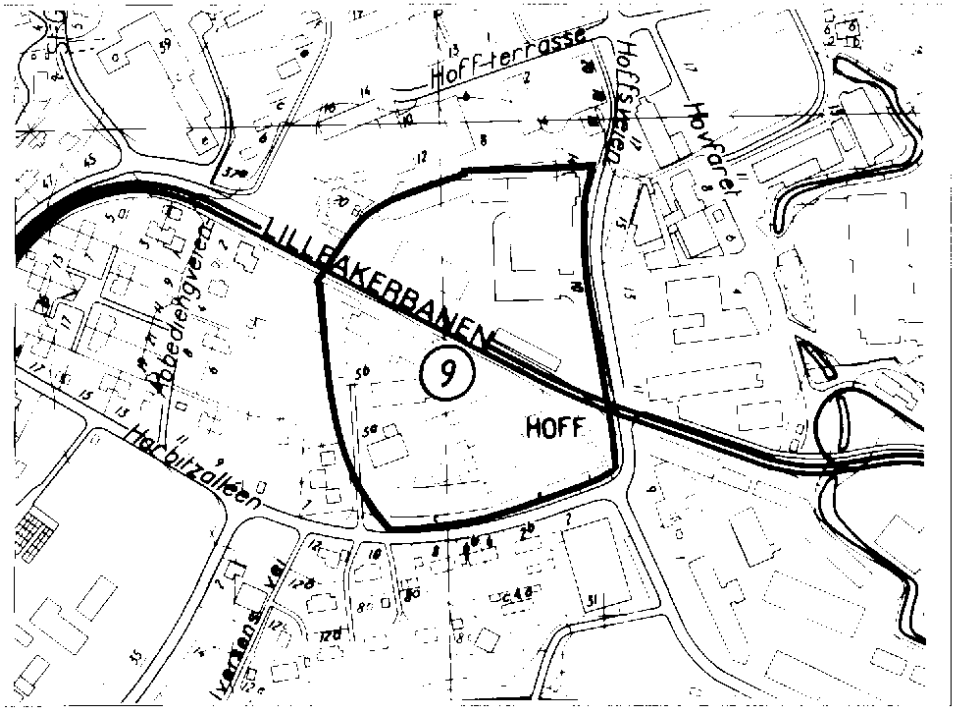
BESTEMMELSER

- Før reguleringsplan for permanent Skøyen stasjon kan vedtas, skal konsekvensutredningen for nytt dobbeltspor være behandlet og løsning på Skøyen vedtatt.
Reguleringsplanen skal omfatte hele terminalfunksjonen, inkludert nødvendig veiomlegging og omlegging av trikken.
- Ved utbygging av nytt dobbeltspor og perronger i full lengde skal fri høyde i undergangen ved Askekroken økes til min. 3,5m.
- Utvidelse av åpningen under jernbanen samt bygging av kollektivterminalen skal skje senest samtidig med utbygging av Skøyen stasjon. Det stilles krav om byggemelding for utvidelse av Skøyen stasjonsområde.
- Avstanden mellom Sofienlund's sydlige fasade og utvidet Skøyen stasjon skal ikke være under 25m.
- Reguleringsplan for nytt fjerde spor og kortsiktig utbedring av Skøyen stasjon kan vedtas uavhengig av konsekvensutredningen. Planen skal ta nødvendig hensyn til en eventuell permanent løsning med spar i dagens trase.

Rekkefølgebestemmelsene fremgår av side 20.



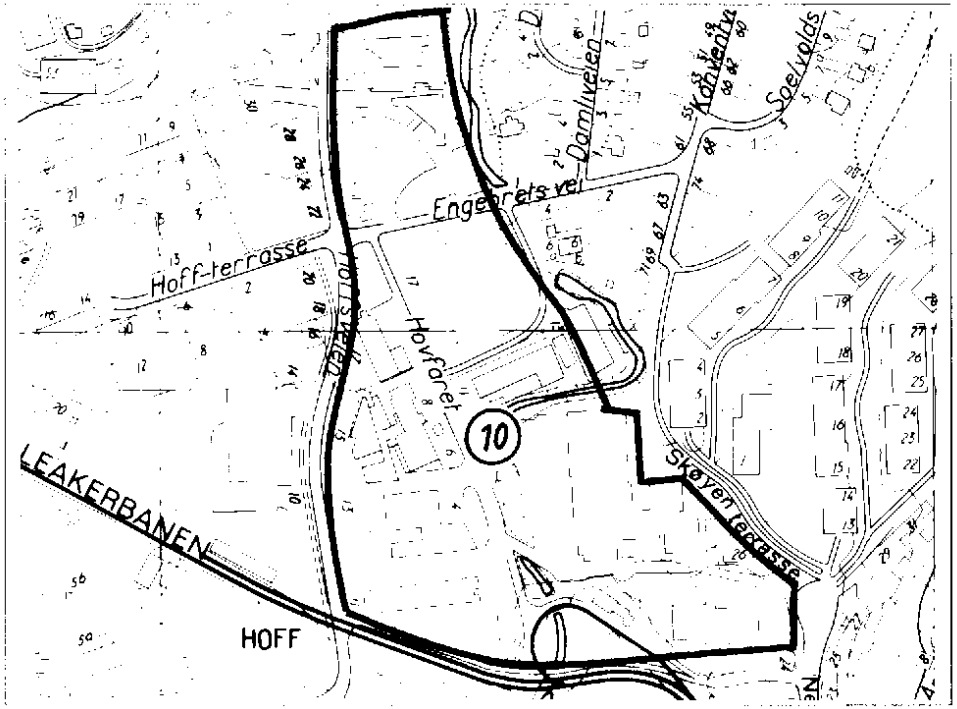
OMRÅDE 9: A.L. - THRANE STEEN



RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Tomtene bør bygges ut i samsvar med gjeldende reguleringsplan og bestemmelser, men med et videre næringsbegrep.
Maksimal u-grad = 1.0.

OMRÅDE 10: HOVFARET

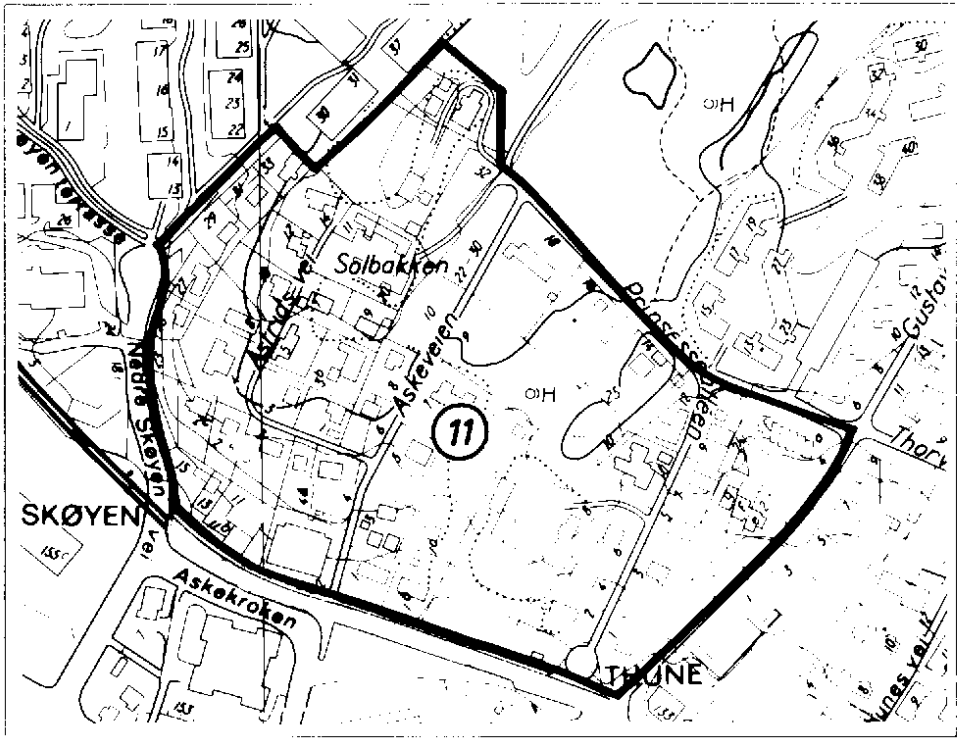


RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Sonen bør i hovedtrekkene utvikles i samsvar med gjeldende regule ringsplan. Det regnes da med at regulerte industriområder kan ombygges/ nybygges med kontorbygg o.l.

Grøntarealene langs Hoffselva opprettholdes som regulert.
Maksimal u-grad = 1.0.

OMRÅDE 11: PRINSESSEALLEEN



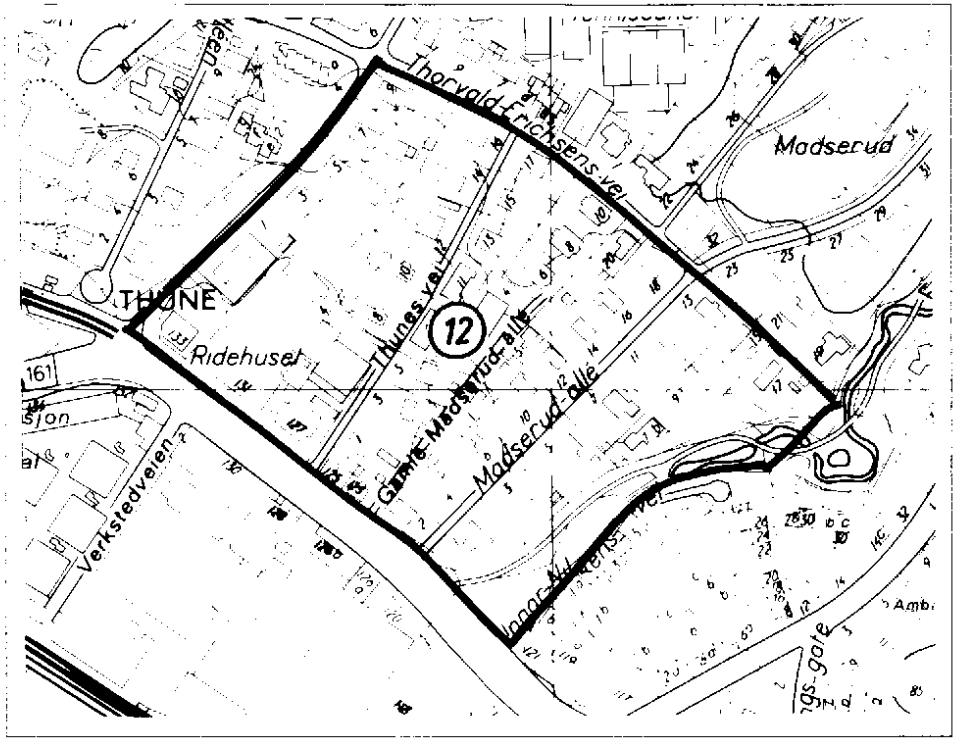
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING.

Sonen bør i sin helhet opprettholdes som boligsone og i hovedsak beholde nåværende karakter.

Boligfortetting må tillates. Bruksendring fra bolig til næringsvirksomhet bør ikke tillates.

Nødvendige fellesanlegg for området (f.eks. barnehage o.l.) må kunne anlegges. Maks u-grad = 0,3.

OMRÅDE 12: MADSERUD



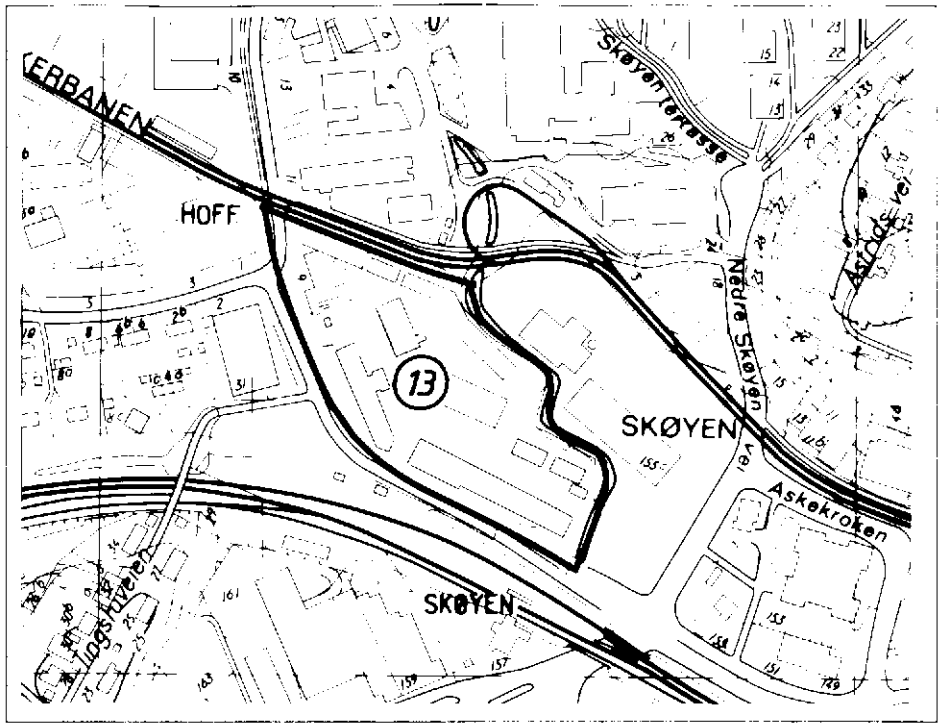
RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Det må foretas en fast avgrensning mellom næringssonen langs Drammensveien og bakenforliggende boligområde. I prinsippet bør denne sonegrensen gå en tomtedybde inn fra Drammensveien.

Det er viktig at randbebyggelsen langs Drammensveien får en utforming av de indre fasader som ikke virker skjemmende for bakenforliggende boliger.

Førsteetasjene mot Drammensveien bør innredes for butikker eller andre publikumsorienterte funksjoner. Bruksendringer til næringsformål i boligdelen av sonen, tillates ikke. Adkomst til næringsarealene må skje kun fra Drammensveien og ikke via bakenforliggende boligveier. Maks u-grad boliger = 0,3 Maks u-grad kontor/ forretning = 0,8.

OMRÅDE 13: KVÆRNER - SCHØYEN BUSS - AMALIENBORG

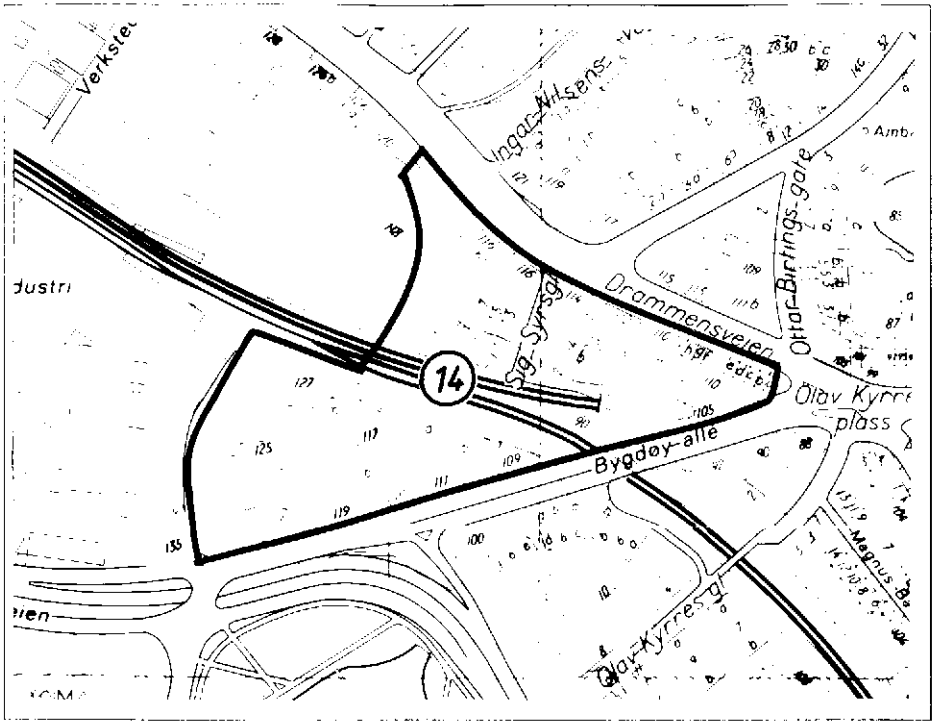


Området er i planen fra 1988 utpekt som det arealet som egner seg best for senterdannelse på Skøyen ut fra det gode kollektivtilbudet.

Plansituasjonen er senere avklart:

- Det er i 1991 vedtatt egen reguleringsplan for Kværners eiendom
- Arealet øst for Hoffselva (ekskluse Amalienborg) er omhandlet under område 5, side 11.

OMRÅDE 14: DRAMMENSVEIEN - BYGDØY ALLE

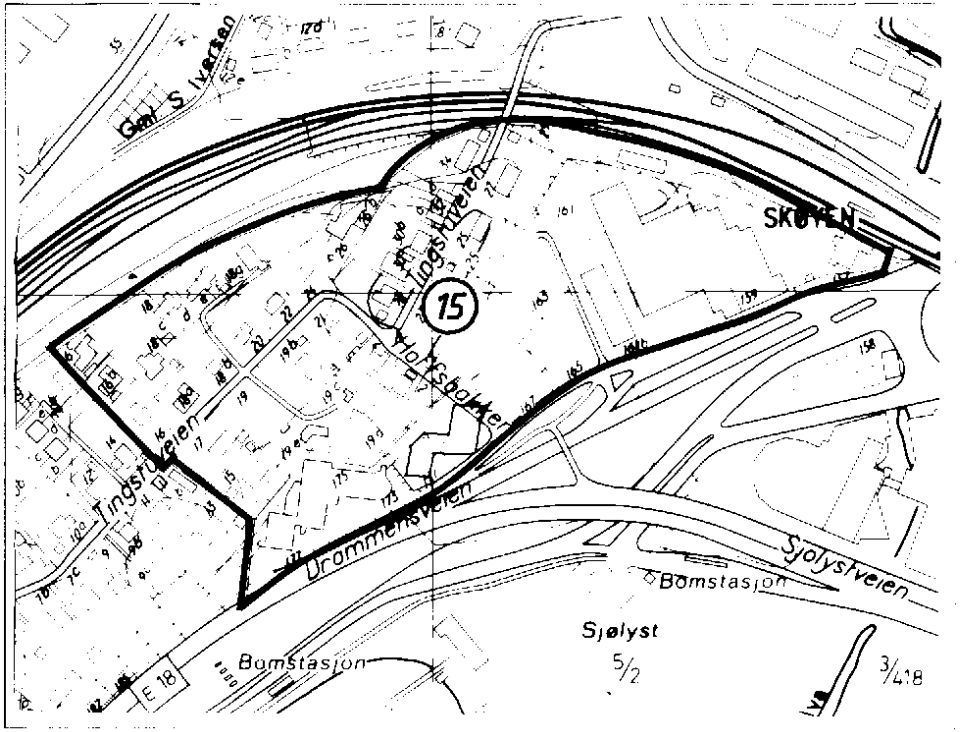


- Amalienborg skal inngå som boligområde.

RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Sonen bør i hovedtrekk i sin helhet opprettholdes som boligsone i samsvar med gjeldende reguleringsplaner. Maks u-grad = 0,5

OMRÅDE 15: SKØYEN STASJON ETC.



RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

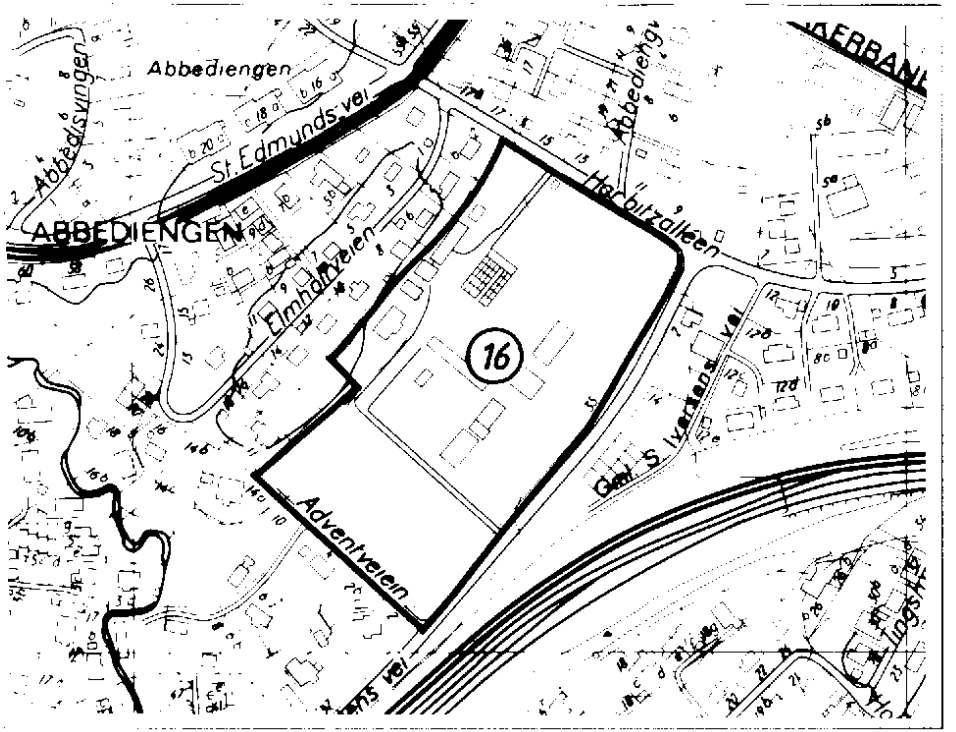
Det er sterke argumenter for å beholde åsen med bebyggelse og vegetasjon som idag - helt ned til Drammensveien.

Det er også et landskapsmessig poeng at "skøyenbyen" begynner og avsluttes øst for selve motorveikrysset. Dette vil en kunne oppnå ved at Varemessen og Kjøles Bilforretning ved innfarten danner begynnelsen på byen.

Også sett fra E-18 vil en på vei vestover oppleve åsen og den åpne bebyggelse som et helhetlig landskapstrekk som bør bevares slik.

Dette betyr at husrekken mellom Åke Larson-bygget og Kjøles Bilforretning/ Disel-gården opprettholdes for boligformål.(Anm.:senere omregulert). Maks u-grad bolig = 0,3 Maks u-grad kontor = 1,2

OMRÅDE 16: "OLSEN ENKE"

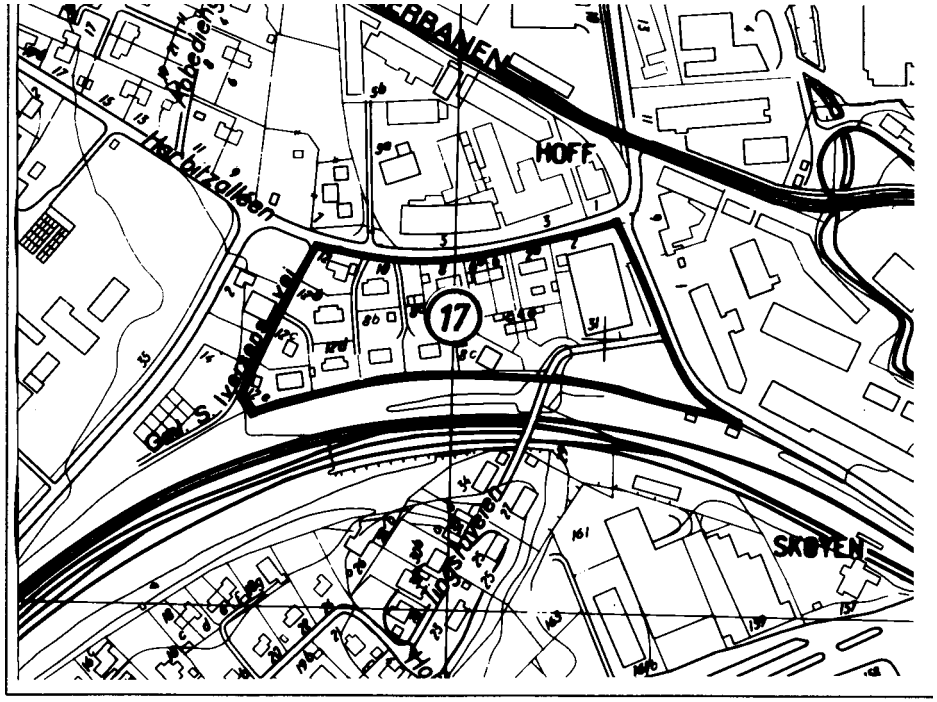


RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

"Olsen Enke"- arealet ligger utenfor den definerte næringssonen på begge sider av Drammensveien og Hoffsveien. Rent topografisk har området heller ingen tilhørlighet til Skøyens næringssoner, tvert om har arealet en klar tilhørlighet til omkringliggende boligområder. Arealet sogner til Sigurd Iversens vei som nå og i fremtiden er/blir en boligsamlevei. Veinettet i strøket er rene villaveier som ikke vil tåle den biltrafikk næringsvirksomheten på Olsen Enke-arealene ville medføre.

Av disse grunner bør arealet reguleres for boligformål med u-grad er: U = 0,6 - 0,8

OMRÅDE 17: HARBITZALLEEN



RETNINGSLINJER FOR FREMTIDIG UTBYGGING

Området bør opprettholdes som det nå er regulert.

Boligområdet bør bevares som rent boligområde, dvs. at bruksendringer ikke bør tillates.

Tingstuveien opprettholdes som gangforbindelse gjennomlover de nye næringseiendommer mot Hoffsveien.

Maks u-grad bolig = 0,4; Maks u-grad kontor = 1,2.

BESTEMMELSER MED REKKEFØLGEKRAV

OMRÅDE 1. VAREMESSEN, EGGENGÅRDEN M.M.

Norges Varemesse del av hovedtorg skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med ferdigstillelse av det første nybygg som grenser mot torget. Den del av Hoffselva som i reguleringsplan bestemmes åpnet skal inngå i opparbeidelsen.

OMRÅDE 2. TIDLIGERE NEBB

SJØLYST ALLE FRA DRAMMENSVEIEN TIL BYGDØY ALLE

Avtaler som sikrer gjennomføringen skal foreligge og anleggsarbeidet for veien m. føring under jernbanespor skal være påbegynt før det gis deletillatelser og igangsettingstillatelser for nybygg/ hovedombygging. Veien med nødvendig tilknytning til Drammensveien og Bygdøy allé skal stå ferdig før det gis brukstillatelse for hovedombygging/nybygg.

GANG BRO OVER E 18 l FORLENG ELSE AV VERKSTEDVEI EN
Midlertidig gangbro skal ferdigstilles senest ved brukstillatelse for hovedombygging/nybygg langs Verkstedveien. Permanent bro skal opparbeides senest samtidig med utbygging av permanent E18.

UNDERGANG UNDER JERNBANEN FOR VERKSTEDVEIEN

Avtaler som sikrer gjennomføringen skal foreligge og anleggsarbeidet skal være igangsatt før det gis deletillatelser og igangsettingstillatelser for hovedombygging/nybygg. Undergang skal stå ferdig før det gis brukstillatelse for nybygg.

OMRÅDE 5. HOFFSELVA/SOFIENLUND

PARK VED SOFIENLUND/HOFFSELVA

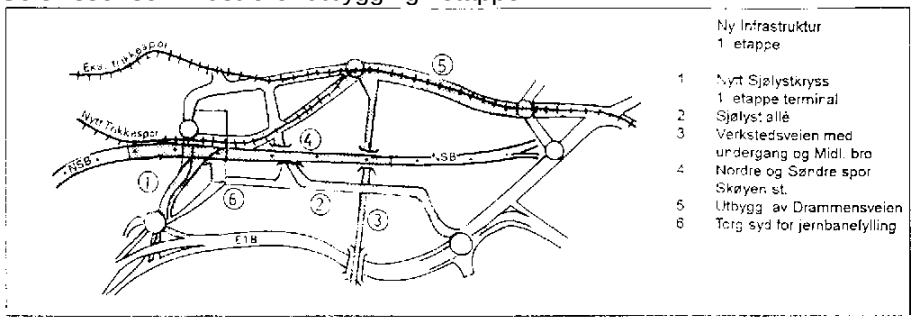
Park og flytting av elva skal stå ferdig samtidig med kollektivterminal.

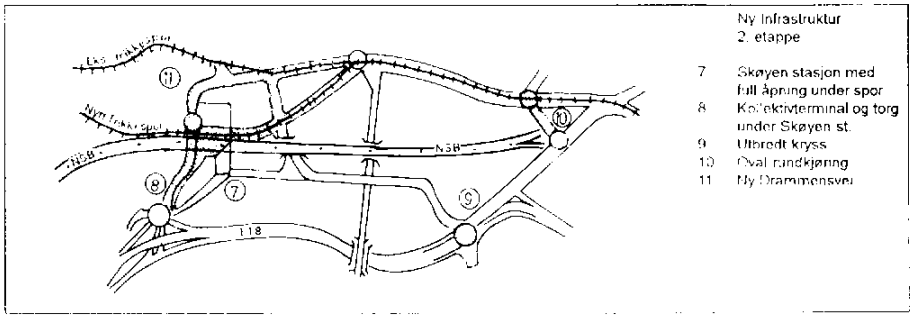
OMRÅDE 8. TERMINALOMRÅDET M.M.

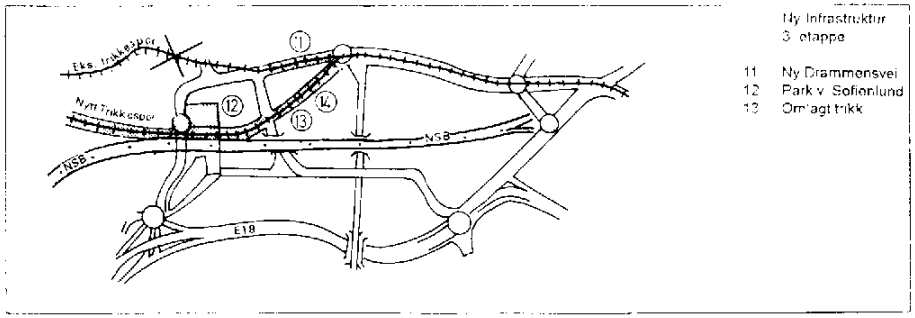
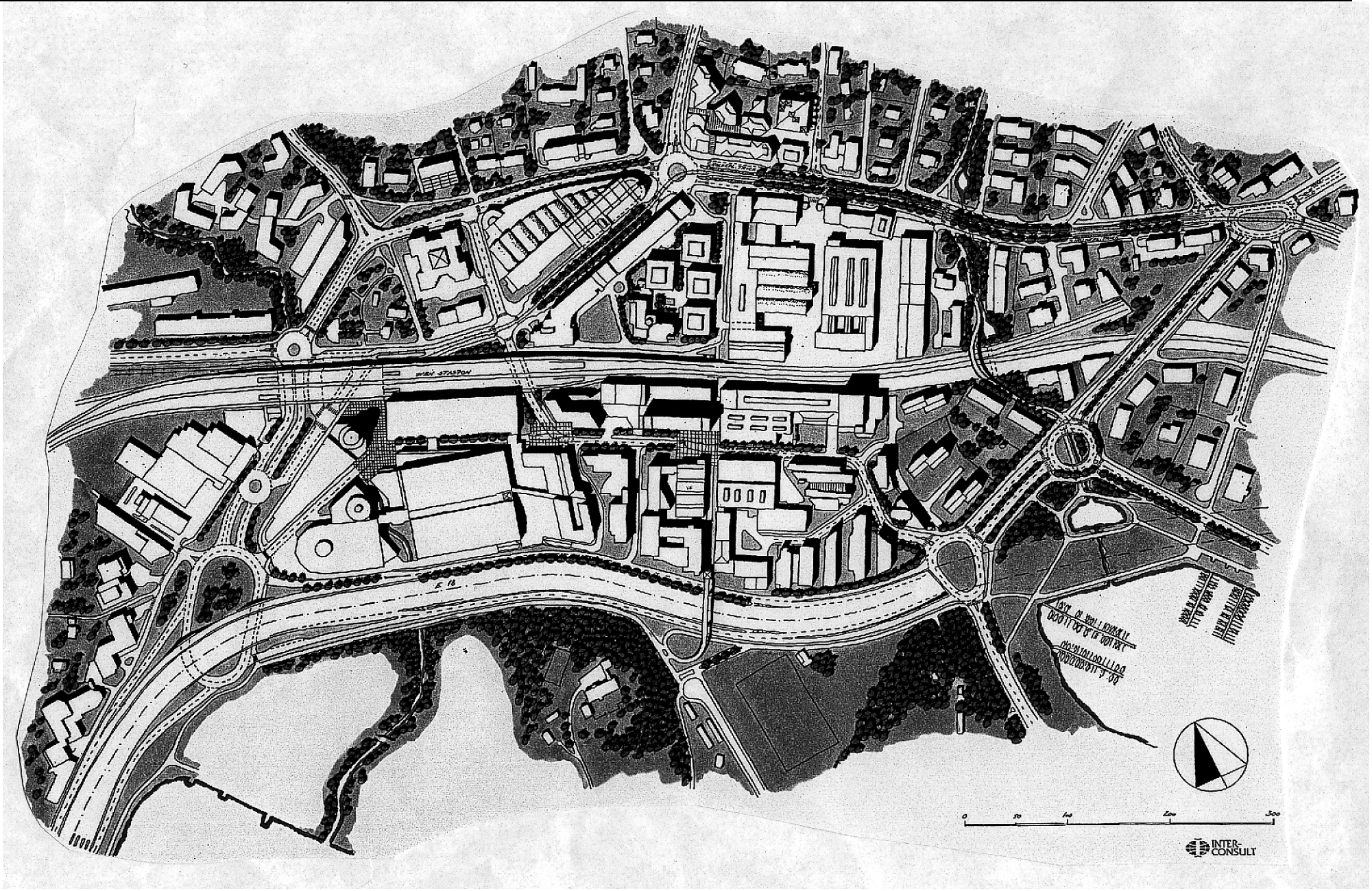
ÅPNING UNDER JERNBANESPOR FOR TERMINAL OG HOVEDTORG

Åpning under jernbanespor skal ferdigstilles senest samtidig med føring av nytt dobbeltspor og fremtidig Skøyen stasjon. Del av hovedtorget som ligger under utvidet jernbanebro skal opparbeides som en del av kollektivterminalen.

Se skisser som illustrerer utbygging i etapper.







ILLUSTRASJONSPLAN