

Arkivsak: 25/2639 - 2

Politisk behandling av:

Byrådssak 213/2025 - Forslag om opphevelse av bystyrets vedtakspunkt 6 i områderegulering for Skøyen

Sak	Utvalg	Møtedato
25/26	Byutviklingsutvalget	11.02.2026
	Bystyret	

Byrådets innstilling:

Bystyrets vedtakspunkt 6 i vedtak av 27. september 2023, sak 332/23, Områderegulering for Skøyen, oppheves.

Sammendrag:

Bystyret vedtok områderegulering for Skøyen 27. september 2023, sak 332/23 med et vedtakspunkt 6 vedrørende «Utnyttelse og formål». Områdereguleringen ligger fortsatt til innsigelsesbehandling i Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse. Det er mottatt en rekke tilbakemeldinger fra utbyggere om vedtakspunkt 6.

Angjeldende saker er på ulike stadier i reguleringsprosessen, men hovedbudskapet er hvordan vedtakspunktet med vilkår bidrar til å stoppe «alle» planalternativer som ikke er i tråd med områdereguleringen, og at grunneiere ikke vil ta risiko på å utarbeide et komplett planforslag i tråd med områderegulering da dette hevdes i praksis å innebære en reduksjon av eksisterende verdier.

Byrådet har vurdert om det skal foreslås endringer av ordlyden i vedtakspunktet som gjør det mer i tråd med det som oppfattes å ha vært bystyrets intensjon om å åpne for alternative planforslag sammenlignet med områdereguleringens løsninger. En endring av vedtakspunkt 6 vil imidlertid åpne for nye tolkninger og eventuelle vilkår, og kan

skape ny usikkerhet om hvordan «avvikende» planforslag skal behandles. Byrådet mener følgelig at det er best å oppheve hele vedtakspunkt 6 slik at man kommer tilbake til en «normalsituasjon» om hvordan slike avvikende forslag til detaljreguleringer håndteres etter plan- og bygningslovgivningen. Muligheten til å fremme avvikende planforslag følger allerede av plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningslovens system om å kunne fremme avvikende planforslag, og føringene under «Byrådet bemerker» i byrådssak 73/23 og byutviklingsutvalgets flertallsmerknader i saken, viser at det allerede ligger signaler om å vurdere andre løsninger enn områdereguleringen legger opp til dersom dette er bedre og mer hensiktsmessig. Vedtakspunkt 6 med ordlyd og vilkår medførte i realiteten en innskrenking i denne adgangen, noe som ikke oppfattes å ha vært bystyrets ønskede intensjon med vedtakspunktet.

Byrådet anbefaler følgelig at vedtakspunkt 6 i områderegulering for Skøyen oppheves.

Vedlegg:

- Byrådssak 213 av 18.12.2025 - Forslag om opphevelse av bystyrets vedtakspunkt 6 i områderegulering for Skøyen
- 213 1. E-post av 27. oktober 2025 fra Fram Eiendom og Entra
- 213 2. Presentasjon fra møtet 23. september 2025 med Fram Eiendom og Entra
- 213 3. Brev av 10. september 2024 fra NIELSTORP+ Arkitekter i forbindelse med stoppet planinitiativ for Engebrets vei 3
- 213 4. Brev av 29. november 2024 fra NIELSTORP+ Arkitekter i forbindelse med stoppet planinitiativ for Engebrets vei 3
- 213 5. E-post av 27. juni 2025 fra Urbania Eiendom med presentasjoner fra møtet 25. juni 2025 vedrørende Hovfaret 13
- 213 6. Vedlegg 1 til e-post av 27. juni 2025
- 213 7. Vedlegg 2 til e-post av 27. juni 2025
- 213 8. Vedlegg 3 til e-post av 27. juni 2025
- 213 9. Vedlegg 4 til e-post av 27. juni 2025
- 213 10. Presentasjon fra møtet 26. mai 2025 med OMASkøyen områdeforum
- 213 11. Presentasjon fra møtet 18. mars 2024 med Skøyen områdeforum
- 213 12. E-post av 07. mai 2025 fra NIELSTORP+ Arkitekter vedrørende Hoff Village
- 213 13. Brev av 16. september 2024 fra NIELSTORP+ Arkitekter i forbindelse med tidligere stoppet planinitiativ Hoff Village
- 213 14. Presentasjon fra møte den 06. september 2024 i forbindelse med tidligere stoppet planinitiativ Hoff Village

