



Skøyen Områdeforum  
24.10.2024  
Skøyen Områdeforum innspill til KPS



# Skøyen Områdeforum etablert i 2018

**NORDR**

*M*  
MALLING & CO

**entra**

**BANE NOR**  
EIENDOM

**ALP**

**SKANSKA**

**MONOLITH** | PROPERTIES

**FRAM** EIENDOM

**MOLLER**  
EIENDOM



**STOR OSLO**  
EIENDOM

**SKB**  
SKB EIENDOM

**H**  
**HOLM**  
EIENDOM

**URBANIA**  
EIENDOM

**EIENDOMSSPAR**

**oslo house**  
property development

**storebrand**

**AGATE**

**NEPTUNE**  
PROPERTIES

**KM** KLAVENESS MARINE

**Selmer Eiendom**

**SCHAGE**

# Områdeforum har et betydelig engasjement og innsikt



## Medvirkning:

- Organisert og avholdt to café-dialoger og sluttrapporter overlevert Oslo kommune

## Innsikt:

- I samarbeid med Oslo og Bærum kommune, Fornebu og Lysaker næringsforum, utarbeidet rapport om effekten av Fornebubanen og potensialet i «Vestbaneklyngene»: Betydelig verdiskapning gitt at man følger opp med utvikling av områdene rundt de nye T-banestasjonene.

## Tidligere innspill KPA-høring

- Utviklingsområdene i Oslo er veldig ulike og eiendommen har som regel veldig ulik tidshorisont på utviklingen. Overordnede føringer (KPS/KPA) må være mer overordnet og strategiske slik at man får handlingsrom til å utvikle utviklingsområdene på deres, ulike premisser.
- I utkast til KPA hadde Skøyen en foreslått områdeutvikling på 150 % (U2). I nylig vedtatt områdeutvikling ble områdeutnyttelsen 150%. Til tross for økt områdeutnyttelse utover foreslått KPA, vil det bli lite utvikling og detaljreguleringer i etterkant av vedtatt områdeplan. Dette viser at det er viktig at overordnede planer (KPS/KPA) er robuste og legger til rette for ønsket utvikling og gjennomføringskraft.



# Skøyen Områdereguleringen 2015-2023



## Et godt eksempel på samfunnsfloker i KPS

- Krevende boligmarked og bærekraftig by (Skøyen tåler flere boliger og bør få flere boliger for å utnytte infrastrukturen bedre)
- Klima- og naturkrisen (Skøyen tåler høyere utnyttelse og det må prioriteres klimarobust utforming av infrastruktur og bebyggelse)
- Den demografiske utfordringen (Skøyen har mangel på botilbud, sosial infrastruktur som skoler, fritidstilbud og møteplasser)
- Ungt utenforskap (Skøyen har få eller ingen møteplasser for unge)

## Områderegulering løste ikke samfunnsoppdraget:

- Høye ambisjoner: Fremtidsrettet og helhetlig utvikling, men ingen administrativ evne til å endre kurs i tråd med oppdatert innsikt.
- Ingen medvirkning eller involvering i prosessen blant de som skal gjennomføre planen.
- Manglende samarbeid og innsikt førte til en plan med manglende gjennomføringskraft:
  - Få nye prosjekter og begrenset boligpotensial: Ambisjon 5.000 nye boliger. Realistisk kun 1.000-1.500.
  - Få nye prosjekter = Ingen/lite finansiering av nye parker, byrom eller Fornebubanen



# Innspill til kommunemål

## Oslo kommune bør prioritere dette for å nå målet

- Mål 1: Boligbygging må prioriteres for å sikre en kritisk masse av mennesker for å bygge nabolag og for å utnytte infrastrukturen det er gjort investeringer i. Med investeringer i flere boliger må det prioriteres samarbeid om utvikling av sosial infrastruktur som skoler, bibliotek med mer for å sikre møteplasser og ikke kommersielle tilbud som gir like muligheter for alle
- Mål 2: Nullutslippsbyens prinsipp om prioritert utvikling med høy tetthet langs det banebaserte kollektivtilbudet må prioriteres. Å legge til rette for høy tetthet på Skøyen vil sikre at flere bruker de miljøvennlige kollektivtilbudene som det er gjort betydelige investeringer i.
- Mål 3: Oslo kommune må satse og prioritere det eksisterende næringslivet som utgangspunkt i innovasjon og omstilling. Eiendomssektoren har en betydelig påvirkning på de fysiske strukturene som bidrar til realisering av målet. Dette fordrer at Oslo kommune prioriterer å levere på bedre samhandling, koordinering og samarbeid med det private.
- Mål 4: Samfunnssikkerhet og beredskap må prioriteres og blir mer og mer viktig. I store transformasjonsområder som Skøyen er dette et særlig viktig mål å prioritere for å ivareta både trygghet, klimarobusthet og flere mennesker Klima og naturkrisen gjør at vi må forberede oss og tilpasse byen for ekstremvær med stort skadepotensial. Grunneierne er sentrale samarbeidspartnere for Oslo kommune i planlegging og håndtering av klimaendringene.
- Mål 5: Oslo kommune må prioritere å lage en politisk forankret prosessveileder for samhandling og samarbeid om våre felles utfordringer i samråd med kommunale sektormyndigheter og private. Vi foreslår at kommunen tar utgangspunkt i prosessveileder i vitaliseringsprogrammet som på en forbilledlig måte konkretiserer og forankrer verktøy for kommunikasjon, samordning og samarbeid.

# Skøyen Områdeforum mener

## Byutviklingsstrategi med delstrategier

- Mål 1: Skal vi lykkes med å planlegge flerfunksjonelle, tette byutviklingsområder må det skje i tett dialog både innbyggere OG sentrale/viktige grunneiere. Å følge med på den demografiske utviklingen og ha oversikt over reguleringstakten er for passivt. Reguleringstakten må opp for å sikre en mer fleksibel og robust boligreserve og forutsigbarhet i framtidig verdiskapning.
- Mål 2: Ambisjonene om utvikling av nullutslippsbyen, bygge på allerede bygde arealer og arbeide med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse krever fleksible rammevilkår som sikrer mulighet for innovasjon og gode ideer. Målet i byutviklingsstrategien bør derfor være tydeligere på prioriteringene og hva som må til i knutepunktene for å møte fremtidens utfordringer innenfor klima og miljø.
- Mål 3: Byutviklingsstrategien mangler et punkt om hvordan Oslo kommune skal jobbe med eksisterende næringsliv med mål om å utvikle en fremtidsrettet, nyskapende og attraktiv by
- Mål 5: ambisjonen om enklere og raskere plan- og byutviklingsprosesser bør endres til *Arbeide for enklere, bedre og raskere plan- og byutviklingsprosesser*. I denne strategien må stikkordet «våge å stå i usikkerhet» være sentral. Plan- og byutviklingsprosessene må drives frem som positive prosesser hvor det offentlige og private sammen prøver å finne de gode løsningene i stedet for å lete etter manglene.

# Skøyen Områdeforum mener

## Byutviklingsstrategi – samfunnsdialog og samarbeid om byutvikling

- **Målrettet samfunnsdialog og systematisk innsiktsarbeid**  
Skal vi lykkes med å planlegge byutviklingsområder og regulere flere boliger og næringsarealer, må det skje i tett dialog både innbyggere OG sentrale/viktige grunneiere.
- KPS fremhever samfunnsdialog med befolkningen og viktigheten av innsikt og kunnskap, men utelater de som eier byggene/eiendommene som skal utvikles. Det nevnes samarbeid med privat, men da med fokus kun på finansiering og etablering av offentlig infrastruktur, ikke sikre gode prosesser for å sikre gjennomføringskraft i byutviklingen.
- **Viktige oppgaver for aktiv og samordnet innsats i byutviklingen**  
Fagetatens saksbehandlere må få et bredere mandat til å samordne og samarbeide med private om å løse samfunnsflokene. Et viktig tiltak som må prioriteres er en prosessveileder som kan styre forventningene til samhandling og samarbeid i komplekse byområder som Skøyen. Gårdagens praksis har etter vår mening ikke fungert, men vi har stor tro på Samfunnsdelens ambisjon og tydelighet på at fremtidens utfordringer krever mer samarbeid mellom det offentlige og private.
- Det må legges bedre til rette for dialog FØR den formelle planprosessen igangsettes. Dette vil etter vår mening sikre mer effektive planprosesser gjennom forankring av faktagrunnlag, områdets behov og innsikt. Vi mener dette kan være en nøkkel for å sikre bedre, mer robuste planer med gjennomføringskraft.