

The background is a photograph of a city street in winter. The street is lined with modern buildings and rows of silver bicycle racks. The ground is covered with snow, and the sky is overcast. In the distance, a building with a green sign that says "ELIXIA" is visible. The overall atmosphere is cold and urban.

OMA
SAMMEN UTVIKLER VI OSLO

A white geometric pattern consisting of various triangles and polygons is overlaid on the left side of the image.

**Skøyen Områdeforum
23. november 2023
Rundebordskonferanse**

Skøyen Områdeforum etablert i 2018

NORDR

M
MALLING & CO

entra

BANE NOR
EIENDOM

KLP

SKANSKA

MONOLITH | PROPERTIES

FRAM EIENDOM

MOLLER
EIENDOM



STOR OSLO
EIENDOM

H
HOLM
EIENDOM

Ü
URBANIA
EIENDOM

SKB
SKB EIENDOM

oslo house
property development

storebrand

AGATE

EIENDOMSSPAR

NEPTUNE
PROPERTIES

KM KLAVENESS MARINE

Selmer Eiendom

SCHAGE

Byutvikling er også næringsutvikling



Skøyen Områdereguleringen anno 2023



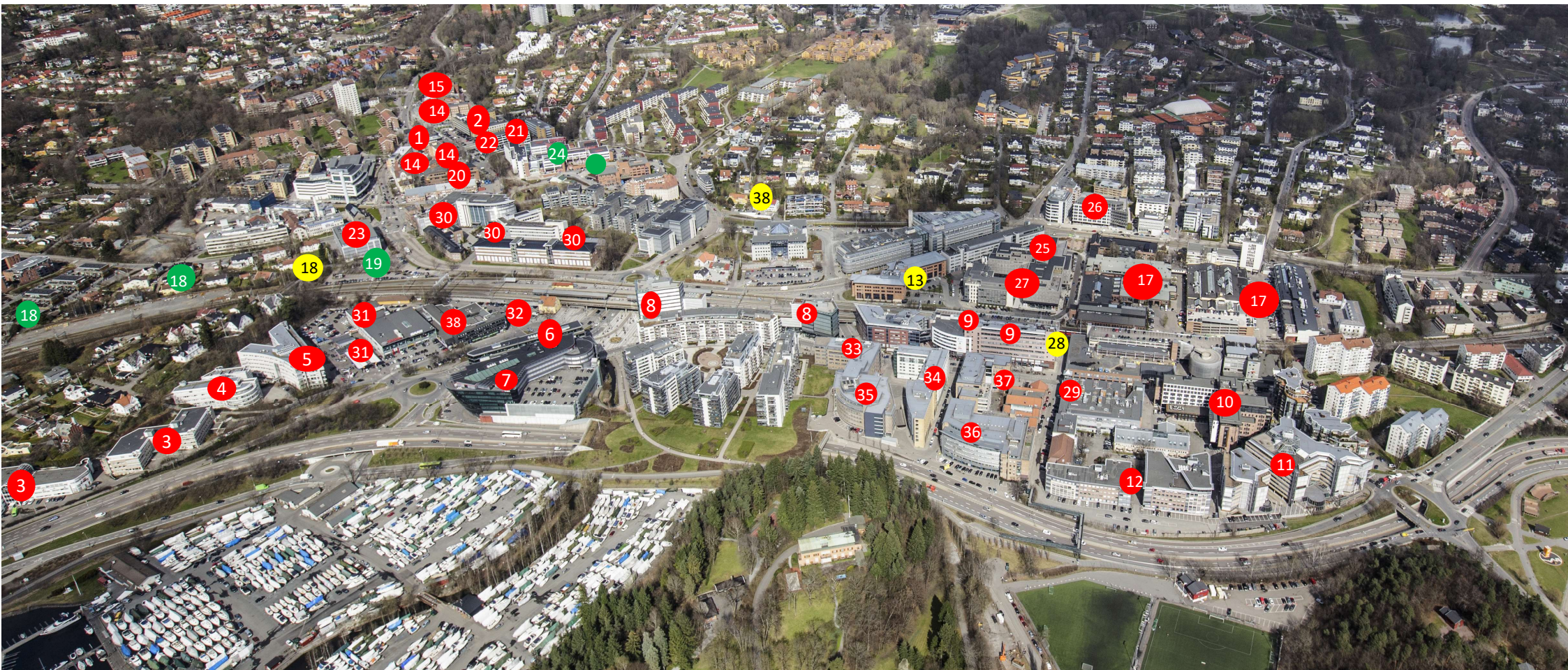
- Høye ambisjoner: Fremtidsrettet og helhetlig utvikling.
- Omfattende og (for)detaljert områdeplan med høy kompleksitet. Er detaljeringsnivået riktig? Hvordan fungerer planhierarkiet egentlig?
- Betydelig boligbygging ikke realistisk. Per i dag ca. 1.500, ikke 5.000. Hva er lagt inn i KPA? Boligpotensialet i KPA Vest 17.000-22.000 boliger. Hvor er disse?
- Noe økt næringsutbygging: Fra ca. 500.000 m² til ca. 700.000 m²

Overordnede føringer

KPA U2	Områdeplan
Områdeutnyttelse 125 %	Områdeutnyttelse 150 %
Feltutnyttelse bolig 200 %	Feltutnyttelse bolig 420 %
Feltutnyttelse næring 600 %	Feltutnyttelse næring 630 %
Boligandel min. 50 %	Boligandel min. 20 %
Byggehøyder 22/28 (unntak 42,70)	Byggehøyder 28 – 60 (70)

Skøyen i dag:
ca. 500.000 m² næring, ca. 1.500 boliger





Refleksjoner

Områdeplanen er politisk vedtatt, men ikke juridisk gjeldende pga. innsigelse fra SVV og Bane NOR. Hvordan forvalte vedtaket frem til avklaring? Gjelder Områdeplanen foran KPA enn så lenge?

Eksisterende næringsbygg, forvaltning og utvikling

- Mulighet for leietakertilpasning er begrenset, plankrav utløses ved mindre endringer. Områdeplanen krever min. 20 % bolig på ny/eksisterende næringsbebyggelse
- For noen gårdeiere er det bedre om Skøyen hadde blitt definert som konsolideringsområdet. Dette gir større handlefrihet og mulighet til å forvalte eksisterende bygningsmasse på en bedre måte.
- Betimelig spørsmål: Er Plan- og bygningslovens § 3.1 ivaretatt?

Refleksjoner

Utviklingsområdene i Oslo er veldig ulike:

- Er det nok handlingsrom i KPA til å få til ønsket utvikling eller er områdekategoriene for detaljerte?
- Klarer KPA både ta hensyn til eksisterende bygningsmasse (spesielt næring) og utviklingseiendommer innenfor et utviklingsområde?

Gjennomføringskraft:

Skøyen områdeplan har en områdeutnyttelse på 150 % (ikke iht. KPA 125 %) Til tross for en høy områdeutnyttelse og byggehøyder, er ikke planens gjennomføringskraft stor (nok).