

Områderegulering Skøyen

# Hva skal Skøyen bli i fremtiden?

Møte med byrådsavdeling 18.03.2024

# Innhold

0

Bakgrunn

Tre presserende tema der vi står akkurat nå:

1

Hvordan får vi avklart fremtidens trikkeløsning?

2

Byggesak og klimagassutslipp. Bærekraftig forvaltning av bygningsmasse + nye boliger?

3

Alternativer: Hvordan følge opp bystyrets vedtak best mulig?

# Om oss

Entra, Storebrand og Fram Eiendom eier og forvalter over 450 000 m<sup>2</sup> næringseiendom på Skøyen.



FRAM ■ EIENDOM

# Om oss



Vi er miljøledende i bransjen og ønsker å bidra til å utvikle Skøyen på en bærekraftig måte i et langsiktig og ansvarlig perspektiv.

Entra har i mer enn ti år satt standarden for å utvikle miljøledende bygg, både mht. nybygg og rehabilitering av eksisterende bygninger. Kristian Augusts gate 13 var for eksempel Norges første fullskala ombruksbygg, og fikk DOGAs hedersmerke i 2021. Entra vil være et netto klimanøytralt selskap i 2030.

Fram Eiendom fikk City-prisen i 2015 for Karenslyst allé 49-53; «Vinneren har vist investeringsvilje, tatt risiko og er langt på vei ansvarlig for at en hel bydel i Oslo gradvis har endret karakter fra trist transittområde til en urban destinasjon».

Storebrand har gjennom energioppgradering, ombruk og miljøeffektiv forvaltning av eiendom fått status som «Global sector leader» innen bærekraft og eiendom av den uavhengige institusjonen GRESB.

# Situasjonsbilde og prinsipper



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



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

## Viktige prinsipper

1

Legge bærekraft til grunn

2

Stedstilpasset utvikling på hvert felt

3

Avklare gjennomføring av store arealgrep tidlig / sikre forutsigbarhet

4

Dialog og samarbeid for å løse floker og forløse «nye Skøyen»

# 1



## Trikketrasé

Hvordan får vi avklart fremtidens trikkeløsning?

# Trikkeflytting

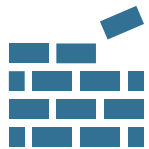


Trikkeflytting er et sentralt grep i den nye planen, som har implikasjoner for fremdrift og utnyttelse på en rekke sentrale tomter.



Det er knyttet mange usikkerheter til grepet:

- Når vil dagens trikketrase kunne flyttes?
- Hva vil det koste å flytte trikketraseen?
- Hvem skal betale for trikkeflytting?
- Skal grunneiere som mister areal kompenseres?
- Finnes det eventuelt andre gjennomførbare løsninger, ref. bystyrets vedtak?



Å avklare hva som skal skje med trikken og når, er essensielt for fremdrift i utviklingen på Skøyen.

Mange felt venter på  
avklaring av trikketrasé, før  
arbeid med å realisere  
planen kan komme i gang





# Anmodning ref. oppfølgingen av bystyrets vedtak

Bystyrets vedtak 9, om trikk.

*Bystyret ber byrådet om å legge fram en sak senest i forbindelse med framleggelse av budsjett 2025, der konsekvensene av et alternativ hvor dagens forstadsbane bygges om til en bytilpasset trikkelinje belyses ytterligere. Det forutsettes at løsningen som beskrives sikrer tilsvarende mengde grøntområder på det sentrale Skøyen, et godt torgareal, åpning av Hoffselva, etablering av skolegård og god sykkelforbindelse. Det skal vurderes om det er hensiktsmessig med mindre lokk eller undergangsløsninger for å sikre noen av disse kvalitetene. Saken må belyse kostnadene for disse løsningene og eventuelle besparelser sammenliknet med forslaget i områdereguleringen.*

## Forslag



1

Som del av arbeidet (ref. vedtak 9) bør det inkluderes en vurdering av konsekvenser ved å følge dagens vedtak om trikkflytting, praktisk og økonomisk, slik at byrådet og bystyret kan vurdere ulike alternativer opp mot hverandre.

2

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 og klimagassutslipp

Bærekraftig forvaltning av bygningsmasse + nye boliger?



## Områdeplan Skøyen

Legger opp til nesten en  
dobling av dagens  
bygningssmasse

Skøyen i dag



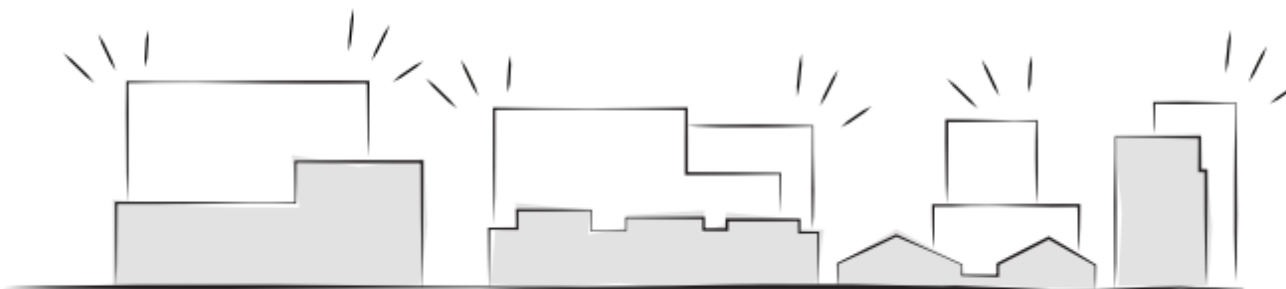
**1 500 stk.**  
bolig

**670 000 m<sup>2</sup>**  
bebygget areal

**minst 80%**  
yngre enn 20 år

OBS!

Forslag til områdeplan for Skøyen



**+5 000 stk.**  
bolig

**+1 200 000 m<sup>2</sup>**  
bebygget areal

**180%**  
ny bygningssmasse

# Planen legger opp til riving av fungerende bebyggelse

Felt	Feltstørrelse m <sup>2</sup>	BRA i dag	BRA% i dag	BRA % Ny	BRA områdeplan	Potensial	Boligandel ny m <sup>2</sup>	Diff m <sup>2</sup>	Utearealtype	MFUA	MFUA Terreng	MFUA TAK
S1 - 50% boligandel	12 535	17526	140	220	27550	10024	13775	-3751	2	1653	992	661
SS - 20% Boligandel	14 593	32847	225	410	59831	26984	11966	15018				
S9A - 20% boligandel	14724	41000	278	330	48589	7590	9718	-2128	1	1555	0	1555
S11 - 20% boligandel	8714	18391	211	410	35727	17336	7145	10191	1	857	0	857
S12 - 20% boligandel	21780	52341	240	250	54450	2109	10890	-8781	2	1742	1045	697
S15 - 20% boligandel	6948	34740	500	500	34740	0	6948	-6948	1	834	0	834
S16 - 20% boligandel	3626	17886	493	630	22844	4958	4569	389	1	548	0	548
S19 - 20% boligandel	8542	46568	545	440	37585	-8983	7517	-16500	1	902	0	902
S20 - 0% Boligandel	8227	6333	77	170	13986	7653	0	7653	0		0	0
S21 - 20% boligandel	9857	21262	216	230	22671	1409	4534	-3125	1	544	0	544
BKB 5A - 20% boligandel	7493	9573	128	240	17983	8410	3597	4814	2	575	345	230
BKB 5B - 90% boligandel	3173	6982	220	420	13327	6345	11994	-5649	2	1919	1151	768
BKB9 - 50% boligandel	11511	26129	227	250	28778	2649	14389	-11740	2	2302	1381	921

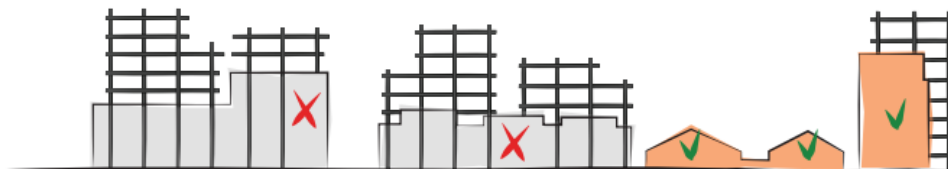
**Utviklingspotensialet planforslaget viser til er i motstrid med hensikten til planen, om at Skøyen skal være et foregangsområde for klimasmart og klimanøytral byutvikling.**

Basert på beregning av flere av feltene innenfor områderegulering for Skøyen, basert på utnyttelse, samt krav til boligandel, vil ca. 60 000 m<sup>2</sup> med eksisterende bebyggelse under langsiktig forvaltning måtte transformeres eller rives for å oppfylle bestemmelsene.

# Vurdering av hvordan ulike grader av riving på Skøyen medfører klimagassutslipp

## 1. 'I verste fall'

50 % riving av eksisterende  
All ny bygningsmasse bygges etter  
dagens praksis (stål og betong)



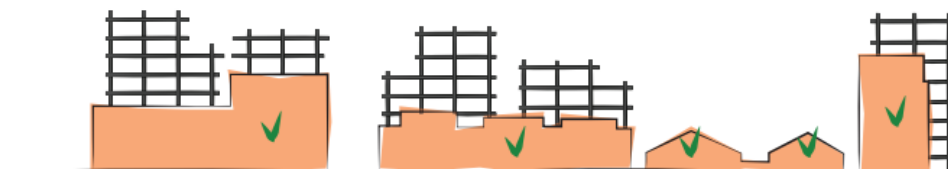
**360 000 tonn CO<sub>2</sub>e**

rive	3 341 tonn CO <sub>2</sub> e
rivearbeid	1 800 tonn CO <sub>2</sub> e
nybygg	352 396 000 tonn CO <sub>2</sub> e

- 85 000 tonn CO<sub>2</sub>e

## 2. Ingen riving

0 % riving av eksisterende  
All ny bygningsmasse bygges etter  
dagens praksis (stål og betong)



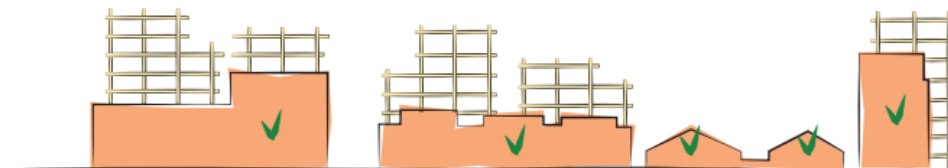
**275 000 tonn CO<sub>2</sub>e**

rive	0 tonn CO <sub>2</sub> e
rivearbeid	0 tonn CO <sub>2</sub> e
nybygg	275 000 tonn CO <sub>2</sub> e

- 55 000 tonn CO<sub>2</sub>e

## 3. Biobasert

0 % riving av eksisterende  
All ny bygningsmasse bygges etter  
dagens beste praksis (biobasert)

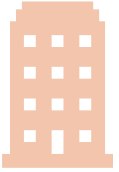


**220 000 tonn CO<sub>2</sub>e**

rive	0 tonn CO <sub>2</sub> e
rivearbeid	0 tonn CO <sub>2</sub> e
nybygg	220 000 tonn CO <sub>2</sub> e

\* Beregningene og scenarioene er basert på en flere antagelser for å illustrere et overordnet og forenklet studie.

# Er dagens praksis klimavennlig?



På Skøyen er det i dag svært mange nyere kontorbygg som fortsatt har lang levetid, og som trenger ulike oppgraderinger for å møte tidens behov. (byggesak)

---



I vedtatt områderegulering legges det opp til at mange fungerende kontorbygg bygget i nyere tid må rives, som følge av at de fleste felt har et «generelt krav» om boligandel på minst 20%.

---



Dette har utløst en praksis hvor PBE problematiserer og/eller avslår byggesaker som understøtter dagens bruk, da dette anses å vanskeliggjøre fremtidig ønsket transformasjon. Dagens praksis medfører tidkrevende og lite hensiktsmessige prosesser.

---



Med hensyn til allerede utviklede eiendommer på Skøyen, er det viktigste nå drift, forvaltning og vedlikehold i tråd med skjerpede krav til klima og miljøhensyn for å nå målene i overordnede føringer og EUs taksonomien. Det er viktig at en slik bærekraftig forvaltning muliggjøres, uten at det utløser plankrav.

# Bystyrets vedtak og byrådsertilæringen

Bystyrets vedtak 6 indikerer at bystyret mener at oppgraderinger og ombruk av eksisterende bygg er grunnlag for avvik fra føringer i planen.



## Bystyrets vedtak 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.*

Hammersborgerklæringen.  
Byrådet vil:



At det stilles tydelige klima- og miljøkrav når nye større utbyggingsområder planlegges



At det stilles tydelige, målrettede og forutsigbare krav til kvalitet og bærekraft i alle prosjekter, slik at reell økning i bokvalitet og byliv prioriteres

# Anmodning

## Vurdering av hvordan planen kan følges opp best mulig

A

Det gjennomføres en vurdering av klimakonsekvenser av ulik oppfølging av planen, for å identifisere hensiktsmessig og klimavennlig oppfølging. Vi foreslår at det også gjennomføres en vurdering av hvor det er reelt potensial for gode boliger på Skøyen (ref. bla. støy), slik at vi kan lage en realistisk plan for å realisere gode boliger i den skala som er vedtatt av bystyret.

Som direkte berørte grunneiere med ressurser og kompetanse, tilbyr vi oss å delta i en arbeidsgruppe.

## Endring av praksis mht byggesak

B

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



# 3



## Alternativer

Hvordan følge opp bystyrets vedtak best mulig?

# Bystyrets vedtak og byrådsertilæringen

## Bystyrets vedtak 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.*

## 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

# Problemstillinger knyttet til oppfølging

Bystyret ønsker alternativer som har fokus på bærekraft og stedstilpasning. Samtidig er det tid- og ressurskrevende for både utviklere og etaten, å jobbe med mange alternativer.

Eksempel: Hoff Village, Hoffsveien/Hovfaret

- Vi må utarbeide nullalternativ
- Vi må ha alternativ i tråd med plan
- Vi kan ha alternativ som følger bedre opp miljø etc. (ref. foreløpige illustrasjoner)

Hvert fullverdige alternativ som må utarbeides koster typisk 12-15 mill. kroner, noe som gjør at kostnader fort blir en barriere for nye prosjekter.

*Hvordan kan vi mest mulig ressurseffektivt følge opp bystyrets vedtak, vedrørende bruk av alternativer i detaljreguleringer på Skøyen?*



# Anmodning

## Avklare kriterier for bærekraft og stedstilpasning

A

Avklare hva som er kriteriene for «miljømessig, sosial bærekraft og stedstilpasset byutvikling», slik at det er forutsigbart når et alternativ fra utbygger er mulig å fremme.

## Forankre alternativ politisk

B

Når en utbygger møter kriteriene og har hatt oppstartsmøte med PBE, sendes saken til byråd/bystyret slik at utbyggere får politiske avklaringer på volum, formål og høyder på et tidlig tidspunkt (dvs. «go» eller «no go» på alternativet, og på hvilke vilkår).

## Effektivisere arbeidet med alternativer

C

Hvis utbygger får godkjent å fremme et alternativ, bør arbeidet med å lage et alternativ i tråd med reguleringen gjøres så enkelt som mulig.

Vi foreslår for eksempel at et alternativ-i-tråd-med-plan minimum beskriver hvordan dette møter miljø, sosial bærekraft og stedstilpasning, samt har 3D-modell og sol/skygge-diagrammer.



*På denne måten kan vi sikre tidlige avklaringer, senke barrierer for utvikling og få til en mest mulig hensiktsmessig ressursbruk for utbyggere og kommunen, i tråd med bystyrets vedtak.*

# Oppsummering av forslag

## 1

### Avklare trikketrasé og sikre fremdrift

Som del av arbeidet med en sak bør det inkluderes en vurdering av konsekvenser av å følge dagens vedtak om trikkeflytting, praktisk og økonomisk, slik at byråd/bystyre kan vurdere ulike alternativer opp mot hverandre.

## 2

### Bærekraftig oppfølging av planen og byggesak

**A.** Det gjennomføres en vurdering av klimakonsekvenser av ulik oppfølging av planen, for å identifisere hensiktsmessig og klimavennlig oppfølging. Det vurderes også hvor det er reelt potensial for gode boliger på Skøyen (ref. bla. støy), slik at vi kan lage en realistisk plan for å realisere gode boliger i ønsket skala.

**B. Prioritet:** PBE endrer sin praksis for tolkning av plankravet slik at det muliggjør bærekraftig forvaltning, vedlikehold og utvikling av dagens bebyggelse, uten at det utløser en tidkrevende prosess med plankrav.

## 3

### Bruk av alternativer

**A.** Avklare kriterier for bærekraft og stedstilpasning, så utbyggere vet hva som skal til for å fremme et alternativ

**B.** Forankre alternativet politisk hos byråd/bystyret, slik at utbyggere får politiske avklaringer på volum, formål og høyder på et tidlig tidspunkt

**C.** Effektivisere arbeidet med alternativer. Hvis utbygger får godkjent å fremme et alternativ, bør arbeidet med å lage alternativet som skal være i tråd med reguleringen gjøres så enkelt som mulig.



Kontaktpunkt: Emil Paaske, leder av Skøyen områdeforum, [emil@agate.no](mailto:emil@agate.no)

*PS: Vi viser også til dokumentet «Strategisk konsept Skøyen», som tidligere er innsendt i forbindelse med behandling av Skøyen-reguleringen, som inkluderer analyser av områdereguleringen og klimakonsekvenser.*