

Områderegulering Skøyen

Hvordan får vi til byutviklingen på Skøyen?

Møte med byrådsavdeling 26. mai 2025

Situasjonsbilde og saker



En områderegulering for Skøyen er vedtatt, og setter rammene for videre utvikling av Skøyen (om planen stadfestes av departementet).

Fornebubanen kommer i 2029, men svært få prosjekt av betydning er planlagt realisert.



Hvordan kommer vi fra dagens situasjon til å oppnå planens mål og ambisjoner?

Viktige saker fra Skøyen grunneierforum / OMA

1

Trikkeflytting

2

Bygesak

3

Alternative planer

4

KPA

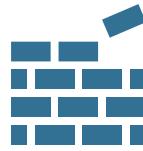
1. Trikkeflytting – status og avklaring



Trikkeflytting er et sentralt grep i den nye planen, men som har implikasjoner for fremdrift og utnyttelse på en rekke sentrale tomter.



Dersom trikken blir liggende i dagens trase, bør ikke det gjenspeiles i tillatt utnyttelse og øvrige plangrep for omkringliggende eiendommer?



Å avklare hva som skal når trikken blir værende er essensielt for fremdrift i utviklingen på Skøyen. Som direkte berørte grunneiere med ressurser og kompetanse, tilbyr vi å delta i en arbeidsgruppe ledet av og med deltagelse av relevante kommunale instanser.

2. Byggesak – der det er vilje er det vei!

Vår tidligere anmodning om endring av praksis mht byggesak:

PBE endrer sin praksis for tolkning av plankravet slik at det muliggjør bærekraftig forvaltning, vedlikehold og utvikling av den bebyggelsen som allerede er der, uten at det utløser en tidkrevende vurdering av plankrav.

Vi anmorer at byråden prioriterer å følge opp dette med etaten på egnet vis.



Vi opplever stor forbedring etter vårt forrige møte.

PBE behandler nå mindre byggesaker fortløpende og forsøker ikke lengre å hindre endringer som er knyttet til normal forvaltning av næringsbygg og bærekraftige tiltak.

3. Alternative planforslag

Bystyrets vedtak 6, Utnyttelse og formål

Det skal tillates fremmet detaljreguleringer med avvik fra denne plan knyttet til utnyttlesesgrad, formål og utforming, dersom det bedre møter miljømessig, sosial bærekraft og stedstilpasset byutvikling. Det gjelder særlig forslag som legger til rette for økt boligandel på Skøyen, eller som er knyttet til oppgraderinger og ombruk av eksisterende bygg. Større avvik skal som hovedregel fremmes som alternative planforslag til politisk behandling, der minimum ett planalternativ skal være i tråd med føringer fra denne plan.

PBE/Kommunaldirektør krever i dag komplett reguleringsplan i tråd med områderegulering som alternativ

1

Områderegulering tar ikke inn over seg flytting av stasjonen for Fornebubanen (eller bevaring av trikketrase).
For å kunne forsvare mrd til Fornebubanen – 2029 - må man få til byutvikling ved stasjonen.

Ihht våre beregninger vil trolig kun kr 50 mill. av potensielt kr 500 mill. realiseres i byggebidrag nærmeste 5 årsperiode.

2

PBE må slutte å avvise alle planforslag som avviker fra rammene i områdereguleringen, samt ikke nekte behandling av temaer som ikke omfattes av planprogrammet i dialogfasen.

3

Behov for avklaring med byråd/bystyret på volum, formål og høyder på et tidlig tidspunkt.
Jmf.
Hammersborg-erklæringen

4

Grunneiere vil ikke ta risiko på å utarbeide et komplett planforslag (i tråd med områderegulering) som i praksis innebærer en reduksjon av eksisterende verdier.

0-alternativet ønskes lagt til grunn som alternativ planforslag.

4. Revidert innspill til KPA m høring oktober 2025

Punkter som vurderes på nytt/ ses på spesifikt ift. etablert praksis i PBE:

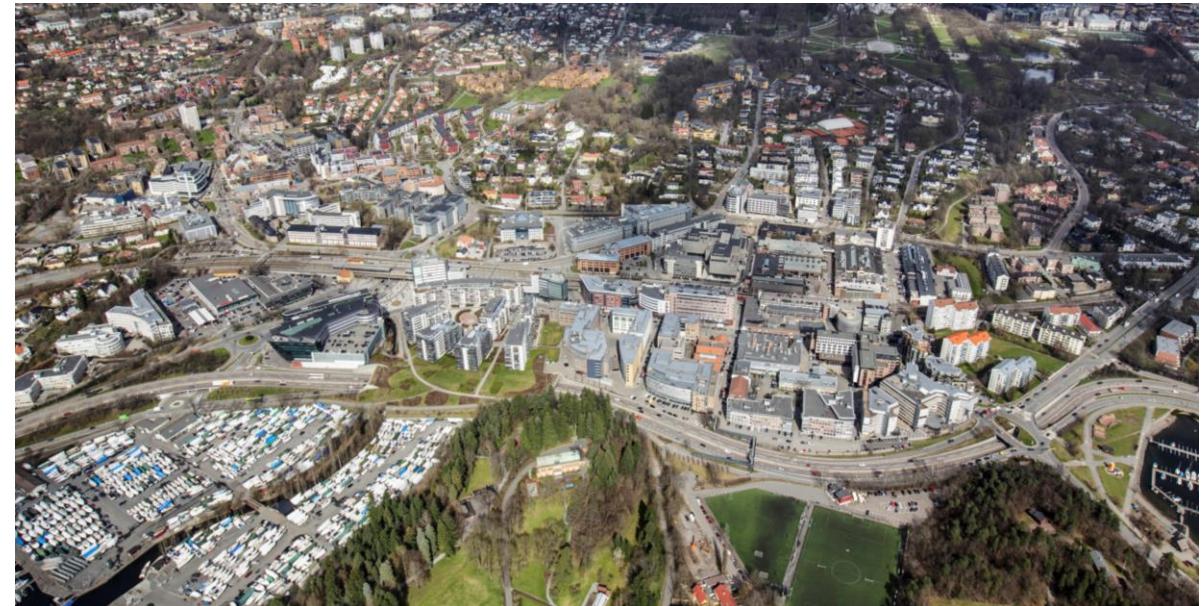
- ❖ Skøyen «sentrum» endres til Konsolideringsområde, ikke Utviklingsområde (U2)
- ❖ Utnyttelse i KPA må harmoniseres med Områderegulering Skøyen (se tabell)

Viktigst: Beregningsmetode for Områdeutnyttelse må få en tydelig definisjon

- ❖ Konkret merknad til vedtak 6:

Det åpnes for å fremme reguleringsplaner som avviker fra gjeldende områderegulering. Dersom Plan- og bygningsetaten (PBE) krever at det utarbeides alternative planforslag, kan dette omfatte både et 0-alternativ og forslag som dokumenterer økt kvalitet med hensyn til økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft. Det kan imidlertid ikke stilles krav om å utrede alternative planforslag som innebærer redusert utnyttelse eller verdiskaping sammenlignet med 0-alternativet.

KPA Utviklingsområde 2 Skøyen	Områderegulering Skøyen
Områdeutnyttelse 125%	Områdeutnyttelse 150%
Feltutnyttelse Næring 600%	Feltutnyttelse Næring 630%
Feltutnyttelse bolig 200%	Feltutnyttelse bolig 420%



Hammersborgerklæringen: Byrådet vil

1

Gjøre kommunal saksbehandling av plansaker mer effektiv, digital og inkluderende, for å sikre raskere boligbygging, mer forutsigbarhet for utbygger og bedre medvirkning for innbyggerne

2

At dersom Plan- og bygningsetaten mener det er behov for at det utarbeides et alternativt planforslag, skal dette godkjennes av byråden

2

At utbyggere får politiske avklaringer på volum, formål og høyder på et tidligere tidspunkt



Kontaktpunkt: Emil Paaske, leder av Skøyen områdeforum, emil@agate.no