



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2021 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Høyhus i Oslo – casestudie av hvordan det argumenteres for å få tillatelse til å bygge morgendagens høyhus

High-rise buildings in Oslo – a case study of how it
is argued to get permission to build tomorrow's
high-rise buildings

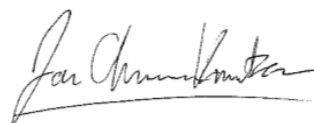
Jon Christian Knutsen
Master i eiendom

Forord

Med denne oppgaven settes en strek for min tid som student ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Å velge hvor og hva man skal studere kan være et vanskelig valg å ta i ung alder, men etter å ha studert eiendom i drøye fem år i Ås, kan jeg trygt si jeg er svært fornøyd med valget jeg tok som 19-åring.

Oppgaven er sentrert rundt høyhustematikken i Oslo. Disse store bygningene som på hver sin måte setter et unikt preg på bylandskapet, og som de aller fleste har en (gjerne sterk) formening om, har alltid vært et interessefelt for meg. Vi befinner oss også i en tid hvor høyhustematikken er mer aktuell enn noen gang, i et Oslo som er i hyppig endring og vekst. Med flere høyhus inne i en reguleringsfase, og i påvente av en revidert høyhusstrategi, blir det spennende å se hvilken retning utviklingen vil ta i fremtiden. Oppgaven er skrevet høsten 2021, og har et omfang på 30 studiepoeng.

Jeg vil gjerne rette en takk til min veileder Erling Dokk Holm som hjalp meg finne riktig vinkling, og som har bidratt med god veiledning underveis. Videre vil jeg også takke familie, kjæreste og venner, samt gode forelesere og medstudenter som har gjort studietiden bedre.



Jon Christian Knutsen

Oslo, 15. desember 2021

Sammendrag

Det overordnede målet med oppgaven har vært å få en mer omfattende forståelse av høyhustematikken i Oslo, og med en diskursanalytisk tilnærming se nærmere på planprosessene til et utvalg relevante prosjekter. Hovedvekten til oppgaven er ilagt hvordan private aktører argumenterer for foreslåtte høyhus i sine planforslag. I tillegg er det sett nærmere på hvor planforslagene bryter med det overordnede planrammeverket i Oslo, hvordan Plan- og bygningsetaten og øvrige relevante interessenter har respondert på argumentasjonen og forslagene generelt, og hvordan prosjektene har endret seg gjennom planprosessen.

Det ble valgt ut tre ulike prosjekter, eller caser, i Oslo som er inne i en reguleringsprosess, der hvert prosjekt tar sikte på å utvikle ett eller flere høyhus innenfor sitt planområde. Disse casene ble studert individuelt ved å analysere relevante dokumenter som har blitt utarbeidet gjennom planprosessen til hvert prosjekt. Dokumentene er hentet fra «Saksinnyn» på Oslo kommune sin hjemmeside, og er offentlig tilgjengelige. Oppgaven er skrevet fra et nøytralt ståsted.

Oppgaven avdekker at planforslagene delvis bryter med overordnede planer og føringer for høyhusutvikling i Oslo. Det er også avdekket at forslagsstillerne legger mye vekt på å sikre samfunnsinteresser i argumentasjonen sin. Derfor kan det fremstå som om de forsøker å argumentere på en måte for å etablere en diskurs om at deres prosjekt er av en høyverdig karakter, og likevel bør bli godkjent. Det kan i tillegg delvis svekke den vanlige oppfatningen av at det utvikles høyhus kun for å maksimere profitt.

Videre er det avdekket at Plan- og bygningsetaten stiller seg kritiske til at forslagene bryter med de overordnede planene, til tross for denne argumentasjonen. I tillegg til at de fortsatt i stor grad legger høyhusstrategien fra 2005 til grunn i sine vurderinger av planforslagene, til tross for at det er vedtatt at denne strategien skal revideres i løpet av de kommende årene. Dette fører til at det gjøres større eller mindre endringer av planforslagene gjennom planprosessen, siden de private utviklerne både ønsker, og er nødt til å imøtekomme Plan- og bygningsetatens vurderinger og oppfordringer.

Abstract

The aim of this thesis has been to gain a more comprehensive understanding of the high-rise building theme in Oslo, and with a discourse-analytical approach take a closer look at the planning process related to a selection of relevant projects. The main emphasis of the thesis is on how private developers defend proposed high-rise buildings in their plan proposals. In addition to this, a closer look is taken at how the City of Oslo Planning and Building Services and others have responded to these arguments and proposals in general, and how the projects have changed throughout the planning process.

Three different projects, or cases, located in Oslo were selected. These projects are in the process of being regulated, with a desire to develop one or more high-rise buildings within its planning area. These projects were studied individually by analysing relevant documents that have been prepared through the planning process for each project. The documents are taken from "Saksinnyn" on Oslo Municipality's website and are publicly available. The thesis is written from a neutral point of view.

It is revealed that the selected plan proposals partially violate overall plans and guidelines regarding high-rise development in Oslo. It is also revealed that the proponents through their argumentation place a lot of emphasis on securing societal interests. Therefore, it may appear as if they are trying to argue in such a manner to establish a discourse that their project has a higher purpose, and therefore should be approved. In addition to this, it may partly weaken the common perception that high-rise buildings are being developed only to maximize profits.

Furthermore, it is revealed that the City of Oslo Planning and Building Services is critical of the fact that the proposals violate the overall guidelines, despite these arguments.

Additionally, they still largely base their assessments of the plan proposals on the city of Oslo high-rise development-strategy from 2005, despite the fact that it has been decided that this strategy will be revised in the coming years. This means that both minor and major changes are made to the plan proposals throughout the planning process, since the private developers attempts to accommodate the City of Oslo Planning and Building Services' assessments and requests.

Innhold

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Innledning..... | 8 |
| 1.1 Bakgrunn | 8 |
| 1.2 Formål og problemstilling | 9 |
| 1.3 Avgrensning av oppgaven..... | 10 |
| 1.4 Dagens høyhussituasjon i Oslo..... | 11 |
| 1.5 Oppgavens strukturelle oppbygning..... | 12 |
| 2. Metode..... | 13 |
| 2.1 Kvalitativ metode og forskningsdesign | 13 |
| 2.1.1 Casestudie..... | 14 |
| 2.1.2 Utvelgelseskriterier..... | 14 |
| 2.1.3 Innholdsanalyse | 15 |
| 2.2. Datainnsamling og litterært grunnlag..... | 16 |
| 2.2.1 Litteraturstudie | 16 |
| 2.2.2 Datamateriale..... | 17 |
| 2.2.3 Dataorganisering | 18 |
| 2.3. Refleksjon rundt anvendt metode..... | 19 |
| 2.3.1. Validitet..... | 19 |
| 2.3.2. Reliabilitet | 20 |
| 3. Teoretisk grunnlag..... | 22 |
| 3.1 Reguleringsplaner- og prosess..... | 22 |
| 3.1.1 Plan- og bygningsloven – formål og oppbygning | 23 |
| 3.1.2 Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven | 24 |
| 3.1.3 Reguleringsplan..... | 24 |
| 3.1.4 Reguleringsplanprosess | 25 |
| 3.1.5 Generelt om medvirkning i en planprosess | 27 |
| 3.1.6 Kort om innsigelser | 28 |
| 3.2 Overordnede planrammeverk | 28 |
| 3.2.1 Kommuneplanen | 29 |
| 3.2.2 Samfunnsdelen | 29 |
| 3.2.3 Arealdelen | 30 |
| 3.2.4 Høyhusstrategien | 31 |
| 3.2.5 Høyhusstrategiens utvikling | 31 |
| 3.2.6 Hva definerer et høyhus?..... | 32 |
| 3.2.7 Geografisk avgrensning..... | 32 |
| 3.2.8. Bygge høyder og høydebegrensninger | 33 |

| | | |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.2.9 | Utforming og funksjon | 34 |
| 3.2.10 | Oppsummering av viktige bestemmelser i høyhusstrategien | 35 |
| 3.2.11 | Områdeprogram for Oslo S | 35 |
| 3.2.12 | Kriterier for vurdering av høyhus jf. Områdeprogram for Oslo S..... | 36 |
| 3.2.13 | Anbefalte soner for høyhus jf. Områdeprogram for Oslo S | 36 |
| 3.3 | Diskursanalyse..... | 38 |
| 3.3.1 | Hva er diskursanalyse? | 38 |
| 3.3.2 | Gjennomføring | 39 |
| 3.3.3 | Diskursanalyse og makt..... | 39 |
| 4. | Presentasjon av utvalgte case/empiri..... | 41 |
| | Schweigaards gate 34 A-F..... | 42 |
| 4.1 | Schweigaards gate 34 A-F..... | 43 |
| 4.1.1 | Introduksjon..... | 43 |
| 4.1.2 | Generelt om prosjektet | 43 |
| 4.1.3 | Saksgang..... | 44 |
| 4.1.4 | Tiltakshavers argumentasjon for høyhus | 44 |
| 4.1.5 | Innsigelser og alternative forslag..... | 47 |
| 4.1.6 | Endringer gjort i ettertid | 48 |
| | Biskop Gunnerus Gate 14 B | 50 |
| 4.2 | Biskop Gunnerus gate 14 B..... | 51 |
| 4.2.1 | Introduksjon..... | 51 |
| 4.2.2 | Generelt om prosjektet | 51 |
| 4.2.3 | Saksgang..... | 52 |
| 4.2.4 | Tiltakshavers argumentasjon for høyhus | 52 |
| 4.2.5 | Innsigelser og alternative forslag..... | 55 |
| 4.2.6 | Endringer gjort i ettertid | 56 |
| | Sonja Henies plass 2..... | 58 |
| 4.3 | Sonja Henies plass 2..... | 59 |
| 4.3.1 | Introduksjon..... | 59 |
| 4.3.2 | Generelt om prosjektet | 59 |
| 4.3.3 | Saksgang..... | 60 |
| 4.3.4 | Tiltakshavers argumentasjon for høyhus | 60 |
| 4.3.5 | Innsigelser og alternative forslag..... | 62 |
| 4.3.6 | Endringer gjort i ettertid | 64 |
| 5. | Drøfting | 65 |
| 5.1 | Hvordan argumenterer private utviklere for høyhusbebyggelse i sine planforslag? | 65 |
| 5.2 | Hvordan bryter forslagene med overordnede planer? | 71 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3 Hvordan responderer Plan- og bygningsetaten og andre relevante aktører på argumentasjonen og planforslagene generelt?..... | 72 |
| 5.4 Hvordan har prosjektet endret seg gjennom reguleringsprosessen?..... | 75 |
| 6. Konklusjon og avsluttende refleksjoner | 78 |
| 6.1 Refleksjon og delkonklusjoner | 78 |
| 6.1.1 Hvordan argumenterer private utviklere for høyhusbebyggelse i sine planforslag? | 78 |
| 6.1.2 Hvordan bryter forslagene med overordnede planer? | 79 |
| 6.1.3 Hvordan responderer Plan- og bygningsetaten og andre relevante aktører på argumentasjonen og planforslagene generelt?..... | 80 |
| 6.1.4 Hvordan har prosjektene endret seg gjennom reguleringsprosessen? | 81 |
| 6.2 Avsluttende konklusjon | 81 |
| 6.3 Forslag til videre forskning | 84 |
| Figurliste..... | 85 |
| Kildeliste | 86 |
| Lover og forskrifter | 88 |

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Oslo har i nyere tid sett en økning i antall høyhus. Spesifikt har høyhusutviklingen funnet sted i Bjørvika med Barcode-prosjektet ferdigstilt i 2016, og det 60 meter høye Munchmuseet som åpnet dørene i oktober 2021. Disse sluttet seg til de eksisterende høyhusene Oslo Plaza og Posthuset, og inngår som en del av kommunens strategi om å ha en konsentrert samling av høyhus rundt Oslo S.

I 2021 er det fremdeles en rekke høyhusprosjekter som er inne i en reguleringsprosess, og ingenting tyder på at høyhusutviklingen i Oslo vil stagnere. Høyhusenes størrelse, arkitektoniske utforming og funksjon kan unektelig sies å prege en hvilken som helst by på ulike måter, og i Oslo er det svært høy terskel for å få tillatelse til å føre opp slike bygninger. Ikke minst er høyhusene et sterkt debattert tema som mange har en formening om, i tillegg til å ha blitt gitt mye mediefokus gjennom årenes løp. Det er derfor interessant å se nærmere på reguleringsprosessen i forkant av disse store byggeprosjektene, og hvilken retning høyhusutviklingen vil ta i fremtiden.

De private eiendomsutviklerne har ofte store planer som blir presentert i planforslagene sine, sammen med argumenter for hvorfor disse planene bør bli godkjent. Kommunen på sin side er positive til flere høyhus, men ønsker at utviklingen skal være i tråd med den 16 år gamle høyhusstrategien som bystyret vedtok i 2005. Høyhustematikken kan derfor sies å ligge i kryssilden mellom kommersielle interesser, byplanlegging, politikk, og samfunns- og bevaringsinteresser. Dette resulterer igjen i lange og kompliserte reguleringsprosesser.

Høyhusstrategien setter en rekke begrensninger for utviklingen av høyhus. Den legger føringer knyttet til høyde, lokalisering og utforming. Mange av planforslagene i dag utfordrer disse føringene, noe som ender med en dragkamp mellom de ulike interessentene. For å sikre en åpen og rettferdig reguleringsprosess, går det frem av plan- og bygningslovens § 5-2 at planforslag skal legges ut for offentlig ettersyn og høring, slik at interessenter og berørte parter kan fremme innsigelser og bemerkninger på forslaget. Forslagsstiller må gjennom reguleringsprosessen revidere forslagene en rekke ganger etter at disse innsigelsene og merknadene kommer inn, og et prosjekt endrer seg ofte drastisk gjennom planprosessen som et resultat av dette. Enkelte ganger blir prosjekter også skrinlagt grunnet for mye motstand og

byråkrati. Et eksempel på dette er Olav Thons tidligere planer om å fornye Guneriuskvartalet som ble terminert i november 2020.

Hva som gjør at man får gjennomslag eller ikke er ofte uklart, men høyhusstrategien og det overordnede planrammeverket kan sies å spille en sentral rolle. Av byrådsplattformen utviklet i 2019, går det frem at byrådet ønsker å revidere høyhusstrategien (Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023, s. 39). Årsaken til dette er alderen på eksisterende høyhusstrategi som bygger på en anbefaling fra Plan- og bygningsetaten fra 2003, som igjen bygger på et høringsdokument fra 2002.

1.2 Formål og problemstilling

Høyhusene har både positive og negative egenskaper avhengig av hvem man spør, men disse bygningene har utvilsomt den egenskapen at de endrer et spesifikt område eller en by på ulike måter. At høyhus har såpass stor innvirkning på bymiljøet, i tillegg til å være et tema mange har svært sterke meninger om, gjør det interessant å se nærmere på prosessen i forkant av disse byggeprosjektene.

Overordnet sett er formålet med denne oppgaven å i lys av kvalitativ metode skaffe mer innsikt i disse reguleringsprosessene, og avdekke elementer rundt den foreliggende maktstrukturen. Konkret ses det nærmere på forslagsstillers argumentasjon i planforslagene, hvor forslagene bryter med overordnede planrammeverk, dynamikken mellom de ulike interessentene, og hvordan et prosjekt endrer seg gjennom reguleringsprosessen. Denne oppgaven er også avgrenset til å gjelde Oslo hvor det bl.a. foreligger en egen høyhusstrategi, som videre gjør det interessant å se nærmere på prosessen i lys av denne strategien.

Delkapittel 1.3 går mer spesifikt inn på hvorfor denne avgrensningen er gjort, men i hovedsak har det bakgrunn i at det er et bredt utvalg av høyhusprosjekter inne i en reguleringsprosess i Oslo.

Hovedvekten er ilagt argumentasjonen til forslagsstillerne, og oppgaven tar utgangspunkt i en diskursanalytisk tilnærming for å forklare argumentasjonen ved hjelp av en kvalitativ analyseform. Mer konkret er sett på om forslagsstillerne forsøker å vinne gjennom ved å etablere en diskurs om at deres prosjekt er av en høyverdig karakter. Det er også sett på om

argumentasjonen styrker eller svekker oppfatningen om at høyhusutvikling kun tjener utviklerens interesser og ønske om å maksimere profit.

Denne avklaringen har blitt gjort da det i tidligere masteroppgaver er gjennomført rene språkanalyser av lignende argumentasjon.

Med bakgrunn i oppgavens formål ble det utarbeidet en hovedproblemstilling og tre underproblemstillinger. Problemstilling kan defineres som «spørsmål som blir stilt med et bestemt mål og på en så presis måte at de lar seg belyse gjennom bruk av samfunnsvitenskapelige metoder» (Johannesen et al., s. 457, 2011).

Problemstillingene er en konkretisering av hva som har vært ønskelig å undersøke gjennom arbeidet med oppgaven. De har videre bidratt til å forenkle arbeidet med oppgaven.

Følgende hovedproblemstilling ble utarbeidet:

1. Hvordan argumenterer private utviklere for høyhusbebyggelse i sine planforslag?

Videre ble tre underproblemstillinger utarbeidet for å supplere hovedproblemstillingen og gi en grundigere analyse og fylligere oppgave:

2. Hvordan bryter planforslagene med overordnede planer?

3. Hvordan responderer Plan- og bygningsetaten og andre relevante aktører på argumentasjonen og planforslagene generelt?

4. Hvordan har prosjektet endret seg gjennom reguleringsprosessen?

1.3 Avgrensning av oppgaven

En masteroppgave utgjør 30 studiepoeng, og oppgaven skal skrives i løpet av ett semester.

Denne oppgaven skrives i tillegg av én person. Det har med grunnlag i dette vært nødvendig å gjøre noen avgrensninger for å forhindre at oppgaven blir for omfattende.

Det er gjort en avgrensning slik at denne oppgaven kun omfatter høyhusprosjekter som er inne i en reguleringsprosess. Dette vil si at det minimum har blitt sendt inn et planinitiativ til kommunen hvor forslagsstiller ytrer et ønske om å bygge høyhus, og har lagt ned reelle

argumenter for hvorfor høyhusprosjektet deres vil være et positivt tilskudd til bybildet. Hensikten med dette har vært å unngå prosjekter som er i en for tidlig fase, og derfor ikke vil bidra til forskningen i særlig grad.

For å unngå forvirring rundt begrepet «høyhus», er det også nødvendig å påpeke at denne oppgaven tar utgangspunkt i definisjonen gitt i høyhusstrategien. Der blir et høyhus definert som en bygning over 42 meter (tolvetasjesdefinisjonen). Denne oppgaven omfatter derfor kun prosjekter hvor det foreslås å bygge over 42 meter.

Videre er det gjort en geografisk avgrensning slik at oppgaven kun omfatter prosjekter i Oslo. Begrunnelsen for dette er at det i hovedsak er i Oslo det har blitt bygget høyhus, slik som Oslo Plaza og Postgirobygget, samt Barcode og Munchmuseet i nyere tid. Oslo Kommune har også vært positive til flere høyhus, og det foreligger en egen strategi for utviklingen av fremtidige høyhus.

Oslo er en by som de siste årene har sett en sterk befolkningsvekst, og denne veksten kommer til å fortsette i årene som kommer. I 2. kvartal 2021 hadde Oslo 696.000 innbyggere, og det er forventet at folketallet vil øke til 745.187 i 2030 og 800.540 i 2050 (Kommunefakta Oslo, SSB, 2021). Derfor kommer behovet for flere boliger, arbeidsplasser og næring til å øke i takt med befolkningsveksten.

Befolkning kommer også til å øke ellers i Osloregionen, og mange er avhengige av å kunne reise kollektivt og jobbe i byen, særlig på arbeidsplasser som ligger i nærheten av kollektive knutepunkt slik som Oslo S. Det har tidligere blitt konkludert med at det ønskelig å legge til rette for konsentrert vekst, flerfunksjonalitet og høy arealutnyttelse i fremtiden (Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, 2015, s. 5).

Med bakgrunn i dette falt det naturlig å avgrense oppgaven til Oslo, da det er tydelig at man vil se at høyhusutviklingen vil fortsette her også i fremtiden.

1.4 Dagens høyhussituasjon i Oslo

Siden høyhusstrategien ble vedtatt av bystyret i 2005 har det skjedd mye i bybildet i Oslo. Dette gjelder også for høyhusutviklingen. I hovedsak har høyhusutviklingen foreløpig kun skjedd i Bjørvika. Bjørvika kan også beskrives som det delområdet hvor det har skjedd mest. Ikke bare når det kommer til bygging av høyhus, men når det kommer til eiendomsutvikling

og transformasjon generelt. Delområdet huser byggeprosjekter som Operahuset, Barcode, Vannkunsten, Munchmuseet, Munch Brygge m.m.

I 2021 består Barcode-prosjektet av 12 bygninger hvor alle unntatt én faller inn under Plan- og bygningsetatens høyhusdefinisjon. Det første bygget stod ferdig i 2007, og hele prosjektet ble ferdigstilt i 2016. Barcodes laveste bygning, kontorbygget «The Wedge», består av 11 etasjer og kan derfor ikke kategoriseres som et høyhus, etterfulgt av PWC-bygget med sine 12 etasjer og 46 meters høyde. Boligtårnet «Tårn A» er Barcodes høyeste med 20 etasjer.

Det nye Munchmuseet har en høyde på 60 meter og ligger også i Bjørvika, tilliggende Operaen og Barcode. Planlagt åpning var i 2020, men denne ble utsatt til høsten 2021. Flere høyhusprosjekter er i dag inne i en reguleringsprosess, og denne oppgaven tar for seg et utvalg av de som har kommet lengst i denne prosessen.

1.5 Oppgavens strukturelle oppbygning

Oppgaven er bygd opp av til sammen seks hovedkapitler:

Kapittel 1: Innledning

Bakgrunn for oppgaven, problemstillinger og avgrensning presenteres.

Kapittel 2: Metode

Det gis en innføring i den metodiske tilnærmingen oppgaven bygger på.

Kapittel 3: Teoretisk grunnlag

Det teoretiske grunnlaget oppgaven bygger på presenteres.

Kapittel 4: Presentasjon av caser

Det gis en individuell gjennomgang av casene som legger det empiriske grunnlaget for oppgaven.

Kapittel 5: Drøfting

Empirien hentet fra casene blir drøftet opp mot forskningsspørsmålene og det teoretiske grunnlaget.

Kapittel 6: Konklusjon og avslutning

Forskningsspørsmålene gjennomgås og besvares, etterfulgt av avsluttende refleksjoner.

2. Metode

I dette kapittelet presenteres den metodiske tilnærmingen som er valgt ut for å besvare forskningsspørsmålene presentert i kapittel 1.

En metode er en fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formålet, hører med i arsenalet av metoder (Aubert, s. 196, 1985) (egen kursivering).

Denne definisjonen av "metode" er utarbeidet av den norske sosiologen Vilhelm Aubert. Metode handler altså om fremgangsmåten man anvender for å besvare ett eller flere forskningsspørsmål (problemer), og hensikten er å avdekke ny kunnskap som ikke tidligere er kjent.

Denne oppgaven er samfunnsfaglig, i motsetning til juridisk, og bygger på kvalitativ metode og forskningsdesign da det er benyttet casestudier og diskursanalyse for å innhente og drøfte empiri. Årsaken til at det er valgt en kvalitativ tilnærming har bakgrunn i oppgaves hoved- og underproblemstillinger, samt generelle tematikk som ble vurdert til mindre egnet for kvantitativ metode.

Dette kapittelet kommer til å forklare sentrale begreper innen samfunnsvitenskapelig metodelitteratur og oppgaveskriving, og forklare hvordan dette har blitt flettet inn i arbeidet med oppgaven.

2.1 Kvalitativ metode og forskningsdesign

Det skilles mellom to ulike metoder – kvalitativ og kvantitativ. Begge metodene tar sikte på å samle inn og registrere datamateriale, men skillet ligger i måten dette gjøres på. Ved hjelp av kvantitativ metode samles datamaterialet inn som tall, mens hensikten med kvalitativ metode er å samle inn data i form av tekst, lyd og bilde (Johannesen et al., s. 103, 2011). Felles for de to metodene er at de på hver sin måte bidrar til å skape en dypere forståelse av det samfunnet vi lever i, i tillegg til hvordan både enkeltmennesker, grupper og institusjoner handler og samhandler med hverandre (Dalland, s. 112, 2013).

Som nevnt innledningsvis bygger denne oppgaven på en kvalitativ tilnærming. Etter at hovedproblemstillingen var utarbeidet, måtte det foretas en avveining mellom de to metodene. Siden hovedproblemstillingen baserer seg på hvordan utviklere argumenterer for

høyhusbebyggelse, ble en kvalitativ tilnærming vurdert til å være mest gunstig, både praktisk og tidsmessig, men også med bakgrunn i hvilken av de to metodene jeg personlig behersker best.

2.1.1 Casestudie

Casestudier kjennetegnes ved at forskeren samler inn mye informasjon fra et fåtall enheter, eller "caser", gjennom grundig datainnsamling. Datainnsamlingen skjer enten over en kortere eller lengre tidsperiode. Dette kan bety alt fra uker, måneder eller år. Det blir som regel anvendt en kvalitativ tilnærming i gjennomførelsen av casestudier, men det er også fullt mulig å benytte kvantitative tilnærminger (Yin, 2014). Når "hvordan"- og "hvorfor"-spørsmål skal besvares, er det hensiktsmessig å anvende casestudie som fremgangsmåte (Johannesen et al., s. 221, 2011). I de tilfellene beskrives casestudiet som "eksplorerende".

Forskningsspørsmålene i denne oppgaven begynner utelukkende med "hvordan", og derfor ble casestudie vurdert som mest hensiktsmessig. Det er derfor foretatt et utvalg av caser som inngår i denne oppgaven. Med "case" i dette tilfellet menes et relevant høyhusprosjekt. Empirien som er samlet inn stammer utelukkende fra dokumenter fra reguleringsprosessen tilknyttet disse casene. Mer konkret er det i hovedsak snakk om de ulike planforslagene til hvert prosjekt.

2.1.2 Utvelgelseskriterier

"Kriteriebestemt utvelgelse" er fordelaktig i de tilfellene hvor informantene, eller casene, må oppfylle bestemte kriterier for å inngå i studien (Johannesen, et al. s. 224, 2011). Fokuset i denne oppgaven har vært å skaffe tilstrekkelig med data fra ulike informasjonskilder for å kunne besvare problemstillingene på en tilfredsstillende måte, samtidig som det har et ønskelig å finne de mest relevante informasjonskildene. I lys av dette ble det stilt diverse kriterier til de casene som inngår i denne oppgaven for å sikre så relevante caser som mulig.

Delkapittel 1.3 i denne oppgaven går nøye inn på avgrensning av oppgaven. Avgrensningen og utvelgelseskriteriene er i hovedsak sammenfallende, men for ordens skyld listes kriteriene kortfattet opp her.

- Hver case må omhandle et planlagt høyhus.

- Minimum planlagt høyde på høyhuset skal være 42 meter etter definisjonen gitt av Plan- og bygningsetaten i høyhusstrategien.
- Hver case må være inne i en reguleringsprosess hvor det minimum er sendt inn et planinitiativ til kommunen.
- Hver case må være lokalisert i Oslo.

2.1.3 Innholdsanalyse

Som nevnt under delkapittel 1.2, tar oppgaven overordnet sett sikte på å analysere maktforholdet i reguleringsprosessen knyttet til høyhusutvikling. Dette innebærer å avdekke hvordan forslagsstillerne gjennom argumentasjonen utfordrer Plan- og bygningsetaten, og hvordan etaten mottar og eventuelt motarbeider denne argumentasjonen. Med utgangspunkt i dette er det utarbeidet fire problemstillinger. Hovedvekten er dog ilagt argumentasjonen til forslagsstillerne, noe som ga opphav til hovedproblemstillingen. Det ble således vurdert som hensiktsmessig å anvende etablert samfunnsvitenskapelig teori. Denne oppgaven tar derfor utgangspunkt i den kvalitative innholdsanalysemetoden diskursanalyse for å forklare maktforholdet og argumentasjonen nærmere.

Diskursanalyse blir redegjort for i teorikapittelet, men i hovedsak kan diskursanalyse forklares som en analyse av meningsinnholdet bak, i dette tilfellet, teksten, argumentasjonen og påstandene. Overordnet sett er det analysert hvordan maktforholdet gjennom meningsinnholdet, argumentasjonen og påstandene som nedlegges i planforslagene enten utfordres eller forsvares. Samtidig er det tatt sikte på å forklare argumentasjonen mer konkret, bl.a. i lys av påstanden om at utviklere forsøker å vinne gjennom ved å etablere en diskurs om at deres prosjekt er av en høyverdig karakter. I tillegg er det sett på om argumentasjonen styrker eller svekker oppfatningen om at eiendomsutviklere kun ønsker å føre opp høyhus for å maksimere profitt, en representasjon innenfor diskursen om høyhusutvikling og kommersielle interesser.

Med utgangspunkt dette ble det enklere å drøfte empirien og besvare hovedproblemstillingen, i tillegg til at oppgaven får mer tyngde når det tas utgangspunkt i en etablert samfunnsvitenskapelig teori.

2.2. Datainnsamling og litterært grunnlag

Dataene anvendt i denne oppgaven ble samlet inn ved å analysere relevante dokumenter knyttet til de utvalgte høyhusprosjektene.

2.2.1 Litteraturstudie

Før arbeidet med datainnsamlingen startet, var det nødvendig å sikre et godt og relevant teoretisk grunnlag å bygge oppgaven på. For å skaffe dette teoretiske grunnlaget ble det gjennomført en litteraturstudie.

Litteratur er et svært viktig fundament i enhver studentoppgave. Å tilegne seg ny kunnskap fra litteratur fører til at man har noe å ta utgangspunkt i når man skal skrive en oppgave, samtidig som man får noe konkret å drøfte problemstillingene i forhold til. Ved at kildegrunnlaget er tilstrekkelig beskrevet og begrunnet, blir både fagligheten og troverdigheten til oppgaven styrket. Det er derfor vesentlig at det både går tydelig frem hvorfor man har valgt ut en spesifikk type litteratur, og hvordan man har gjort dette utvalget. Leseren av oppgaven har krav på å vite hva slags kriterier som er benyttet når det er valgt ut litterært stoff (Dalland, s. 67, 2013).

Rent konkret for denne oppgaven var hensikten med litteraturstudien å belyse og gi en innføring i ulike aspekter som ble ansett for å være nødvendig å ha kunnskap om ut ifra oppgavens generelle tematikk og problemstillinger, både for leserens og egen del. Disse aspektene innebærer i hovedsak reguleringsprosess, relevante overordnede planer i Oslo, og diskursanalyse. Høyhusstrategien setter i hovedsak rammene for hva som er tillat og ikke ved utviklingen av høyhus i Oslo, og står derfor sentralt i høyhustematikken og også denne oppgaven. Å ha kunnskap om gangen i en reguleringsprosess var også gunstig under arbeidet med datainnsamlingen.

Det er mange måter å finne litteratur på. En god start er å avdekke hva som har blitt skrevet om temaet tidligere, eksempelvis gjennom å finne tidligere studentoppgaver. Disse kan man både lære av, samtidig som man unngår å skrive om noe som har blitt skrevet om tidligere. I tillegg er det ofte benyttet litteratur som kan være relevant for egen oppgave. Videre er det vanlig å foreta søk i søkemotorer og databaser slik som Google Scholar og Oria, men også gjennom statlige etater slik hjemmesiden til Oslo kommune eller Regjeringen. Dette avhenger

av hva slags informasjon man er ute etter. Pensumlitteratur er også en god kilde til relevant litterært stoff.

For denne oppgaven ble litteraturen i hovedsak funnet gjennom statlige etater og pensumlitteratur. Grunnen til dette er at det var mindre relevant litteratur tilgjengelig via søkemotorer som Google Scholar og Oria. Eksempelvis er alle planer og veiledere for Oslo kommune tilgjengelige via deres nettside. Det ble her gjennomført et søk for å finne frem til høyhusstrategien, samt de dokumentene strategien bygger på. Videre ble det gjort et søk for å finne litteratur knyttet til reguleringsprosess. Her ble også pensumlitteratur benyttet. Som nevnt anvendes diskursanalyse i denne oppgaven, og her er det i hovedsak tatt utgangspunkt i boken «Innføring i diskursanalyse» av Iver B. Neumann.

2.2.2 Datamateriale

Oppgaven bygger på empiri i form av dokumenter som er offentlig tilgjengelige, enten som overordnede planer, politiske vedtak m.m., eller som dokumenter hentet fra de enkelte reguleringsaker og byggesaker som er valgt ut.

For å få tilgang til empiri, er Plan- og bygningsetatens søkeverktøy «Saksinnsyn»¹ anvendt. Gjennom dette søkeverktøyet får man tilgang til de fleste dokumenter tilhørende plansaker, eiendomssaker, byggesaker, forespørsler og heissaker i Oslo kommune. Alt man trenger å gjøre er å enten fylle inn adresse, gårds- og bruksnummer eller saksnummer i søkefeltet. Denne oppgaven bygger på dokumenter knyttet til reguleringsaker. Når et dokument blir registrert, tar det vanligvis rundt to dager før det blir gjort tilgjengelig via Saksinnsyn. Dette har gjort at oppgaven kan bygge på svært oppdatert informasjon knyttet til hver case, i tillegg til at informasjonen stammer fra en pålitelig kilde. Øvrig empiri slik som overordnede planer, er i hovedsak tilegnet gjennom nettsidene til Oslo kommune og Regjeringen.

Reguleringsaker i Oslo sentrum inneholder generelt svært mange dokumenter, spesielt når det kommer til utviklingen av høyhus, og litt avhengig av hvor langt prosessen er kommet. Det har derfor vært nødvendig å jobbe ut ifra de mest relevante dokumentene for å finne den beste informasjonen. For denne oppgaven har dette i hovedsak vært planinitiativ og planforslag. Om reguleringsprosessen har kommet så langt, vil planforslagene være revidert, ofte opptil flere ganger, etter å ha ligget ute til høring og offentlig ettersyn. Dette er fordi

¹ <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og øvrige berørte parter og interessenter kommer med innsigelser og bemerkninger på forslaget.

Siden oppgavens hensikt er å se på argumentasjon rundt utviklingen av høyhus, har det dermed vært dette som har vært i fokus når dokumentene har blitt analysert. Eksempelvis har det ikke vært relevant å se på andre elementer i planforslaget som ikke hører til høyhuset, med mindre dette har inngått i argumentasjonen rundt høyhuset. Et eksempel på dette er case 1 Schweigaards gate 34 A-F, også kjent som Landbrukskvartalet, der høyhuset kun inngår som en del av prosjektet, og ikke hele.

2.2.3 Dataorganisering

Det kan være overveldende å arbeide med store mengder tekst, da det er vanskelig å skaffe seg oversikt og vite hvor man skal starte analysen. Ergo er det nødvendig å gjøre en organisering av det kvalitative datamaterialet. Denne organiseringen kan gjøres på tre ulike måter: «tverrsnittbasert» og «kategoribasert» inndeling av data, «kontekstuell» dataorganisering, og bruk av tabeller og diagrammer (Johannesen et al., s. 187, 2011).

Kontekstuell dataorganisering, ofte referert til som «ikke-tverrsnittbasert dataorganisering», er vanligst å anvende i casestudier. Denne kategoriseringsmåten kjennetegnes ved at man ikke ser på alt datamaterialet på samme måte, men heller ser på ulike deler, eller caser, individuelt. I motsetning til å finne fellestrekk i flere kontekster, tar kontekstuell dataorganisering sikte på å avdekke spesifikke detaljer i en spesiell kontekst og samtidig anvende en helhetlig tilnæringsmåte. Dette gjøres ved å se på ulike deler isolert, men også som en helhet (Johannesen et al., s. 192 & 193, 2011).

Arbeidet med dataorganiseringen i denne oppgaven har i stor grad vært preget av kontekstuell dataorganisering. Det er gjort et utvalg av caser, og hver case har blitt analysert hver for seg. Fokuset har vært å avdekke hvordan det spesifikt er argumentert for høyhusbebyggelse i hver enkelt case, og ikke å finne likhetstrekk mellom denne argumentasjonen. Det har likevel vært et helhetlig preg over arbeidet med dataorganiseringen, da hensikten er å besvare forskningsspørsmålene i kapittel 5 ved å drøfte funnene. Selv om hver case har blitt sett på individuelt, har likevel tilnæringsmåten vært lik for alle casene.

2.3. Refleksjon rundt anvendt metode

At oppgaven kun baserer seg på planlagt høyhusbebyggelse i Oslo, gjør at det blir et svakere representativt utvalg enn om oppgaven inkluderte eventuelle planlagte høyhus i andre byer i Norge, og kan være en svakhet med oppgaven. På samme tid er det i all hovedsak i Oslo man vil se det bli bygget høyhus i fremtiden, og derfor har det vært mest relevant å skrive en oppgave som er geografisk avgrenset til dette området.

Det er inkludert et godt utvalg av caser i oppgaven, noe som har bidratt til å skape et representativt utvalg av planlagt høyhusbebyggelse innad i Oslo. En styrke med dette er at det skaper variasjon i empirien og belyser flere argumenter og utfall i ulike prosjekter.

Under vil det gis noen refleksjoner rundt empirien som er samlet inn, og som oppgaven i stor grad bygger på.

2.3.1. Validitet

Validitet kan beskrives som relevansen og gyldigheten til de dataene som er samlet inn, noe som er nødvendig at de er for at man skal finne svar på forskningsspørsmålene (Dalland, s. 52, 2013). Det hjelper med andre ord lite å besvare og drøfte forskningsspørsmålene opp mot data som ikke har relevans for forskningen.

Dataene i denne oppgaven kan vurderes som svært relevante og gyldige for forskningen. Hovedvekten til oppgaven er ilagt hvordan private utviklere argumenterer for høyhus i planforslagene sine. Dataene er derfor samlet inn ved å studere planforslagene til tre ulike caser, hvor det blir lagt frem konkrete argumenter for hvert forslag. Dette ble i oppstarten av arbeidet med oppgaven vurdert som den mest gunstige måten for å skaffe de mest relevante dataene, i motsetning til f.eks. intervju hvor konteksten kan falle helt eller delvis vekk av ulike årsaker.

Underproblemstillingene har i stor grad blitt utarbeidet slik at det også her skal være mulig å samle inn dataene ved å analysere de samme planforslagene. Eksempelvis er Plan- og bygningsetatens respons på forslaget inkludert i minimum ett av planforslagene til alle casene, noe som har gjort det enkelt å samle inn relevante og gyldige data for å besvare underproblemstillingen om hvordan etaten har respondert på forslaget.

2.3.2. *Reliabilitet*

Med reliabilitet (fra engelske «reliability») menes å vurdere hvor pålitelig, altså nøyaktige, dataene i forskningen er. Det betyr også at man ser på hvilke data som er samlet inn, og hvordan dataene er samlet inn og bearbeidet i ettertid. Det er ulike måter å teste reliabilitet på. En måte er «test-retest-reliabilitet», som vil si å gjennomføre en undersøkelse flere ganger. Om resultatet blir likt alle gangene, kan dataene sies å ha høy reliabilitet. En annen måte er interreliabilitet. Her blir et fenomen undersøkt av flere ulike forskere. Om forskerne kommer frem til samme resultat, kan resultatet sies å ha høy reliabilitet (Johannesen et al., s. 44, 2011).

Det er vanskelig å teste reliabiliteten til dataene i en masteroppgave gjennom test-retest-reliabilitet og interreliabilitet. En masteroppgave skal skrives gjennom ett semester, og man har ikke anledning til å skrive den flere ganger. Selv om man skriver om et tema som har blitt skrevet om tidligere, så er også hensikten med oppgaven at den skal ha et unikt preg ved at man velger en unik vinkling. Derfor kan heller ikke forskningsspørsmålene bli besvart av flere studenter, eller forskere. I masteroppgaver er det derfor mest hensiktsmessig at forfatteren selv vurderer reliabiliteten med et kritisk blikk.

Det er ulike måter å samle inn data på. To vanlige eksempler er intervju og observasjon. I en intervjusituasjon kan intervjuobjektet mistolke spørsmålet, og meningsinnholdet kan bli endret enten ved renskrivning eller svaret fra intervjuobjektet blir notert feil. Alle disse faktorene påvirker dataenes reliabilitet negativt. Ved observasjon kan også dataenes reliabilitet bli påvirket ved at man enten blir distraheret, eller har problemer med å korrekt gjengi det man observerer med ord (Dalland, s. 120, 2013).

Et aspekt ved denne oppgaven som har hatt stor betydning for dataenes reliabilitet, er at dataene stammer fra ferdig utarbeidede dokumenter, slik som planinitiativ og planforslag. Dataene kommer direkte fra forslagsstillerne, og er direkte gjengitt skriftlig. Problematikken rundt reliabilitet som Dalland trekker frem i avsnittet over, har derfor i stor grad vært unngått. Dette kan pekes på som en faktor som styrker reliabiliteten til de dataene denne oppgaven bygger på.

Videre blir reliabiliteten styrket da dataene til dels er gjengitt som sitater i kapittel 4. Likevel er det ikke mulig å kun sitere dokumentene. De tilfellene hvor dataene er omskrevet kan derfor pekes på som momenter ved oppgaven hvor reliabiliteten svekkes. Enten ved at teksten eller budskapet til forslagsstillerne har blitt feiltolket, eller at gjengivelsen ikke er grundig nok.

Som nevnt er planforslagene svært omfattende dokumenter som består av mange sider. Det kan derfor være vanskelig å skaffe et helhetlig bilde av hvert dokument. I lys av dette kan det være at noe av konteksten til dataene faller bort. Et eksempel som illustrerer dette, kan være at forslagsstiller har skrevet 20 sider med utredninger som bygger opp under et argument. Siden det ikke går an å inkludere en 20 siders utredning for ett argument i en av casene, blir kun argumentet inkludert i denne oppgaven. For leseren av denne oppgaven vil derfor ikke argumentet få den samme tyngden som det gjør i planforslaget. Videre kan det være at det er nevnt noe et sted i dokumentet som underbygger noe på en annen side, og at dette ikke har blitt inkludert i denne oppgaven siden jeg ikke har sett sammenhengen. Dette svekker igjen reliabiliteten.

3. Teoretisk grunnlag

Dette kapitlet har som hensikt å legge det teoretiske grunnlaget for oppgaven. Et godt teoretisk grunnlag i bunnen er nødvendig for å sikre et godt kunnskapsnivå, god forståelse av oppgaven, og har også vært vesentlig for å kunne besvare forskningsspørsmålene.

Teorikapitlet er et viktig, men komplisert kapittel. Det er mye informasjon som skal presenteres, og for å gjøre det enklere å gripe denne informasjonen har dette kapitlet blitt delt inn i tre deler. Hver for seg presenterer de forskjellige delene ulike elementer som har vært viktige å belyse for å bedre forstå empirien som blir presentert i kapittel 4. I delkapittel 3.1 gis det en innføring i reguleringsplaner og reguleringsprosess. Delkapittel 3.2 tar for seg de mest relevante delene av det overordnede planrammeverket for høyhusutvikling i Oslo. Avslutningsvis gir delkapittel 3.3 en innføring i diskursanalyse.

Litteraturen som er benyttet her stammer i hovedsak fra bøker og lærebøker anskaffet gjennom studietiden, veiledere og planer fra Oslo kommune, i tillegg til artikler og forskningsartikler.

3.1 Reguleringsplaner- og prosess

De utvalgte casene i denne oppgaven er inne i en reguleringsplanprosess. Det vil si at initiativtaker minimum har sendt inn et planinitiativ til kommunen hvor det er meldt interesse om å utvikle høyhus. Om prosessen har kommet lang nok, vil et planforslag ha ligget ute til høring og offentlig ettersyn, slik at Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og andre interessenter har fått anledning til å rette innsigelser og bemerkninger mot forslaget. Siden oppgaven kun bygger på dokumenter som er utarbeidet gjennom ulike planprosesser, og dette i mange tilfeller innebærer svært mange dokumenter, har det vært hensiktsmessig å skaffe seg en grundigere innsikt i forløpet til en planprosess. Dette har gjort det enklere å navigere seg rundt i dokumentene, og å forstå innholdet bedre.

I hovedsak bygger dette delkapitlet på tidligere pensumlitteratur. Denne pensumlitteraturen er bøkene «Eiendomsutvikling» av Gunnar Leikvam og Nils Olsson, og «Plan- og bygningsrett» av Fredrik Holth og Nikolai K. Winge. I tillegg er det gjort søk på nettsidene til statlige etater, slik som Regjeringen og Oslo kommune. Det sentrale lovverket for dette temaet er også anvendt. I hovedsak er dette lov om planlegging og byggesaksbehandling av

27. juni 2008 (Plan- og bygningsloven), og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 08. desember 2017.

3.1.1 Plan- og bygningsloven – formål og oppbygning

Helt grunnleggende sett er plan- og bygningsloven (forkortet «pbl.») en lov for ressursutnyttelse. Videre er hensikten med loven å sikre en bærekraftig utvikling som er til det beste for alle. Hvordan arealet i kommunene anvendes, er det kommunene selv som bestemmer, men det er lagt opp til samarbeid med statlige myndigheter på fylkes- og kommunenivå slik at beslutningene gjøres i forståelse og samråd med disse. Det er tatt inn et system i plan- og bygningsloven som sørger for at relevante interesser blir ivaretatt når det tas beslutninger om hva ulike arealer skal brukes til (Leikvam og Olsson, 2018, s. 101, 2018).

Helt konkret er formålet med loven listet i § 1-1 første til femte ledd. Holth og Winge har i sin bok gitt en kort gjennomgang av hvert ledd. Første ledd omhandler bærekraftig utvikling. Enkelt forklart betyr dette at pbl. har som hensikt å sikre at dagens utvikling ikke går på bekostning av fremtidige generasjoner (Holth og Winge, s. 29, 2019).

Andre ledd omhandler samordning av statlige, regionale og lokale interesser. Samordning står sentralt i pbl., spesielt når det kommer til planprosesser hvor ønsket er at dette skal fungere som en felles arena for den myndighetsutøvelsen som særlig er rettet mot hvordan vi utvikler arealer, men også den generelle samfunnsutviklingen. Tredje ledd omhandler byggesaksdelen i pbl. Hensikten med byggesaksdelen er å sikre at tiltak ikke bryter med gjeldende lover, forskrifter og øvrige planvedtak. Det er viktig å bemerke at plandelen og byggesaksdelen har en sterk sammenheng med hverandre. Pbl. forutsetter at byggesak kommer etter at planlegging er gjennomført. Fjerde ledd omhandler medvirkning og forutsigbarhet, og forutsetter å forhindre at planprosessen blir lukket for offentligheten. Femte og siste ledd omhandler universell utforming og estetisk utforming av omgivelser. Pbl. tar også sikte på å sikre gode oppvekstvilkår for barn og unge gjennom dette leddet (Holth og Winge, s. 31 til 32, 2019).

Plan- og bygningsloven er bygget opp av seks deler:

- Alminnelig del
- Plandel
- Gjennomføring

- Byggesaksdel
- Håndhevings- og gebyrregler
- Sluttbestemmelser

Som navnet tilsier, er de fleste sentrale bestemmelsene som gjelder planer og planprosess å finne i lovens andre del – plandelen.

3.1.2 Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

I et brev² fra kommunal- og moderniseringsdepartementet fra desember 2017, blir denne forskriftens virkeområde nøyere forklart. Det går bl.a. frem at forskriften inngår som en del av regjeringens arbeid med å effektivisere planprosessene. Hensikten med forskriften er å supplere plan- og bygningsloven og komme med utfyllende bestemmelser. Disse bestemmelsene omhandler planinitiativ, hvordan oppstartsmøtet skal gjennomføres og referatføres, i tillegg til at forskriften kommer med utfyllende bestemmelser om krav som stilles til planforslag og diverse tidsfrister. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2017).

3.1.3 Reguleringsplan

Det er gitt flere ulike definisjoner på hva en reguleringsplan er. Leikvam og Olsson (s. 104, 2018) definerer en reguleringsplan som «et detaljert plankart med planbestemmelser og planbeskrivelse som fastsetter hvordan et avgrenset område skal anvendes og eventuelt bygges». Plan- og bygningsloven beskriver en reguleringsplan på følgende måte:

«Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser», jf. § 12-1 første ledd. Oslo kommune har kanskje gitt den enkleste definisjonen av reguleringsplan på sin nettside³, nemlig at det er «kommunens måte å styre utviklingen av et område på».

Det skilles mellom to ulike former for reguleringsplaner: områdeplan og detaljplan.

Områdeplaner kjennetegnes ved at de har en langsiktig horisont, og at de utarbeides og

² <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017175893&fileid=7595286>

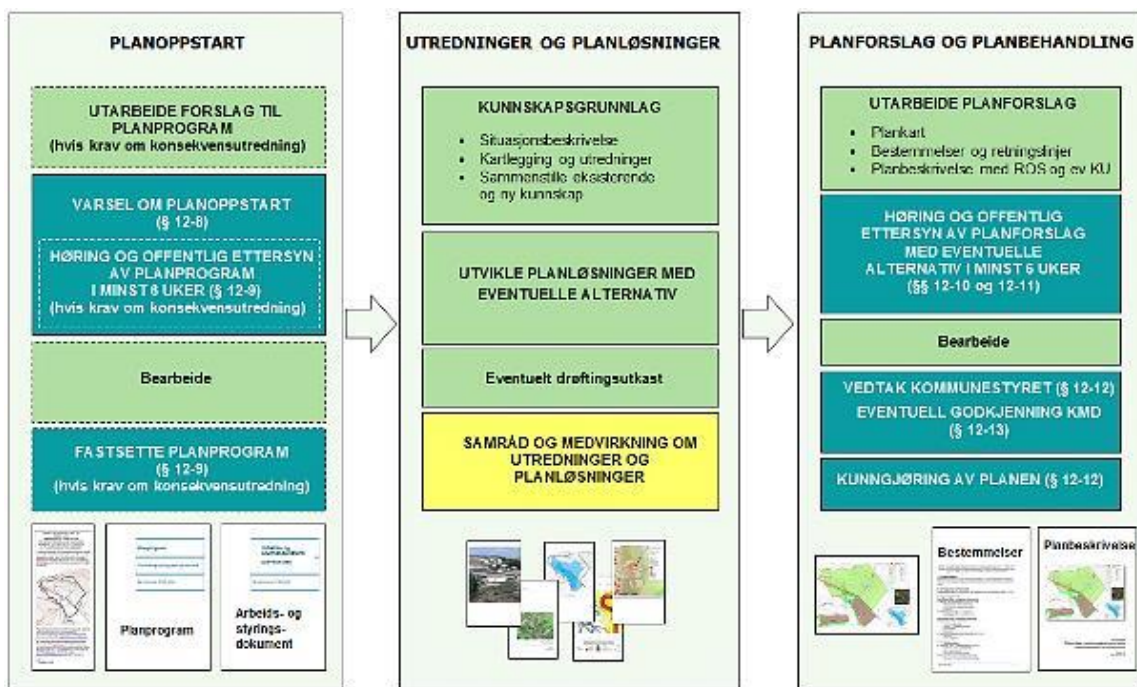
³ <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planforslag-og-planendring/hva-er-en-reguleringsplan/>

fremmes av kommunen. Funksjonen til en områdeplan er å klargjøre større arealer for utbygging. Til tross for at det er kommunen som utarbeider og fremmer områdeplanene, så fører størrelsen på arealene til at det er mange eiere og private aktører involvert som kommunen må samarbeide med (Leikvam og Olsson, 2018, s. 105).

Detaljplaner på sin side åpner for at både kommunen og private aktører kan fremme planforslag. Disse er detaljerte planer som har som hensikt å fremme, eller forhindre tiltak som bygger på kommuneplanens arealdel og områdeplan. Om planen er i strid med overordnede planer, kan kommunen avvise planen for videre behandling (Leikvam og Olsson, 2018, s. 105).

3.1.4 Reguleringsplanprosess

Planprosessen er ikke fastsatt i lov (Leikvam og Olsson, s. 105, 2018). Kommunal- og moderniseringsdepartementet har likevel utarbeidet en reguleringsplanveileder⁴ som gir god innføring i hvordan den generelle gangen i en reguleringsplanprosess ser ut. Denne gangen er vist i illustrasjonen under.



Figur 1: Oversikt over den samlede planprosessen i tre hovedfaser (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2018)

⁴ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/?ch=6>

Som det går frem av illustrasjonen er prosessen er delt opp i tre hovedfaser. Den første omhandler planinitiativ, oppstartsmøte og planoppstart (pbl. §§ 12-8 og 12-9). Den andre omhandler utredninger og planløsninger (pbl. §§ 12-9). Den siste delen omhandler planforslag og planbehandling (pbl. §§ 12-10 til 12-13).

Forskriften om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven som trådte i kraft januar 2018, gir konkrete føringer for deler av planprosessen. Under gis en enkel gjennomgang av hovedmomentene ved en planprosess.

Reglene for oppstart av reguleringsplanarbeid er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-8. Av reguleringsplanveilederen går det frem at før oppstartsmøtet avholdes, skal forslagsstiller ha sendt et planinitiativ til kommunen. Et planinitiativ skal danne et bilde av hva forslaget intensjon er, slik at dette kan bli diskutert under oppstartsmøtet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018). Forskriftens § 1 lister opp de punktene et planinitiativ skal inneholde.

Dersom initiativtaker er en annen enn planmyndigheten, skal det avholdes et møte mellom partene i oppstartsfasen av reguleringsplanarbeidet. Det er dette som omtales som oppstartsmøtet. Her blir bakgrunnen for forslaget lagt frem, og initiativtaker får rådgivning av kommunen for videre arbeid med forslaget. Det skal føres referat fra møtet (Leikvam og Olsson, s. 105, 2018).

Deretter skal oppstart av planarbeid varsles. Forslagsstiller må varsle dette i minimum én lokalavis. Dette kunngjøres også gjennom digitale medier, og naboer blir varslet for å sikre innspill tidlig i prosessen (Leikvam og Olsson, s. 105, 2018). Varselet skal enten innholdet referatet fra oppstartsmøtet i tillegg til planinitiativet, eller så skal varselet opplyse om hvor man kan få tilgang til dette (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018).

Det skal utarbeides et planprogram dersom planen har «vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. pbl. § 12-9. Planarbeidets formål og eventuelle behov for utredning, i tillegg til alternativer som vil bli vurdert, blir redegjort for i planprogrammet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018).

Kommunen må deretter vurdere om de ønsker å gå videre med planen/prosjektet og således om det skal legges ut for offentlig ettersyn og sendes på høring, dersom det foreligger et utkast til planforslag (Leikvam og Olsson, s. 106, 2018). Utkastet må inneholde planbeskrivelse og reguleringskart. «Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig

ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området», jf. pbl. § 4-2 første ledd.

I de tilfellene hvor fylkeskommunen eller øvrige statlige myndigheter har motsatt seg forslaget, eller at det har kommet innspill på forslaget i ettertid av høring/offentlig ettersyn, skal forslaget bearbeides i lys av dette. Bearbeidet planforslag skal deretter behandles (Leikvam og Olsson, s. 106, 2018).

Bestemmelser om vedtak av reguleringsplan er hjemlet i pbl. § 12-12. Det går bl.a. frem at «Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt», jf. pbl. § 12-12 første ledd. Saken kan måtte behandles på nytt i de tilfellene hvor kommunestyret ikke er tilfreds med forslaget (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018).

Når forslaget er vedtatt, skal berørte parter informeres. I likhet som ved oppstart av planarbeid, skal det varsles i minimum én lokalavis om vedtaket. Det skal sendes et brev om vedtaket til bl.a. naboer som berøres av planen og grunneiere. I tillegg til å informere om at forslaget er vedtatt, skal brevet informere om klageadgang og parten har da en tidsramme på 3 uker til å sende inn klage til kommunen. Avslutningsvis i en planprosess må kommunen vurdere om de ønsker å ta eventuelle klager til følge. I de tilfellene hvor de velger å ikke ta disse til følge, avgjøres saken av fylkesmannen. Det er kun berørte parter som har anledning til å klage på vedtatte planer (Leikvam og Olsson, s. 106, 2018).

3.1.5 Generelt om medvirkning i en planprosess

Kapittel 5 i plan- og bygningsloven omhandler medvirkning i planleggingen. Av § 5-1 første ledd fremgår det at de som fremmer et planforslag har ansvar for å tilrettelegge for medvirkning. Kommunen har likevel et overordnet ansvar da de må sørge for at tilretteleggingen finner sted (Holth og Winge, s.77, 2019).

§ 5-2 gir bestemmelser om høring av planforslag og offentlig ettersyn. Høring og offentlig ettersyn kan trekkes frem som to svært viktige og sentrale deler av planprosessen. Bl.a. blir muligheten for deltakelse sikret gjennom høringen. Alle planforslag skal sendes på høring til alle berørte parter, jf. pbl. 5-2 første ledd. Dette innebærer eksempelvis de ulike myndighetene og andre offentlige organer, men også øvrige private organisasjoner og institusjoner. Med

andre ord en bred høring. § 5-2 andre ledd gir bestemmelser om offentlig ettersyn. Dersom loven fastsetter at et planforslag skal ut til offentlig ettersyn, kan den som måtte ønske komme med innspill og derfor skal det være et eksemplar av forslaget være lett tilgjengelig for allmennheten. Av § 12-10 første ledd bygger videre på § 5-2 og stiller spesifikt krav til at forslag til reguleringsplaner skal legges ut til høring og offentlig ettersyn. Det settes en ramme på minimum seks uker som frist for å enten fremme innsigelser eller komme med uttalelser (Holth og Winge, s. 77-78, 2019).

3.1.6 Kort om innsigelser

Gjennom plan- og bygningslovens §§ 5-4 til 5-6 sikres offentlig organer retten til å fremme innsigelser på planforslag. Dette er til tross for at kommunen i utgangspunktet styrer arealbruken innenfor kommunens grenser. Av paragrafene går det frem hvem som har anledning til å fremme innsigelser, og når. Kort forklart er det kun relevante offentlige organer som har anledning til å fremme innsigelser, dersom en plansak berører et saksområde det eller de organene er satt til å forvalte (Holth og Winge, s. 79, 2019).

3.2 Overordnede planrammeverk

I Oslo foreligger det en rekke overordnede planer og føringer som det er lagt opp til at forslagsstillere skal ta hensyn til ved utarbeidelsen av planforslag. Disse overordnede planene blir lagt mye vekt på i en planprosess når planforslaget vurderes.

Dette rammeverket av planer og føringer er svært omfattende. Hensikten med denne delen av teorikapittelet har derfor vært å gi en innføring i de mest relevante overordnede planene i Oslo sett sammen med høyhustematikken. Av disse ble kommuneplanen, høyhusstrategien og områdeprogrammet for Oslo S valgt ut. Denne innføring vil i hovedsak trekke frem de mest relevante bestemmelsene for høyhus i disse planene.

Å ha innsikt i overordnede planer og føringer har vært vesentlig for arbeidet med denne oppgaven. Blant annet blir det referert til overordnede planer flere steder i planforslagene, og denne innsikten har i stor grad forenklet arbeidet med å studere disse planforslagene. Videre har empirien blitt drøftet opp mot de overordnede planene, som igjen har vært nødvendig for å finne svar på flere av forskningsspørsmålene.

3.2.1 Kommuneplanen

Alle kommuner er lovpålagt å ha en kommuneplan bestående av en samfunnsdel og en arealdel, jf. pbl. § 11-1 første ledd.

I 2021 og på det tidspunktet denne oppgaven skrives, foreligger det ikke en samlet kommuneplan i Oslo bestående av både en samfunnsdel og en arealdel. Årsaken til dette er at arbeidet med å revidere arealdelen fortsatt pågår.

Samfunnsdelen med byutvikling ble vedtatt av bystyret 30. januar 2019. Inntil arealdelen vedtas på et senere tidspunkt, gjør den arealdelen som ble vedtatt av bystyret 23. september 2015 seg gjeldende (Oslo mot 2040, s. 3, 2018).

Samfunnsdelen i kommuneplanen kan ses på som overordnet sett sammen med arealdelen og handlingsdelen. I hvert fall blir målene og strategiene som er nedfelt i samfunnsdelen videreført i arealdelen og handlingsdelen til kommuneplanen (Aarsæther et al., s. 79, 2017).

3.2.2 Samfunnsdelen

Pbl. §§ 11-2 – 11-4 gir bestemmelser om kommuneplanens samfunnsdel.

Av hjemmelen kan ordene *utfordringer, mål og strategier* trekkes frem som svært viktige. Dette kan også ses på som en disposisjon for hvordan arbeidet med samfunnsdelen skal skje. Utfordringer i kommunen blir identifisert ved å utforme en planstrategi i forkant (pbl. § 10-1). Deretter settes mål for det fremtidige kommunesamfunnet, og det blir utarbeidet strategier slik at målene skal nås (Aarsæther et al., s. 79, 2017).

I Oslo legger samfunnsdelen vekt på å skape en by som er grønnere, varmere og mer skapende med plass for alle. Innledningsvis trekkes det frem at Oslo er en av hovedstedene i Europa som vokser raskest, og at innbyggertallet kan nå 850.000 innen 2040 (Oslo mot 2040, s. 4, 2018).

Kapittel 4.2 omhandler spesifikt arealstrategien for Oslo mot 2040. I strategien gir kommunen uttrykk for at de ønsker at byutviklingen skal skje «innenfra og ut». Områder med god kollektivdekning blir videre sett ut som godt egnet for fortetting og utvikling. Gjennom «innenfra og ut»-prinsippet ønsker kommunen å sikre at indre by utvikles ytterligere. Utviklingen skal sørge for høy tetthet, flerfunksjonalitet, mer grøntstruktur, høy arkitektonisk kvalitet, og et finmasket gate- og byromsnett. Byplangrepet i arealdelen fra 2015 videreføres i

samfunnsdelen. Dette vil bl.a. si at det legges opp til at utviklingen av bolig og næring skal skje innenfor eksisterende gate- og bebyggelsesstruktur (Oslo mot 2040, s. 52, 2018).

3.2.3 Arealdelen

Pbl. §§ 11-5 – 11-11 gir bestemmelser om kommuneplanens samfunnsdel.

Som nevnt innledningsvis gjør arealdelen «Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn» fra 2015 seg fortsatt gjeldende i Oslo, mens arbeidet med ny arealdel pågår. Dokumentet er nærmere 200 sider langt, og det har vært hensiktsmessig å trekke frem de elementene i arealdelen som berører denne oppgaven.

Av sammendraget til arealdelen fremgår det at det legges opp til at indre by skal videreutvikles ytterligere, slik det også går frem av samfunnsdelen. Dersom områder i indre by er angitt som utviklingsområder, vil det i disse tilfellene nå være mulig å gå rett på byggesak. Dette vil også være mulig i de tilfellene der høydene overstiger dagens høydesituasjon i området. Det forutsettes likevel at kvaliteten er sikret og innenfor visse begrensninger. Videre fremgår det at det åpnes for slike unntak fra plankrav, både for det som omtales som «ukompliserte tilfeller» innad i byggesonen generelt og mindre tomter i ytre by (Oslo mot 2030, s. 8, 2015).

Arealdelens kapittel 6 omfatter bestemmelser. Den viktigste bestemmelsen sett i sammenheng med høyhustematikken, er § 11.1 som spesifikt gir føringer for utviklingsområder og transformasjonsområder i indre by. Bestemmelsen kan sees i sammenheng med samfunnsdelens intensjoner.

«Utviklingsområder og transformasjonsområder i indre by skal vurderes med høy tetthet og sikre høy bymessig/ arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom. Området skal videreføre omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser», jf. kommuneplanens arealdel § 11.1 nr. 2 nr. 2 (Oslo mot 2030, s. 26, 2015).

Videre tar bestemmelsen spesifikt for seg høyder.

For områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1-2, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tilliggende byrom,

strøkgater og gårdsrom, jf. kommuneplanens arealdel § 11.1 nr. 2 (Oslo mot 2030, s. 26, 2015)

Avslutningsvis i bestemmelsen blir det gitt noen retningslinjer. Av disse går det frem at «Det kan vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde (inntil 42 meter langs Ring 1, som avgrenset med egen sone på plankart 1-2)», jf. kommuneplanens arealdel § 11.1 (Oslo mot 2030, s. 26, 2015).

3.2.4 Høyhusstrategien

Høyhusstrategien kan anses som det mest sentrale styringsverktøyet i sammenheng med høyhusutviklingen i Oslo. Under de neste punktene kommer viktige bestemmelser i høyhusstrategien til å bli presentert.

3.2.5 Høyhusstrategiens utvikling

I forordene til høyhusstrategien på side 1 blir det gitt en innføring i hvordan utviklingen av høyhusstrategien har gått for seg. 11. juni 2002 ble høringsdokumentet «Høyhus i Oslo – vurdering av prinsipper for høyhusstrategi» lagt ut for høring. Plan- og bygningsetaten kom deretter i 2003 med anbefalingen «Høyhus i Oslo: strategi for videre arbeid» som bygger på dette høringsdokumentet, i tillegg til uttalelser som kom i ettertid av høringsdokumentet (Plan- og bygningsetaten, s. 1, 2003).

Anbefalingen ble tatt til orientering av bystyret som vedtok høyhusstrategien i 2005, og har siden den gang fungert som en veileder for utviklingen av høyhus i Oslo. Når det refereres til «høyhusstrategien» refereres det altså til Plan- og bygningsetaten sin anbefaling fra 2003, og ikke et separat dokument. I kapittel 5 og 6 i anbefalingen kommer Plan- og bygningsetaten med anbefalinger og forslag til kommunens videre arbeid med høyhustematikken.

Byrådet vedtok i byrådsplattformen fra 2019 at de vil revidere høyhusstrategien for «å kunne bygge høyere på egnede steder ved kollektivknutepunkt» (Byrådsplattformen 2019-2023, s. 38, 2019). Det går videre frem av planstrategien til Oslo kommune som ble vedtatt av bystyret i 2020 at det er et mål å tilrettelegges for høyere bebyggelse enkelte steder i byen, og lavere og mer spredt bebyggelse andre steder. Dette blir beskrevet som et grep for å styrke og utvide blågrønn struktur i byen. For å nå dette målet skal kommunen se nærmere på disse

spørsmålene gjennom arbeidet med å revidere høyhusstrategien, kommuneplanens arealdel og småhusplanen (Planstrategi for Oslo kommune 2020-2023, s. 23, 2020).

3.2.6 Hva definerer et høyhus?

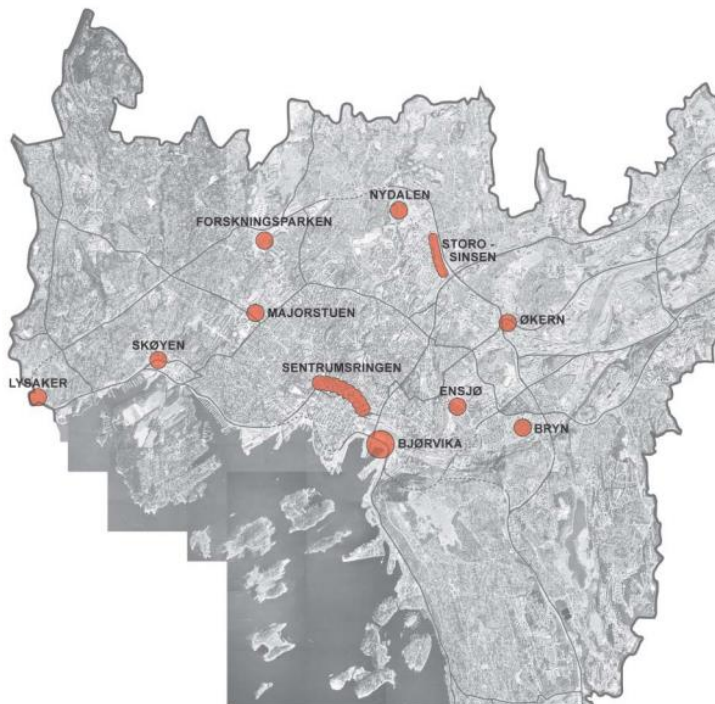
Et høyhus blir definert på følgende måte i høyhusstrategien:

«... bygningsvolumer fra og med tolv etasjer som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse» (Plan- og bygningsetaten, s. 4, 2003)

Plan- og bygningsetaten begrunner «tolvetasjesdefinisjonen» med at man gjennom 50 år har hatt en generell faglig og politisk oppfatning av at dette er hva man både har definert og opplevd som høyhus. Å utarbeide en slik klar definisjon ble ansett som nødvendig for å kunne legge rammer som ville gjøre det mulig å gi tillatelser eller legge begrensninger på fremtidig utvikling av høyhus (Plan- og bygningsetaten, s. 13, 2003).

3.2.7 Geografisk avgrensning

På side 62 i anbefalingen peker Plan- og bygningsetaten på enkelte delområder i Oslo som anbefales vurdert for etablering av høyhus. Vedlagt på siden ligger også et kart som oversiktlig markerer beliggenheten til de utpekte delområdene:



Figur 2: Geografiske områder som anbefales vurdert for høyhusetablering (Plan- og bygningsetaten, s. 62, 2003)

Utpekte delområder innebærer

- Bjørvika
- Sentrumsringen
- Div. knutepunkter: Lysaker, Skøyen, Forskningsparken, Nydalen, Økern, Bryn, Majorstuen/sporområdene og Ensjø/tyngdepunktet ved T-banestasjonen.
- Storo – Sinsen: punkthus som alternativ til annen fortetting

I høyhusstrategien blir det beskrevet at det ønskes en «moderat geografisk avgrenset høyhusstrategi for Oslo». Dette vil si at det ikke tillates å bygge høyhus utenfor de områdene som er angitt over (Plan- og bygningsetaten, s. 64, 2003). En kontrollert høyhusutvikling er ønskelig for å markere og avgrense delområdene visuelt (Plan- og bygningsetaten, s. 43, 2003).

Plan- og bygningsetaten beskriver en sentral beliggenhet med nærhet til byens tilbud som det viktigste kriteriet for en vellykket høyhusutvikling. I tillegg er den geografiske avgrensningen en måte å få til en moderat høyhusutvikling (Plan- og bygningsetaten, s. 36, 2003).

Til tross for at knutepunktene blir trukket inn som aktuelle delområder, er det delområdene Bjørvika (og Bispevika) og Sentrumsringen (Vaterland) som etter bystyrets vedtak er avsatt til høyhusbebyggelse.

3.2.8. Byggehøyder og høydebegrensninger

Som nevnt over i punkt 3.2.6 blir bygninger med en høyde som overskrider 42 meter, eller 12 etasjer, definert som et høyhus. I utgangspunktet er det ikke tillatt å bygge høyere enn dette, slik bystyret vedtok i 2005, men høyhusstrategien har som hensikt å åpne for å bygge høyere innenfor de geografisk avgrensede delområdene (Bjørvika, Bispevika og Vaterland).

Plan- og bygningsetaten anbefaler at høydebegrensningen for fremtidige høyhus som hovedregel bør være 20 etasjer, eller 70 meter. De åpner likevel opp for enkeltstående signalbygg⁵ med bygningsvolum på inntil 30 etasjer, eller 100 meter. Høyden på disse signalbyggene skal ikke overskride eksisterende høyhus i Oslo. Den høyeste eksisterende bygningen i Oslo er hotellet Radisson Blu Plaza Hotel, bedre kjent som Oslo Plaza. Bygget

⁵ «Fremtredende, representativt byggverk med god arkitektonisk kvalitet» (Store norske leksikon, 2021)

har i dag en høyde på 117 meter. Posthuset (Postgirobygget) er det nest høyeste bygget med en høyde på 112 meter (Plan- og bygningsetaten, s. 61, 2003).

Høydebegrensningene skal variere både innenfor og mellom de delområdene som anses som aktuelle for høyhusetablering. Det må i tillegg gjøres vurderinger for hvordan høydene innenfor delområdene skal nedtrappes mot omkringliggende områder. Dette med hensyn til eksisterende bebyggelse i disse områdene, samt fjernvirkning, landskapsformasjoner, lokalklimatiske forhold og kulturminner. I området som er tilknyttet Oslo Plaza og Posthuset i ytterkanten av sentrumsringen, kan det vurderes høyder på rundt 30 meter, men disse høydene skal ikke overskride Oslo Plaza sin høyde på 117 meter. Om bygget har felleskapsfunksjoner i tillegg til å markere viktige steder i byen, så kan høyder mellom 20 og 30 etasjer vurderes i andre delområder (Plan- og bygningsetaten, s. 61, 2003).

3.2.9 Utforming og funksjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler at nye høyhus bør utformes som punkthus⁶, og at bygningsformen helst skal bestå av tårn på base. I et overordnet perspektiv er det ønskelig å organisere bebyggelse i karré⁷ i gate- og kvartalsstruktur. Begrunnelsen for å velge punkthus er at det beste valget for Oslo klimatiske situasjon, i tillegg til at det gir reduserte miljøbelastninger for eksisterende bebyggelse i omkringliggende områder. Det skal også stilles krav til høy kvalitet ved valg av utforming og materialer, i tillegg til at bygningene skal utformes på en slik måte at det kan legges til rette for attraktive ute- og fellesarealer, både i bygningene og rundt (Plan- og bygningsetaten, s. 61, 2003).

Det er ønskelig at fremtidig høyhusbebyggelse skal være flerfunksjonell og åpen for offentligheten slik at aktivitetsnivået i høyhusområdene blir opprettholdt gjennom døgnet. De nederste etasjene bør være allment tilgjengelige og forbeholdt offentligheten. Dette gjelder delvis for de øverste etasjene hvor det anbefales å avsette arealer som kommer befolkningen til gode. Etasjene på mellomhøyt og høyt nivå bør bestå av en blanding av kontorer og bolig. (Plan- og bygningsetaten, s. 61, 2003)

⁶ «Punkthus er et frittliggende hus med stor høyde (over åtte etasjer) og liten grunnflate» (Store norske leksikon, 2020)

⁷ «Karré er bygninger som er samlet etter sidene i en firkant eller i en annen fast sluttet form, slik at det oppstår en indre gård mellom dem» (Store norske leksikon, 2020)

3.2.10 Oppsummering av viktige bestemmelser i høyhusstrategien

Oppsummert kan de viktigste punktene i høyhusstrategien sies å være følgende:

Et høyhus er en bygning høyere enn 42 meter. I Oslo er det i utgangspunktet ikke lov til å bygge høyere enn 42 meter, men høyhusstrategien åpner for å kunne bygge høyere innenfor visse områder. Det tillates ikke å bygge høyere enn 117 meter. Rundt 70 meter anbefales som hovedregel. De delområdene hvor det anbefales å bygge høyhus er Bjørvika, Vaterland og Sentrumsringen og knutepunktet Oslo S. Høyhusene bør utformes som punkthus hvor tårn bygges på base. Det er ønskelig at høyhusene er flerfunksjonelle og åpner opp for offentligheten i underetasjene, samt de øverste etasjene. Midten bør bestå av en blanding av bolig og kontorer.

3.2.11 Områdeprogram for Oslo S

Områdeprogram for Oslo S er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten, og ble vedtatt av bystyret 19. mai 2011. Områdeprogrammet inngår i planforslagene til de tre utvalgte casene, og er en relevant del av det overordnede planrammeverket.

Bakgrunnen for å utarbeide et områdeprogram for Oslo S, er den forventede befolkningsveksten i og rundt Oslo de kommende årene. Befolkningsveksten vil føre til økt kollektivtrafikk og økt pågang for Oslo S. Områdeprogrammet bygger på en overordnet visjon om Oslo S som landets viktigste kollektivknutepunkt, og tar sikte på at stasjonen både er moderne, velfungerende og miljøvennlig (Områdeprogram for Oslo S, s. 4, 2010).

Det er utarbeidet tre hovedmål som hver for seg skal sørge for at utviklingen av stasjonen og området følger denne visjonen. Det første hovedmålet er at «Oslo S -området har styrket sin kapasitet vesentlig og er et svært funksjonelt og klimavennlig knutepunkt og portal til Oslo som prioriterer kollektivtransport, syklist og gående». Det andre hovedmålet er at «Oslo S-området består av et mangfold av aktiviteter og byfunksjoner». Det tredje hovedmålet er at «Oslo S-området holder høy arkitektonisk kvalitet i bebyggelse, gate- og byrom, og er oversiktlig og helhetlig knyttet sammen med den omkringliggende bystrukturen» (Områdeprogram for Oslo S, s. 14, 2010).

3.2.12 Kriterier for vurdering av høyhus jf. Områdeprogram for Oslo S

I sammenheng med høyhustematikken blir det i områdeprogrammet understreket at det er ønskelig at høydene i utgangspunktet følger de i kommunedelplan for byutvikling og bevaring. Det går likevel frem at det er ønskelig å føre opp to nye høyhus i relasjon til Oslo S, i tillegg til de to eksisterende høyhusene Oslo Plaza og Posthuset (Områdeprogram for Oslo S, s. 5 & 6, 2010).

I områdeprogrammet er det listet opp syv ulike kriterier for vurdering av disse høyhusene. Det går frem av områdeprogrammet at disse kriteriene bygger videre på eksisterende høyhusstrategi (Områdeprogram for Oslo S, s. 6, 2010). Under gis en kort oppsummering av disse kriteriene.

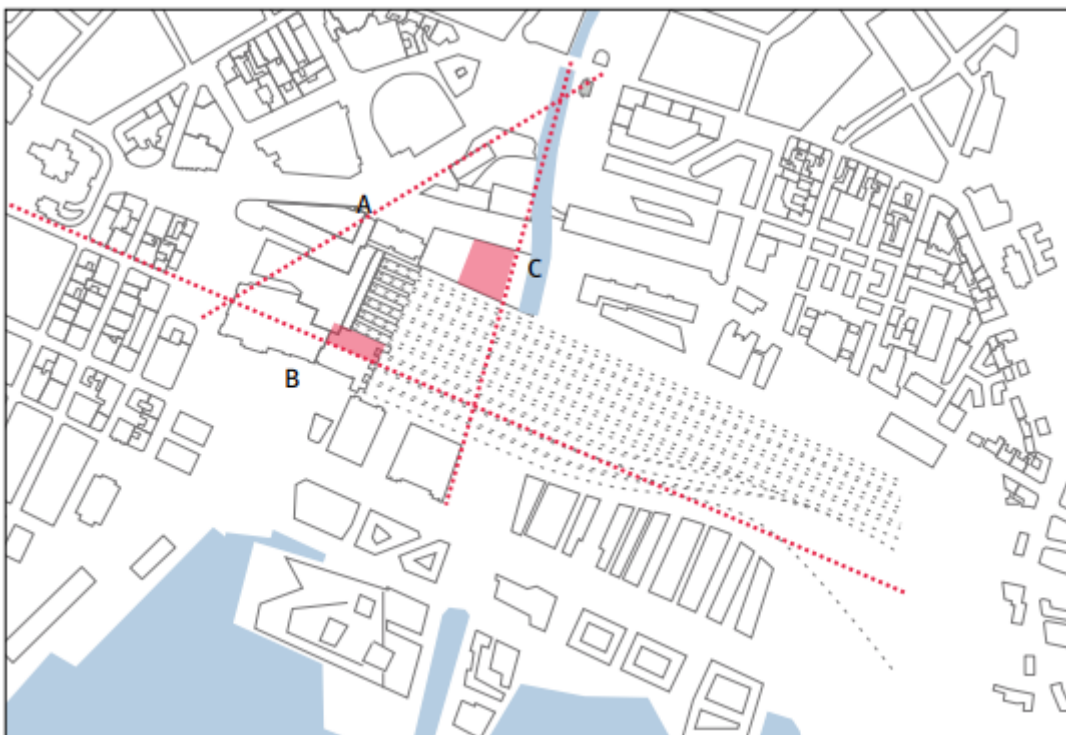
Det første kriteriet tar sikte på å bevare områdene rundt Akerselva, og at ny bebyggelse ikke skal forringe kvalitetene som tilføres området gjennom elva og korridoren langs. Det andre kriteriet har som hensikt å sikre at ny bebyggelse ikke forringer «historiske siktlinjer». Det tredje kriteriet er at ny bebyggelse er avtrappende i forhold til eksisterende høyhus, noe som vil bidra til å skape en bedre bysilhuett. Det fjerde kriteriet trekker frem at det er mye historisk bebyggelse i området, og at byggehøyder må være avtrappende mot denne bebyggelsen. Det femte kriteriet tar sikte på sikre god arkitektonisk utforming av nye høyhus, med vekt på at øverste del av disse byggene har en slank utforming, noe som også bidrar til å redusere skyggeeffekter i området. Det sjette kriteriet er at ny bebyggelse bl.a. skal videreutvikle byrom, og det blir poengtert at høyhus i Schweigaards gate kan forsvares ved at bebyggelsen bidrar til å styrke «det sosiale livet» i gaten. Det syvende og siste kriteriet er at ny bebyggelse skal utformes på base, noe som bidrar til å redusere «vindturbulens på bakkeplan», og det aksepteres ikke at ny bebyggelse har negativ innvirkning på offentlige byrom og boligområder i området (Områdeprogram for Oslo S, s. 59, 2010).

3.2.13 Anbefalte soner for høyhus jf. Områdeprogram for Oslo S

I områdeprogrammet deles det generelle planområdet inn i fire delområder: Vaterland, Grønland, Østre sporområde og Knutepunktet (Oslo S). Av områdeprogrammets kapittel 4.2 går det frem at det ikke anbefales at ny bebyggelse i Grønland overskrider 30 meter. Det understrekes at dersom forslaget sikrer viktige kvaliteter, eksempelvis som å markere hjørnet i tilknytning Akerselva, så kan det åpnes for å foreslå noe høyere byggehøyder i området (Områdeprogram for Oslo S, s. 56 & 57, 2010). For Vaterland anbefales det ikke å bygge

høyere enn 42 meter av hensyn til den historiske bebyggelsen tilknyttet delområdet. Det anbefales heller ikke høyhus i delområdet Østre sporområde. Dette begrunnes ikke ytterligere, men det poengteres at en eventuell utbygging av dette delområdet sannsynligvis ligger et steg inn i fremtiden (Områdeprogram for Oslo S, s. 57, 2010).

Som nevnt åpner områdeprogrammet for oppføringen av to nye høyhus. Disse anbefales ført opp i delområdet «Knutepunktet», altså i direkte tilknytning til stasjonen og sporområdet. Mer konkret er det snakk om tomten hvor Postens brevsenter i dag er lokalisert (Biskop Gunnerus gate 14 B). Her anbefales det å føre opp et høyhus på opptil 90 meters høyde, som i hovedsak vil slutte seg til de eksisterende høyhusene Oslo Plaza og Posthuset. Høyden sørger for at høyhuset vil fremstå som nedtrappende i forhold til disse. Videre pekes flytogterminalen ut som et aktuelt område å føre opp et ytterligere høyhus. Av hensyn til bl.a. historisk bebyggelse rundt terminalen, anbefales det derfor en høyde på rundt 70 meter (Områdeprogram for Oslo S, s. 58, 2010). Figuren under er hentet fra områdeprogrammet og viser de to sonene (markert med rødt) som er pekt ut innenfor delområdet Knutepunktet hvor det anbefales å føre opp høyhus.



Figur 3: Anbefalte soner for høyhus (Områdeprogram for Oslo S, s. 58, 2010)

3.3 Diskursanalyse

Med bakgrunn i oppgaven generelle tematikk, forskningsspørsmål og metodiske forankring, følte det naturlig å benytte en diskursanalytisk tilnærming som et verktøy for å løse den. Overordnet sett tar oppgaven sikte på å gi en mer omfattende forståelse av reguleringsprosessene knyttet til et utvalg foreslåtte høyhus i Oslo, og maktforholdet i disse prosessene. Hovedvekten er således ilagt hvordan de forslagsstillerne argumenterer i planforslagene for å utfordre Plan- og bygningsetaten og det overordnede planrammeverket for høyhus i Oslo. Ved å analysere argumentasjonen og påstandene som fremgår av planforslagene, er det forsøkt å belyse hvorvidt forslagsstillerne forsøker å vinne gjennom ved å argumentere for å etablere en diskurs om at deres prosjekt er av en høyverdig karakter. Det er videre forsøkt å bevise eller motbevise diskursen om at utviklere kun tar sikte på å tjene egne interesser i slike utviklingsprosjekter, noe som kan sies å være en vanlig oppfatning. Det ble i tillegg utarbeidet tre underproblemstillinger. Hensikten er at de sammen skal avdekke den typiske maktstrukturen i reguleringsprosessene knyttet til foreslåtte høyhusprosjekter i Oslo.

Dette delkapittelet gir en innføring i diskursanalyse. En særlig viktig del av det teoretiske fundamentet for oppgaven, og som har blitt flettet inn og anvendt i oppgavens kapittel 5 og 6 hvor empirien drøftes og forskningsspørsmålene besvares.

3.3.1. Hva er diskursanalyse?

En diskurs kan forklares som «en bestemt måte å snakke om og forstå verden (eller et utsnitt av verden) på» (Jørgensen & Phillips, s. 9, 2019). Grunnleggende sett handler diskursanalyse om å analysere språk og tekst, tale og meningsutveksling (Johannesen et al., s. 449, 2011). Mer konkret er det analysen av ytringer og utsagn (Johannesen et al., s. 235, 2011). I stedet for å analysere selve ordene og grammatikken som teksten er bygget opp av, ser man gjennom diskursanalyse på måten ting både blir sagt og gjort på, i tillegg til de konsekvensene dette får i ettertid (Malterud, s. 143, 2017). Derfor kan det forklares som en måte å analysere innholdet, eksempelvis i et utvalg tekster, og se på hvordan det gjennom språket i teksten forsøkes å formidle en idé om verden. Det kan også forklares som en måte å analysere hvordan språket anvendes for å enten underbygge eller utfordre makt (Melvær, s. 45, 2018).

3.3.2. Gjennomføring

Det må likevel trekkes frem at diskursanalyse er ment som en samlebetegnelse på flere ulike analytiske tilnærminger (Johannesen et al, s. 449, 2011). Det kan derfor være vanskelig å koke diskursanalyse ned til en konkret fremgangsmåte, da det er et såpass bredt felt (Melvær, s. 45, 2018).

Innledningsvis i arbeidet med en diskursanalyse, er det vesentlig å ha generell kjennskap til det terrenget man begir seg ut i. Dette omtales som «kulturell kompetanse» (Neumann, s. 47, 2021). Neumann trekker frem at man bør lese så mye som mulig for å tilegne seg kulturell kompetanse, men at det ikke er mulig å lese «alt». I lys av dette må man derfor på et tidspunkt konkludere med at man har lest tilstrekkelig, uavhengig av om man har lest alt (Neumann, s. 52, 2021).

Arbeidet med en diskursanalyse *kan* deles inn i tre skritt: avgrensning, representasjoner og lagdeling. Neumann omtaler dette som å «modellere» diskursen (Neumann, s. 63, 2021). Etter å ha tilegnet seg generell kompetanse, er det første skrittet i en diskursanalyse å avgrense det som skal analyseres (Neumann, s. 52 & 53, 2021). Dette er også nødvendig da arbeidet med en masteroppgave er tids- og kapasitetsbegrenset. Videre i arbeidet kan man identifisere de ulike representasjonene av et fenomen i en diskurs. Et annet ord for representasjon er virkelighet, og man kan ha ulike oppfatninger av et fenomen. Disse oppfatningene konkurrerer således med hverandre (Neumann, s. 57, 2021). Det siste steget av det innledende arbeidet er å se på lagdelingen. Enkelt forklart handler det om at noen representasjoner i en diskurs er enklere eller vanskeligere å forandre. De representasjonene som er vanskelig å forandre blir referert til som trege (Neumann, s. 61, 2021).

3.3.3 Diskursanalyse og makt

Etter å ha modellert diskursen kan man velge å avslutte analysen, men det er naturlig å gå videre med arbeidet. Noe som er relevant for denne oppgaven som i stor grad ser på motstridende interesser og utfordring av makt, er så på diskursanalyse i sammenheng med makt. Som nevnt i punkt 3.3.1, så kan hensikten med en diskursanalyse være å se på hvordan språk i tekst underbygger eller utfordrer makt. Det er ikke ment som en direkte analyse av språket, men hvordan utsagnene og språket i teksten knyttes til makt og praksis (Johannesen et al, s. 239, 2011).

Neumann går mer spesifikt inn på hvordan man kan se på maktforhold i en diskursanalyse, og forsøker i lys av tidligere litteratur å forklare hvordan diskursanalyse kan anvendes for å forklare maktforhold. Han trekker her inn boken «Power: A Radical View» av den politiske og sosiale teoretikeren Steven Lukes. Han forklarer at Lukes i sin bok mener det finnes en grunnleggende likhet i begrepet makt, nemlig at part A forsøker å påvirke part B. Videre blir det spesifisert at det er snakk om å påvirke på en slik måte som er i motsats til part B sine interesser. I lys av dette mener Lukes at det finnes ulike dimensjoner av analyse av maktforhold. En endimensjonal analyse av makt fokuserer på hvordan part A forsøker å få part B til å gjøre noe som er imot part B sine interesser. Dette innebærer de avgjørelser A gjør om forhold som angår part B, og at part B i en eller annen grad motsetter seg dette (Neumann, s. 163, 2021).

Det er også mulig å legge til flere elementer slik som å «spesifisere den organisatoriske kontekst», noe som gjør at man får en todimensjonal analyse (Neumann, s. 163, 2021). Hensikten med å spesifisere den organisatoriske konteksten, eller konteksten for handlingen, er å se på om konteksten handlingen skjer innenfor gir part A et overtak på part B, og således får et «overtak» som forsterker makten til part A (Neumann, s. 164, 2021).

Neumann påpeker at avhengig av hva som skal analyseres, så er det i noen tilfeller unødvendig å bruke mer enn todimensjonal analyse. Dette forklarer han videre ved å trekke frem et eksempel om hvordan part A har vunnet over part B i en forhandlingssituasjon om en salgskontrakt på et marked. Her vil det være tilstrekkelig med en todimensjonal analyse for å se hvordan A har vunnet over B, og at markedet er den organisatoriske konteksten (Neumann, s. 167, 2021).

4. Presentasjon av utvalgte case/empiri

I dette kapittelet gis det en systematisk presentasjon av de utvalgte casene. I kapittel 5 vil empirien som er presentert her bli drøftet opp mot forskningsspørsmålene og det teoretiske rammeverket. Dette leder til avsluttende refleksjoner og konklusjoner i kapittel 6.

Det ble stilt en rekke kriterier til de prosjektene som skulle inngå som caser i denne oppgaven. Disse kriteriene ble listet opp i delkapittel 1.3. Gjennom utvelgelsesprosessen ble det valgt ut tre prosjekter. Dette var de tre prosjektene som hadde kommet lengst i reguleringsprosessen. Flere aktuelle prosjekter møtte kriteriene, men falt bort i utvelgelsesprosessen grunnet at disse ikke var kommet langt nok i reguleringsprosessen til at det var hensiktsmessig å inkludere de i oppgaven. At et prosjekt har kommet langt i reguleringsprosessen fører til at det kan bidra med mer empiri, og det er mer interessant å se nærmere på med bakgrunn i oppgavens problemstillinger.

Det er viktig å merke seg at reguleringsprosesser ikke er identiske, til tross for at de følger et tilnærmet likt oppsett. Et prosjekt kan også ha kommet lenger enn et annet, noe som igjen gjør at dette prosjektet har flere dokumenter med informasjon tilgjengelig via saksinnsyn. Det er også variasjoner i dokumentene til hvert prosjekt. Sammenlagt gjør dette at det er komplisert å gi en lik presentasjon av hver case. Likevel har det blitt forsøkt å fremstille empirien på en så lik måte som mulig.

Følgene caser ble valgt ut:

- **Case 1: Schweigaards gate 34 A-F (Landbrukskvartalet)**
Forslagsstiller: Bondelaget, Vedal og Aspelin Ramm.
Beliggenhet: Grønland
Opprinnelig planlagt høyde: 117 meter.
- **Case 2: Biskop Gunnerus gate 14B (Lavblokken)**
Forslagsstiller er KLP Eiendom.
Beliggenhet: Oslo S
Opprinnelig planlagt høyde: 135,5 og 75,5 meter.
- **Case 3: Sonja Henies plass 2 (Oslo Spektrum)**
Forslagsstiller er Oslo Spektrum Arena AS.
Beliggenhet: Vaterland
Opprinnelig planlagt høyde: 117 meter.

Case 1

Landbrukskvartalet

Schweigaards gate 34 A-F



Figur 4. Illustrasjon av foreslått høyhus i Landbrukskvartalet. Kilde: Transborder Studios

4.1 Schweigaards gate 34 A-F

4.1.1 Introduksjon

Schweigaards gate 34 A-F er et utviklingsprosjekt på Grønland i Oslo. Prosjektet har fått navnet «Landbrukskvartalet», og forslagsstiller er Landbrukskvartalet Utvikling AS som består av Aspelin Ramm, Vedal og Norges Bondelag. Kommunen mottok saken 02.

september 2016, og det har de siste fem årene vært en aktiv reguleringsprosess.

Landbrukskvartalet ble valgt ut som et relevant utviklingsprosjekt for denne oppgaven siden forslagsstiller har ønske om å inkludere et høyhus i sitt prosjekt. Som det går frem av det planforslag til offentlig ettersyn for Landbrukskvartalet datert 29. juni 2018⁸, var det i utgangspunktet et ønske om å føre opp et høyhus på 30 etasjer og en høyde som tilsvarer dagens Oslo Plaza (117 meter), eller hva høyhusstrategien definerer som makshøyde for høyhusbebyggelse i Oslo.

Som forslagsstiller selv påpeker er planområdet tilliggende de anbefalte delområdene for høyhusbebyggelse, slik det går frem av høyhusstrategien, men ikke direkte innenfor. For denne oppgavens del er dette interessant da det i dette prosjektet har vært ønske om å føre opp et høyhus som både bryter med høydebegrensningene i det overordnede planrammeverket, i tillegg til å ligge i Grønland hvor det ikke anbefales høyhusbebyggelse. Det er da kan ses nærmere på argumentasjonen som er lagt frem fra forslagsstiller, hvordan dette har blitt mottatt, og hvilke eventuelle endringer som har blitt gjort gjennom reguleringsprosessen.

4.1.2 Generelt om prosjektet

Som det blir beskrevet i både opprinnelig og reviderte planforslag, har Landbrukskvartalet en svært sentrumsnær beliggenhet da det ligger i krysningen mellom Schweigaards gate og Platous Gate med Nordenga bro, og mellom sentrale ferdselsårer som Oslo S, Bjørvika, Gamlebyen og Grønland (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 16, 2018). Det blir påpekt at kommuneplanen har avsatt området til utviklingsområde U2 (Planforslag til politisk behandling, s. 22, 2021). Per i dag mener forslagsstiller at arealet er dårlig utnyttet og ønsker å omregulere til et levende og attraktivt byområde bestående av en blanding av bolig og

⁸ <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018044994&fileid=7843331>

nabolagsfunksjoner, hotell, kultur, undervisning, forretning, formidling, service og annen næring. Ønsket er at området skal være tilgjengelig og åpent for allmenheten, med fokus på syklistene og fotgjengere. Det går også frem av planforslagene at det er planlagt å bevare mange av de gamle bygningene innenfor planområdet, og kombinere dette med ny bebyggelse. Landbrukskvartalet har en rik historie og er tidligere benyttet til meieri- og matproduksjon. Forslagsstiller ønsker å ivareta denne historien, og at den skal gjenspeiles i det nye byområdet (Planforslag til politisk behandling, s. 5, 2021)..

4.1.3 Saksgang

Som nevnt innledningsvis mottok kommunen saken om Schweigaards gate 34 A-F i september 2016, og Landbrukskvartalet Utvikling AS sendte inn sitt første planforslag i april 2018. Plan- og bygningsetaten fattet deretter den 29. juni 2018 en beslutning om offentlig ettersyn på delegert myndighet. Planforslaget lå ute mellom august og september samme år. Den 03. mai 2020 mottok Plan- og bygningsetaten et oppdatert planforslag. Forslaget var på begrenset høring til Riksantikvaren og Byantikvaren mellom juli og august samme år, og deretter til Bymiljøetaten mellom september og oktober. I et brev datert 16. november 2020 ble forslagsstiller deretter orientert om mangler. 30. april 2021 mottok Plan- og bygningsetaten et komplett planforslag til politisk behandling⁹ (Planforslag til politisk behandling, s. 4, 2021).

4.1.4 Tiltakshavers argumentasjon for høyhus

Landbrukskvartalet ligger utenfor de delområdene høyhusstrategien anbefaler unntatt fra regelen om maks byggehøyde på 42 meter. Forslagsstiller forsvarer dette med at området er tilliggende delområdene.

«Landbrukskvartalet ligger rett øst for delområdet «Sentrumsringen» og rett nord for delområde «Bjørvika» (Barcode), og kan i en bystrukturell sammenheng leses i relasjon med disse.» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 33, 2018)

Det blir videre lagt vekt på at et høyhus i Landbrukskvartalet vil være et positivt tilskudd til høyhusklyngen på ulike måter. Bl.a. ved å komplimentere eksisterende høyhus i

⁹ <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2021044452&fileid=9643547>

Sentrumsringen og Bjørvika, i tillegg til å bidra til å skape et rektangulært og definerende felt rundt Oslo S.

«I dette landskapet av eksisterende og planlagte høyhus, kan et høyhus i Landbrukskvartalet utgjøre et balanserende element som komplementerer høyhusbebyggelsen i nordvestre hjørne og på sydsiden av sporområdet. Høyhuset vil fremstå både som en markering av det nordøstre hjørnet i det rektangulære feltet som fremtrer og definerer sporområdet mellom høyhusene, og av den viktige tverrforbindelsen i øst.» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 75, 2018)

Plan- og bygningsetaten anbefaler i høyhusstrategien at høyhus bør utformes som slanke punkthus (Plan- og bygningsetaten, s. 61, 2003). Av Landbrukskvartalets planforslag til politisk behandling fremgår det at høyhuset er tiltenkt å utformes som et «relativt slankt punkthus», og vil bli bygget oppå eksisterende bygningsmasse (bygg E). Bygg E vil utgjøre en større bygningsbase (Planforslag til politisk behandling, s. 141, 2021). Det blir i tillegg beskrevet at høyhuset vil bli liggende godt tilbaketrukket fra nærliggende gater da bygg E ligger ca. 30 meter unna på det korteste, og ca. 175 meter unna på det lengste (Planforslag til politisk behandling, s. 87, 2021).

Forslagsstiller ser deretter dette i relasjon til eksisterende bylandskap og bebyggelse:

«I bylandskapet kan høyhuset leses inn i en sammenheng med høyhusene på Enerhaugen og nordøstover til Tøyen torg, og med Barcode-rekken i sydvest, men fremstår slankere enn disse. Konteksten er også annerledes siden høyhuset vil ligge tilbaketrukket fra gatene, i midten av et stort kvartal.» (Planforslag til politisk behandling, s. 104, 2021)

I sammenheng med utforming, blir det beskrevet at Landbrukskvartalet skal være et grønt kvartal. Dette gjelder også når det kommer til materialbruken som forslagsstiller beskriver i hovedsak vil bestå biobaserte byggematerialer og treverk (Planforslag til politisk behandling, s. 155, 2021). For takstrukturen i kvartalet foreslås det å i stor grad anlegge grønne tak og uteoppholdsarealer, i hovedsak tiltenkt beboerne. Dette gjelder også høyhuset (Planforslag til politisk behandling, s. 157, 2021).

Forslaget beskriver at høyhuset er tiltenkt boligformål, men forslagsstiller trekker frem at den eksisterende basen høyhuset plasseres oppå «planlegges for publikumsrettet virksomhet, og skal åpnes opp og tilgjengeliggjøres fysisk med trapper og ramper fra terreng» (Planforslag til politisk behandling, s. 142, 2021). Dette inngår som en del av den overordnede visjonen om at Landbrukskvartalet skal fungere som et flerfunksjonelt kvartal som åpner om en del av byen som per i dag fremstår som lukket for offentligheten. Planforslaget tar sikte på å tilrettelegge for et bredt utvalg av publikumsrettet virksomhet, særlig i kvartalets førsteetasjer (Planforslag til politisk behandling, s. 149 & 150, 2021). Det beskrives at:

«De nye byrommene er allment tilgjengelig og programmeres for lek, uteoppholdsareal for boligene i kvartalet, muligheter for torghandel (Meieriplassen) og med nye grøntstrukturer. Den historiske produksjonsbebyggelsen utgjør en viktig ramme rundt de nye byrommene i kvartalet.» (Planforslag til politisk behandling, s. 154, 2021)

Som et grep for å sikre et allment tilgjengelig og innbydende kvartal, foreslås det en «generøs» åpning mot Hollendergata som videre bedrer atkomsten fra Grønlandsleiret og Botsparken (Planforslag til politisk behandling, s. 157, 2021). Det legges i tillegg opp til at kvartalet skal åpnes opp mot og henvende seg til Schweigaards gate (Planforslag til politisk behandling, s. 155, 2021).

Landbrukskvartalet Utvikling legger i argumentasjonen sin vekt på at høyhusstrategien på skrivende tidspunkt allerede var 15 år gammel, og derfor utdatert. Videre blir det understreket at høyhusstrategien skal revideres, slik det ble vedtatt i byrådsplattformen 2019-2023 (Planforslag til politisk behandling, s. 89, 2021).

I lys av høyhusstrategiens alder, trekker forslagsstiller inn det faktum at området Landbrukskvartalet befinner har endret seg betydelig siden 2005. Bl.a. har både planområdet og Oslo S har fått en mer balansert adkomstsituasjon og bedret tilgjengelighet for gående og syklende. Dette er et resultat av at det i 2011 ble åpnet to ny broer, Nordenga og Akrobaten, som binder Oslo S og Schweigaards gate sammen med Bjørvika. I tillegg ble det i 2015 åpnet ny trapp og heistilførsel mellom Akrobaten bro og perrongen til Oslo S (Planforslag til politisk behandling, s. 43, 2021).

Forslagsstiller supplerer dette med at Landbrukskvartalet har fått en mer sentral beliggenhet de siste årene:

«Omfattende utbygging av boliger og næringsbygg langs Schweigaards gate de siste 15 årene gjør også at Landbrukskvartalet fremstår som langt mer sentralt enn i 2005, og som en integrert del av sentrum.» (Planforslag til politisk behandling, s. 43, 2021)

Avslutningsvis mener forslagsstiller at disse faktorene samlet kan forsvare høyhusutvikling i Landbrukskvartalet.

«Denne endrede situasjonen kan begrunne høyhusbebyggelse i planområdet, og markere Landbrukskvartalets sentrale beliggenhet ved kollektivknutepunktet Oslo S og Nordenga bro som en viktig tverrforbindelse over sporområdet i øst.» (Planforslag til politisk behandling, s. 43, 2021)

4.1.5 Innsigelser og alternative forslag

Det opprinnelige planforslaget fra juni 2018 lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet mellom august til september 2018. 1 innsigelse og 37 bemerkninger kom inn.

Plan- og bygningsetaten var tidlig ute med å motstå seg forslaget om høyhus i Landbrukskvartalet, og anbefalte derfor heller ikke planforslaget, til tross for at de mente forslagsstiller hadde gode intensjoner med planen. Dette gikk allerede frem av planforslag til offentlig ettersyn fra 2018, men har vært gjengående i alle planforslagene.

«Plan- og bygningsetaten anbefaler imidlertid ikke høyhus i dette området. Dette, samt at vi mener de foreslåtte byggehøydene mot Schweigaardsgate og mot Platous gate er for høye, er hovedårsaken til at vi ikke anbefaler planforslaget.» (Planforslag til politisk behandling, s. 200, 2018)

Hovedargumentet deres mot å bygge høyhuset har hele veien vært at det ikke ligger innenfor de delområdene som er utpekt for høyhusbebyggelse, og vil være i strid med både kommuneplanen og høyhusstrategien. Dette vil ifølge Plan- og bygningsetaten ha flere negative konsekvenser. Det blir bl.a. påpekt at et høyhus i Landbrukskvartalet vil «endre Oslo bys silhuett», og vil generelt sett ikke passe inn med Teppebyen og den historiske bebyggelsen i området (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 140, 2018).

Plan- og bygningsetaten fremmet sitt eget alternativ (Alternativ 2) både i planforslag til offentlig ettersyn fra 2018, og i det komplette planforslaget fra 2021. I begge anbefales det å redusere høyhuset til maks kote + 51,90 (inkludert takoppbygg). Kote + 51,90 tilsvarer om lag 12 etasjer og 42 meters høyde. Siden Landbrukskvartalet ikke ligger innenfor anbefalte delområder for høyhusbebyggelse vil 42 meter være maks byggehøyde om man tar utgangspunkt i høyhusstrategien, men det er fortsatt noe høyere enn det som er anbefalt i kommuneplanen for området (Planforslag til politisk behandling, s. 224, 2021).

Byantikvaren fremmet også et eget alternativ i planforslag til offentlig ettersyn fra 2018 (Alternativ 3). Av alternativet går det frem at det er ønskelig å bevare bygningsmassen til bygg E opp til 4. etasje. Bygget var opprinnelig fire etasjer, men har blitt påbygget i senere tid. Av alternativ 3 går det også frem at de opprinnelige fire etasjene *kan* påbygges med ytterlige fire etasjer, men disse skal være i lette konstruksjoner. Alternativet er i tråd med både høyhusstrategien og kommuneplanens arealdel (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 161, 2018).

4.1.6 Endringer gjort i ettertid

Som nevnt innledningsvis har Landbrukskvartalet hatt en pågående planprosess i flere år, og planen har blitt revidert flere ganger de siste årene, senest i mai 2021. Av sist revidert planforslag går det frem hvilke endringer som har blitt gjort etter at opprinnelig planforslag lå ute til offentlig ettersyn/høring.

Forslagsstiller har i dette planforslaget valgt å redusere høyden på høyhuset (Bygg E) fra kote + 111,1 (30 etasjer), til kote + 81,9 (20 etasjer), i tillegg til å redusere grunnflaten fra rundt 750 m² til 600 m². Den foreslåtte høyden vil være tilsvarende den på Barcode, i motsetning til Oslo Plaza (Planforslag til politisk behandling, s. 4 & 5, 2021).

Til tross for høydereduksjonen vurderer Plan- og bygningsetaten fortsatt at området ikke er egnet for høyhusbebyggelse, og legger fortsatt høyhusstrategien til grunn selv om bystyret har vedtatt at den skal revideres.

«Inntil revidert strategi foreligger legger Plan- og bygningsetaten prinsippene i gjeldende Høyhusstrategi til grunn, i tillegg til en særskilt byplanfaglig vurdering på det enkelte sted, slik som her.» (Planforslag til politisk behandling, s. 200, 2021)

De mener at bygget ikke er tilpasset eksisterende bebyggelse i området, og generelt ikke tilfører byen eller befolkningen noe verdi eller funksjon som kan begrunne et slik utviklingen av et slikt bygg. Det blir i tillegg påpekt at høyden til bebyggelsen i Barcode-prosjektet er maks 67 meter, og derfor noe lavere enn den foreslåtte høyden til høyhuset i Landbrukskvartalet.

Byantikvaren skrinlegger alternativ 3 i det komplette planforslaget, og støtter i stedet alternativ 2.

Case 2

Lavblokken

Biskop Gunnerus Gate 14 B



Figur 5. Illustrasjon av foreslått høyhusbebyggelse i Biskop Gunnerus Gate 14. Kilde: C.F. Møller Architects

4.2 Biskop Gunnerus gate 14 B

4.2.1 Introduksjon

Direkte tilliggende Oslo S ligger Biskop Gunnerus gate 14 B. Tomten er kanskje mest kjent for sin tilknytning til Posten Norge og bygget «Lavblokken» som i en årrekke har blitt benyttet til å huse postterminal, kontorlokaler og parkeringsplasser for overnevnte. KLP Eiendom har i over et tiår hatt et ønske om å utvikle høyhus på tomten. Kommunen mottok saken 25. november 2010, og det jobbes fortsatt med å få realisert prosjektet.

Siden planområdet ligger inntil Oslo S, er det sammenfallende med det overordnede planrammeverket og kommunes ønske om at et høyhus føres opp på tomten. Prosjektet ble likevel et naturlig valg å ta med i denne oppgaven da det har vært gjenstand for mye mediefokus de siste 10 årene, i tillegg til at det foreslås et høyhus som er betraktelig høyere enn Oslo Plaza og høyhusstrategiens angitte makshøyde. Ønsket er å utvikle to høyhus på tomten – et kontorbygg på 135,5 meter, og et mindre bygg for hotellvirksomhet på 75,5 meter. I tillegg har KLP fremmet et alternativt forslag med reduserte høyder på 110 og 42 meter. Siden prosjektet har hatt såpass lang levetid allerede, har det også vært interessant å se på hvordan prosjektet har endre seg gjennom denne lengre planprosessen.

4.2.2 Generelt om prosjektet

Innledningsvis i planforslag til offentlig ettersyn av 2019¹⁰ blir tomten beskrevet som direkte tilliggende Oslo S. Det vil si at beliggenheten er i tråd med bystyrets visjon om utvikling og fortetting rundt kollektivknutepunktet. Videre blir det trukket frem at planområdet ligger innenfor utviklingsområde U1, og inntil ring 1 (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 24, 2019). Planene kan sies å ha vært konsekvente gjennom planprosessen, og hovedgrepene i planinitiativet fra 2010¹¹ gjenspeiles i stor grad i oppdaterte planforslag. Det har gjennom hele prosessen vært et ønske om å omregulere tomten fra offentlig bygning til bl.a. kontorer, hotell, næring og bevertning, og erstatte eksisterende bebyggelse med ny. Forslagstiller legger vekt på offentlige interesser i planforslagene. Det har hele veien vært et ønske å delvis åpne

¹⁰ <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019019438&fileid=8330598>

¹¹ <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2010120700&fileid=2904986>

Akerselva og at blågrønne strukturer er gjennomgående på tomten. Videre ytres det i planforslagene ønske om å forbedre gangforbindelser til Oslo S via planområdet, i tillegg til å anlegge torg og byrom på bakkeplan (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 8, 2019).

4.2.3 Saksgang

Som nevnt innledningsvis mottok kommunen saken om Biskop Gunnerus gate 14 B 25. november 2010. Samme dato sendte KLP sitt planinitiativ til kommunen. Nytt planforslag ble utarbeidet og mottatt av kommunen 11. januar 2019. 07. juni 2019 ble det fattet beslutning om at forslaget skulle ut på offentlig ettersyn, og det ble lagt ut 17. juni 2019. Kommunen mottok et oppdatert planforslag den 25. oktober 2020.

4.2.4 Tiltakshavers argumentasjon for høyhus

Biskop Gunnerus gate 14 B er direkte tilliggende Oslo S, og i tråd med de geografiske avgrensningene som er gjort i både kommuneplanens arealdel, høyhusstrategien og områdeprogram for Oslo S. Dette legger forslagsstiller innledningsvis vekt på i sin argumentasjon. Forslagsstiller er likevel åpen om at høydene i planforslaget bryter med føringene i de overordnede planene, da forslaget overskrider Oslo Plazas med 18 meter og derfor vil overta som Oslos høyeste bygning. Høydevalget forsvares med at Biskop Gunnerus gate 14 B er lokalisert enda nærmere Oslo S enn Oslo Plaza, og at et høyhus innenfor planområdet vil være bedre egnet som et «høydemessig origo», eller sentrum av høyhusklyngen i Oslo da dette «i større grad burde knyttes til nettopp kollektivknutepunktet». (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 143 & 144, 2019).

«Med Hovedalternativet blir BG14B Oslos høyeste bygg og vil bidra til å bekrefte Oslo S som byens tyngdepunkt, skape en variasjon i bysilhuetten og oppnå en bedre nedtrapping fra Oslo S som origo mot både byen bak og fjorden.» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 144, 2019)

KLP argumenterer også med at høyden kan forsvares ved at det sikrer høy utnyttelse av tomten nærliggende Oslo S. De trekker bl.a. frem følgende «For at den samlede effekten skal være bærekraftig, både med nye byrom og miljøriktige arbeidsplasser, må det bygges i høyden» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 143, 2019).

I sammenheng med dette foreslås videre at bygningskroppen brytes ned i delvolumer av ulik høyde. På den måten vil Biskop Gunnerus gate 14 B fremstå som en «vennlig kjempe» i bylandskapet, og man unngår den monotone utformingen som ofte preger høyhusbebyggelse. Det påpekes at «terrasseringen henvender seg i ulike retninger for å møte omgivelsene på forskjellig vis». Eksempelvis blir det beskrevet at det høyeste delvolumet vil vende nordover for å vise slektskap til høyhusfamilien, i tillegg til å fungere som en «identitetsmarkør» og inngangsportal til Vaterland og Oslo S. Avslutningsvis blir det beskrevet at delvolumene bl.a. muliggjør anleggelsen av «generøse takhager». Disse vil videreføre de grønne elementene rundt Akerselva og landskapselementet fra bakkenivå og opp i bygget (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 145 & 146).

Argumentasjonen spiller deretter på hvordan prosjektet kan bidra på nabolagsnivå. Forslagsstiller har gjennom hele planprosessen ytret et ønske om delvis gjenåpning av Akerselva. Av planinitiativet fra 2010 går det eksempelvis frem at «forslaget innebærer videre et nytt torg, at Akerselva åpnes og at det etableres parkområde langs Akerselva» (Planinitiativ for BG14B, s. 1, 2010). Dette ønsket er videreført i planforslaget til offentlig ettersyn fra 2019. Ønsket om å anlegge torg som ble beskrevet i planinitiativet, er også videreført til planforslaget i form av «Øvre Torg» og «Nedre Torg». Forslagsstiller påpeker bl.a. at:

«Arealet skal opparbeides som et sammenhengende og allment tilgjengelig byrom tilrettelagt for opphold under hele døgnet. Det skal innpasses vegetasjon, belysning og sitteplasser som vist i landskapsplan.» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 61, 2019)

I sammenheng med argumentene om gjenåpning av Akerselva og etableringen av nye torg og byrom, bygger forslagsstiller opp under denne argumentasjonen på følgende måte:

«I Oslos gjeldende kommuneplan er det krav om at ny bebyggelse skal sikre viktige miljømessige funksjoner som spredningskorridorer for dyr, planter og luftkvalitet. Dette gjøres gjeldende innenfor planområdet der Akerselva ønskes gjenåpnet gjennom å fjerne tak og deler av vegg i østre kulvert.» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 149, 2019)

Mye av argumentasjonen er sentrert rundt hvordan forslaget vil bidra til økt aktivitet, trygghet og byliv innad i planområdet, men forslagsstiller trekker også frem at forslaget vil være et positivt tilskudd til nabolaget generelt. Sett i sammenheng med nærliggende områder slik som Vaterland og Oslo S, mener forslagsstiller at forslaget vil styrke området på flere måter.

«Bygulvets oppbygging skal underbygge planene for Schweigaards gate som en strøksgate, med fokus på grønn mobilitet og god fremkommelighet. Aktive fasader, åpenhet og høy grad av urbanitet er sentrale stikkord.» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 151, 2019).

Videre i planforslaget blir det påpekt at det Øvre Torg i planområdet vil gjøre det mulig å binde sammen Biskop Gunnerus gate 14B med en eventuell ny bussterminal ved at torget fungerer som en «forplass» til bussterminalen. Det beskrives også at tanken er at det skal anlegges en ny gangpassasje gjennom planområdet til Biskop Gunnerus gate 14B, mellom Oslo S og Schweigaards Gate/Nedre Torg. Gangpassasjen vil være en integrert del av planområdet som forslagsstiller påpeker vil «bidra til at den oppleves som et trygt og attraktivt sted å bevege seg gjennom» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 149 & 150).

Øvrige argumenter spiller på hvordan prosjektet bidrar til området og byen på individnivå. Det blir trukket frem at prosjektets øverste etasje vil bli avsatt til et allmennyttig formål og skal være offentlig tilgjengelig. Som en del av medvirkningsprosessen kommer forslagsstiller også i den sammenheng til å avholde en idékonkurranse for å bestemme hvordan toppetasjen skal anvendes (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 152, 2019). I ettertid har denne idékonkurransen blitt vunnet av Norsk Turistforening.

Forslagsstiller trekker frem at nedre plan av planforslaget også er tiltenkt offentlige formål, og nedre del vil til dels utformes med doble etasjehøyder for å skape fleksibilitet i disse rommene.

«For å oppnå synergier med byrommene er byggenes nedre plan satt av til utadrettede og bymessige funksjoner som bidrar til økt attraktivitet og forlenget opphold, eksempelvis en food court og flerbruksarealer som er tilgjengelige for offentligheten.» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 151, 2019)

Avslutningsvis blir det argumentert med at planen vil bidra til økt byliv døgnet rundt, som igjen vil føre til en økt trykghetsfølelse for de som ferdes i området. Kontorbygget sørger for aktivitet i byrommet på dagtid, mens hotellet blir beskrevet som «strategisk plassert», med nærhet til flere av de viktigste kulturbyggene i landet, for å kunne opprettholde aktivitet i byrommet også på kveldstid (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 151 & 152, 2019).

4.2.5 Innsigelser og alternative forslag

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i 2019, og har siden den gang blitt revidert. Revidert planforslag er ikke gjort tilgjengelig via Saksinnsyn under arbeidet med denne masteroppgaven, men det er gjort tilgjengelig et følgebrev¹² fra arkitekten til KLP. I følgebrevet blir det gitt en oppsummering av de viktigste endringene som går frem av revidert planforslag, men ikke Plan- og bygningsetatens kommentarer. Denne delen tar derfor utgangspunkt i kommentarene og den foreløpige konklusjonen gitt i planforslag til offentlig ettersyn fra 2019.

Innledningsvis i dokumentet understrekes det at Plan- og bygningsetaten ikke anbefaler hovedalternativet til KLP. De stiller seg kritiske til forslått høyde på 135,5 meter, og påpeker videre at:

«Høydene i alt. 1 er i strid med bystyrets føringer om at ny bebyggelse skal trappe seg ned fra Plaza mot fjorden og PBE anbefaler ikke alternativ 1.» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 8, 2019).

Til tross for at etaten stiller seg kritisk til høydene i forslaget, er de likevel positive til «hovedgrepet» i alternativ 1. Uenigheten går ifølge de «i hovedsak på høyder, avstand til Akerselva og grad av nedtrapping mot fjorden fra Plaza» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 203, 2019). I tillegg til at de mener hotellbygget bryter med høydeføringene til kommunen, fraråder de også det lavere hotellbygget da de mener dette ligger for tett opp til Posthuset (Planforslag til offentlig ettersyn, 175, 2019).

For øvrig påpeker de at en for liten del av Akerselva foreslås gjenåpnet i forslaget, og mener forslaget i større grad må bidra til en opprustning av Biskop Gunnerus gate og Schweigaards gate, samt Nylandsveien (Planforslag til offentlig ettersyn, 165, 2019).

Til slutt bringer de opp at forslaget bør inneholde rekkefølgebestemmelser for opprustning av området og bestemmelser for arkitektonisk utforming, bedre offentlig sykkelparkering, og at miljøambisjonene konkretiseres ytterligere (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 175, 2019).

Plan- og bygningsetaten fremmer i planforslag til offentlig ettersyn sitt eget alternativ (alternativ 3). Hovedgrepene i forslaget er å anlegge kun ett bygg på tomten med kote + 114. Høyden tilsvarer dagens Oslo Plaza. Oslo Plaza er likevel regulert til kote + 121, så alternativ

¹² <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020139894&fileid=9291819>

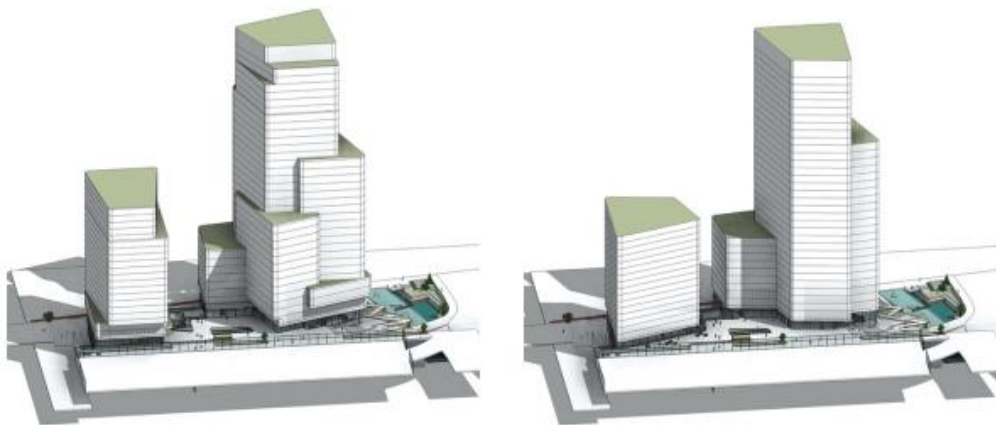
3 er derfor i tråd med overordnede planer om at nye høyhus skal trappe ned fra Oslo Plaza. Utnyttelsen er 70.000 m² BRA (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 180, 2019). Forslaget inneholder også de punktene som etaten mente KLP hadde forsømt i sitt forslag, slik som god offentlig sykkelparkering, gjenåpning av Akerselva i større grad og rekkefølgebestemmelse om oppgradering av nærliggende gater.

Byantikvaren fremmet også et alternativ (alternativ 4). Byantikvarens alternativ tar utgangspunkt i alternativet til KLP, men det gjort noen endringer for å imøtekomme det Byantikvaren omtaler som byens «høydemessige tålegrenser». Alternativet omfatter to høyhus på henholdsvis 80 og 51 meter. I alternativet vil ikke høyhusene være koblet sammen. Utnyttelsen er således 54.500 m² BRA. Alternativet viderefører forslaget om gjenåpning av Akerselva, men gjør endringer på utforming og bredde. Det foreslås i likhet med alternativ 3 å anlegge god offentlig sykkelparkering (det foreslås 1250-2000 plasser) på tomten.

4.2.6 Endringer gjort i ettertid

Denne delen tar utgangspunkt i følgebrevet sendt av Rodeo Arkitekter på vegne av KLP, og gjort tilgjengelig via saksinnsyn.

Forslagsstiller har i det revidert planforslaget valgt å redusere høyden til det lavere høyhuset (hotellbygget) fra 22 til 18 etasjer. Kontorbyggets foreslåtte høyde på 135,5 meter forblir uendret. Videre har forslagsstiller valgt å til dels forenkle høyhusets utforming. I utgangspunktet ble det foreslått at bygningskroppen skulle være bygget opp av ulike delvolumer av varierende høyde for å skape en opptrapping. Disse delvolumene har i revidert planforslag blitt tonet ned, og opptrappingen er snudd. Forslagsstiller forklarer at dette valget ble gjort for at bygget skal få en «slankere fremtoning og silhuett mot fjordlandskapet». (Følgebrev til bearbeidet planforslag, s. 2, 2020).



Figur 4: Illustrasjon av endret volumoppbygging fra opprinnelig til revidert planforslag (Følgebrev til revidert planforslag, s.2, 2020)

Videre har forslagsstiller valgt å imøtekomme Plan- og bygningsetatens anbefaling om å anlegge god offentlig sykkelparkering på tomten ved å inkludere 1250 offentlige sykkelparkering i det reviderte planforslaget. Videre har de i sammenheng med anbefalingen om å ytterligere gjenåpne Akerselva gjennomført nye utredninger for å vurdere muligheten av dette. Forslagsstiller har kommet frem til at det mulig å i større grad gjenåpne Akerselva slik Plan- og bygningsetaten ønsket i opprinnelig planforslag (Følgebrev til bearbeidet planforslag, s. 4, 2020).

Siden planforslaget fra 2019 lå ute til offentlig ettersyn, har KLP avholdt idékonkurransen for å bestemme hvordan toppetasjen skal utformes. Vinneren ble Norsk Friluftsliv og deres forslag som innebærer å bl.a. etablere «verdens første urbane nasjonalpark» på toppen av bygget.

Avslutningsvis påpeker forslagsstiller at de mener revidert planforslag er i tråd med intensjonene til det overordnede planrammeverket, slik som høyhusstrategien, og i tillegg tilfører bymessige kvaliteter som i tillegg imøtekommer Plan- og bygningsetatens krav (Følgebrev til bearbeidet planforslag, s. 6, 2020).

Det blir i tillegg trukket frem at hovedalternativet tilfører henholdsvis 2000 og 2500 flere arbeidsplasser enn alternativ 3 og 4 i opprinnelig planforslag. Argumentet til forslagsstiller her spiller på at det økte antallet arbeidsplasser rundt Oslo S i deres hovedalternativ, sørger for at flere reiser kollektivt til jobb, såkalt «grønn mobilitet», som også er i tråd med klimamålsettingene til kommunen. Også her blir argumentet om økt byliv trukket inn (Følgebrev til bearbeidet planforslag, s. 1, 2020).

Case 3

Oslo Spektrum

Sonja Henies plass 2



Figur 6. Illustrasjon av foreslått høyhusbebyggelse på Sonja Henies plass 2. Kilde: LPO Arkitekter

4.3 Sonja Henies plass 2

4.3.1 Introduksjon

De siste årene har Oslo Spektrum Arena ANS forsøkt å få gjennom sitt forslag om å videreutvikle dagens Oslo Spektrum ved å ytterligere føre opp et kongressenter og høyhus på tomten. At de ønsker å føre opp et høyhus over arenaen, i tillegg til at reguleringsprosessen har kommet et godt stykke på vei, gjorde at prosjektet ble sett ut som et relevant tilskudd til denne oppgaven. Kommunen mottok saken i september 2017. Siden den gang har foreslått høyde endret seg noe i de ulike planforslagene. Av det opprinnelige planforslaget fra 2019¹³ var foreslått høyde 107 meter, men dette valgte de å øke til 117 meter, eller tilsvarende øverste gesims på dagens Oslo Plaza, i oppdatert planforslag fra 2020¹⁴.

Av de casene som er valgt ut for denne oppgaven, er Sonja Henies plass 2 mest sammenfallende med det overordnede planrammeverket da det ligger i et område hvor kommunen er positive til høyhusutvikling. I tillegg er ikke foreslått høyde overskridende eksisterende høyhusbebyggelse, men heller ikke nedtrappende slik det er ønskelig at ny høyhusbebyggelse skal være. Planområdet ligger derfor innenfor et område hvor det legges opp til å utvikle høyhus, men forslagsstiller velger likevel å utfordre høydebegrensningene, noe som er interessant å se nærmere på.

4.3.2 Generelt om prosjektet

Sonja Henies plass 2 er lokalisert med direkte tilknytning til Vaterland og kollektivknutepunktet Oslo S, samt Oslo Plaza og Posthuset. Planområdet ligger innenfor sonen langs ring 1, og ligger innenfor et område kommunen har avsatt til utviklingsområde U1 (Planforslag til politisk behandling, s. 8, 2021). Oslo Spektrum Arena ANS mener at Oslo Spektrum kan være mer enn kun en konsertarena og kulturinstitusjon. Deres visjon er derfor å supplere den eksisterende bebyggelsen på tomten med både et kongressenter og et høyhus avsatt til kontorformål (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 4, 2020). Sammen skal disse utgjøre en samlet enhet.

¹³ <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019137637&fileid=8715864>

¹⁴ <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019161878&fileid=8794759>

4.3.3 Saksgang

Kommunen mottok saken 18. september 2017 da prosjektbeskrivelsen ble sendt inn. Opprinnelig planforslag ble sendt inn i oktober 2019. 27. mai 2020 ble det fattet beslutning om offentlig ettersyn og høring, og et oppdatert planforslag ble lagt ut 08. juni 2020. Revidert planforslag til politisk behandling ble sendt inn og gjort tilgjengelig via saksinnsyn 09. november 2021.

4.3.4 Tiltakshavers argumentasjon for høyhus

Oslo Spektrum Arena ANS beskriver bl.a. at intensjonen er et høyhus:

«...med en utforming i høy kvalitet, variasjon og fargebruk. Intensjonene er at høyhuset kan bidra til å styrke sentrum av Oslo og synliggjøre Oslo Spektrum som en viktig fellesfunksjon for befolkningen.» (Planforslag til politisk behandling, s. 27, 2021)

Oslo Spektrum er lokalisert i umiddelbar nærhet til Vaterlandsparken, Oslo S og den eksisterende høyhusbebyggelsen Oslo Plaza og Posthuset. Lokaliseringen gjør at planområdet er sammenfallende med høyhusstrategien og de avsatte delområdene for høyhusutvikling. Forslagsstiller bygger opp under dette, og argumenterer med at høyhuset vil supplere bysilhuetten med høyhus rundt Oslo S.

«Et høyhus på planområdet vil bidra til å supplere Oslos eksisterende bysilhuett med høyhus omkring Oslo S, men vil også endre bylandskapet og være synlig fra store deler av byen.» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 4, 2020)

Forslagsstiller spiller i tillegg på Oslo Spektrums nære beliggenhet til kollektivknutepunktet Oslo S. Det trekkes frem at forslaget vil bidra til grønne arbeidsplasser da flere reiser kollektivt til jobb og at «miljøgevinsten ved å legge til rette for mange arbeidsplasser ved knutepunkt, altså å tilrettelegge for en høy utnyttelse» er et sterkt argument for å bygge i høyden og sikre høy utnyttelse (Planforslag til politisk behandling, s. 59, 2021). Med bakgrunn i dette, blir det også poengtert at tomten bør ha høy utnyttelse for å sikre flere arbeidsplasser rundt kollektivknutepunktet. Høyhus er derfor utpekt som det beste alternativet, til tross for at andre alternativet med «lavere og jevnere høyde» beskrives som vurdert.

«Med utgangspunkt i at forslagsstiller mener tomten må ha en høy utnyttelse, foreslås det å bygge høyhus.» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 63, 2020).

Et annet tungtveiende hensyn for å bygge høyhus på tomten, er at forslagsstiller anser det som problematisk å påføre fundamentet «ytterligere laster» som er nødvendig ved andre utforminger. Det blir også trukket frem at det er ønskelig å holde Oslo Spektrum i drift i anleggsfasen, men at større inngrep i kjeller vil gjøre dette vanskelig (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 63, 2020).

I planforslag til offentlig ettersyn fra 2020 foreslås det et høyhus på 117 meter.

Høydeforslaget er ikke i tråd med overordnede planer og tanken om at nye høyhus skal fremstå som nedtrappende rundt Oslo Plaza. I samme planforslag blir høyden forsvart med at bygget vil fremstå slankere og bedre tilpasset i motsetning til lavere alternativer.

«Høyhuset vil få tilnærmet lik høyde som Oslo Plaza og Posthuset og komplettere og tilpasse seg det eksisterende høyhuslandskapet i sentrum. Forslagsstiller mener at tilnærmet like høyder som de andre høyhusene vil gi en bedre tilpasning og et slankere uttrykk, enn om bygget skulle vært lavere.» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 62, 2020)

Høydene forsvares ytterligere med at høyhuset vil markere og synliggjøre Oslo Spektrum og dens viktige fellesfunksjoner (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 32, 2020). Bl.a. beskriver forslagsstiller Oslo Spektrum som en kulturinstitusjon de aller fleste har en relasjon til, og trekker frem at arenaen anvendes til konsertvirksomhet, og ulike arrangementer og samfunnsarrangementer (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 62, 2020).

Forslagsstiller legger vekt på at høyhusets vil ha en slank utforming i tillegg til å være plassert oppå base, i tråd med høyhusstrategiens føringer om utforming (Planforslag til politisk behandling, s. 28, 2021). Gjennom reguleringsprosessen har også forslagsstiller argumentert med at prosjektet vil tilføre området farger, variasjon og arkitektonisk kvalitet. Spesielt har dette blitt illustrert ved bruken av glass i fasaden.

«Høyhuset er utformet i glass, som en kontrast til den lavere kongressdelen, samtidig som det tar opp i seg elementer og fargebruk fra byhallens fasader. Fasaden skal få en

rikhet, en variasjon og en fargebruk som kan bidra til at området får et arkitektonisk og kvalitetsmessig løft.» (Planforslag til politisk behandling, s. 27 & 28, 2021).

Videre legges det vekt på at første etasje skal avsettes til «publikumsrettede funksjoner». Etsjen skal fungere som et fellesareal for det foreslåtte kongressenteret og det skal tilrettelegges for bevertning i etasjen (Planforslag til politisk behandling, s. 29, 2021). I sammenheng med argumentet om bruk av glass i fasaden, blir det også her beskrevet at det er ønskelig å sikre innsyn til aktiviteten på innsiden av bygget og at de tre første etasjene derfor skal utformes i glass (Planforslag til politisk behandling, s. 29, 2021).

Forslagsstiller mener at området per i dag fremstå som lukket med lukkede fasader, og trekker inn nærliggende bebyggelse som Gunerius og Oslo City, i tillegg til Oslo Spektrum som eksempler. De mener således at grepene i forslaget vil sikre at området i større grad åpnes opp og henvender seg til området rundt. De trekker bl.a. frem at prosjektet

«...bidrar til en ønsket stedsutvikling gjennom transformasjon av arealer som i dag er lukket mot omgivelsene til attraktive offentlige byrom og tryggere gangforbindelser og som kan bidra til økt byliv og et tryggere bymiljø.» (Planforslag til politisk behandling, s. 31, 2021)

4.3.5 Innsigelser og alternative forslag

Etter at det ble varslet planoppstart i 2018, kom det inn totalt 19 uttalelser. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 08. juni 2020. 09. november 2021 ble revidert planforslag til politisk behandling gjort tilgjengelig via Saksinnsyn. Planforslaget inneholder ikke Plan- og bygningsetatens kommentarer, så denne delen tar hovedsakelig utgangspunkt i kommentarene til planforslaget fra 2020.

Plan- og bygningsetaten har vært positivt innstilt til deler av planforslaget. Innledningsvis er de enige i at området er egnet for høyhusutvikling. De viser i tillegg støtte til forslagsstillers argumentasjon om at Oslo Spektrum har en viktig fellesfunksjon med en sentral beliggenhet. Derfor understreker de at det «det er viktig å legge til rette for videre og styrket drift av arenaen» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 69, 2020).

«Planområdet med Oslo Spektrum er plassert på Vaterland der Høyhusstrategien angir at det ikke settes en høydebegrensning på 42 meter.» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 69, 2020)

Etaten mener i tillegg at det foreslåtte høyhuset vil ytterligere supplere og styrke høyhusklyngen rundt Oslo S og bysilhuetten. Av hensyn til bl.a. de eldre bygningsmiljøene rundt planområdet, anbefaler de også en slank utforming av høyhuset (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 71, 2020). Det blir videre trukket frem at de er positive til forslaget om bruk av glass og farger i fasaden, og understreker at dette vil være en «berikelse for byen». Det blir lagt vekt på at dette vil bidra til å åpne opp og i større grad henvende seg til de nærliggende områdene Vaterlandsparken, Sonja Henies plass og Lybekkergata (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 77 & 78, 2020).

For øvrig stiller Plan- og bygningsetaten seg kritiske til den foreslåtte høyden på 117 meter, til tross for at de er positive til det foreslåtte høyhuset. De begrunner dette bl.a. på følgende måte:

«Dette er like høyt som øverste gesims på Hotell Plaza slik den nylig er regulert. Det foreslåtte høyhuset vil derfor ikke fremstå som nedtrappet mot den historiske bebyggelsen i nord, men snarere som et likeverdig supplement til Plaza og Postbygget. Plan- og bygningsetaten ser at forslaget er i strid med de gjeldende overordnede høydeføringene for planområdet.» (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 70, 2020)

Av planforslaget fremgår det at forslagsstiller ønsker å utforme høyhuset som slankt og plassert oppå base, i tråd med høyhusstrategien. Til tross for dette anbefaler Plan- og bygningsetaten at bygningsvolumet og toppavslutningen ytterligere avsmales (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 76 & 77, 2020).

Plan- og bygningsetaten har fremmet sine egne alternativ (alternativ 2 og 3). I alternativ 2 bygger etaten på forslagsstillerens alternativ, men høyden til høyhuset er redusert til «maks 90 meter». Det blir begrunnet med at høyden vil være i tråd med høyhusstrategien, og at bygget vil fremstå som avtrappende i forhold til eksisterende høyhus rundt Oslo S. Det trekkes videre inn at høyden er bedre tilpasset både høyhusklyngen og de eldre bygningsmiljøene rundt Oslo Spektrum, og av den grunn bl.a. vil være et bedre bidrag til bysilhuetten. For øvrig er utforming lik som i hovedalternativet (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 98, 2020). I alternativ 3 foreslås det å ikke bygge høyhus.

4.3.6 Endringer gjort i ettertid

Gjennom reguleringsprosessen har det blitt gjort endringer på forslaget flere ganger for å imøtekomme Plan- og bygningsetatens anbefalinger.

I det opprinnelige planforslaget fra 2019 foreslo forslagsstiller et høyhus å 107 meter og 26 etasjer. Tanken var også at høyhuset ville ha en grunnflate på 1200 m². Planforslaget ble deretter revidert og lagt ut for offentlig ettersyn. I dette forslaget valgte forslagsstiller å justere opp høyden til 117 meter og 28 etasjer, men redusere grunnflaten til 1000 m² for at bygget skulle få en slankere utforming. Det blir påpekt at reduksjonen vil føre til at utnyttelsen av tomten reduseres med 2000 m² (Planforslag til offentlig ettersyn, s. 64, 2020).

Etter offentlig ettersyn reviderte forslagsstiller planforslaget nok en gang. Av dette forslaget går det frem at høyden er redusert til kote + 112. Dette tilsvarer dagens Oslo Plaza (Planforslag til politisk behandling, s. 25, 2021). Grunnflaten er fortsatt 1000 m².

5. Drøfting

I dette kapittelet drøftes empirien som ble presentert i foregående kapittel opp mot forskningsspørsmålene og det teoretiske rammeverket. Hvert forskningsspørsmål vil bli systematisk satt opp og gått gjennom. I kapittel 4 ble hver case gjennomgått individuelt. Tanken for dette kapittelet er å trekke inn viktige momenter fra alle casene som ble presentert i kapittel 4, og at disse sammen skal belyse ulike sider ved forskningsspørsmålene.

5.1 Hvordan argumenterer private utviklere for høyhusbebyggelse i sine planforslag?

Som nevnt i metodekapittelet er det anvendt diskursanalyse som et verktøy for å drøfte argumentasjonen i tillegg til å se nærmere på maktforholdet i reguleringsprosessene. I teorikapittelet ble det bl.a. trukket frem at diskursanalyse ser på hvordan «språk og utsagn knytter seg til makt og praksis» (Johannesen et al., s. 239, 2011) og hvordan språket anvendes for å enten utfordre eller underbygge makt (Melvær, s. 45, 2018). Forholdet mellom språk og makt kan pekes ut som svært sentralt for denne oppgaven overordnet sett. Gjennom oppgavens kapittel 4 har det blitt illustrert at de private utviklerne argumenterer for utviklingen av høyhus som bryter med det overordnede planrammeverket. Det kan med bakgrunn i dette sies at de forsøker å utfordre makten som Plan- og bygningsetaten sitter med. På samme tid inkluderes etatens respons på forslagene, ergo hvordan de underbygger, eller forsvarer, makten og egne interesser.

I denne oppgaven anvendes Lukes analysedimensjoner av maktforhold (Lukes, 1974) som Neumann gjengir i sin bok (Neumann, s. 163, 2021). For denne oppgaven har det ikke vært hensiktsmessig å anvende tre- eller firedimensjonal analyse, slik som Neumann også understreker, da forskningsspørsmålene er av en relativt enkel karakter. Ved å ta utgangspunkt i den todimensjonale analyseformen, tas det med andre ord sikte på å analysere hvordan part A argumenterer for å overbevise part B om noe. Som Neumann forklarer så ser man i en slik analyse konkret på hvordan part A forsøker å overbevise part B om å gå med på noe som i utgangspunktet strider mot part B sine interesser, i tillegg til at part B i en viss grad motsetter seg forslaget. Siden det er en todimensjonal analyse legges det også til et ekstra element i analysen, nemlig å spesifiseres den organisatoriske konteksten (Neumann, s. 163, 2021).

I denne oppgaven fungerer de private utviklerne som «part A», mens «part B» er Plan- og bygningsetaten og øvrige interessenter. Det analyseres hvordan de private utviklerne forsøker å overbevise etaten om at forslaget bør få gjennomslag, til tross for at det bryter med det overordnede planrammeverket som i stor grad er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten, og derfor strider imot deres interesser. I tillegg har Plan- og bygningsetaten i ulik grad motsatt seg planforslagene.

Den organisatoriske konteksten argumentasjonen skjer innenfor kan sies å være reguleringsprosessen, og er lik for de utvalgte casene. Konteksten gir dog ikke forslagsstillerne et overtak eller muliggjør maktutøvelse, slik Neumann gjengir i boken sin. Om ikke annet er det her part B, eller Plan- og bygningsetaten, som sitter i en maktposisjon da de har anledning til å «avfeie» argumentasjonen og forslagene generelt. Likevel kan ikke maktutøvelse sies å være intensjonen til Plan- og bygningsetaten, da de i de fleste tilfellene er på lag med forslagsstiller og er enig i mange av grepene i planforslagene.

Det blir trukket frem at man innledningsvis i en diskursanalyse bør ha kulturell kompetanse, eller generell kunnskap om det som skal analyseres (Neumann, s. 47, 2021). Innledningsvis i arbeidet med oppgaven var det derfor naturlig å sette seg inn i relevante planer og føringer for høyhusutvikling i Oslo, i tillegg til at de ulike planforslagene og andre relevante dokumenter knyttet til hver case har blitt analysert gjennom arbeidet. Etter hvert som argumentasjonen ble analysert, dannet det seg også et bilde av hva utviklerne forsøkte å oppnå. Dette ga opphav til påstanden om at utviklerne forsøker å vinne gjennom ved å argumentere for å etablere en diskurs om at deres prosjekt er av en høyverdig karakter.

Argumentasjonen blir videre vurdert opp mot diskursen om høyhusutvikling og kommersielle interesser. Neumann påpeker at man innledningsvis kan avdekke hvilke representasjoner, eller oppfatninger av et fenomen som foreligger innenfor en diskurs (Neumann, s. 57, 2021). Én vanlig oppfatning av dette fenomenet kan sies å være at private utviklere kun ønsker å føre opp høyhus for å tjene egne interesser og maksimere profitt. Likevel har det, som påpekt i avsnittet over, gjennom arbeidet med å analysere planforslagene blitt tydeliggjort at det foreligger en annen oppfatning av dette fenomenet, nemlig at utviklerne selv mener deres prosjekt sikrer og ivaretar langt mer enn kun deres egne interesser.

Det er nå gitt en innføring i hvordan teori har blitt flettet inn i oppgaven. Videre vil sentrale deler av empirien belyses. I kapittel 6 vil forskningsspørsmålene besvares med utgangspunkt i teorien og empirien.

Et bærende argument i planforslagene er at høyhusene vil supplere høyhusklyngen som ønskes etablert rundt Oslo S. Ord som «komplementere», «komplettere» og «supplere» går igjen i alle planforslagene. Landbrukskvartalet Utvikling trekker bl.a. frem at høyhuset vil «utgjøre et balanserende element som komplementerer høyhusbebyggelsen i nordvestre hjørne og på sydsiden av sporområdet» (Planforslag til offentlig ettersyn for Landbrukskvartalet, s. 75, 2018). De legger videre vekt på at høyhuset vil bidra til å danne en definerende rektangelform rundt sporområdet til Oslo S. Oslo Spektrum Arena ANS trekker også frem at høyhuset vil «komplettere og tilpasse seg det eksisterende høyhuslandskapet i sentrum» (Planforslag til offentlig ettersyn for Sonja Henies plass 2, s. 62, 2020).

Det kan med bakgrunn i dette virke som forslagsstillerne ønsker å understreke at deres høyhus ikke vil være av en ubetydelig eller unødvendig karakter, men at det vil være et bidragende element til høyhusklyngen kommunen ønsker etablert rundt Oslo S.

Dette kan sees i sammenheng med en annen fellesnevner i argumentasjonen i planforslagene, nemlig at høyhusene vil skape variasjon og være et positivt tilskudd til Oslos generelle bysilhuett, eller «skyline». Dette går eksempelvis frem av argumentasjonen til Oslo Spektrum Arena ANS som påpeker at deres foreslåtte høyhus vil «bidra til å supplere Oslos eksisterende bysilhuett med høyhus omkring Oslo S, men vil også endre bylandskapet og være synlig fra store deler av byen» (Planforslag til offentlig ettersyn for Sonja Henies plass 2, s. 4, 2020). KLP påpeker også at med deres høyhus bl.a. vil bli «Oslos høyeste bygg og vil bidra til å bekrefte Oslo S som byens tyngdepunkt, skape en variasjon i bysilhuetten og oppnå en bedre nedtrapping fra Oslo S som origo mot både byen bak og fjorden» (Planforslag til offentlig ettersyn for Biskop Gunnerus gate 14 B, s. 144, 2019).

Høydene i casene bryter i varierende grad med det overordnede planrammeverket. KLP bringer her inn argumentet om at Biskop Gunnerus gate 14 B er lokalisert nærmere Oslo S enn Oslo Plaza, og at «byens høydemessige origo i større grad burde knyttes til nettopp kollektivknutepunktet» (Planforslag til offentlig ettersyn for Biskop Gunnerus gate 14 B, s. 144, 2019). Med bakgrunn i dette vil høyhuset i deres hovedalternativ ta over som Oslos høyeste bygning, og «bekrefte Oslo S som byens tyngdepunkt» som nevnt over. Forslagene til Landbrukskvartalet Utvikling og Oslo Spektrum Arena ANS er av en lavere karakter enn Biskop Gunnerus gate 14 B, men de bygger likevel opp under at deres prosjekt vil fungere som «markører» og «signalbygg» i bylandskapet. Oslo Spektrum Arena ANS understreker her bl.a. betydningen av Oslo Spektrum som kulturinstitusjon, og at høyhuset vil «synliggjøre Oslo

Spektrum som en viktig fellesfunksjon for befolkningen» (Planforslag til politisk behandling, s. 27, 2021).

Det er tydelig at forslagsstillerne ønsker at deres høyhus ikke skal være et hvilket som helst høyhus, men et som vil spille en viktig og sentral rolle i bylandskapet. I tillegg legger de vekt på at deres høyhus skal ha en funksjon, altså å markere viktige og sentrale områder i byen, slik som Landbrukskvartalet, Oslo Spektrum og Oslo S.

Landbrukskvartalet ilegger høyhusstrategiens alder mye vekt i sin argumentasjon. De understreker at planområdet ha fått en betraktelig mer sentral beliggenhet i dag enn i 2005 og nå er «en integrert del av sentrum» (Planforslag til politisk behandling for Landbrukskvartalet, s. 43, 2021). Med bakgrunn i dette mener de at forslaget bør få gjennomslag grunnet den endrede situasjonen i området.

I planforslagene, spesielt til Biskop Gunnerus gate 14B og Sonja Henies plass 2., blir det lagt vekt på at prosjektene vil bidra til økt antall grønne og miljøriktige arbeidsplasser. Dette skyldes at høyhusene er lokalisert inntil Oslo S, og at det derfor vil være gunstig for arbeidstakere å reise kollektivt til jobb. Oslo Spektrum Arena ANS påpeker at «miljøgevinsten ved å legge til rette for mange arbeidsplasser ved knutepunkt, altså å tilrettelegge for en høy utnyttelse», er et viktig tungtveiende argument for å bygge høyt og sikre høy utnyttelse (Planforslag til politisk behandling for Sonja Henies plass 2, s. 59, 2021). KLP påpeker også det må bygges høyt «for at den samlede effekten skal være bærekraftig, både med nye byrom og miljøriktige arbeidsplasser» (Planforslag til offentlig ettersyn for Biskop Gunnerus gate 14 B, s. 143, 2019). Grønne arbeidsplasser blir derfor delvis benyttet som et argument som forsvarer prosjektenes høyder og utnyttelsesgrad, og det skaper et inntrykk av prosjektene vil bidra også miljømessig.

Plan- og bygningsetaten anbefaler i høyhusstrategien at høyhus bør utformes som slanke punkthus (Plan- og bygningsetaten, s. 61, 2003). I stor grad har forslagsstillerne forsøkt å imøtekomme høyhusstrategien på dette punktet. Høyhuset i Landbrukskvartalet blir beskrevet som et «relativt slankt punkthus» bygget på base. KLP forsøkte å forslå en utforming hvor høyhuset var bygget opp av delvolumer, et forslag som i ettertid ble kraftig moderert. Hensikten med delvolumene var å gi høyhuset et «gi et variert møte med omgivelsene» og «få frem livet på innsiden» (Planforslag til offentlig ettersyn for Biskop Gunnerus gate, s. 145 & 146, 2019), i tillegg til å muliggjøre anleggelsen av takhager slik at det grønne elementet på

gateplan ble trukket opp i bygget. Oslo Spektrum Arena ANS har på sin side beskriver at byggets fasade skal bestå av glass og farger for å åpne opp Spektrum mot omgivelsene på en bedre måte.

Det kan derfor virke som forslagsstillerne også ønsker at deres høyhus skal være så åpent som mulig, slik at man unngår å stenge av og lukke deler av byen ytterligere.

Øvrige argumentasjon spiller på at prosjektene vil være et positive tilskudd til byen, både spesifikke områder og generelt. Det blir her lagt stor vekt på at prosjektene skal ivareta samfunnsinteresser. Dette blir eksempelvis tydeliggjort ved at KLP beskriver at de ønsker å delvisåpne Akerselva nord for Oslo S, et «viktig skritt i en større satsning, Akerselva miljøpark» (Planforslag til offentlig ettersyn for Biskop Gunnerus gate 14 B, s. 148, 2019). Videre i forslaget tas det sikte på at det skal anlegges torg, grøntområder og nye tilførselsveier mellom nærliggende gater og Oslo S på tomten. KLP forklarer at «området tilrettelegges for et noe lavere tempo og intensitet i bylivet, med større fokus på oppholdssoner og rekreasjon/lek i en blågrønn kontekst» (Planforslag til offentlig ettersyn for Biskop Gunnerus gate 14 B, s. 148, 2019). At samfunnsinteresser ivaretas i forslaget illustreres også ved at de ønsker at øverste og nederste del av bygget skal være allment tilgjengelig.

Landbrukskvartalet Utvikling og Oslo Spektrum Arena ANS går ikke like konkret inn på dette som KLP om man kun ser på argumentasjonen for høyhus, men om man ser på planforslagene som en helhet så ser man at de også her legger stor vekt på fellesskapsfunksjonene til forslaget. Landbrukskvartalet Utvikling beskriver at det er ønskelig å anlegge allment tilgjengelige byrom i kvartalet hvor det «programmeres for lek, uteoppholdsareal for boligene i kvartalet, muligheter for torghandel (Meieriplassen) og med nye grøntstrukturer» (Planforslag til politisk behandling for Landbrukskvartalet, s. 154, 2021). De ønsker at kvartalet skal skape et levende, mangfoldig og attraktivt område i byen, med bl.a. næring, bolig og kontorer. Oslo Spektrum Arena ANS understreker den viktige funksjonen arenaen har som kulturinstitusjon hvor det avholdes konserter og arrangementer, og at dette vil videreføres med kongressenteret hvor det kan avholdes ytterligere konferanser og arrangementer. Begge forslagene tar i likhet med forslaget for Biskop Gunnerus gate å avsette 1. etasje(e) til offentlige formål.

Sett i sammenheng er det tydelig at forslagsstillerne ønsker å illustrere at deres prosjekt i stor grad vil være åpent for allmenheten, og vil tilføre mange positive fellesskapsfunksjoner til byen. Dette kan være for å luke vekk tankene om at høyhusprosjektene er ment for å kun

ivareta kommersielle interesser, og også overbevise Plan- og bygningsetaten om at prosjektene vil være positive bidrag til sentrum.

Etter å ha sett på argumentasjonen i de ulike casene, er det tydelig noe variasjon i hva som blir vektlagt. At Landbrukskvartalet ligger i et område som ikke er avsatt til høyhusutvikling, gjør at forslagsstiller her velger å vektlegge høyhusstrategiens alder, og at planområdet nå ligger langt mer sentralt enn det gjorde i 2005. For dette prosjektet hadde det ikke vært hensiktsmessig å kun vektlegge visuelle kvaliteter eller samfunnsbyggende effekt i argumentasjonen, når planområdets plassering i utgangspunktet ikke er sammenfallende med det overordnede planrammeverket. Her har det vært viktig å først og fremst få frem at *til tross* for at foreslått høyhus ikke er sammenfallende med høyhusstrategien, så kan det likevel være et godt tilskudd til byen.

For Biskop Gunnerus gate 14B og Sonja Henies plass 2 som ligger i områder som er avsatt til høyhusutvikling, har forslagsstillerne hatt anledning til å vektlegge andre elementer i argumentasjonen. Oslo Spektrum Arena ANS har eksempelvis lagt mye vekt på det visuelle da de skriver mye om høyhusets utforming og bruk av farget glass. KLP Eiendom har på sin side vektlagt prosjektets samfunnsbyggende effekt, da mye av planområdet vil være tilgjengelig for offentligheten og tilføre mange kvaliteter til området. Det kan nevnes at dette prosjektet er sentrert rundt høyhuset, og at høyhuset ikke inngår som en del av et større prosjekt, noe som kan forklare denne vektleggingen.

I sammenheng med drøftingen av dette forskningsspørsmålet, kan det avslutningsvis trekkes inn noen økonomiske perspektiver rundt det å utvikle høyhus i sentrum av Oslo. Som påpekt i en artikkel¹⁵ fra Teknisk Ukeblad fra 2018, er det ikke uvanlig at kvadratmeterprisen for mer attraktive kontorlokaler i deler av sentrum av Oslo, slik som Tjuvholmen, Aker Brygge, Bjørvika og Vika, ligger på 70-80.000 kr. Kostnadsrammen ved å føre opp et kontorbygg i sentrum av Oslo (oppføringskostnad og tomtebelastning) ligger på inntil 50.000 kr per m². Om man setter disse tallene opp mot hverandre ser man fortjenesten ligger på mellom 20-30.000 kr per m² (TU, 2018). Det må bemerkes at disse tallene er fra 2018 og derfor ikke er oppdaterte, men de gir en indikasjon om kostnad og fortjeneste. I Q3 i 2021 ligger for øvrig leieprisen for kontorer av høy kvalitet i indre sentrum av Oslo på rundt 3200-4000 kr per m², og 2600-3200 per m² for kontorer av god kvalitet. Ledigheten er på 11% (DNB Næringsmegling, 2021).

¹⁵ <https://www.tu.no/artikler/hva-koster-det-a-oppfore-et-typisk-kontorbygg-br/441201>

5.2 *Hvordan bryter forslagene med overordnede planer?*

Med utgangspunkt i Lukes todimensjonale analyseform, forsøker å de private utviklerne å overbevise Plan- og bygningsetaten om at deres planforslag bør få gjennomslag. Neumann forklarer at den ene parten forsøker å overbevise den andre parten på en måte som er i motsatt til den andre partens interesser (Neumann, s. 163, 2021). Plan- og bygningsetatens interesser kan i stor grad sies å være at det overordnede planrammeverket blir overholdt, som de selv i stor grad har utformet. Hensikten her er å se på hvor planforslagene motstrider disse interessene.

Etter å ha analysert planforslagene, ble det tydelig at det foreligger et bredt overordnet planrammeverk. I metodekapittelet ble det nevnt at grunnet oppgavens omfang og tids- og kapasitetsbegrensning, har det vært nødvendig å avgrense arbeidet med oppgaven. Innledningsvis i en diskursanalyse må også det også gjøres en avgrensning av hva som skal studeres (Neumann, s. 53, 2021). Med bakgrunn i dette ble det valgt å i hovedsak se på planforslagene i lys av det som fremsto som de tre mest sentrale overordnede planene: Kommuneplanens arealdel, høyhusstrategien og områdeprogrammet for Oslo S.

«Det kan vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde (inntil 42 meter langs Ring 1, som avgrenset med egen sone på plankart 1-2)», jf. § 11.1 i kommuneplanens arealdel.

Biskop Gunnerus gate 14 B og Sonja Henies plass 2 ligger i et område som er avsatt til utviklingsområde U1, samtidig som planområdene ligger inntil ring 1. Til tross for dette bryter planforslagene med høydeføringene jf. § 11.1 da det foreslås høyder på henholdsvis 107 og 135 meter. Landbrukskvartalet ligger i et område som er avsatt til utviklingsområde U2 hvor maks byggehøyde er 30 meter. Dette forslaget bryter derfor også med kommuneplanen. Planene er dog i tråd med bestemmelsens føring om at områder i indre by skal utvikles med høy tetthet, i tillegg til å tilføre grøntstruktur, gode byrom og arkitektonisk kvalitet til bykjernen.

Høyhusstrategien åpner likevel for at det kan bygges høyere enn 42 meter, men ikke høyere enn dagens Oslo Plaza, ergo 117 meter. Denne bestemmelsen gjelder kun innenfor de avsatte delområdene kollektivknutepunktet Oslo S, Bjørvika, Bispevika og Vaterland. Biskop Gunnerus gate 14 B og Sonja Henies plass 2 ligger innenfor de avsatte delområdene hvor det åpnes for å bygge høyere enn 42 meter. Planforslaget for Biskop Gunnerus gate 14 B bryter

likevel med høydeføringen i høyhusstrategien med god margin. I oppdatert planforslag til offentlig ettersyn til Sonja Henies plass 2 fra 2020 ble høyden justert opp til 117 meter som blir vurdert som makshøyde og for høyt da det ikke trapper ned fra Oslo Plaza.

Av det nyeste planforslaget for Landbrukskvartalet er høyden justert ned fra kote +111,1 til + kote 80,12. Det nyeste høydeforslaget ville i utgangspunktet vært sammenfallende med høyhusstrategien, men planområdet er lokalisert på Grønland og derfor ikke innenfor høyhusstrategiens avsatte delområder hvor det kan vurderes høyhus.

En annen bestemmelse i høyhusstrategien er at nye høyhus skal utformes som slanke punkthus, der bygningen er plassert oppå base. Som allerede nevnt, virker det som hver av casene har forsøkt å imøtekomme strategien på dette punktet. Etter kommentarer fra Plan- og bygningsetaten har forslagsstillerne valgt å gjøre endringer på sitt prosjekt. Av revidert planforslag for Landbrukskvartalet går det frem at grunnflate har blitt redusert 750 m² til 600 m². For Sonja Henies plass 2 ble det også valgt å redusere grunnflaten fra 1200 m² til 1000 m². KLP valgte å drastisk endre volumoppbyggingen til høyhuset sitt for å skape en slankere fremtoning. Av de tilbakemeldingene Plan- og bygningsetaten har kommet med på forslagene, kan det likevel virke som ingen av forslagene har en tilstrekkelig slank utforming.

Områdeprogrammet for Oslo S åpner for at det kan føres opp to nye høyhus i tilknytning til knutepunktet. Områdeprogrammet anbefaler ikke å føre opp høyhus i områdene Grønland og Vaterland, og heller ikke det østre sporområdet. Derfor er ikke lokasjonen til Sonja Henis plass 2 og Landbrukskvartalet sammenfallende med områdeprogrammet. Tomten til Biskop Gunnerus gate 14B pekes ut som et område hvor det anbefales å føre opp et høyhus på 90 meter. Lokasjonsmessig er derfor planforslaget til Biskop Gunnerus gate 14 B sammenfallende med områdeprogrammet, men ikke høydemessig.

5.3 Hvordan responderer Plan- og bygningsetaten og andre relevante aktører på argumentasjonen og planforslagene generelt?

Som påpekt i teorikapittelet, må part B i Lukes todimensjonal analyse «yte en form for motstand» (Neumann, s. 163, 2021). «En form for motstand» er relativt vagt, og det kan tolkes som at det ikke er noe foreligger noe krav om hvor sterk eller svak motstand som ytes. Det er påpekt at part B i denne sammenheng er Plan- og bygningsetaten. «Øvrige interessenter» kan være et relativt bredt utvalg da høyhusutvikling berører svært mange parter,

men i denne oppgaven er det avgrenset til å gjelde By- og Riksantikvaren som i varierende grad har involvert seg i de ulike casene. Hensikten med dette forskningsspørsmålet har vært å avdekke hvordan Plan- og bygningsetaten og By- og Riksantikvaren har respondert, og i hvilken grad de har motstått seg forslagene.

Det foreslåtte høyhuset i Landbrukskvartalet er ikke sammenfallende med det overordnede planrammeverket. Plan- og bygningsetaten anbefaler heller ikke forslaget, og begrunner dette med at høyhus ikke er anbefalt i området, i tillegg til at øvrige byggehøyder i forslaget er for høye. Det må likevel understrekes at de positive til flere av grepene som er gjort i forslaget, og mener intensjonen med planen er god.

Et av argumentene forslagsstiller har kommet med, er at det foreslåtte høyhuset ville fungert som en «markering av det nordøstre hjørnet i det rektangulære feltet som fremtrer og definerer sporområdet mellom høyhusene» (Planforslag til offentlig ettersyn for Landbrukskvartalet, s. 75, 2018). Etaten påpeker at det ikke er noe argument som kan begrunne at området bør markeres i bybildet, og således at høyhuset ikke vil tilføre noen verdi til hverken bybildet eller befolkningen. De trekker i tillegg frem at foreslått høyde ikke er tilpasset den historiske bebyggelsen i den historiske teppebyen som Grønland er en del av.

Både By- og Riksantikvaren har stilt seg kritiske til forslaget, og Riksantikvaren reiste innsigelse på forslaget allerede i 2018. De påpekte at høydene burde reduseres for å være i tråd med kommuneplanen, og understreket at høyden ville gå på bekostning av den historiske bebyggelsen i området. Denne innsigelsen har de valgt å videreføre gjennom planprosessen.

I det komplette planforslaget fra 2021 valgte forslagsstiller etter offentlig ettersyn å redusere høyden til + kote 80,12 (20 etasjer), slik at forslaget er i tråd med høyhusstrategiens høydeføringer. Til tross for høydereduksjonen konkluderte Plan- og bygningsetaten nok en gang at området ikke er egnet for høyhus. De understreket at «inntil revidert strategi foreligger legger Plan- og bygningsetaten prinsippene i gjeldende Høyhusstrategi til grunn» (Planforslag til politisk behandling for Landbrukskvartalet, s. 200, 2021). Dette kan også sees i sammenheng med forslagsstillers argumentasjon om at høyhusstrategien er gammel og utdatert. Det er tydelig at Plan- og bygningsetaten ikke tar dette til betraktning i sin vurdering, og at planer i like stor grad blir vurdert i henhold til gjeldende høyhusstrategi fra 2005.

I motsetning til Landbrukskvartalet, er lokasjonen til de to øvrige casene helt eller delvis sammenfallende med det overordnede planrammeverket. Plan- og bygningsetaten har derfor i større grad vært positive til etableringen av høyhus innenfor de to planområdene. Det er

likevel flere elementer ved planforslagene som Plan- og bygningsetaten og By- og Riksantikvaren har stilt seg kritiske til.

Med utgangspunkt i etatens foreløpige konklusjon av planforslag til offentlig ettersyn for Biskop Gunnerus gate 14 B fra 2019, gir de uttrykk for en positiv innstilling til KLPs visjon. Det blir bl.a. trukket frem at etaten er positive til etableringen av nye byrom på tomten, som vil bidra å gjøre området med åpent og tilgjengelig. At forslaget sikrer blandet funksjonalitet og høy tetthet, samtidig som at planområdet er lokalisert inntil kollektivknutepunktet Oslo S, blir også trukket frem som et positivt grep da dette vil bidra til redusert belastning på trafikk og miljø. Både Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren har fremmet egne alternativer som viderefører flere av grepene i hovedalternativet, som også understreker at det er en generelt sett positiv innstillingen til planforslaget. Slik etaten ser det, går uenigheten mellom de ulike alternativene «i hovedsak på høyder, avstand til Akerselva og grad av nedtrapping mot fjorden fra Plaza» (Planforslag til offentlig ettersyn for Biskop Gunnerus gate 14 B, s. 203, 2021).

Høydeforslaget til KLP for Biskop Gunnerus gate 14 B er 135,5 meter. Dette er om lag 18 meter høyere enn det høyhusstrategien angir som makshøyde. I lys av dette konkluderer etaten med at «høydene i alt. 1 er i strid med bystyrets føringer om at ny bebyggelse skal trappe seg ned fra Plaza mot fjorden og PBE anbefaler ikke alternativ 1» (Planforslag til offentlig ettersyn for Biskop Gunnerus gate 14 B, s. 8, 2019).

Byantikvaren er i likhet med Plan- og bygningsetaten positive til at området revitaliseres, men har i større grad vært negative til utviklingen av høyhusklyngen. Således trekker byantikvaren frem at å føre opp et høyhus av den karakter KLP forestiller seg, «vil påvirke miljøer som det er knyttet nasjonale verneinteresser til» (Planforslag til offentlig ettersyn for Biskop Gunnerus gate 14 B, s. 134, 2019).

I likhet med Biskop Gunnerus gate 14 B, er Plan- og bygningsetaten positive til forslaget om å videreutvikle dagens Oslo Spektrum. Planområdet er tilliggende Vaterland, Oslo S og eksisterende høyhusbebyggelse, og er derfor pekt ut som egnet for høyhusutvikling jf. høyhusstrategien og kommuneplanens arealdel, men ikke områdeprogram for Oslo S. Av etatens foreløpige vurdering av forslaget fra 2020, blir det ikke lagt skjul på at de i likhet med forslagsstiller ser verdien av å føre opp et høyhus i planområdet.

De trekker frem at det foreslåtte høyhuset både vil supplere den ønskede høyhusklyngen rundt Oslo S, i tillegg til å supplere bysilhuetten. De ser det også som positivt at høyhuset vil bidra

til grønne arbeidsplasser ved at det bygges i tilknytning til Oslo S. Mye av argumentasjonen til forslagsstiller har også vært sentrert rundt Oslo Spektrums mange viktige og samlende felleskapsfunksjoner. Denne argumentasjonen gir etaten uttrykk for at de tar til etterfølge, da de understreker at «det er viktig å legge til rette for videre og styrket drift av arenaen» (Planforslag til offentlig ettersyn for Sonja Henies plass 2, s. 69, 2020). De trekker frem at forslaget vil sikre at tomten i større grad henvender seg til nærområdet ved at det åpnes opp mot nærliggende gater og Vaterlandsparken bl.a. ved bruk av farget glass i fasadene, noe de vurderer som et positivt grep, også arkitektonisk.

Kritikken mot forslaget om å videreutvikle dagens Oslo Spektrum, beror seg i likhet med Biskop Gunnerus gate 14 B i stor grad på høydeforslaget. Av planforslag til offentlig ettersyn fra 2020 foreslo Oslo Spektrum Arena ANS et høyhus på 117 meter. Plan- og bygningsetaten poengterer at dette ikke er i tråd med det overordnede planrammeverket, og særlig vil få konsekvenser for den historiske bebyggelsen nord for planområdet. De anbefaler at høyhuset reduseres til maksimalt 90 meter. Dette illustrerer de også ved at de har fremmet et eget alternativ (alternativ 2) som viderefører grepene i hovedalternativet, men hvor foreslått høyde er redusert til 90 meter.

Forslagsstiller valgte i samme planforslag å redusere grunnflaten og endre utformingen til høyhuset, slik at det har en slankere fremtoning. Etaten poengterte at de var fornøyde med grepet forslagsstiller hadde gjort, men ga uttrykk for at det bør «undersøkes hvordan høyhuset kan avsmalles ytterligere samtidig som høyden reduseres» (Planforslag til offentlig ettersyn for Sonja Henies plass 2, s. 76, 2020). I tillegg går det frem av etatens konklusjon at de ønsker at toppavslutningen til høyhuset også avsmalles.

5.4 Hvordan har prosjektet endret seg gjennom reguleringsprosessen?

Som nevnt innledningsvis i oppgaven ble casene valgt ut med utgangspunkt i hvor langt de har kommet i reguleringsprosessen. Dette har gjort det mulig å se hvordan forslagsstillerne har endret planforslagene sine i lys av de tilbakemeldinger og anbefalinger som har kommet inn etter høring og offentlig ettersyn.

Landbrukskvartalet Utvikling foreslo i utgangspunktet et høyhus på 30 etasjer (kote + 111,1 meter) midt i planområdet. Dette er tilsvarende høyden til Oslo Plaza, og hva som er å anse som makshøyde for et høyhus jf. høyhusstrategien. Det er allerede avdekket at Plan- og

bygningsetaten har lagt gjeldende høyhusstrategi til grunn i sin vurdering, og har derfor vært svært kritiske til forslaget og understreket at planområdet ikke er egnet for høyhusutvikling.

Landbrukskvartalet Utvikling valgte i planforslag til politisk behandling fra 2021 å redusere høyhusets foreslåtte høyde til 20 etasjer (kote + 81,9), en reduksjon på 10 etasjer. Som de forklarer har endringen gjort at høyhuset nå «relaterer seg til høyden på nærliggende høyhus, blant annet Barcode-rekken i sydvest» (Planforslag til politisk behandling for Landbrukskvartalet, s. 158, 2021), i motsetning til Oslo Plaza og Posthuset. Grunnflaten er også redusert fra 750 m² til 600 m². Endringene som er gjort har ikke blitt begrunnet ytterligere i planforslaget, sannsynligvis siden høyhuset kun inngår som én del av hele planen og det er begrenset hvor mye fokus som kan rettes mot dette. Det er tydelig at forslagsstiller ikke ønsker å legge fra seg planen om et høyhus i kvartalet, men i stedet forsøke å møte etaten på halvveien.

KLP foreslo på sin side å føre opp et hotell på 75,5 meter og et høyhus på 135,5 meter i planområdet deres i Biskop Gunnerus gate 14 B, en tomt som er velegnet for høyhusutvikling jf. det overordnede planrammeverket. Etter høring og offentlig ettersyn valgte KLP å beholde foreslåtte høyde på 135,5 meter, og heller redusere hotellet fra 22 til 18 etasjer. Dette begrunnet de med at de fortsatt vurderte det foreslåtte høyhuset som bedre egnet til å være Oslos høyeste bygning.

Øvrige viktige endringer som ble gjort var å endre utformingen til bygningskroppen (ref. figur 3) Endringen kan ses i sammenheng med høyhusstrategiens føringer om utforming, da den legger opp til høyhus skal utformes som slanke punkthus på base. I utgangspunktet var høyhuset utformet slik at bygningskroppen var bygget opp av ulike delvolumer av varierende høyde. Ny utforming skalerer ned bruken av delvolumer, og utformingen er nå av slankere karakter.

Plan- og bygningsetaten anbefalte i 2019 at forslaget skulle sikre en ytterligere åpning av Akerselva. KLP har i bearbeidet planforslag valgt å ta anbefalingen til etterfølge. Ved å gjennomføre nye utredninger og vurdere muligheten av en ytterligere åpning, har de konkludert med at dette lar seg gjøre. De har også valgt å imøtekomme etatens og Byantikvarens ønske om sykkelparkeringer på planområdet ved å inkludere 1250 offentlige sykkelparkeringer i forslaget.

Oslo Spektrum Arena ANS foreslo i utgangspunktet et høyhus på 107 meter. Denne høyden valgte de i revidert planforslag fra 2020 å ytterligere øke til 117 meter, eller tilsvarende

dagens Oslo Plaza. Plan- og bygningsetaten stilte seg kritiske til høydeforslaget, og mente høyden burde reduseres til maks 90 meter. Av planforslag til offentlig ettersyn fra november 2021 går det frem at høyden er kote + 112. Dette tilsvarer fortsatt høyden til dagens Oslo Plaza. Av følgebrevet går det frem at høyden er redusert, men det er noe uklart hva som menes med dette.

Opprinnelig ble det foreslått et høyhus med 1200 m² grunnflate. Av det reviderte planforslaget fra 2020 ble grunnflaten redusert til 1000 m². Endringen ble gjort for avsmale bygningskroppen ytterligere. Som Plan- og bygningsetaten påpekte så var de fornøyde med grepet som ble gjort, men mente høyhuset burde avsmales ytterligere. Forslagsstiller har valgt å beholde grunnflaten på 1000 m² i planforslaget fra november 2021.

Det har vært varierende i hvor stor grad forslagsstillerne har endret på forslagene. Én årsak til dette kan være at forslagsstiller er klar over hvor gode eller dårlige forutsetninger de har for at prosjektet skal få gjennomslag. Eksempelvis har KLP og Oslo Spektrum Arena ANS gjort små høydeendringer, mens Landbrukskvartalet Utvikling valgte å redusere høyden med 10 etasjer.

6. Konklusjon og avsluttende refleksjoner

Hensikten med dette kapittelet er å gjennomgå empirien og reflektere rundt denne, for så å komme med en avsluttende konklusjon.

Argumentasjonen har i oppgavens kapittel 4 og 5 blitt presentert og drøftet ved hjelp av diskursanalyse. Overordnet sett har oppgaven forsøkt å gi en dypere innsikt i reguleringsprosessen til høyhusprosjekter og maktforholdet mellom de private eiendomsutviklerne og Plan- og bygningsetaten. Mer konkret er det sett på hvordan forslagsstillerne argumenterer for å utfordre makten Plan- og bygningsetaten sitter med, og således avdekke om de forsøker å vinne gjennom ved å etablere en diskurs om at deres prosjekt er av en høyverdig karakter. Det er også forsøkt å se om argumentasjonen til de private utviklerne har noen effekt på representasjonen i diskursen om høyhusutvikling

For å supplere hovedproblemstillingen og gi oppgaven mer dybde, ble det også utarbeidet noen underproblemstillinger. Hensikten har henholdsvis vært å se konkret på hvordan planforslagene bryter med det overordnede planrammeverket som ble presentert i kapittel 2, for å bedre forstå hvordan forslagsstillerne utfordrer Plan- og bygningsetaten. Videre er det sett nærmere på hvordan Plan- og bygningsetaten og By- og Riksantikvaren har respondert på forslagene, og således hvordan forslagsstillerne har valgt å endre på planforslagene sine i lys av denne responsen.

6.1 Refleksjon og delkonklusjoner

6.1.1 Hvordan argumenterer private utviklere for høyhusbebyggelse i sine planforslag?

Det er tydelig at utviklerne i stor grad forsøker å ivareta samfunnsinteresser i planforslagene sine og vektlegger også dette i argumentasjonen sin. Dette kan trekkes frem som det mest interessant funnet, og svekker i en viss grad oppfatningen av at høyhus kun tjener kommersielle interesser. Det forsterker på samme tid påstanden om at utviklerne forsøker å fremme en diskurs om at prosjektet deres er av en «høyverdig karakter» og således bør få gjennomslag, da prosjektene deres vil sikre svært mange samfunnsgoder til byen.

Øvrige funn har vært at deler av argumentasjonen kan sies å mangle empirisk forankring, og i større grad fungerer som retoriske argumenter hvor det lages språklige sammenhenger som til dels ikke finnes noe annet sted enn i språket. Et eksempel som illustrerer dette, er hvordan

Oslo Spektrum Arena ANS beskriver hvordan høyhuset vil «komplettere» eksisterende høyhuslandskap i Oslo sentrum. Det er liten sannsynlighet for at disse argumentene er av noen vesentlig betydning, eller styrker begrunnelsen for å bygge høyhus. Det kan heller ikke sies å ha noen påvirkning på oppfatningen av at høyhusutvikling kun tjener kommersielle interesser. Flere av argumentene kan likevel trekkes frem som empirisk sanne. Eksempelvis hvordan oppføringen av høyhus og arbeidsplasser i direkte tilknytning til kollektivknutepunktet Oslo S vil være miljømessig gunstig.

Av den argumentasjonen som er knyttet til samfunnsgoder, blir det vektlagt at prosjektene skal tilrettelegge for offentlig bruk. Dette gjelder bl.a. i deler av høyhusene, slik som å sette av ulike etasjer til offentlige formål. Det legges også opp til å tilrettelegge for offentlig bruk på bakkeplan. KLP beskriver eksempelvis at de ønsker å anlegge blågrønne strukturer i planområdet, slik som torg og grøntarealer, i tillegg til å gjenåpne Akerselva. Videre er et gjengående argument at prosjektene vil bidra til å åpne opp områder i sentrum som per i dag fremstår som lukkede for offentligheten. Bruk av glass i fasadene for å åpne opp, i tillegg til kvalitetsmessige arkitektoniske bidrag til bybildet, er også gjengående argumentasjon. Dette kan beskrives som argumentasjonen av størst betydning.

6.1.2 Hvordan bryter forslagene med overordnede planer?

Oppgaven tar utgangspunkt i de tre mest sentrale planene i planrammeverket knyttet til høyhusutvikling, og disse er i stor grad utviklet av Plan- og bygningsetaten. Gjennom arbeidet er det avdekket at de utvalgte casene i varierende grad bryter med disse planene, og derfor også motstrider etatens interesser. I hovedsak er det snakk om å utfordre etaten på høyde, utnyttelse og plassering.

I alle casene er det opprinnelig foreslått høyder som bryter med høydeføringene. I Landbrukskvartalet og Sonja Henies plass 2 er det foreslått høyder som tilsvarer Oslo Plaza, og som derfor ikke vil være nedtrappende i forhold. I Biskop Gunnerus gate 14 B foreslås det å bygge om lag 18 meter høyere enn makshøyde. Videre har forslagsstillerne forsøkt å sikre høy utnyttelse av tomten og derfor også foreslått høyhus med for stor grunnflate eller bruk av delvolumer, som igjen bestrider bestemmelsen om at nye høyhus skal utformes som slanke punkthus på base. Lokaliseringen til Biskop Gunnerus gate 14 B og Sonja Henies plass 2 gjør at planområdene er helt eller delvis sammenfallende med de overordnede planene, og det

anbefales å føre opp høyhus på tomtene. Landbrukskvartalet på sin side er lokalisert utenfor, og det anbefales derfor ikke høyhus i kvartalet.

At det er stor variasjon i hvordan casene bryter med overordnede planer, har vist seg å være svært positivt for oppgavens del. Det har bl.a. sikret variasjon i argumentasjonen, i tillegg til at det har gjort det mulig å se hvordan de ulike casene blir behandlet i forhold til hverandre.

6.1.3 Hvordan responderer Plan- og bygningsetaten og andre relevante aktører på argumentasjonen og planforslagene generelt?

Hvor positiv eller negativ vurderingen av et planforslag er, avhenger både av om det anbefales å bygge høyhus i planområdet, og i hvor stor grad planforslaget bryter med overordnede planer. Dette kommer tydelig frem ved å sammenligne vurderingen av forslagene til de ulike casene. For Biskop Gunnerus gate 14 B og Sonja Henies plass 2 er det vist en større grad av positivitet i vurderingen, mye grunnet at planområdene er egnet for høyhusutvikling.

Landbrukskvartalet er som sagt ikke pekt ut som egnet for høyhusutvikling, noe som gjenspeiles i responsen på forslaget, til tross for at intensjonen med forslaget blir vurdert som positivt.

Oppgaven avdekker også at dersom planforslagene bryter med bestemmelsene gitt i de overordnede planene, blir dette møtt med sterk kritikk. I de tilfellene hvor forslagsstillerne har valgt å endre på forslaget i et forsøk på å imøtekomme responsen, blir dette ofte møtt med en anbefaling om å ytterligere endre på forslaget. Et eksempel som illustrerer dette er hvordan grunnflaten til høyhuset i planforslaget for Sonja Henies plass 2 ble redusert med 200 m² for å gi bygget en smalere fremtoning, og etaten responderte med at bygget burde avsmalles ytterligere. Dette viser at det er en svært høy terskel for å imøtekomme Plan- og bygningsetatens krav.

Det mest interessant funnet har likevel vært at etaten fortsatt i like stor grad legger høyhusstrategien til grunn i sine vurderinger, til tross for at denne skal revideres i løpet av de neste par årene. Dette blir tydeliggjort i planforslaget til Landbrukskvartalet hvor etaten poengterer at de ikke tar hensyn til at strategien skal revideres, og at den fortsatt blir lagt til grunn i deres vurdering av forslaget. Konsekvensen av dette blir at mye av argumentasjonen forslagsstillerne legger til grunn i planforslagene sine, faller bort i Plan- og bygningsetaten

sine øyne. Oppsummert kan det sies at dersom forslaget ikke helt eller i stor grad er i tråd med høyhusstrategien, vil heller forslaget få gjennomslag.

6.1.4 Hvordan har prosjektene endret seg gjennom reguleringsprosessen?

I de opprinnelige planforslagene er det tydelig at forslagsstillerne ønsker å få mest mulig ut av sitt prosjekt, og det foreslås derfor høyder, beliggenhet og utnyttelsesgrad som bryter med det overordnede planrammeverket. Det har blitt avdekket at Plan- og bygningsetaten fortsatt legger like stor vekt på eksisterende høyhusstrategi i sine vurderinger, og det er konkludert med at det er svært høy terskel for å imøtekomme etatens ønsker og anbefalinger. Det er uansett avdekket at med bakgrunn i responsen på planforslagene etter høring og offentlig ettersyn, har forslagsstillerne gjort endringer på forslagene og gjort nedskaleringer av varierende grad.

Disse nedskaleringene gjelder i hovedsak høyder og utforming. Eksempelvis har høyden til det foreslåtte høyhuset i Landbrukskvartalet blitt redusert med 10 etasjer. Grunnflatene har også blitt redusert for å oppnå en slankere utforming. Det er også gjort endringer på forslagene som spiller på samfunnsinteresser. Eksempelvis som at KLP valgte å inkludere et stort antall sykkelparkeringer i planforslaget, i tillegg til å endre på hvor stor del av Akerselva som skal åpnes.

6.2 Avsluttende konklusjon

Oppgaven har tatt sikte på å gi en mer omfattende innsikt i reguleringsprosessen knyttet til et utvalg foreslåtte høyhusprosjekter i Oslo. Ved bruk av en diskursanalytisk tilnærming er det således sett nærmere på maktstrukturen i disse reguleringsprosessene, med vekt på argumentasjonen som fremlegges i planforslagene. Diskursanalyse er et bredt felt og vanskelig å koke ned til en bestemt fremgangsmåte (Melvær, s. 45, 2018). Det følte likevel vesentlig å ta utgangspunkt i denne analyseteknikken med utgangspunkt i oppgavens generelle tematikk og forskningsspørsmål. Diskursanalyse handler nemlig ikke om å analysere hvordan språket og teksten er bygget opp av ord og grammatikk (Malterud, s. 143, 2017), men hvordan språk og utsagn knytter seg til makt og praksis (Johannesen et al., s. 239, 2011).

Innledningsvis i oppgaven ble det beskrevet at høyhusprosjekter ligger i «kryssilden» mellom et bredt utvalg interesser. Høyhusenes størrelse og innvirkning på bymiljøet fører til at det er særlig interessant å se nærmere på reguleringsprosessen knyttet til disse prosjektene, og da spesielt maktstrukturen, hvordan de ulike interessene blir satt opp mot hverandre og partene forsøker å utfordre og «vinne» over hverandre. Oppgaven har i stor grad tatt utgangspunkt i todimensjonale analyse av makt (Lukes, 1974) som Neumann har gjengitt i sin bok «Innføring i diskursanalyse» (Neumann, s. 163 & 164, 2021). Det er forsøkt å forklare argumentasjonen i lys av påstanden om at private eiendomsutviklere prøver å etablere en diskurs om deres prosjekt er av en høyverdig karakter, og videre i lys av diskursen om høyhusutvikling og kommersielle interesser.

Oppgaven har avdekket at private eiendomsutviklere i stor grad forsøker å legge press på Plan- og bygningsetaten ved å fremme planforslag som tøyser grensene for både høyde, plassering, utnyttelse og utforming. Samtidig har det blitt avdekket at de legger stor vekt på å ivareta samfunnsinteresser. Det kan derfor sies at de forsøker å vinne gjennom med et planforslag som både sikrer samfunnssteder, samtidig som det tjener deres egne interesser.

Dette tydeliggjør og underbygger påstanden om at de forsøker å etablere en diskurs om at deres prosjekt er av en «høyverdig» karakter, og således bør få gjennomslag. Med andre ord fremmer de et forslag som bryter med overordnede planer og føringer, ergo tjener deres egne interesser, samtidig som de argumenterer med at prosjektet vil være et positivt tilskudd til byen og befolkning, noe som kan forsvare at det bryter med de overordnede planene.

Om de kun inkluderer samfunnssteder som et middel for å vinne gjennom med et planforslag som tjener deres egne interesser, eller om de er genuint opptatt av at prosjektet skal gi tilbake til samfunnet, kan dog være vanskelig å si. Sannsynligvis er ønsket at prosjektet skal sikre begge deler. Uansett kan det sies at argumentasjonen delvis kan svekke den vanlige oppfatningen av at eiendomsutviklere kun tenker profitt ved høyhusutvikling med bakgrunn i at de argumenterer for å sikre et bredt utvalg samfunnssteder for felleskapet. Dette illustrerer hvordan de to representasjonene konkurrerer mot hverandre.

Det er likevel avdekket at forsøket på å vinne gjennom ved å etablere en diskurs om at prosjektet er av en høyverdig karakter, forblir ved forsøket. Oppgaven omfatter tre ulike caser, og det kan ikke trekkes frem ett eksempel som viser at denne argumentasjonen har hatt noen effekt. Plan- og bygningsetaten er svært kritiske til at forslagene bryter med overordnede planer og føringer, noe de gir uttrykk for i responsen på forslagene. Dette viser hvordan de yter

motstand mot forslagsstillerne, og hvordan makten både utfordres og forsvares. For øvrig er de positive til at prosjektet sikrer samfunnsgoder, men anbefaler i alle casene at forslagene endres slik at de er i tråd med det overordnede planrammeverket.

At Plan- og bygningsetaten fortsatt legger like stor vekt på høyhusstrategien fra 2005, til tross for at de er klar over at den skal revideres og vedtas om kort tid, har vært det mer overraskende og interessante funnet. Det kan tenkes at det med bakgrunn i dette er en betent situasjon mellom forslagsstillerne og Plan- og bygningsetaten i påvente av den reviderte strategien.

Det har vært interessant å se nærmere på maktstrukturen og samspillet mellom forslagsstillerne og Plan- og bygningsetaten, og hvordan enkelte deler av tilbakemeldingene fra etaten blir imøtekommet og forsøket innarbeidet i planforslagene, mens andre deler blir delvis ignorert. Eksempelvis hvordan KLP velger å ikke redusere høyden på 135,5 meter, men heller endrer på andre deler av forslaget. Eller hvordan Oslo Spektrum Arena ANS ikke reduserer høyden mer enn til 107 meter, til tross for at etaten anbefaler maks 90 meters høyde. Landbrukskvartalet har på sin side strukket seg mye lenger, og endret forslaget i større grad. Sannsynligvis skyldes dette at KLP og Oslo Spektrum Arena ANS vet at de har svært gode forutsetninger for å få gjennomslag for sitt høyhusprosjekt, og fortsetter også derfor å presse etaten, i motsetning til Landbrukskvartalet Utvikling som vet at de har langt dårligere odds.

Oppgaven har tatt sikte på å avdekke flere elementer ved reguleringsprosessen knyttet til et utvalg høyhusprosjekter i Oslo, og jeg føler det har blitt gjort en rekke interessante funn og at forskningsspørsmålene har blitt besvart. Arbeidet med oppgaven har gitt meg innsikt i et tema jeg personlig synes er veldig spennende. I tillegg har arbeidet gitt meg betraktelig mer kunnskap om reguleringsprosesser generelt, og hvordan jeg skal tolke, få oversikt over og navigere meg rundt i plandokumenter. Jeg er overbevist om at dette er kunnskap som kommer til å være svært nyttig i årene som kommer.

Hvordan plan- og bygningsloven sikrer at høring og offentlig ettersyn skal gjennomføres i reguleringsprosesser, og hvordan disse «passer på» at tiltak ikke bryter med arealplanen og øvrige planer, har også vært interessant å se hvordan fungerer i praksis.

Denne oppgaven er skrevet under Covid-19-pandemien, og delvis i en periode hvor samfunnet har vært nedstengt som et resultat av dette. At samfunnet var nedstengt førte til at jeg måtte tenke noe annerledes rundt fremgangsmåten. Dette gjorde at valget falt på å analysere offentlig tilgjengelige dokumenter via Saksinnsyn i stedet for å velge en annen metode, slik

som intervju. Dette skulle likevel vise seg å være et godt valg, da jeg føler det har vært rett metode for å samle inn empiri for denne oppgaven.

6.3 Forslag til videre forskning

Høyhus er et spennende tema som er relevant for flere studieretninger ved NMBU, slik som master i eiendom, eiendomsutvikling, by- og regionplanlegging, og byggteknikk og arkitektur. Temaet kommer særlig til å bli relevant i årene som kommer, hvor spesielt Oslo vil se en økning i antall høyhus med den reviderte høyhusstrategien.

For videre forskning på temaet kunne det vært spennende å gjøre en sammenligning av praksisen knyttet til utviklingen av høyhus mellom to eller flere byer. Eksempelvis hvordan praksisen til Oslo med sin høyhusstrategi er forhold til praksisen til København og Stockholm. Man kan også tenke enda større og gjøre en sammenligning mellom praksisen til Oslo og byer som i hovedsak er bygd opp av høyhus og skyskrapere, slik som New York eller Tokyo.

Et annet forslag er å gå dypere inn i høyhustematikken i Oslo. Denne oppgaven er skrevet i 2021 hvor høyhusstrategien fra 2005 fortsatt er gjeldende. Om man skal skrive en oppgave etter at høyhusstrategien er revidert, kan man eksempelvis se på hvilken retning høyhusutviklingen i Oslo vil ta i fremtiden. Det tok i underkant av 15 år fra høyhusstrategien ble vedtatt, til at det ble vedtatt at den skulle revideres. En viktig grunn til dette er at byen har endret seg betraktelig siden tidlig 2000-tallet. Med bakgrunn i dette kan man se på hva som er neste steg for høyhusutviklingen i Oslo, og hvilken retning utviklingen vil ta om 15-20 år igjen. Da kan man eksempelvis se på om det kommer til å bli bygget skyskrapere i Oslo i fremtiden.

Et siste forslag er å skrive en oppgave som kobler tematikken befolkningsvekst i Oslo og høyhus. Eksempelvis om høyhus kan være en løsning på problematikken knyttet til befolkningsvekst, boligmangel og økende boligpriser.

Figurliste

- Figur 1.** *Oversikt over den samlede planprosessen i tre hovedfaser*.....25
(Kilde: Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2018. Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/?ch=6>)
- Figur 2.** *Geografiske områder som anbefales vurdert for høyhusetablering*.....32
(Kilde: Høyhus i Oslo - vurdering av prinsipper for høyhusstrategi (Høyhusstrategien), s. 62, 2003)
- Figur 3.** *Anbefalte soner for høyhus*.....37
(Kilde: Områdeprogram for Oslo S, s. 58, 2010)
- Figur 4.** *Illustrasjon av foreslått høyhus i Landbrukskvartalet*.....42
(Kilde: Transborder Studio. Tilgjengelig fra: <https://www.landbrukskvartalet.no/nedlastbare-filer/>)
- Figur 5.** *Illustrasjon av foreslått høyhusbebyggelse i Biskop Gunnerus gate 14 B*.....51
(Kilde: C.F. Møller Architects. Tilgjengelig fra: <https://www.cfmoller.com/p/-no/Biskop-Gunnerus-gate-14B-i2770.html>)
- Figur 6.** *Illustrasjon av endret volumoppbygging fra opprinnelig til revidert planforslag*.....50
(Kilde: Rodeo Arkitekter/KLP Eiendom, s.2, 2020. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020139894&fileid=9291819>)
- Figur 7.** *Illustrasjon av foreslått høyhusbebyggelse, Sonja Henies plass 2*.....58
(Kilde: LPO Arkitekter. Tilgjengelig fra: <https://www.lpo.no/prosjekter/oslo-spektrum-del-ii>)

Kildeliste

- Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T., Kristiansen, R. (2017). *Utfordringer for norsk planlegging*. (1. utgave, 6. opplag). Kristiansand: Cappelen Damm Høyskoleforlaget.
- Aubert, V. (1985). *Det skjulte samfunn*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Dalland, O. (2013). *Metode og oppgaveskriving*. (5. utgave, 2. opplag). Oslo: Gyldendal Akademisk.
- DNB Næringsmegling. *Markedsrapport Oslo*. Lest 03. desember 2021. Tilgjengelig fra: <https://www.dnbnaringsmegling.no/no/markedsrapport/oslo/>
- Holth, F. & Winge, N. K. (2019). *Plan- og bygningsrett*. (2. utgave). Oslo: Universitetsforlaget.
- Johannesen, A., Christoffersen, L., & Tuftes, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. (3. utgave). Oslo: Abstrakt Forlag.
- Jørgensen, M. W. & Phillips, L. (2019). *Diskursanalyse som teori og metode*. (1. utgave, 11. opplag). Roskilde Universitetsforlag/Samfundslitteratur.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017). *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/fd1b9aea7a24486f9215c7e87064bcd0/forskrift_opptartfase_n.pdf
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2018). *Reguleringsplanveileder*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/?ch=6>
- Leikvam, G., Olsson, N. (2018). *Eiendomsutvikling*. (2. opplag). Bergen: Fagbokforlaget.
- Lukes, S. (1974). *Power: A Radical View*. New York: Macmillan.
- Malterud, K. (2017). *Kvalitative forskningsmetoder for medisin og helsefag*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Melvær, K. (2018). *Forskning for forskerspirer*. Tilgjengelig fra: https://holbergprisen.no/sites/default/files/2019-11/Forskning%20for%20forskingspirer%202019_ALT_mindre.pdf
- Neumann, I. B. (2021). *Innføring i diskursanalyse*. (2. utgave, 1. opplag). Bergen: Fagbokforlaget.
- Oslo bystyre. (2020). *Planstrategi for Oslo kommune 2020-2023*. Tilgjengelig fra: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13389411-1608022773/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Planstrategi%202020-2023/Planstrategi%20for%20Oslo%20kommune_2020-2023.pdf

Oslo kommune. (2015). *Oslo mot 2030 – Smart, trygg, grønn*. Tilgjengelig fra:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1599727170/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf>

Oslo kommune. (2018). *Oslo mot 2040 – en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle*.

Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13322921-1572596200/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20-%20oppslag.pdf>

Oslo kommune. (2019). *Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023*. Tilgjengelig fra:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13346154-1573659611/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Byr%C3%A5det/Oslos%20byra%CC%8Adserkl%C3%A6ring%202019-2023.pdf>

Oslo kommune & Viken fylkeskommune. (2015). *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Tilgjengelig fra: <https://viken.no/f/p1/ib1949fd3-e553-4dd7-9505-4a2519ba6d00/regional-plan-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus.pdf>

Oslo kommune. (2020) Saksinnsyn: Biskop Gunnerus gate 14 B. *Bearbeidet planforslag – følgebrev*. Tilgjengelig fra:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020139894&fileid=9291819>

Oslo kommune. (2019) Saksinnsyn: Biskop Gunnerus gate 14 B. *Biskop Gunnerus' gate 14 B, Oslo S - Planforslag til offentlig ettersyn*. Tilgjengelig fra:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019019438&fileid=8330598>

Oslo kommune. (2010). Saksinnsyn: Biskop Gunnerus gate 14 B. *Planinitiativ*. Tilgjengelig fra:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2010120700&fileid=2904986>

Oslo kommune. (2021) Saksinnsyn: Schweigaards Gate 34 A-F. *Planforslag til politisk behandling – Landbrukskvartalet, Grønland*. Tilgjengelig fra:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2021044452&fileid=9643547>

Oslo kommune. (2018) Saksinnsyn: Schweigaards Gate 34 A-F. *Schweigaards gate 34 A-F (Landbrukskvartalet), Grønland - Planforslag til offentlig ettersyn*. Tilgjengelig fra:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018044994&fileid=7843331>

Oslo kommune. (2020) Saksinnsyn: Sonja Henies plass 2. *Planforslag til offentlig ettersyn - Sonja Henies plass 2, Oslo Spektrum*. Tilgjengelig fra:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019161878&fileid=8794759>

Oslo kommune. (2021) Saksinnsyn: Sonja Henies plass 2. *Planforslag til politisk behandling - Sonja Henies plass 2, Oslo Spektrum*. Tilgjengelig fra:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2021151889&fileid=9915016>

Plan- og bygningsetaten. (2003). *Høyhus i Oslo: strategi for videre arbeid*. Tilgjengelig fra:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1385930-1522842730/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/H%C3%B8yhus%20i%20Oslo%20-%20vurdering%20av%20prinsipper%20for%20h%C3%B8yhusstrategi.pdf>

Plan- og bygningsetaten. (2010). *Oslo S – områdeprogram*. Tilgjengelig fra:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013057384&fileid=4027890>

Revfem, J. (2018). *Hva koster det å oppføre et typisk kontorbygg?* Tilgjengelig fra:

<https://www.tu.no/artikler/hva-koster-det-a-oppfore-et-typisk-kontorbygg-br/441201>

Statistisk sentralbyrå. *Kommunefakta Oslo*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/kommunefakta/oslo>

Store norske leksikon. (2020). *Karré (bygninger)*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/karr%C3%A9_-_bygninger

Store norske leksikon. (2020). *Punkthus*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/punkthus>

Store norske leksikon. (2021). *Signalbygg*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/signalbygg>

Yin, R. K. (2014). *Case study research: Design and methods*. Thousand Oaks, CA: SAGE

Lover og forskrifter

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av

08.12.2017. Tilgjengelig fra: [https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950?q=forskrift%20planinitiativ)

[1950?q=forskrift%20planinitiativ](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950?q=forskrift%20planinitiativ)

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni nr. 71. Tilgjengelig

fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71?q=pbl>



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway