

Notat

Til: Byrådsavdeling for byutvikling
Fra: Plan- og bygningsetaten, BY

Vår ref. (saksnr.):
201414412
- 1772

Saksbehandler: Beate M. Siebke

Dato: 22.06.2023

Plan- og bygningsetatens innspill til spørsmål fra Sofia Rana (R)

Det vises til e-post fra Sofia Rana av 31.05.23 med spørsmål til byrådet. Byrådsavdeling for byutvikling har bedt Plan- og bygningsetaten om å komme med innspill.

Kostnader

1. *Områderegulering for skøyen forutsetter flere store infrastrukturprosjekter, blant annet utfylling i Bestumkilen, flytting av båt- og opplagsplasser og flytting av trikketraseen, opparbeiding av parker og torg. Jeg ber om kostnadsestimater for hvert av de største prosjektene. Jeg har forståelse for at det ikke nødvendigvis finnes konkret estimater for hvert prosjekt, og ber derfor om å få de seneste estimatene med tidfesting fra når de er fra. Det er bedre å få usikre og potensielt utdaterte kostnadsanslag enn ingen anslag.*

PBE: Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har kostnadsberegnet den tekniske infrastrukturen over bakken i planforslaget, jf. liste på neste side. Totalt er altså styringsrammen (P50-nivå) for samtlige tiltak estimert til ca. 3 800 MNOK. Det understrekes at dette er 2021-kroner, som ikke er indeksjustert.

Nr	Tiltak	Kostnadsestimat (P50)
V1A	Skøyenallmenningen Nord, ramper og rudkjøring fra E18 til Skøyen torg	37 308 417
V3	Karenslyst Allé	102 367 294
V6	Drammensveien fra Bygdøy Allé til Halvdan Svartes vei	146 875 035
V7	Drammensveien øst fra T12 til x V22	249 057 465
V8	Drammensveien fra T4 til T12 (med trikk)	213 909 275
V9	Tyskerstrandveien	11 424 301
V10	Askekroken	11 589 210
V11	Ny gate i gammel trikkestrase, fra Prinsessealleen til Nedre Skøyen vei	35 454 085
V12	Nedre Skøyen vei, fra Sofienlund til snuplass	14 135 072
V13	Hoffsveien (med trikk), del 1	107 247 595
V13	Hoffsveien (med trikk), del 2	92 988 582
V14	Harbitzalléen	28 343 993
V15	Hoffsveien (øvre del), uten trikk	6 211 881
V16	Hovfaret	6 176 287
V18	Askeveien	12 980 360
V19	Prinsessealléen del 2	6 309 612
GS1	Ny gang- og sykkelforbindelse fra Halvdan Svartes gate til Bygdøy Allé	3 698 999
GS2	Gang- og sykkelvei fra Nedre Skøyen vei til GS3	3 736 071
GS3	Gang-/sykkelvei forbi Amalienborg	19 590 671
T1	Møllhausen torg	15 653 519
T2	Hoff torg	149 162 776
T4	Skøyen torg nord/Drammensveien	120 619 909
T5	Skøyen torg sør	88 450 912
T6	Skøyenallmenningen sør	64 049 370
T7	Gangvei. Atkomst S18C og BH3	6 307 871
T8	Havnepromenande	363 635 424
T9	Thune	63 914 129
T10	Historisk Bygdøy trasé	23 831 299
T11	Verkstedveien	28 648 223
T12	Monier torg	61 307 660
T7+T8, VN3	Broer på Sjølyst	48 637 687
P1	Sjølyst park vest	112 755 636
P2	Park på Sjølyst øst	46 206 907
P4	Monier parken	0
P5	Sofielunden	45 607 847
P6	Hoff park	76 410 358
G1	Hoffselva nordre del	15 112 305
G2	Hoffselva mellom bro og P6	32 487 049
G3	Hoffselva mellom T2 og T4	20 717 228
G4	Hoffselva sør for T5	1 177 460
G6	Østre bredde av Hoffselva på Sjølyst	26 594 584
G7	Eksisterende grøntlokk	0
G8	Bestumkilen vest	6 237 857
G11	Frognerelvallmenningen nord	0
#2	Synliggjøring av historisk elveløp	2 853 218
#3	Frognerelva (synliggjøring av historisk elveløp)	1 695 627
SBH1	Nytt tilkoblingspunkt, båtplasser i SBH1	1 107 327
SHS1	Utfulling ved Sjølyst	1 168 472
SHS2	Utfulling ved Sjølyst	1 998 956
	Sum (eks mva)	2 535 753 815
Nr	Tiltak	Kostnadsestimat (P50)
V18	Skøyenallmenningen Nord, bro over E18	406 139 301
T13	Undergang under jernbanen	219 912 221
T14, VN3	Bro/lokk over E18	228 599 289
T15, VN3	Bro/lokk over E18	239 999 604
G10	Frognerelvallmenningen sør	193 018 917
	Sum (eks mva)	1 287 669 332

2. Hvilke felt får det størst negativ konsekvens for hvis trikken ikke flyttes. Her ber jeg om oversikt over hvilke felt, og hva som vil være konsekvensene for hvert av dem?

PBE: Det er flere felt som berøres direkte, mens konsekvensene av å ikke flytte trikken har et større omfang:

- Arealer innenfor planområdet vil måtte reguleres til trafikk på bekostning av park- og torgarealer. Hoff park (P6) og Sofienlund park (P5) reduseres med til sammen ca 2510 m² (hhv 1640 m² og 870 m²), mens gang- og sykkelveien i T3 (3640 m²) vil bortfalle i sin helhet. Det vil være vanskelig å oppfylle kravene i KP 2015 til torg og møteplasser. Hoff skole er avhengig av å kunne bruke Hoff park som supplement til skolens knappe utearealer. Denne muligheten vil bortfalle.
- Askekroken forblir vei, og størrelsen på felt S8 reduseres med ca 20 % for å sikre atkomst til ny skole (TY1), nye boliger (B4) og det etablerte boligområdet nord for planområdet. Bygningsmassen i S8 vil reduseres med ca. 2310 m² BRA, og av dette utgjør 80 % (ca 1848 m² BRA) boligarealer. Dette kan medføre at arealbruken på S8 forblir uendret, mens intensjonen var at ombygging skulle sees i sammenheng med tomten der Orklabygget er realisert.
- Den sentrale sykkelforbindelsen øst – vest med egne sykkelfelt kan ikke realiseres. Sykkel- og gangforbindelsen (GS3) som er planlagt i trikketraseen svekkes og brytes, og strekket mellom Skøyen og Hoff kan ikke realiseres (se figur «Sykkelforbindelser»).
- Løsning for bussregulering og vendemulighet kan ikke gjennomføres som foreslått i Nedre Skøyen vei og i Askekroken.

Andre negative konsekvenser ved å ikke flytte trikken:

- Atkomst til bebyggelsen langs Nedre Skøyen vei, nye Hoff skole og boligene til Skøyen terrasse og området rundt blokkeres, og Nedre Skøyen vei gjennom Sofienlund park må gjeninnføres.
- Trikken krysser Hoffselva sør for skoletomta og kan komme i konflikt med aktiviteter knyttet til nye Hoff skole.
- Trikken fortsetter å være barriere for sykkel- og turveier. Disse krysser trikkesporene på flere steder, og må stoppe i en rekke stengsler/gjerder langs trikkesporet.
- Den blågrønne strukturen vil svekkes, og den planlagte turveien langs Hoffselva brytes.

3. Kan trikkeløypa på Hoff fjernes selv om trikketraseen ikke flyttes?

PBE: Vi er informert om at de nye trikkene som fases inn i Oslo ikke er avhengig av en vendesløyfe og kan erstattes av et mindre arealkrevende vendespor. Når det gjelder andre arbeidsmaskiner Sporveien benytter, er vi ikke kjent med om de kan kjøres i begge retninger eller er avhengige av vendesløyfe.

4. Kan det være mulig å opparbeide lokk over deler av trikketraseen for å blant annet sikre noe større torg og parkområde eller redusere barriereeffekten? Hva er estimert kostnad for lokk/tunnel for trikketraseen?

PBE: Vi har ikke utredet et alternativ med tunnel eller lokk over deler av trikketraseen. Et slikt alternativ vil være omfattende, og har ikke vært innenfor rammene for arbeidet med områdereguleringen. Det er derfor ikke foretatt kostnadsberegninger av lokk/tunnel for trikketraséen.

Plan for felt TY1

Se bestemmelse 5.3 Offentlig eller privat tjenesteyting og kap. 3.2.2 Skole, barnehager og offentlig infrastruktur.

5. Bestemmelsene for felt TY1 Fastsetter at det skal etableres baren- og ungdomsskole og flerbrukshall i området, og det tillates også bydelsadministrasjon, bibliotek, omsorgsboliger og annen offentlig tjenesteyting og kino i feltet. Byrådet bemerker: «Det er nå kjent at det planlegges å fremme et alternativ med skole og omsorgsboliger som overgår høydene satt i områdereguleringen. Den endelige løsningen for ny skole ved Hoff og planlagte omsorgsboliger herunder byggehøyder, vil således fastlegges i en kommende detaljregulering.» Er det andre formål planlagt på tomten?

PBE: Det er ikke foreslått andre, nye formål utover barne- og ungdomsskole, flerbrukshall, bydelsadministrasjon, bibliotek, omsorgsboliger og annen offentlig tjenesteyting. Planforslaget foreslår ikke kino.

6. Hvor mange omsorgsboliger er planlagt på felt TY1?

PBE: Planforslaget legger til rette for 80 omsorg+ boliger på felt TY1, i tråd med bestillingen. PBE vil presisere at omsorg+ boliger er en snevrere definisjon enn omsorgsboliger.

7. Hvor mange omsorgsboliger finnes det på Skøyen, samt bydelene Ullern og Frogner og hvor? Hvordan er dekningen av slike boliger sett opp mot andre bydeler?

PBE: Omsorgsboliger er en samlebetegnelse for boliger for en svært sammensatt brukergruppe. PBE har ikke oversikt over dekningen av slike boliger i de ulike bydeler. Så vidt vi vet er det stort sett bydelene som kartlegger behov og tildeler boliger innenfor hver enkelt bydel. Strategisk boligplan for eldre med hjelpebehov (2021-2030) sier følgende om omsorgsboliger for eldre:

- Bydel Ullern har i dag Omsorg+ Skøyen terrasse med 61 boliger. Frogner har ingen Omsorg+. Totalt har Oslo 1005 Omsorg+ boliger, etablert i 11 av 15 bydeler (ref s. 19)
- Bydel Ullern har i tillegg 10 lokale omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt i dag. Totalt har Oslo 49 slike omsorgsboliger fordelt på 3 bydeler. I tillegg kommer demenslandsbyene Dronning Ingrid's hage og Furuset Hageby. (ref s. 16)
- Det vises til 524 planlagte nye omsorg+ prosjekter, hvorav ett er på Ullern (80 boliger samlokalisert med Hoff skole). (ref s. 46)
- Det vises ellers til 87 nye lokale omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt, hvorav ett blir i bydel Ullern (10 boliger) og ett i Bydel Frogner (15 boliger). (ref s. 45)

Link til planen: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13384707-1604570085/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Budsjett%2C%20regnskap%20og%20rapportering/Tilleggsinnstilling%202021/Vedlegg%208%20Strategisk%20boligplan%20for%20eldre%20med%20hjelpebehov.pdf>

8. Hva er byrådets vurdering av å tilrettelegge Hoff flerbrukshall slik at Aker Topphåndball kan spille seriekamper der, gjennom å tilfredsstillere arenakravene til håndballforbundet, blant annet gjennom uttrekkbare tribuner samt led-skjermer (scoreboard)?

PBE: Oslobygg har ikke oppgitt størrelsen på spilleflaten i flerbrukshallen i planforslaget. Forslag til bestemmelser sier ingenting om størrelse på spilleflaten, tribunekapasitet eller led-skjermer. Det er vist en spilleflate på ca 25x45 meter på illustrasjoner, men illustrasjoner og skisser blir ikke juridisk bindende. Flerbrukshaller som reguleres i tilknytning til skoler skal først og fremst dekke skolens behov for gymfasiliteter, og ikke idrettens behov og ønsker. Hallene er tilgjengelig for idretten utenfor skoletiden. Vi er ikke kjent med om prosjekteringen som ligger til grunn for flerbrukshallen tar høyde for arenakravene til Håndballforbundet. Det er grunn til å anta at spørsmålet må utredes og konsekvensene belyses særskilt av forslagsstiller.

Løsninger for småbåtene

9. Er det innarbeidet slipp der båter kan tas opp på land eller tilhenger i forbindelse med vinteropplag eller vedlikehold i forslaget til områderegulering? Hvis ikke, hvor kan dette innpasses enklest?

PBE: Områdereguleringen stiller krav til felles detaljregulering for hele Sjølyst, se bestemmelse 3.1 Generelt plankrav. Her vil det være naturlig å legge inn mer spesifikt hva og hvordan ulike formål plasseres og utformes innenfor rammene som områdereguleringen setter. Planen legger til rette for maritim virksomhet både innenfor felt G8, felt P2 og felt SHS1-2, hvor båtslipp kan være en mulig innretning. Se bestemmelse 5.5 felt SHS1-2 og 7.2 felt G8 og 7.3 felt P2 – Sjølyst park øst.

10. Hva er mulighetene er for å innpasse båttopplag/vedlikeholdsplasser på felt S18A, der en del av lagringsplassene innpasses i haller i de nederste etasjene i planlagt næringsbebyggelse? Hva vil være kommunens kostnader/tapte inntekter ved å tilrettelegge for dette?

PBE: Området er regulert til parkering/utfartsparkering i dag, noe som er riktig formål for båttopplagsplasser og bil-/bussparkering. Med båtsparkering i flere etasjer i felt S-18A vil man måtte benytte formålet «Parkeringshus/parkeringsanlegg», et annet formål enn det som er foreslått.

Felt S18A er foreslått regulert til sentrumsformål. Områdereguleringen er på et overordnet nivå, men intensjonen i planen er å skape aktiv og publikumsrettet virksomhet på gateplan i felt S18A. Vi mener dette er vesentlig for å oppnå ønsket byliv i området. Foreslåtte løsning vil derfor ikke være i tråd med områdereguleringen. Det er vanskelig å uttale seg om eventuelt tapte kostnader før det foreligger konkrete byggeplaner for feltet.

11. Byrådets primære løsning er at vinteropplaget erstattes med boblehavn på eksisterende båt plasser i sjø. Båter i boblehavn må også tas opp for vedlikehold, og en del eldre båter tåler i mindre grad boblehavn. Hva er byrådets vurdering av hvor båter kan tas opp for at eierne kan gjøre eget vedlikehold og hvor eldre båter kan ha vinteropplag?

PBE: Bymiljøetaten har på oppdrag fra byrådsavdeling for miljø og samferdsel, utarbeidet en konseptvalgutredning «KVU for erstatning av båt- og opplagsplasser i Bestumkilen» datert 16.01.2019. Det er riktig at ikke alle båter egner seg til boblehavn. Hvordan dette tenkes løst er ikke PBE kjent med, men antar at det vil jobbes med løsninger for dette så fort det er fattet et vedtak i områdereguleringen.

12. Det har i flere møter blitt gitt uttrykk for at deler av båttopplagsarealet, omtrent 9 mål, ble gitt fra Kong Olav under henvisning til at dette skulle være båttopplag. Dette er ikke tinglyst. Finnes det noen form for dokumentasjon, og kan den oversendes bystyret?

PBE: PBE har ikke etterspurte dokumentasjon, og har heller ikke opplysninger om hvor den eventuelt befinner seg.

13. Det er underdekning av svømmeanlegg i Oslo vest. Hvorfor det ikke benyttet muligheten til å regulere inn et offentlig bad?

PBE: I felt SI1 er det regulert inn mulighet for svømmehall, se bestemmelse 5.5 Kombinert bebyggelse og anlegg – sentrumsformål/idrettsanlegg (svømmehall, flerbrukshall) og 5.4 Sentrumsformål -felt S18A hvor det heter at minimum 20 % av totale BRA benyttes til kultur-/idrettsformål. Det foreligger ingen politisk bestilling på svømmehall, og det er derfor ikke regulert inn som offentlig formål. Reguleringen er fleksibel ved at både offentlige og private kan eie og drifte en eventuell svømmehall.

14. Folketallet skal øke, men planen legger likevel ikke opp til flere idrettsanlegg. Fra andre utviklingsområder, slik som Økern, er særlig behovet for fotballflater prekært. Hvorfor er det ikke regulert inn noen nye fotballbaner?

PBE: I planen er det regulert inn en flerbrukshall i forbindelse med Hoff skole, og idrettsanlegg i felt SI1. Det er også mulig å etablere treningsstudioer i felt med sentrumsformål, som offentlig og privat tjenesteyting. Innendørsfotball/minifotball kan være i flerbrukshallen på Hoff, i mulig ny idrettshall på Sjølyst og eventuelle andre nye haller. Mindre ballbaner ute, kan etableres i forbindelse med skolegården på Hoff og i Sjølyst park. I tillegg ligger Ferd Stadion på Bygdøy rett utenfor planområdet. Nordjordet fotballbane ligger ved Skøyen skole nord for planområdet. Vi mener arealene på Sjølyst er for verdifulle til å etablere en stor og innadvendt fotballbane.

Klima og miljø

Det vises til bestemmelse 3.3 Dokumentasjonskrav og 4.1 Vertikalnivå 2 i områderegulering Skøyen. 5

15. Hvordan ser klimaregnestykket ut for områdeplanen? Og hvis planen realiseres fullt ut, hvor store utslipp vil en utbygging typisk generere?

PBE: Klimaregnskap viser status for utslippene, altså en oversikt over de faktiske utslippene - dette må bedriften/utbygger beregne. Vi antar derfor at spørsmålet omhandler klimabudsjett som viser hvordan man bruker midler og gjennomfører tiltak for å kutte klimagassutslipp, anslår effekt og hvem som gjennomfører tiltakene.

Det er ikke laget noe klimabudsjett for områdereguleringen. Områdereguleringen er et langsiktig grep og full utbygging vil gå over mange tiår. Flere av feltene har relativt ny bebyggelse og vil mest sannsynlig ikke bygges ut før om lang tid. Klimabudsjett er et verktøy for å sammenlikne et bygg som rives med et nytt bygg. Det vil være stor usikkerhet knyttet til utforming og materialer, som har mye å si for klimabudsjettet, i kommende, nye bygg. Ikke minst har det de siste årene skjedd en stor utvikling i fremstilling av nye materialer, som for eksempel miljøbetong, som er mer miljøvennlig enn «vanlig» betong. Med den teknologiske utviklingen vi har nå, vil ikke et klimabudsjett laget i dag nødvendigvis gi et godt sammenlikningsgrunnlag i fremtiden. Så med tidsrammen og andre usikkerheter vil det ikke ha noen hensikt å lage et klimabudsjett nå. Det bør derfor heller være søkelys på de gode løsningene på detaljreguleringsnivå, når detaljene er mer kjent og tidsrammen er kortere. I bestemmelse 3.3 Dokumentasjonskrav, er det krav om at ved detaljregulering av tekniske anlegg og utbyggingsprosjekter på mer enn 15 000 m² BRA skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Der skal det redegjøres for miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp og massehåndtering.

16. Hvilke vurderinger er gjort om man kan sikre arealnøytralitet eller en bedre situasjon for biologisk mangfold ved utvikling av planen? Hvordan kan dette sikres gjennom vedtak?

PBE: Det er avsatt flere grøntområder, og det er større fokus på å bevare/reetablere kantvegetasjonen langs Hoffselva, for å sikre biologisk mangfold i planområdet. Se også svar på spm. 20.

17. Planen legger opp til høy grad av bygninger som blander bolig og næring. Hvorfor ikke i større grad samle boligmassen i egne bygninger, lik at kontorbygninger i god stand kan bevares?

PBE: Det beror nok på en misforståelse at områdereguleringen legger opp til en blanding av bolig og næring i det enkelte bygg. Planen setter krav til en funksjonsblanding innenfor hvert enkelt felt. For mange av feltene i områdereguleringen er det gitt bestemmelser om at det innenfor hele feltet skal være en minimumsandel boliger i tillegg til sentrumsformål/næring. Planen har ingen krav om at bygningene skal være funksjonsdelt, og det kan gjerne være egne boligbygninger. Det er et politisk mål å få flere boliger i Oslo, spesielt i nærheten av kollektivknutepunktene. Fordelen med en slik funksjonsblanding er at man ikke får områder som er "døde" på kveldstid når kontorene står tomme. Eksisterende kontorbygninger kan bevares som de er, og planen setter ingen krav til at disse må rives/erstattes.

For noen felt kan det ta lang tid før det er behov for endringer, men målet er flere boliger på sikt. Det er også behov for nyteknisk om hvordan bolig og næring kan utvikles sammen. I dag er det

større fokus på gjenbruk enn for få år siden, og det må derfor legges vekt på hvordan miljøperspektivet ivaretas i detaljregulering.

18. Kan det lages en kombinert regulering for noen av de foreslåtte torgene, der de også reguleres til park, og kan opparbeides til dette når trafikken er redusert og det er mindre behov for at disse plassene også skal brukes til framkommelighet?

PBE: Det er stor frihet til utforming innenfor formålet torg, med forskjellige løsninger for myke trafikanter, og muligheter for å ha mye grønt. Det er også regulert park i forbindelse med flere av torgene, og det er mulig å ha en mer glidende overgang mellom disse. På torgene skal myke trafikanter prioriteres, og bilens framkommelighet skal reduseres. Noen steder vil det fortsatt være veiareal som for eksempel over Skøyen torg og Hoff torg. Arealer som er satt av til vei over torgene inngår ikke i utregningen av torgarealer. Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at torgarealene på begge sider av Drammensveien på Skøyen torg skal deles opp i gode oppholdssoner med vegetasjon, skjermet for biltrafikk. Se bestemmelse 6.3 Skøyen torg. Vi mener at et kombinert formål med torg og park, ikke vil gi bedre eller grønnere løsninger enn foreslåtte torg. Noe av grunnen til at det i områdereguleringen er valgt å ikke regulere vegformål over torgene, er at dette gir oss større frihet i utforming av arealene på neste plannivå, samtidig som det skal legges vekt på å prioritere myke trafikanter og kvaliteter. Alle torgene skal detaljreguleres, og da vil vegetasjon, regnbed, forbindelser for myke trafikanter og gater utformes og plasseres mer nøyaktig.

19. Hvordan kan det innarbeides at nye bygninger også bidrar til å ta vare på biologisk mangfold?

PBE: Strategi for grønne tak og fasader ble vedtatt i bystyret 25.05.2022. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet et forslag til handlingsplan for grønne tak og fasader. Handlingsplanen beskriver en felles innsats for at det etableres flere grønne tak og fasader i byen vår. Handlingsplanen ble oversendt til politisk behandling i mars 2023. Se også bestemmelse 3.3 Dokumentasjonskrav i områdereguleringen.

20. Hvordan kan det innarbeides krav som sikrer at grøntområder som opparbeides innenfor planområdet bidrar til å styrke det biologiske mangfoldet?

PBE: Det er flere grøntområder i områdereguleringen. Det er gjort en overordnet vurdering av plasseringen av disse for å sikre en helhetlig sammenheng. I bestemmelsene er det sikret at eksisterende vegetasjon og naturlig elvekant langs Hoffselva skal bevares. Opparbeidete grøntdrag ved elva skal ha naturlig preg og beplantes med trær og annen vegetasjon. Det er kun ved Hoff park og Sjølyst at områder langs elva tillates bearbeidet. Her er det tenkt å ha varierte nedtrappinger/overganger mot elva for å gi befolkningen tilgang til vannet. Områdereguleringen har egne dokumentasjonskrav for Sjølyst, se best. 3.3 Dokumentasjonskrav og 4.1 Trær og vegetasjon.

21. *Hvordan kan det innarbeides tiltak langs strandlinja, i vassdragene og i eventuell overvannshåndtering som kan renne ut i fjorden som tilrettelegging for biologisk mangfold i fjorden og sikrer renere Oslofjord?*

PBE: Åpen overvannshåndtering skal bidra til å skape spennende byrom og grøntområdet, og byr på en rekke fordeler både for mennesker og biologisk mangfold. Fordi åpen overvannshåndtering er basert på naturlige hydrologiske forbindelser, gir det bedre vilkår for lokale arter enn å lede vannet i rør. Ved store nedbørsmengder er det i dag forurenset avrenning/overløp ut i Hoffselva og videre ut i Bestumkilen. Dette er en kjent problemstilling som Vann- og avløpsetaten jobber med fortløpende. Se også bestemmelse 3.3 Dokumentasjonskrav og 4.1 Vassdrag og Overvannshåndtering.

22. *Hvordan kan det sikres at utbygging, særlig i og ved viktige biologiske områder og korridorer, utføres på en måte og på et tidspunkt der det har minst negative konsekvenser for natur, dyre- og fugleliv i området?*

PBE: Det er presisert i bestemmelsene at alle tiltak skal ta hensyn til viktige naturverdier slik at disse bevares. Trær og vegetasjon skal ivaretas eller etableres der det er mulig. Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Og ved detaljregulering eller søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan dette skal sikres. Se bestemmelse 3.3 Dokumentasjonskrav og bestemmelse 4 Generelle bestemmelser (for alle vertikalnivåer).

Annet

23. *Hva er byrådets tidsplan for oppstart av detaljregulering og byggearbeider på Sjølyst?*

PBE: EBY vil på vegne av kommunen ha ansvaret for videre planlegging av området. For at foreslåtte utvikling av Sjølyst skal kunne realiseres, må innsigelsen fra Statens vegvesen til byggegrensen sør for E18 være trukket. Videre er det et krav om at 1500 båtopplagsplasser på land og 120 småbåtplasser i sjø, må være sikret flyttet før det kan gis rammetillatelse for utbygging av Sjølyst.

24. *Hvordan arbeides det for å sikre tomt for ny skole som skal dekke den foreslåtte befolkningsveksten som følge av områdereguleringen?*

PBE: Utdanningsetaten (UDE) vil sammen med EBY og PBE vurdere skolebehovet og foreslå alternative lokaliseringer/eiendommer. Det pågår et kontinuerlig arbeid med å vurdere antatt befolkningsvekst/ alderssammensetning og behovet for skoleplasser også på Skøyen. Det gjøres også en vurdering av både av gåavstand og trygge skoleveier innenfor skolekretsene. Se også «Skolebehovsplan 2022-2031».

25. *Planen legger opp til å bevare tre hus i Harbitzalleen 2 til 8. Resten av det verneverdige «jernbanekvartalet» i Harbitzalleen åpner planen for å rive. Det sammenfaller tilfeldigvis med planene for boligbygging som Monolith Properties har for kvartalet. Hva er begrunnelsen for at det er akkurat disse tre husene som er foreslått bevart i Harbitzalleen?*

PBE: Småhusområdet i Harbitzalléen, hvor det i dag er en rekke listeførte villaer, foreslås frigitt til utviklingsområde. Dette fordi området ligger tett inntil kollektivknutepunktet på Skøyen, og bør få en langt høyere utnyttelse. Tre av bygningene i Harbitzalléen 2B-8 foreslås likevel bevart, fordi de bidrar positivt til gatemiljøet og som identitetsbærere som bidrar til tidsdybde. Se planbeskrivelsen s. 106. Det påpekes at planene til Monolith Properties for felt BKB1 tilfeldigvis samsvarer med rammene gitt i områdereguleringen. Dette må Monolith Properties svare for, men vi antar at det er fordi de tre bygningene i Harbitzalléen ble foreslått bevart da planen lå ute på offentlig høring 1. gang i 2017, og at de ønsker å følge opp føringene derfra.