

Områderegulering Skøyen

Stoppes før start: Skøyen utvikles ikke

Møte med byrådsavdeling 23. september 2025

Situasjonsbilde og saker fra tidligere møter

26. mai 2026



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?

Viktige saker fra Skøyen grunneierforum / OMA

1

Trikkeflytting

2

Byggesak

3

Alternative planer

4

KPA

Dagens tema: Alternative planer, Vedtakspunkt 6 i områderegulering Skøyen

PBE sendt ut likelydende brev til alle fagkyndige på Skøyen, 1.09.25

Om vedtakspunkt 6 i områderegulering Skøyen

Områderegulering Skøyen ble vedtatt 27.09.2025 av Oslo Bystyre, med 27 tilleggspunkter.

Sak 332/23

Byrådssak 73/2023 - Skøyen - Områderegulering med konsekvensutredning - Bydelene Ullern og Frogner (Arkivsak: 23/835- 2)

Det er i etterkant av vedtaket kommet spørsmål fra flere ulike fagkyndige og forslagsstillere om hvordan man skal tolke og forholde seg til vedtakspunkt 6 – *utnyttelse og formål*, i planarbeidet. Vedtakspunktet har følgende ordlyd:

6. Utnyttelse og formål

Det skal tillates fremmet detaljreguleringer med avvik fra denne plan knyttet til utnyttelsesgrad, 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.

PBEs praksis for håndhevelse av vedtakspunktet

PBE legger følgende praktisering av vedtakspunkt 6 til grunn for saksbehandling av planforslag innenfor områderegulering Skøyen:

- Hvor vidt vilkårene i vedtakspunktet for å stille detaljreguleringer med avvik oppfylles, må vurderes konkret i hver enkelt sak, når saken sendes inn til offentlig ettersyn.

PBEs praksis for håndhevelse av vedtakspunktet

PBE legger følgende praktisering av vedtakspunkt 6 til grunn for saksbehandling av plansaker innenfor områderegulering Skøyen:

- Hvor vidt vilkårene i vedtakspunktet for å stille detaljreguleringer med avvik oppfylles, må vurderes konkret i hver enkelt sak, når saken sendes inn til offentlig ettersyn.
- Alle planforslag med avvik fra områdeplanen må også inneholde minst ett alternativt planforslag som er i tråd med områdereguleringen. Dette er en forutsetning for at PBE skal kunne vurdere om det avvikende forslaget faktisk bedre møter vilkårene i vedtakspunkt 6, enn et alternativ i tråd med områderegulering Skøyen. Både det avvikende planforslaget, og alternativet i tråd med områdereguleringen, må være utredet som fullverdige planforslag på likeverdig nivå og med de samme forutsetningene. Dette betyr at alternativet i tråd med områdereguleringen, også må kunne vurderes som et komplett og fullverdig planforslag, som kan oversendes til politisk behandling for vedtak.
- Dersom PBE vurderer at et avvikende planforslag ved innsending til offentlig ettersyn ikke tydelig oppfyller vilkårene i vedtakspunktet, vil forslaget ikke tillates fremmet. Både det avvikende planforslaget, og alternativet i tråd med områdereguleringen, vil da avslås å legges ut til offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

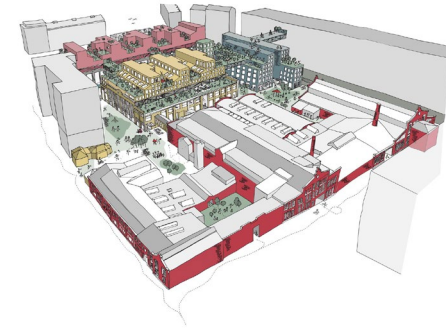
Silvia Jørgensen - enhetsleder

Andreas Vaa Bermann - seksjonsleder

enhet innsendte planer indre by med Fjordbyen
seksjon indre by, avdeling planer

Konsekvens av PBEs tolkning:

- PBEs tolkning er vedtatt i planforum og hevdes å være i tråd med politiske ønsker.
 - Presiseres at det ikke er protestert fra rådhusets side, ei heller ønsket tatt opp under samhandlingsmøter
- Innebærer at beslutning flyttes fra politisk nivå til etatsnivå
 - PBE kan avvise alternative planer før politisk behandling
- Kostnadmessig svært krevende å stille to fullverdige planforslag
- Betydelig risiko ved å utarbeide et komplett planforslag til politisk behandling som innebærer reduksjon av eksisterende verdier
 - Krav til felles planlegging gjør det ytterligere uaktuelt der det er flere grunneiere
- Hindrer ønsket utvikling av Skøyen i tråd med intensjonene i områdeplanen



Fra øverst:

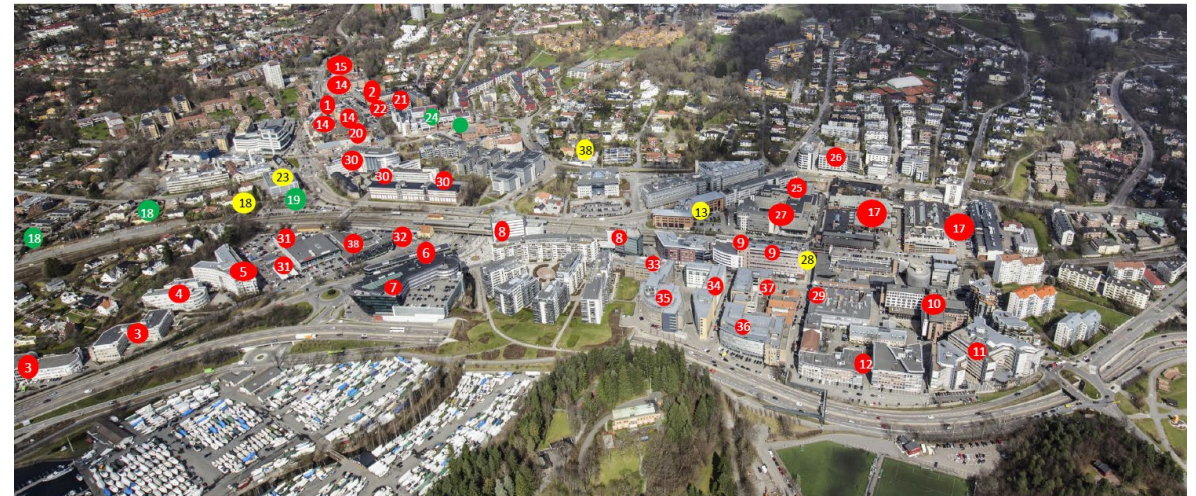
Thune: 250 boliger, Nedre Skøyenvei 11: 70 boliger, Hoff Village: 300 boliger

Trafikklyskartet fra Skøyen grunneierforening like aktuelt

- Fornebubanen er flyttet uten at utnyttelse er endret for omkringliggende eiendom
- Trikketrasé blir værende uten at utnyttelse er endret for omkringliggende eiendom
- Alternative planer kan stoppes før politisk behandling
- Meget begrenset med utvikling rundt Fornebubanen utover allerede planlagte prosjekter

Fornebubanen til 26,5 mrd. realiseres, men:

- Kun MNOK 50 av potensielt MNOK 500 realiseres i byggebidrag på Skøyen
- Skøyens beboere vil se lite til planlagte grønne og sosiale infrastrukturtiltak



Oppsummert

1

Områdeplanen er utdatert.

Fornebubanen er flyttet, men planen er ikke justert.

Trikketraseen blir værende, men planen er ikke justert.

Planen forutsetter massiv rivning av eksisterende bygningsmasse, ikke forenelig med Oslos klimamål.

Områdereguleringen bør i beste fall gjøres veiledende

2

Beslutningsnivå bør være politisk og ikke på etatsnivå

PBE kan ikke avvise planforslag som avviker fra rammene i en utdatert områderegulering, og nekte utleggelse til offentlig ettersyn av alternative planer.

Rådhuset må gi tydelige styringssignaler til PBE om handlingsrom og ambisjoner

3

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

Jmf. Hammersborg-erklæringen.

Skøyen kan bli et forbilde for moderne, grønn utvikling og samtidig realisere midler til både banen og områdetiltak.

Byrådet må sikre at alternative planforslag kan behandles politisk

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.

Byrådet må åpne for at 0-alternativet kan legges til grunn som alternativ planforslag.