



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2017 30 stp.**

Fakultet for landskap og samfunn  
Institutt for eiendom og juss

## **Hvordan påvirker Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) planprosessen?**

Arne Magnus Onsrud Kind og Vedrana Lozancic  
Master i Eiendomsutvikling

## Forord

Dette er masteroppgaven vår, som markerer slutten på vårt studium «Master i Eiendomsutvikling» ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU).

Denne oppgaven er for alle som synes plan- og bygningsrett er spennende. Vi håper dere finner temaet i denne oppgaven like givende og interessant som vi gjør.

Terje Holsen, vår kunnskapsrike veileder, tusen takk for råd, innspill, tilbakemeldinger og all hjelp vi har fått underveis med oppgaven.

Til alle informantene som har bidratt med intervjuer eller tilbakemeldinger, tusen takk for tiden og bidragene deres.

Kari Anthun og Hanne Stine Kind, tusen takk for hjelpen vi har fått i forbindelse med oppgaven med hensyn til korrekturlesing, innspill og mye mer.

Helt til slutt ønsker vi å takke hverandre for samarbeidet, meningsutvekslingene, tålmodigheten og vennskapet vi sitter igjen med i dag.

Tusen takk til dere alle, oppgaven hadde ikke vært den samme uten!

Ås, 15.12.2017

Arne M. O. Kind & Vedrana Lozancic

## Sammendrag

De senere år har det vokst frem nye verktøy for arealplanleggingen som ikke er juridisk forankret i Plan- og bygningsloven. Et eksempel på en slik plan er VPOR (Veiledende plan for det offentlige rom). Vi har i denne oppgaven undersøkt hvordan VPOR påvirker planprosessen. Siden rask og effektiv plan- og byggesaksbehandling er et overordnet mål for byplanarbeidet i Oslo, ønsket vi å se nærmere på hvordan VPOR bidrar i denne sammenheng. Vi ønsket å undersøke om VPOR førte til kortere tidsbruk og/eller lavere konfliktnivå i planprosessen. I den anledning har vi undersøkt fire prosjekter, der to prosjekter er i områder uten, og to i områder med VPOR. De to prosjektene som ligger i område med VPOR ligger på Ensjø, mens de to andre ligger på henholdsvis Torshov og i Nydalen.

Forskningsopplegget har vært todelt: både konfliktnivå og tidsforbruket har blitt undersøkt via dokumentanalyser og intervjuer. Dermed har studien vært basert på faktiske tall fra dokumentanalysen i tillegg til hva informantene selv opplevde. For å danne oss et bilde av hvordan VPOR har påvirket planprosessen har vi forsøkt å knytte resultatene fra dokumentanalysen og intervjuene opp mot relevant forhandlingsteori.

En naturlig tanke vil være at VPOR, som har til hensikt å skape grunnlag for forhandlinger, vil føre til flere integrasjonsforhandlinger, og dermed et lavere konfliktnivå. Vi har imidlertid sett at dette ikke nødvendigvis er tilfellet. Vi ser også at VPOR ikke hatt en særlig betydning for tidsbruket i planprosessen.

Dersom VPOR skal føre til integrasjonsforhandlinger krever det at visse forutsetninger er oppfylt. Et viktig funn i oppgaven er tendensen til at antall saksbehandlere korrelerer med tidsbruk og konfliktnivå. I lys av relevant forhandlingsteori har vi sett nærmere på hva som kan være årsaken til dette.

## **Abstract**

In view of the fact that in recent years new tools for area planning have been developed, which are not legally rooted in the Planning and Building Act, we have investigated how VPOR influences the planning process. Since fast and efficient planning and construction work is an overall goal of urban planning work in Oslo, we felt it was natural to look into how VPOR contributes in this regard. We wanted to investigate whether VPOR leads to shorter time and / or lower conflict levels in the planning process. For this reason we have investigated four projects, where two projects are in areas without, and two in areas with VPOR. The two projects located in the area of VPOR are located on Ensjø, while the other two are located in Torshov and in Nydalen.

The research program has been two-fold: both conflict level and time spent have been investigated through document analyzes and interviews. Thus, the study has been based on actual figures from the document analysis as well as what the informants themselves experienced. In order to give us a picture of how VPOR has influenced the planning process, we have tried to link the results from the document analysis and the interviews to relevant negotiation theory.

A natural thought would be that VPOR, which aims to establish the basis for good negotiations, will lead to more cooperation, and thus a lower level of conflict. However, we have seen that this is not necessarily the case. The study shows that areas with VPOR used shorter time in regulating process, but it did not have large impacts.

If VPOR is to lead to integration negotiations, certain prerequisites are required. An important finding in the task is the tendency for the number of case managers to correlate with time use and conflict level. In light of relevant negotiation theory, we have examined what may be the reason for this.

# Innhold

1. Innledning.....	4
1.1. Bakgrunn for oppgaven .....	4
1.2. Problemstilling.....	6
1.3. Hypotese.....	6
1.4. Avgrensning .....	6
1.5. Oppgavens oppbygging .....	6
2. Metode .....	7
2.1 Valg av forskningsdesign.....	7
2.2 Intervjuene .....	7
2.3 Kvalitative data- casestudier.....	7
2.4 Kvantitative data- dokumentanalyse.....	8
2.5 Metodetriangulering.....	8
2.6 Utvalg.....	9
2.7 Validitet og reliabilitet .....	10
2.8 Forskningens kvalitet.....	10
3. Teori .....	11
3.1 Forhandlinger .....	11
3.1.1 Åtte sentrale oppgaver .....	12
3.1.2 Konkurransen vs. samarbeid og relasjon vs. sak.....	12
3.1.3 Rammeverket for forhandlinger .....	13
3.2 Fordelingsforhandlinger.....	14
3.2.1 Reservasjonspunkt, aspirasjonsnivå, starttilbud og forhandlingszone .....	14
3.2.2 Forhandlingsprosessen .....	15
3.2.3 “A game of chicken” .....	17
3.3 Integrasjonsforhandlinger .....	18
3.3.1 Fire steg i integrasjonsforhandlinger.....	18
3.3.2 Faktorer som påvirker vellykkede integrasjonsforhandlinger .....	19
3.3.3 Forhandlerens dilemma.....	20
3.4 Plan- og bygningsloven .....	21
3.4.1 Rollefordelingen i den norske boligpolitikken.....	21
3.4.2 Prosjektplaner og strategiske arealplaner.....	22
3.4.3 Reguleringsplaner .....	24
3.4.4 Område- og detaljregulering.....	25
3.4.5 Privat planinitiativ og reguleringsprosessen.....	26
3.4.6 Reguleringsprosessens aktører.....	28
3.5 Veiledende plan for det offentlige rom – VPOR .....	28

4.	Datainnsamling og gjennomføring .....	31
4.1	Dokumentanalyse konfliktnivå .....	31
4.2	Dokumentanalyse tidsforbruk .....	32
4.3	Intervjuer .....	32
5.	Prosjektene.....	34
5.1	Prosjekt 1: Ensjøhøyden .....	36
5.1.1	Dokumentanalyse konfliktnivå .....	37
5.1.2	Informantenes opplevde konfliktnivå .....	38
5.1.3	Dokumentanalyse tidsforbruk .....	38
5.1.4	Informantenes opplevde tidsforbruk .....	39
5.2	Prosjekt 2: Lillebergtunet .....	40
5.2.1	Dokumentanalyse konfliktnivå .....	41
5.2.2	Informantenes opplevde konfliktnivå .....	42
5.2.3	Dokumentanalyse tidsforbruk .....	43
5.2.4	Informantenes opplevde tidsbruk.....	43
5.3	Prosjekt 3: Lillo Gård .....	44
5.3.1	Dokumentanalyse konfliktnivå .....	45
5.3.2	Informantenes opplevde konfliktnivå .....	46
5.3.3	Dokumentanalyse tidsforbruk .....	46
5.3.4	Informantenes opplevde tidsforbruk .....	46
5.4	Prosjekt 4: Myrenskvartalet .....	47
5.4.1	Dokumentanalyse konfliktnivå .....	47
5.4.2	Informantenes opplevde konfliktnivå .....	49
5.4.3	Dokumentanalyse tidsforbruk .....	49
5.4.4	Informantenes opplevde tidsforbruk .....	50
6.	Drøfting.....	51
6.1	Hypotese 1: VPOR fører til et lavere konfliktnivå mellom involverte parter. ....	51
6.2	Hypotese 2: VPOR fører til at planprosessen går raskere .....	60
6.3	Andre interessante funn og mulige påvirkningsfaktorer .....	66
7.	Konklusjon.....	68
7.1	Konklusjon .....	68
7.2	Forslag til videre forskning.....	69
8.	Referanser.....	70
9.	Vedlegg .....	73

## Liste over tabeller og figurer

Figur 1 – Forhandlingsbildet

Figur 2 – Forhandlinger som «A game for chicken»

Figur 3 - Forhandlers dilemma

Figur 4 – Detaljreguleringsprosessen

Figur 5 - VPOR i «planhierarkiet» på Ensjø

Figur 6 – Oversikt over prosjektene

Figur 7 - Reguleringsprosessen Ensjøhøyden

Figur 8 - Reguleringsprosessen Lillebergtunet

Figur 9 – Reguleringsprosessen Lillo Gård

Figur 10 - Reguleringsprosessen Myrenskvartalet

Figur 11 – Antall forhåndsuttalelser

Figur 12 – Antall bemerkninger/innsigelser

Figur 13 - Antall klager på vedtatt plan

Figur 14 – Antall planforslag til behandling

Figur 15 – Informantenes opplevde konfliktnivå

Figur 16 – Fra oppstartsmøte til høring

Figur 17 – Fra høring til vedtatt plan

Figur 18 – Totalt tidsforbruk

Figur 19 – Informantenes opplevde tidsbruk

Figur 20 – Antall saksbehandlere

Tabell 1 – Nøkkeltall

# 1. Innledning

I dette kapittelet presenterer vi hovedtrekkene i denne masteroppgaven som bakgrunn for oppgaven, problemstilling, hypotese, avgrensning og oppgavens oppbygging.

## 1.1. Bakgrunn for oppgaven

I følge Plan- og bygningsloven er det kommunene som har ansvaret for arealplanleggingen på lokalt nivå (Plan-og bygningsloven 2008 § 3-3, 10-1). Det er de som skal sikre attraktive byer som er gode å bo, leve, jobbe og oppholde seg i. Samtidig har de et ansvar for å ivareta en bærekraftig utvikling – der både dagens og fremtidens behov blir tatt hensyn til (Plan-og bygningsloven 2008 § 12-1).

For å ivareta dette, kan de blant annet utarbeide kommuneplaner eller kommunedelplaner, som setter føringer for videre arealbruk (Plan-og bygningsloven 2008 § 11-1, 11-6). I tillegg til disse kommuneplanene, skal det utarbeides reguleringsplaner når loven krever det, eller når det kommer frem av kommuneplanen. Reguleringsplanene utarbeides som en områderegulering eller detaljregulering (Plan-og bygningsloven 2008 § 12-1,12-2,12-3). Disse planene er juridisk bindende for fremtidig bruk av arealene (Plan-og bygningsloven 2008 § 12-4).

Til tross for at kommunen har «ansvaret» for overordnet planlegging i egen kommune, åpner Plan- og bygningsloven for at private aktører kan fremme private planforslag i form av detaljreguleringer (Plan-og bygningsloven 2008 § 12-3, 12-11).

Kommuneplaner og reguleringsplaner kan beskrives som prosjektplaner: planer som er juridisk bindende, og som er «blåkopier» av det ferdig bygde resultatet (Holsen 2017: 241). Denne type planer har til hensikt å kontrollere faktisk utvikling opp mot planen, dette blir en form for kontrollfunksjon (Holsen 2017: 241). Det er også forventet at bygd resultat i stor grad skal gjenspeile utarbeidet plan (Faludi 2000: 303).

I 2016 ble det i Oslo kommune vedtatt 57 detaljreguleringer. Av disse var 48 fremmet som private forslag<sup>1</sup>. Dette betyr at ca. 84 % av detaljreguleringene fremmes av private aktører. På denne måten kan vi si at byutviklingen i dag styres av markedet via private aktører, men der omverden styres gjennom myndighetene (Holsen 2017: 246).

De senere årene har det vokst frem nye type verktøy for arealplanleggingen, som ikke er juridisk forankret i Plan- og bygningsloven (Plan- og bygningsetaten 2014: 8). Et eksempel på dette er VPOR – Veiledende plan for det offentlige rom, innført av Oslo kommune.

---

<sup>1</sup> Hentet fra SSB: **Tabell 11216** «Areal- og samfunnsplanlegging. Omfang og Saksbehandlingstid. Grunnlagstall (K).» **Statistikkvariabel:** Antall Detaljreguleringer vedtatt – Enhet: planer og Antall vedtatte detaljreguleringer fremmet som private forslag – Enhet: planer. **Region:** Alle kommuner – 0301 Oslo kommune. **År:** 2016.



Som plan faller VPOR innenfor det som kalles for «strategiske arealplaner». Dette er planer som brukes som et rammeverk for fremtidige handlinger (Albrechts 2004: 747). Planen er selektiv og tar opp forhold som er ansett til å være av betydning (Albrechts 2004: 751). I motsetning til prosjektplaner, er ikke strategiske arealplaner juridisk bindende, men skal fungere som et grunnlag for beslutningstaking (Holsen 2017: 241). De brukes som et rammeverk for fremtidige forhandlinger (Albrechts 2004: 747).

I følge de Vibe (2015: 32) er VPOR et virkemiddel Plan- og bygningsetaten (forkortet PBE) i Oslo utformet for å prøve ut handlingsrommet i Plan- og bygningsloven. Måten de bruker Plan- og bygningsloven på har de kalt for «Oslo-modellen» og består av felles planprogram for flere reguleringsplaner sammen med VPOR (de Vibe 2015: 32).

I VPOR utarbeider Plan- og bygningsetaten, ofte i samarbeid andre parter som Eiendom- og byfornyelsesetaten og grunneiere (de Vibe 2015: 35), retningslinjer for parker, plasser, gater og gangveier (Plan- og bygningsetaten 2014: 8). Dette har de utarbeidet for å ha et forhandlingsgrunnlag i møtet med private utbyggere (de Vibe 2015: 35). På en annen side skal også planen sikre forutsigbarhet for utbyggere (Wik 2014).

Fra kun å foreligge på Ensjø finner vi i dag VPOR på Løren og Økern, Vollebekk og Lørenskog for å nevne noen steder. Planen sprer seg ikke bare geografisk, den kommer også i nye utgaver som «Tiltakslistene»<sup>2</sup>.

I dag vet vi at private reguleringsforslag kan komme «hvor som helst og når som helst»<sup>3</sup>. Det estimeres et behov på ca. 100 000 nye boliger i Oslo innen 2030 (Wik 2014). Det er derfor grunn til å anta at disse utfordringene har ført til at «rask og effektiv plan- og byggesaksbehandling» har blitt et overordnet mål for byplanarbeidet (de Vibe 2015: 32).

På denne måten kan det virke som at VPOR er et godt styringsverktøy – både for å sikre bærekraftig utvikling, en rask og effektiv planprosess og gi utbyggerne forutsigbarhet.

I dag er strategisk planlegging regelen i arealplanleggingen (Holsen 2017: 245). Spørsmålet er om denne strategiske planen, VPOR, faktisk er et godt styringsverktøy. I denne oppgaven har vi derfor valgt å undersøke planprosessen til fire prosjekter for å se om og eventuelt hvordan VPOR påvirker reguleringsprosessen.

---

<sup>2</sup> At VPOR kommer i nye utgaver som «Tiltakslistene» kommer frem av et intervju med Plan- og bygningsetaten, men også av intervjuet vi hadde med 4B arkitekter. Vi finner for eksempel en slik tiltaksliste for Storo og Lillo, se

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1398930/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Bydeler/Bydel%20Sagene/Politikk%20Bydel%20Sagene/Politiske%20saker%20Bydel%20Sagene/2016/BU%2016-6%20Storo%20og%20Lillo%20-%20tiltaksliste%20for%20offentlige%20rom.pdf>.

<sup>3</sup> Ett ordtrykk som kom opp i forbindelse med intervjuet med PBE.

## **1.2. Problemstilling**

Hvordan påvirker Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) planprosessen?

## **1.3. Hypotese**

VPOR har til hensikt å sikre god forutsigbarhet (Wik 2014). I tillegg er det et overordnet mål for byplanarbeidet i Oslo å sikre rask og effektiv plan- og byggesaksbehandling (de Vibe 2015: 32). Vi har i den forbindelse valgt å se på to hypoteser:

1. VPOR fører til et lavere konfliktnivå mellom involverte parter
2. VPOR fører til at reguleringsprosessen går raskere

## **1.4. Avgrensning**

På grunn av en begrenset tidsfaktor har vi valgt å fokusere kun på fire prosjekter, to med VPOR og to uten. Kriteriene vi har satt som utgangspunkt ved valg av prosjekter er:

1. Prosjektene skulle ligge i Oslo kommune
2. Prosjektene skulle ha en tilnærmet lik kompleksitet. Med dette mener vi prosjekter med minimum 50 leiligheter. I tillegg ønsket vi tilnærmet identiske omgivelser. For eksempel ville det være vanskelig å sammenligne prosjekter der det ene bygges på «vann» (Bjørsvika) mens det andre ligger på «land» (Ensjø)
3. Utbyggerne vi valgte, skulle ha ett prosjekt i område med VPOR og ett prosjekt i områder uten.
4. Ved valg av prosjekter med VPOR, skulle detaljreguleringen være vedtatt og VPOR måtte foreligge før oppstartsmøtet ble initiert.

## **1.5. Oppgavens oppbygging**

I kapittel 2 går vi gjennom den metodiske delen og ser på fordeler og ulemper ved å gjennomføre forskningen slik vi har gjort det. I kapittel 3 presenterer vi relevant teori innenfor vår problemstilling. Deretter går vi til kapittel 4 hvor vi presenterer gjennomføringen av dokumentanalysen og intervjuene. I kapittel 5 presenterer vi de ulike prosjektene samtidig som vi legger frem funnene fra dokumentanalysen og intervjuene. Videre følger kapittel 6 der vi drøfter våre funn. Oppgaven avsluttes med en konklusjon i kapittel 7.

## 2. Metode

I dette kapittelet gjør vi rede for valg av forskningsdesign og begrunner vårt utvalg. Til slutt vurderer vi validiteten og reliabiliteten til variablene og resultatet.

### 2.1 Valg av forskningsdesign

Kvaliteten på konklusjonene vil i stor grad være avhengig av hvilke metoder vi benytter, og måten vi tilegner oss informasjon og kunnskap om prosjektene, rammevilkårene og omgivelsene. Dette er avgjørende for å sikre et objektivt og riktig resultat. En av de viktigste forskjellene mellom kvalitative og kvantitative metoder er at man ved kvalitative metoder har en mer utforskende tilnærming til det man ønsker å undersøke, og at resultatet av informasjonen kan gi en bedre forståelse (Halvorsen 2008: 132). Siden vi i utgangspunktet ikke har stor innsikt i de ulike prosjektene og gjennomføringen av planprosessene, vil en utforskende tilnærming i kombinasjon med en analyse av kvantitative data være fremgangsmåten vi anser som best. Vi må tilegne oss kunnskap om prosjektene, hvilke overordnede planer som ligger til grunn, og hvordan gjennomføringen av prosessen frem mot vedtatt reguleringsplan har vært. Dette gjør vi ved å benytte oss av intervjuer i tillegg til en dokumentanalyse hvor vi analyserer og sammenligner målbare data, som f. eks antall klager og tidsforbruk. Det blir altså en form for metodetriangulering der vi benytter en kvalitativ tilnærming gjennom intervjuer, og sammenligner funnene med resultatene fra dokumentanalysen.

### 2.2 Intervjuene

For å tilegne oss kjennskap til de ulike prosjektene og prosessene har vi i første rekke benyttet intervjuer med fagkyndig og med saksbehandler hos Plan- og bygningsetaten. Vi har på denne måten fått en generell forståelse av hvordan prosjektgjennomføringen har artet seg, og hvordan informantene selv har oppfattet planprosessen. Intervjuformen vi benyttet er en mellomting mellom det Johannessen et al. (2016: 148) beskriver som semistrukturert og strukturert. Vi har tatt utgangspunkt i en på forhånd utarbeidet intervjuguide med temaer og åpne spørsmål som vi har stilt alle intervjuobjektene. Rekkefølgen på spørsmålene har imidlertid variert noe ettersom hva vi følte var naturlig.

### 2.3 Kvalitative data- casestudier

I følge Andersen (2013: 14) er «casestudier intensive kvalitative studier av en eller noen få undersøkelsesenheter». Siden casestudier kun går i dybden på noen få enheter, vil slike studier stille svakere dersom man vurderer empirisk representativitet (Andersen 2013: 14). Denne oppgaven har en casestudie-tilnærming, hvor utvelgelsen av prosjekter ikke skjer med den hensikt å kunne generalisere. Vi ønsker å analysere mange variabler innenfor få prosjekter, hvor formålet er å få kjennskap til hvordan prosessene utvikles hos de utvalgte prosjektene, noe som tilsier en intensiv strategi (Halvorsen 2008: 129). Når vi knytter erfaringene gitt av casestudiene opp mot en kvantitativ dokumentanalyse, håper vi at vi får et bedre grunnlag for å kunne si noe om den antatte effekten VPOR har på planprosessen.

## 2.4 Kvantitative data- dokumentanalyse

Når det gjelder kvantitativ data vil vi foreta en dokumentanalyse av registrerte data. I dokumentanalysen har vi studert variabler som vi antar har en sammenheng med tidsforbruk og konfliktnivå.

For å måle konfliktnivået har vi valgt å fokusere på antall forhåndsuttalelser, bemerkninger og innspill ved offentlig høring, klager på vedtatt plan og hvor mange planforslag det totalt ble sendt inn til politisk behandling.

Tidsforbruket har vi vurdert ut fra antall dager fra oppstartsmøte til høring og offentlig ettersyn, antall dager fra høring og offentlig ettersyn til vedtak av plan, og til slutt antall dager fra oppstartsmøte ble avholdt frem til detaljreguleringen ble vedtatt av bystyret.

## 2.5 Metodetriangulering

Kvantitative og kvalitative data har både styrker og svakheter ved seg, men disse kan i mange tilfeller oppveies av hverandre (Halvorsen 2008: 149). En svakhet ved en av analysene, som f. eks utydelig informasjon i dokumentanalysen om årsak til hvorfor alternativer planer ble utarbeidet, kan vi få ytterligere opplysninger om i intervjuene. Ved å bruke en kombinasjon av kvalitative og kvantitative metoder, såkalt metodetriangulering, vil resultatets validitet styrkes

En casestudie med intervjuer av nøkkelpersoner i et lite utvalg av prosjekter gir som nevnt dårligere grunnlag for å generalisere. Det gir imidlertid god innsikt i hver enkelt prosess. Dokumentanalysen gir tydelig svar på de variablene vi ønsker å undersøke, som antall klager, bemerkninger og tidsforbruk. Intervjuer vil utdype variablene ytterligere og vil i tillegg få frem momenter vi ellers ikke ville fått med oss, som for eksempel hvorfor en prosess tok ekstra lang tid.

Siden vi analyserer relativt få prosjekter mener vi det er spesielt nyttig å foreta intervjuer i tillegg til dokumentanalysen, siden vi da kan se «bak» tallene og få mulighet til å avdekke om noen av resultatene kan anses tilfeldige. I følge Johannessen et al. (2016: 96) kan man svært forenklet si at kvalitativ forskning avdekker hvorfor noe skjer, mens kvantitativ forskning kartlegger at noe skjer.

Med den tiden vi hadde til rådighet ble valget et intensivt opplegg, selv om muligheten for å generalisere er mindre i forhold til et ekstensivt opplegg (Halvorsen 2008: 96). Vi har fokusert på relativt få prosjekter, men forsøket å tilegne oss detaljkunnskap om prosjektene ved at mange variabler samles inn.

## 2.6 Utvalg

I kapittel 1.4, «Avgrensning», la vi frem fire kriterier for valg av prosjekter.

I vår undersøkelse hadde vi et ønske om å forholde oss til et bestemt geografisk område, for deretter å sammenligne disse. Vi valgte dermed å forholde oss til Oslo kommune ettersom det var her VPOR først ble innført, men også fordi det er flere områder i Oslo som har VPOR.

Neste kriterium var ønsket om tilnærmet lik kompleksitet. Som det kommer frem av kapittel 1.4, ville vi at prosjektene skulle ha minimum 50 leiligheter eller mer. Dette ønsket vi for å utelukke «eplehagebygging» og mindre prosjekter. Grunnen til dette er fordi vi ønsker å isolere effekten VPOR har på prosessene.

Utvalget skulle også ha tilnærmet like omgivelser – slik at sammenligningsgrunnlaget ble bedre. Dersom vi valgte prosjekter på Bjørvika og deretter sammenlignet disse med noen på Ensjø, kan det tenkes at kompleksiteten ville skilt prosjektene veldig fra hverandre. Utbyggingen som er satt i gang i Bjørvika er på «vann», som gjør grunnforholdene ganske annerledes. I tillegg er operatunellen en faktor som påvirker flere av prosjektene som ligger i Bjørvika, som innebærer at flere hensyn må tas.

Som et tredje kriterium, skulle vi i all hovedsak finne to utbyggere som hadde prosjekter i områder med og uten VPOR – ett prosjekt skulle være med VPOR mens det andre skulle være uten. Vi ville isolere effekten VPOR kan ha på planprosessen, og ønsket dermed forholde oss til få utbyggere. Hensikten var å sikre bedre reliabilitet.

Vårt siste kriterium var knyttet til prosjektene som skulle velges i områder med VPOR. Her hadde vi som krav at detaljreguleringen være vedtatt og at VPOR måtte foreligge før oppstartsmøtet ble initiert. Dermed ble potensielle prosjekter betraktelig innsnevret. For eksempel antar vi at en VPOR som kommer inn i en allerede igangsatt reguleringsprosess, vil kunne påvirke tiden og hvordan prosessen arter seg.

Prosjektene vi valgte å studere er Lillebergtunet, Ensjøhøyden, Lillo Gård og Myrenskvartalet.

Når vi skulle gjennomføre intervjuer, ble det naturlig å kontakte personer som hadde vært en del av reguleringsprosessene.

## **2.7 Validitet og reliabilitet**

I den grad variablene vi velger å analysere reflekterer det vi ønsker å undersøke, er et spørsmål om validitet, også kalt gyldighet (Halvorsen 2008: 67).

De variablene vi har valgt å benytte til våre analyser, er valgt ut fordi vi mener disse reflekterer tidsbruken og konfliktnivået. Hvorvidt dette faktisk stemmer, vet vi ikke. I dokumentanalysen måles tidsbruket og konfliktnivå i tellbare størrelser; tidsbruk i dager og konfliktnivå i antall forhåndsuttalelser, bemerkninger med mer. Dette er variabler vi mener reflekterer det vi ønsker å undersøke godt.

Antall dager er en måleenhet som reflekterer tidsbruket ganske nøyaktig. Det å bruke tallstørrelser vil også gi god reliabilitet; dersom noen foretar uavhengige målinger med samme variablene vi har brukt, bør de få tilnærmet identiske resultater som oss (Halvorsen 2008: 68). Reliabilitet sikter altså til hvor pålitelige målingene er (Halvorsen 2008: 68).

Opplevd tidsforbruk og konfliktnivå vil være en personlig erfaring hos hver enkelt informant, noe som kan svekke validiteten.

Ettersom intervjuene er basert på opplevelsene til den enkelte informant, vil reliabiliteten også svekkes noe. Intervjuene vil også kunne bære preg av intervjueffekten, som innebærer at arbeidsmåten og personligheten til den som intervjuer påvirker informanten (Halvorsen 2008: 143). Etter vår mening er den største svakheten med hensyn til reliabiliteten i vår undersøkelse, at antall undersøkte prosjekter er for få.

## **2.8 Forskningens kvalitet**

Å gjennomføre gode intervjuer læres gjennom praktisk erfaring. Kvaliteten på intervjuet vil være avgjørende for kvaliteten på dataene som blir bukt videre i analysen og drøftingen (Kvale et al. 2015: 193). Dette gjelder spørsmålene vi lagde i intervjuguiden, gjennomføringen av intervjuene, samt gjennomføringen av dokumentanalysen.

For øvrig har vi kontaktet NSD – Norsk senter for forskningsdata i forbindelse med bruk av personvernopplysninger knyttet til forskningen.

## 3. Teori

I dette kapittelet vil vi først ta for oss teori om forhandlinger. Deretter går vi inn på enkelte temaer i Plan- og bygningsloven, før vi til slutt ser nærmere på definisjonen av VPOR.

### 3.1 Forhandlinger

Etter Plan- og bygningsloven er det kommunen som har ansvaret for arealplanleggingen på lokalt nivå (Plan- og bygningsloven 2008§ 3-3, 10-1). Likevel åpner Plan- og bygningsloven opp for at private aktører kan fremme reguleringsforslag i form av en detaljregulering (Plan- og bygningsloven 2008§ 12-3).

I de tilfellene private velger å fremme egne alternativer, kan kommunen velge om det private forslaget skal fremmes eller om kommunen selv skal fremme eget alternativ (Plan- og bygningsloven 2008§ 12-11). Her vil juridisk bindende arealplaner, som for eksempel kommuneplan, ligge som et rammeverk for detaljreguleringen og dermed også lede private inn i forhandlinger med kommunen (Plan- og bygningsloven 2008 § 12-3). I enkelte områder foreligger det også planer som ikke er juridisk bindende, men som likevel brukes som et forhandlingsgrunnlag.

I tillegg har Plan- og bygningsloven saksbehandlingsregler for private reguleringsforslag. For eksempel må en privat aktør ha et «oppstartsmøte» med myndighetene, hvor partene orienterer hverandre om krav, ønsker osv. Dermed ledes de private inn i forhandlinger med kommunen.

Et ferdigbehandlet reguleringsforslag legges så frem for kommunestyret til vedtak (Plan- og bygningsloven 2008§ 12-12).

#### Hva er forhandlinger?

*«Når to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme fram til en felles beslutning, forhandler de» (Rognes 2015: 13).*

Definisjonen av interesser er ifølge Lewicki et al. *«de bakenforliggende bekymringene, behovene, ønskene, eller frykten som motiverer en forhandler til å innta en bestemt posisjon» (2016: 67).*

En posisjon handler om hva en forhandler vil ha i forhandlingene, hva vedkommende krever (Fisher et al. 2012: 4; Lewicki et al. 2016: 67).

Til tross for at vi forhandler oftere enn vi tror, er det fortsatt en utfordrende beslutningsprosess; begge parter prøver å komme frem til en best mulig avtale (Rognes 2015).

Når vi forhandler er det flere interesser som skal ivaretas, egne og motpartens. Dette byr på noen utfordringer. Noen av disse utfordringene er ifølge Rognes (2015: 22-27) forholdet mellom konkurranse og samarbeid, forholdet mellom fokus på sak og relasjon, samt hvordan vi skal analysere, planlegge og gjennomføre forhandlingene.

### **3.1.1 Åtte sentrale oppgaver**

I håndteringen av utfordringene nevnt over, står åtte oppgaver sentralt (Rognes 2015: 14-20).

1. Den første oppgaven handler om å identifisere interesser og forhandlingssaker, både egne og den andre partens interesser.
2. Finne alternativer til en forhandlet løsning
3. Utforme forhandlingsstrategi
4. Klargjøre forhandlingssituasjonen (fordelingssituasjoner, integrasjonssituasjoner, flerpartsforhandlinger og mekling)
5. Valg av prosedyre.
6. Legge til rette for taktisk fleksibilitet
7. Kartlegging av spesielle utfordringer
8. Forhandlingskompetanse

### **3.1.2 Konkurranses vs. samarbeid og relasjon vs. sak**

Rognes (Rognes 2015: 22-27) trekker frem to fundamentale utfordringer i forhandlinger. Den ene er konkurranse og samarbeid og det andre er relasjon og sak.

I forhandlinger vil partene finne noen interesser som binder dem sammen, og andre som skiller dem fra hverandre. Den største utfordringen er om en klarer å kombinere konkurranse og samarbeid i en og samme prosess. Felles interesser leder til samarbeid og kan gi en god løsning. Samtidig kan de ulike interessene føre til konflikter. Ved kun å fokusere på konkurranse og konflikt, fører dette til at de mulighetene som finnes for å skape gode avtaler som er bedre enn rene kompromisser, ikke utnyttes. Ved kun å fokusere på samarbeid, er det fare for at egne interesser blir borte i arbeidet med å tilfredsstille motparten.

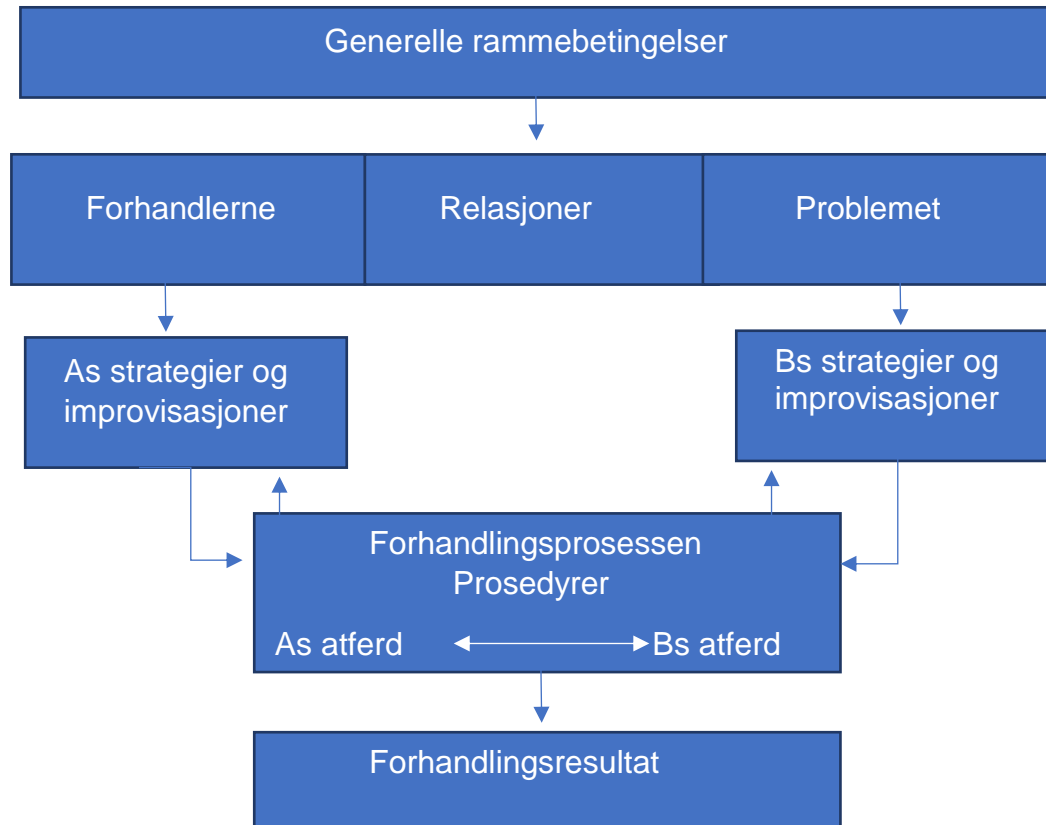
Forholdet mellom relasjon og sak kan også være en forhandlingsutfordring. Som regel forhandler en for å ivareta egne saklige interesser. Ingen avtaler kan derimot inngås uten aksept fra alle parter. Utfordringen er at dersom det kun fokuseres på sak, for å ivareta egne saklige interesser, vil dette ofte lede til spenninger og irritasjoner mellom forhandlingspartene. Det er dette som karakteriseres som en «hard» forhandlingsmetode (Fisher et al. 2012: xxvi). Motsatsen, kalt «soft», er ute etter å unngå personlig konflikt. Det kan imidlertid være uheldig å legge for mye vekt på et godt forhold til motparten, da dette kan føre til at egne interesser ikke blir ivaretatt.

Fisher et al. (2012: xxvi) hevder at det i forhandlingssituasjoner er viktig å skille mellom sak og person – du skal være tøff når det gjelder saken og myk når det gjelder menneskene.



### 3.1.3 Rammeverket for forhandlinger

Rognes (2015: 37-39) presenterer et rammeverk for å forstå hvilke faktorer som påvirker forhandlingsresultatet. Dette rammeverket er vist i figur 1.



Figur 1 - Forhandlingsbilde (Rognes 2015: 37)

De generelle rammebetingelsene, som lovverk, kultur eller organisasjonsstruktur, påvirker partenes strategier og improvisasjoner, som også vil være preget av hvem som forhandler, relasjoner og forhandlingsproblemet.

Med forhandlerne siktes det til forhandlingskompetanse og sakskompetanse. Videre nevner han også motivasjonsmessig orientering og kognitiv motivasjon som viktige faktorer som påvirker prosessen.

Forholdet til egen organisasjon i form av mandat og hvordan beslutningssystemet fungerer, vil også legge føringer.

Med relasjoner viser Rognes (2015) til partenes forhold til hverandre.

Forhandlingsproblemet kan være enkle eller komplekse, som igjen vil påvirke strategiene til partene. De strategier og improvisasjoner hver part velger, påvirker prosedyrene som blir brukt i forhandlingene, samt samspillet mellom atferdstaktikkene til partene. Det er prosedyrene og atferdstaktikkene som kan bli direkte avgjørende på forhandlingsresultatet.

Innenfor forhandlingsteorien finnes det flere typer forhandlinger<sup>4</sup>. Lewicki et al. (2016) opererer med to hovedtyper, nemlig fordelings- og integrasjonsforhandlinger. Fordelingsforhandlinger er i teorien kjent som «vinn-tap»- forhandlinger, mens integrasjons er såkalte «vinn-vinn»- forhandlinger (Lewicki et al. 2016: 28, 60). I de følgende kapitlene 3.2 og 3.3, går vi nærmere inn på disse.

## **3.2 Fordelingsforhandlinger**

Fordelingsforhandlinger er forhandlinger mellom to parter når et gode eller ulempe skal fordeles (Rognes 2015: 42).

Kort forklart handler fordelingsforhandlinger ifølge Rognes (2015) om at noe skal fordeles, at avtalemulighetene er et kompromiss, at en av partene gir etter for kravene til den andre, eller at det blir et brudd.

Dersom en av partene kommer godt ut av forhandlingen, går dette som regel på bekostning av den andre, også kjent som et nullsumspill. Partene inntar posisjoner som er motsetningsfylte på konfliktdimensjonen, og via gjensidige innrømmelser utforsker de muligheten til å inngå et kompromiss.

Dermed blir disse forhandlingene fort preget av argumentering og motvillige innrømmelser. I denne type forhandlinger er det fokus på sak og konkurranse, der samarbeid og gode relasjoner blir lagt til side (Rognes 2015: 42).

### **3.2.1 Reservasjonspunkt, aspirasjonsnivå, starttilbud og forhandlingssone**

I forbindelse med fordelingsforhandlinger, må en kjenne til reservasjonspunkt, aspirasjonsnivå, starttilbud og forhandlingssone (Lewicki et al. 2016: 29-31).

*Reservasjonspunkt*, er en form for bunnlinje. Som kjøper er dette en pris du maks er villig til å betale. Som selger er dette et minimum som kreves for å selge (Lewicki et al. 2016: 31). Reservasjonspunktet bør baseres på beste alternativ til en forhandlet løsning og skal kun endres dersom det oppstår ny verifiserbar informasjon (Rognes 2015: 44).

*Aspirasjonsnivået*, er punktet der en forhandler ønsker å avslutte forhandlingene, vedkommendes optimale mål (Lewicki et al. 2016: 29).

*Starttilbudet* er åpningstrekket til hver av partene (Lewicki et al. 2016: 30).

Skillet mellom reservasjonspunktene til partene, er *forhandlingssonen*. Det er her forhandlingene faktisk finner sted, ettersom alt utenfor disse punktene vil føre til et brudd i forhandlingene (Lewicki et al. 2016: 31).

Forhandlingssonen kan være positiv eller negativ. Dersom det er en positiv forhandlingssone, er det overlapp mellom reservasjonspunktet til partene. Er det derimot slik at det kjøper maksimalt vil betale, er under det minimum selger krever, er

---

<sup>4</sup> Rognes (2015) opererer også med to andre typer forhandlinger: flerpartsforhandlinger og mekling.

forhandlingssonen negativ. Dette vil kunne føre til brudd i forhandlingene, med mindre en av partene endrer sitt reservasjonspunkt.

Forskning viser at et realistisk starttilbud vil påvirke motpartens oppfatning av hvor endelig løsning vil ligge (Rognes 2015: 46). Hvis du kommer med et starttilbud, vil motparten oftest anta at dette er litt optimistisk. Dermed vil motparten mest sannsynlig nedjustere starttilbudet ditt og samtidig anta at reservasjonspunktet er lavere. Nedjusteringen er som regel liten ifølge Rognes (2015: 46).

Med andre ord, dersom starttilbudet blir ansett som seriøst, vil dette påvirke motpartens oppfatning av hvor løsningen vil ligge. Det å ha kontroll over starttilbudet vil derfor være en maktfaktor i fordelingsforhandlinger ifølge Rognes (2015).

Forskningen viser også at den som sitter i en maktposisjon, starter forhandlingene for å ha kontroll over prosessen (Galinsky & Mussweiler 2001). Deres forskning antyder at sluttresultatet favoriserer den parten som kommer med tilbudet først.

### **3.2.2 Forhandlingsprosessen**

Etter å ha bestemt seg for reservasjonspunkt og når partene er posisjonert i starttilbud, begynner forhandlingsprosessen. Dette er prosessen der partene tester ut muligheten for å komme frem til en akseptabel avtale (Rognes 2015: 49).

Forhandlingsprosessen har to mål: først vil en prøve å finne motpartens reservasjonspunkt, for det andre vil en selv prøve å skjule eget reservasjonspunkt. Noen parter har noen ganger et tredje mål som går ut på å få motparten til å endre sitt reservasjonspunkt. Virkemidler som benyttes for å skjule eget reservasjonspunkt, er informasjon, taktisk argumentasjon og innrømmelser (Rognes 2015: 50).

#### ***Informasjon og taktisk argumentasjon***

Informasjon er et kritisk punkt innen fordelingsforhandlinger. Begge parter vil søke å få mest mulig informasjon ut av den andre, og samtidig prøve å unngå å selv gi mer informasjon enn nødvendig (Rognes 2015: 50-51).

Partene vil søke å få informasjon om motpartens reservasjonspunkt, aspirasjonsnivå eller annen relevant informasjon, slik at de kan oppnå et resultat som ligger så nært motpartens reservasjonspunkt som mulig.

Argumenter benyttes i håp om å påvirke motparten til å endre sitt reservasjonspunkt, få motparten til å nærme seg reservasjonspunktet raskere og i tillegg gi et inntrykk av at eget reservasjonspunkt er høyere enn det egentlig er.

Skillet mellom informasjon og argumentasjon er ikke alltid like klar; med informasjon mener Rognes (2015: 51) fakta som er knyttet til å avdekke og påvirke motpartens reservasjonspunkt. Argumenter derimot, handler om vurderinger, påstander,

følelsesmessige utsagn og der en vektlegger bestemte sider av saken i håp om å endre motpartens holdninger.

## **Innrømmelser**

Innrømmelser er noe som er forventet i forhandlinger, ettersom det er forventet at partene skal «gi og ta» (Rognes 2015: 53-54). Bruk av innrømmelser fører til at brudd blir forhindre, til fremdrift i forhandlingene og som regel til at motparten også kommer med innrømmelser. Innrømmelsene varierer i størrelse og kommer også på forskjellige tidspunkter i forhandlinger. Dersom en gir raske innrømmelser, vil motparten forvente flere innrømmelser og gi lite tilbake.

Kwon og Weingart (2004) undersøkte situasjoner der selger nesten ikke ga noen form for innrømmelser før kjøper klart signaliserte at kjøper var klar for å bryte forhandlingene. Kjøper ble fornøyd med utfallet, men ville ikke forhandle med selgeren i fremtiden. Selger ble oppfattet som uredelig og manipulerende. Gradvise innrømmelser aktiverte «gjensidighetsnormen» i forhandlingene og førte til at begge parter kom med innrømmelser (Rognes 2015: 54).

## **Dramatisering av forhandlingene**

I de tilfellene der partene ikke forstår gjensidige signaler, eller har urealistiske forventninger, kan forhandlingene dramatiseres. Intensjonen bak dette er å få motparten til å opptre realistisk eller provosere frem et brudd (Rognes 2015: 54).

Virkemidlene som kan tas i bruk er trusler, ultimatum, opptrapping av konflikter og bruk av tidsfrister. Å benytte seg av disse virkemidlene kan være risikofyllt. Det kan føre til at relasjonen mellom partene blir skadelidende, og ofte vil aggressive taktikker møtes med tilsvarende atferd (Rognes 2015: 54-55).

En mer dramatisk situasjon kan også foreligge, der den ene parten ikke har noe å miste. Vilje til selvdestruksjon kan gjøre svakhet til styrke, noe som ofte beskrives som den gales fordel/«the madman's advantage» (Schoonmaker 1989: 138).

Hensikten med dramatiseringen kan deles i to. Først ønsker du å gi informasjon til motparten om hvilke virkemidler du har til rådighet, og at du ikke er redd for å bruke dem. For det andre, ønsker du å gi motparten en ny forståelse av styrkeforholdet i forhandlingene (Rognes 2015: 54).

Forhandlere benytter seg ofte av en såkalt «bunnlinje» for å beskytte seg selv. Ved å ha en slik bunnlinje, blir det enklere å motstå fristelser og press, og man unngår avtaler man senere vil angre på. En bunnlinje kan også forhindre at du aksepterer en avtale som hadde vært fornuftig å inngå (Fisher et al. 2012: 101).

Som et alternativ til en bunnlinje, har vi BATNA, som er en forkortelse for «Best alternative to a negotiated agreement». Alle foreslåtte avtaler bør måles opp mot BATNA (Fisher et al. 2012: 102). BATNAen er det eneste som kan beskytte deg fra å akseptere avtaler du ikke er tjent med, men samtidig hindre deg i å forkaste avtaler

eller betingelser som du ellers ville være tjent med (Fisher 2012: 102). Den gir deg et sammenligningsgrunnlag. Fisher mener at dersom du ikke har tenkt gjennom konsekvensene av at en avtale ikke inngås, forhandler du med lukkede øyne.

### 3.2.3 “A game of chicken”

		Arkitekt	
		7. etg	6. etg
Kommunen	7. etg	<b>VELDIG BRA</b> <b>DÅRLIG</b>	<b>Usikkert</b>
	6. etg	<b>FORFERDELIG</b> <b>Ingen avtale</b> <b>FORFERDELIG</b>	<b>DÅRLIG</b> <b>VELDIG BRA</b>

Figur 2 - Forhandlinger som «A game for chicken» (Pruitt & Carnevale 1993: 25)

Pruitt og Carnevale (1993: 25-26) sin fremstilling av «a game for chicken» er en god fremstilling av hvordan fordelingsforhandlinger antagelig fungerer. I figur 2 har vi fornersket fremstillingen for å belyse hvordan fordelingsforhandlinger fungerer.

I en fordelingsforhandling, inntar som nevnt partene ofte posisjoner med en vinnende taktikk.

La oss anta at Oslo kommune og en arkitekt skal forhandle om antall etasjer på et boligprosjekt. Kommunen vil ønske et prosjekt på seks etasjer, mens arkitekten ønsker syv etasjer.

Dersom kommunen overtaler arkitekten til å tro at det ikke er mulig å få til flere etasjer enn seks, kan vi lese av tabellen at arkitekten vil anse dette som et dårlig resultat. Arkitekten vil antagelig anse dette som urimelig, men velger heller å bygge seks etasjer en å ikke få til en avtale i det hele tatt.

Velger kommunen å bruke denne taktikken, vinner den, og arkitekten taper. Klarer derimot arkitekten å forplikte seg til syv etasjer før kommunen får sagt noe, vil arkitekten vinne, hvis kommunen kan komme med en slik avståelse.

### 3.3 Integrasjonsforhandlinger

Integrasjonsforhandlinger handler om å få til en avtale som er bedre enn det kompromisser på enkeltsaker gir, altså ønsker partene at størrelsen på kaken skal bli større (Rognes 2015: 61).

Rognes omtaler dette som «vinn-vinn» forhandlinger og slik får man et inntrykk av at konkurransen mellom partene forsvinner. Dette er ikke alltid tilfellet. I integrasjonsforhandlinger må både konkurranse og samarbeid håndteres i en og samme prosess (Rognes 2015: 61). Rognes nevner at integrasjon fører til at partene blir mer motiverte til å gjennomføre avtalen når man er sammen om en problemløsning. Han nevner at integrasjon også vil styrke forholdet mellom partene, noe som gjør det lettere å forhandle partene imellom i fremtiden.

I følge Lewicki et al. (2016: 61) er det viktig med fri flyt av informasjon i integrasjonsforhandlinger. Partene må være villige til å fortelle om egne intensjoner og samtidig lytte til motparten. Videre nevner han at i denne type forhandlinger er det viktig å prøve å forstå motpartens behov. En studie utført av Kemp og Smith (1994: 17) viste at når noen vet prioriteringene til motparten ikke er lik ens egne, kunne dette føre til informasjonsutveksling, bedre forståelse av forhandlingene og at større felles mål ble oppnådd. Videre skal det i integrasjonsforhandlinger fokuseres på overordnede mål, der forskjeller skal minimeres og likhetene skal vektlegges. Til slutt skal løsningene etter best mulig evne imøtekomme behovet og målet til begge partene (Lewicki et al. 2016: 61)

#### 3.3.1 Fire steg i integrasjonsforhandlinger

Integrative forhandlinger har ifølge Lewicki et al. (2016: 63-76) fire steg:

Første steg handler om *å identifisere og definere problemet*.

Her er det viktig å komme til forhandlingene med et åpent sinn om hverandres behov. Etersom problemet defineres i felleskap, bør det også reflektere behovet og prioriteringene til begge parter, ikke bare en. På samme måte skal utformingen av problemet være nøytralt, slik at begge partene kan akseptere det. Det må fokuseres på hovedproblemet. Dette hovedproblemet bør utformes som et mål det er ønskelig å oppnå og ulike hindre som kan komme underveis bør kartlegges. En konkret definisjon av problemet og alle løsningsmuligheter bør foreligge før det tas et valg, slik at alle partene blir ivaretatt.

Partene som forhandler har som regel ulike interesser. Dermed blir det viktig å unngå å legge skyld når ulike meninger møtes. I denne fasen er det derfor viktig å unngå og legge skyld, da dette vil forhindre fremgangen i forhandlingene.

*Undersøke begge interesser og behov* er neste steg. Kartlegging av behov og interesser er viktig slik at alle partenes interesser blir ivaretatt, ettersom motpartens interesser må ivaretas for å inngå en avtale (Fisher et al. 2012: 61).

Å utvikle alternative løsninger kan gjøres på to måter.

Først kan dette gjøres ved å finne opp løsninger ved å omdefinere problemet eller problemene. Et kjent alternativ som kan benyttes i dette tilfellet er kompromiss. Samtidig kan «kaken utvides», slik at alle parter får tilfredsstillt sine interesser ved at flere ressurser tilføres. For det andre kan løsninger utarbeides med hensyn til problemet slik det foreligger. Dette kan gjøres med «Brainstorming» der flere personer møtes og ideene flyter fritt.

Siste etappe er å evaluere og velge alternativ, for deretter å implementere avtalen. Dersom forhandlingene er komplekse og alternativene mange, kan det være nødvendig for hver av partene å presentere alternativet de ønsker og forklare hvorfor, og deretter komme frem til en felles løsning. I denne fasen er det viktig å ikke skade relasjonene som har oppstått under samarbeidet.

### **3.3.2 Faktorer som påvirker vellykkede integrasjonsforhandlinger**

En vellykket integrasjonsforhandling skjer når partene som skal delta har et klart ønske om å finne felles løsninger (Lewicki et al. 2016: 80-86). Flere faktorer gjør dette lettere.

Å ha et felles mål er ett av disse. Når partene mener at det å jobbe sammen er mer lønnsomt enn å konkurrere eller jobbe hver for seg, legger dette til rette for integrative forhandlinger.

For det andre må involverte parter tro på sin egen evne til å forhandle. Det er større sannsynlighet for å samarbeide dersom en selv har troen på det.

For det tredje må en ha tro på sitt eget synspunkt – at din mening er verdt å kjempe for. Samtidig må den andre partens standpunkt respekteres. Motpartens meninger og ønsker skal veie like tungt som egne.

For det fjerde er det viktig at partene både er forpliktet og motiverte til å jobbe sammen mot et felles mål. En vilje om å uttrykke egne behov, identifisere likheter og innrømme og akseptere ulikheter er også viktig.

For det femte, må partene ha tillitt til hverandre. Det å ha tillitt til hverandre betyr ikke nødvendigvis at partene vil samarbeide, men det er grunn til å anta mistillit vil gjøre integrasjonsforhandlinger vanskeligere.

For det sjette, er klar og presis kommunikasjon betydningsfullt. Det må komme klart og tydelig frem hva partene ønsker og ikke minst hvorfor. Desto mer presist dette er kommunisert, jo færre misforståelser kan oppstå. Partene må ha forståelsen for kommunikasjon.

Til slutt, må partene ha en forståelse for hvordan integrasjonsforhandlingene foregår.

### 3.3.3 Forhandlerens dilemma

Et kjent fenomen innenfor spillteorien er «Fangens dilemma». Med bakgrunn i denne spillteorien har Lax og Sebenius (1986: 39-40) utviklet en spillteoretisk fremstilling av forhandlinger med navnet «Forhandlerens dilemma». I fremstillingen nedenfor har vi bearbeidet denne til å gjelde forhandlinger mellom planmyndighetene og private aktører/fagkyndig.

I utarbeidelse av reguleringsplaner har kommunen og arkitekten to muligheter; samarbeide eller konkurrere. Hva hver av partene velger å gjøre, vil påvirke resultatet som er representert med fire ulike utfall av forhandlingene vist i figur 3.

		Arkitekt	
		Samarbeid	Konkurransse
Kommunen	Samarbeid	BRA	VELDIG BRA
	Konkurransse	DÅRLIG	MIDDELS

Figur 3 - Forhandlers dilemma (Lax & Sebenius 1986: 39; Pruitt & Carnevale 1993: 24)

Dersom kommunen velger å samarbeide mens arkitekten velger å konkurrere, vil kommunen sitte igjen med et DÅRLIG resultat, mens arkitekten vil få et VELDIG BRA resultat. Velger kommunen å konkurrere, vil det være best for arkitekten å konkurrere. Uavhengig av hva kommunen velger å gjøre, vil det lønne seg for arkitekten å konkurrere, som vi ser av tabellen. Det samme gjelder for kommunen.

Velger både kommunen og arkitekten å konkurrere, får begge et MIDDELS resultat. Her vil felles gevinster bli lagt igjen på «forhandlingsbordet», der begge partene hadde hatt mer igjen for å samarbeide enn å konkurrere.

Hadde de valgt å samarbeide, vil begge sitte igjen med et BRA resultat. Det beste er å konkurrere dersom man ikke vet med sikkerhet eller er enig med motparten om et samarbeid.



### 3.4 Plan- og bygningsloven

I forbindelse med arealforvaltningen i Norge er Plan- og bygningsloven, forkortet PBL, den mest sentrale loven for styringen av arealbruken (Holth & Winge 2017: 21).

Det er PBL som gir kommunen hjemmel til å fastsette planer for arealbruken og avgjøre om et omsøkt tiltak, som for eksempel en byggesøknad, skal få tillatelse eller ikke (Holth & Winge 2017: 102). Det finnes også andre lover som har betydning for arealforvaltningen som forvaltningsloven, naturmangfoldloven, kulturminneloven og friluftsløven (Holth & Winge 2017: 22; Wøhni et al. 2012: 14). Vi vil kun forholde oss til PBL ettersom de sistnevnte lovene vil falle utenfor vår problemstilling.

PBL er kjent for å være sektorovergripende, sektornøytral og en prosesslov; *Sektorovergripende* innebærer at tiltak må samordnes mellom ulike samfunnssektorer og mellom ulike planmyndigheter (Bugge 2015). *Sektornøytral* betyr at den ikke setter enkelte samfunnsinteresser over andre (Holth & Winge 2017: 23).

*Prosesslov* innebærer at loven gir forvaltningen saksbehandlingsregler og rammer for planmyndighetenes skjønn, men ingen svar på hva utfallet skal bli (Haugrønning et al. 2011: 34; Holth & Winge 2017: 23).

Det norske planleggingssystemet har to klare forutsetninger (Holsen 2007: 113); først og fremst er det i all hovedsak det offentlige som skal stå for planaktiviteten, for det andre er det den kommunale oversiktsplanleggingen skal avklare arealbruk og arealressursforvaltning. Disse skal i felleskap komme frem til hva som er best for samfunnet.

Et klart brudd på forutsetningen om at det offentlige i hovedsak skal stå for planaktiviteten, ser vi i dag ved at private aktører både utarbeider og gjennomfører planene. Som vi nevnte i kapittel 1.1, står private aktører for 84 % av detaljreguleringene i Oslo kommune. Med tanke på at kommunen skal stå for oversiktsplanleggingen, er det interessant å stille spørsmål ved om det er VPOR som en strategisk plan, eller om det er andre juridisk bindende prosjektplaner som er best egnet til å håndtere denne oversiktsplanleggingen.

#### 3.4.1 Rollefordelingen i den norske boligpolitikken

Boligpolitikken i Norge er et samspill mellom stat, kommune og private aktører der rollefordelingen mellom partene kan oppsummeres slik (Det kongelige kommunal- og regionaldepartement 2004: 85):

1. Staten fastsetter boligpolitiske mål, lager juridiske rammevilkår, gir økonomisk assistanse til spesielle formål og hjelper til med kompetansetiltak
2. Kommunen planlegger og tilrettelegger for utbygging og utbedring av både boliger og boligområder, samt hjelper vanskeligstilte i samfunnet slik at de har et bosted
3. Private aktører utvikler, bygger og forvalter eiendom

I denne oppgaven vil hovedfokuset ligge på kommunen og private aktører.

Kommunen er planmyndighet og bestemmer etter retningslinjer fra staten hvordan arealene innenfor kommunens område skal brukes. Kommunen er den parten som avslår eller innvilger søknader fra utbygger, og setter eventuelle betingelser til et byggeprosjekt som må være oppfylt, før byggetillatelse gis (Nordahl 2012: 93, 100).

De private aktørene skaffer seg arealer som er egnet for boligbygging og regulerer disse med hensyn til markedet. Deretter kontakter de banker for å skaffe finansiering til byggeprosjektet, oppfører boligene og selger dem uten restriksjoner i pris eller målgruppe (Nordahl 2012: 93). Dette kalles for *markedsbasert boligforsyning*.

Bak markedsbasert boligforsyning ligger det to premisser (Nordahl 2012: 94):

1. forsyningen av boliger er markedssensitivt og 2. byggingen avhenger av tillatelse fra kommunen. Den første premissen innebærer at utbyggere selger boliger som en vare til den prisen interessenter er villige til å betale. Dersom etterspørselen er for lav eller utbygger får for dårlig fortjeneste, vil utbygger la være å bygge. At byggingen er avhengig av tillatelse fra kommunen, innebærer at utbyggerne må få en igangsettingstillatelse fra kommunen før de kan starte utbyggingen, noe de ikke har noen garantier for at kommune vil gi dem.

Ut i fra dette kan vi si at private foretak i dag er den aktive og handlende part, mens kommunen er den tilretteleggende myndigheten (Nordahl 2012: 94).

### **3.4.2 Prosjektplaner og strategiske arealplaner**

I arealplanleggingen er det sentrale å styre og kontrollere arealbruket (Buitelaar et al. 2011: 930). Dette kan gjøres ved for eksempel å bestemme utnyttelse, formen på bebyggelse og hvor ulike funksjoner skal lokaliseres (Holsen 2017: 239). For å nå bestemte mål har vi ulike plantyper, med forskjellige virkemidler, som kan benyttes (Holsen 2017: 239).

I arealplanleggingen kan en skille mellom to ulike idealtyper av planer: prosjektplaner og strategiske arealplaner (Holsen 2017: 241).

Prosjektplaner er en form for blåkopier av det resultatet man har til hensikt å oppnå (Faludi 2000: 303). Innen prosjektplanleggingen handler samhandlingen om å ta i bruk selve planen, der planen skal gi klare retningslinjer for gjennomføring av planen. Her forventes det at sluttresultatet gjenspeiler spesifikasjonene i prosjektplanen (Faludi 2000: 303).

En strategisk plan derimot, er et rammeverk fremtidig handling bygger på (Albrechts 2004: 747). Disse planene handler om å foreta avveininger og vanskelige beslutninger om hva som bør prioriteres, da det er umulig å gjennomføre alt som er ønskelig. På denne måten produseres rettferdige og strukturelle «svar» på problemer, utfordringer, ambisjoner og mangfoldet (Albrechts 2004: 751-752). Strategisk planlegging er en selektiv form for planlegging som tar for seg de viktigste utfordringene. Disse planene skiller seg ifølge (Healey 2009: 440) fra prosjektplanene ved at strategiske planer fokuserer på overordnede og helhetlige politiske avklaringer og visjoner. I strategisk arealplanlegging er skjønn og fleksibilitet viktig i planleggingen (Holsen 2017: 242).

Holsen (2017: 241) forteller at det kan sies at prosjekt- og strategiske planer har ulike funksjoner, og at det ikke forventes at strategiske planer realiseres på samme måte som prosjektplaner.

Prosjektplanene har primært en kontrollfunksjon der faktisk utvikling sjekkes opp mot planen. I Norge har vi et kontrollsystem som Booth (1996: 6) definerer som et regulativt system. Dette er basert på juridisk bindende planer der arealbruket blir delt inn i ulike soner. Disse systemene er opptatt av forutsigbarhet fremfor fleksibilitet (Holsen 2017: 241).

Strategisk planlegging skal derimot fungere som et utgangspunkt for beslutninger. Den strategiske planen er en referanseramme som fremfor å påvirke arealbruken, forsøker å påvirke aktørene i arealplanleggingen (Buitelaar & Bregman 2016: 1283).

Innenfor arealplanleggingen har vi ulike virkemidler som kan tas i bruk for å fremme eller hindre ønsket utvikling (Holsen 2017: 243).

Her har vi blant annet økonomiske virkemidler i form av:

- Materielle goder (Vedung 1998: 32) som for eksempel penger.
- Regulative virkemidler, som er autorative regler som krever/pålegger en bestemt handlingsmåte (Vedung 1998: 31).
- Informative virkemidler søker å overbevise mottakeren til å handle på en bestemt måte (Vedung 1998: 33).
- Kooperative virkemidler styres gjennom forhandlinger der hensikten er at frivillige avtaler inngås (Böcher 2012: 14)

Norsk arealplanlegging styres i stor grad av regulative virkemidler, men vi finner også innslag av informative virkemidler (Holsen 2017: 243). I Oslo kommune ser vi nå at kooperative virkemidler benyttes i arealplanleggingen (Holsen 2017: 246), der de bruker plantyper på utsiden av loven for å ha et forhandlingsgrunnlag i møtet med utbyggere (de Vibe 2015: 35; Holsen 2017: 243).

Sett i lys av forhandlingsteorien, kan vi anta at prosjektplaner i større grad vil bære preg av fordelingsforhandlinger. Prosjektplanene, som reguleringsplaner etter Plan- og bygningsloven, er juridisk bindende for arealbruket og i forhandlingen vil man enten være «innenfor» eller utenfor forhandlingssonen – altså innenfor eller utenfor den juridiske rammen.

Strategiske planer med sin fleksibilitet, vil gjøre det enklere å benytte seg av integrasjonsforhandlinger. Her er det ingen juridiske rammer, som således vil gjøre det enklere for partene å forhandle.

### 3.4.3 Reguleringsplaner

Kommunene har det som kalles et beslutningsmonopol når det kommer til arealplanlegging på lokalt nivå (Haugrønning et al. 2011: 24).

Gjennom PBL kan kommunene foreta allsidige og langsiktige vurderinger med tanke på hva som er en hensiktsmessig ressursforvaltning innenfor kommunens grenser (Holth & Winge 2017: 93). Kommunen kan benytte seg av fire plantyper, disse er; kommuneplan, kommunedelplan, områderegulering og detaljregulering. Dette er juridisk bindende prosjektplaner, som omtalt i kapittel 3.4.2.

Kommuneplanen består av en arealdel og en samfunnsdel, der arealdelen er bindende for fremtidig utvikling (Plan-og bygningsloven 2008§ 11-5, 11-6). Her vil arealformål, hensynssoner og bestemmelser være viktige elementer for å bestemme arealbruket (Plan-og bygningsloven 2008§ 11-7-11-11)

Ettersom vi i denne oppgaven ønsker å undersøke reguleringsprosessen fra «A til Å» med private aktører som initiativtakere, vil vi i det følgende kun konsentrere oss om områderegulering og detaljregulering.

Reguleringsplanen er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som spesifiserer bruk, vern og utformingen av arealer og de fysiske omgivelsene (Plan-og bygningsloven § 12-1) . Planen gjelder for et bestemt område i en kommune og styrer arealbruket via arealformål, hensynssoner og bestemmelser (Holth & Winge 2017: 103).

Arealformål er bestemmelser som «bebyggelse og anlegg» og «grønnstruktur» som videre kan deles inn i «boligbebyggelse», «friområder», «parker» og «sentrumsformål». Hensynssonene er områder der spesielle hensyn bør ivaretas. Bestemmelsene i reguleringsplanen kan gå på grad av utnyttelse, utforming, antall boliger og rekkefølgekrav for å nevne noe (Plan-og bygningsloven 2008 § 12-5, 12-6, 12-7). Kommunen kan ikke gi bestemmelser om privatrettslige- og økonomiske forhold (Holth & Winge 2017: 117), eksempelvis om det skal være eierseksjoner eller andelsboliger.

Reguleringsplanen fastsetter fremtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak når kommunestyret vedtar den (Holth & Winge 2017: 103; Plan-og bygningsloven § 12-4). Tiltakene som blir igangsatt, kan ikke være i strid med reguleringsplanens arealformål og bestemmelser, og danner dermed grunnlaget for behandling av byggesøknader (Holth & Winge 2017: 58, 104; Plan-og bygningsloven § 12-4).

Ikke alle utbyggingstiltak har et krav om utarbeidelse av reguleringsplan (Holth & Winge 2017: 104). Det skal derimot utarbeides reguleringsplaner når (Plan-og bygningsloven § 12-1):

1. det følger av loven eller av kommuneplanens arealdel
2. der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring

3. ved gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak
4. ved tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn

Reguleringsplaner skal alltid utarbeides ved de to sistnevnte punktene.

#### **3.4.4 Område- og detaljregulering**

En reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering eller detaljregulering (Haugrønning et al. 2011: 32; Plan-og bygningsloven § 12-1 fjerde ledd).

**Områderegulering** gjelder for flere eiendommer eller større områder (Haugrønning et al. 2011: 32). Områdereguleringen er i hovedsak kommunens planverktøy og det er i utgangspunktet kommunen som skal utforme områdereguleringen. Kommunen kan dersom den ønsker, overlate jobben til andre myndigheter eller private (Plan-og bygningsloven § 12-1). Denne plantypen brukes dersom kommuneplanens arealdel krever det, eller der kommunen finner at det er et behov for dette (Plan-og bygningsloven § 12-2).

**Detaljregulering** benyttes for å følge opp kommuneplanens arealdel eller når en områderegulering krever det (Plan-og bygningsloven § 12-3), og er en planform som benyttes for mindre områder (Wøhni et al. 2012: 32).

I motsetning til mange andre europeiske land, kan faktisk private aktører i Norge fremme forslag til detaljregulering (Nordahl 2012: 102). Dersom private aktører velger å fremme forslag til detaljregulering, må planen fortsatt være i samsvar med kommuneplanens arealdel og eventuelle områdereguleringer (Plan-og bygningsloven § 12-3). I tillegg må de igangsette et byggetiltak innen frem år etter at detaljreguleringen er fremmet (Haugrønning et al. 2011: 32).

I følge Nordahl (2012: 102) er den viktigste forskjellen på private og offentlige forslag at private forslag alltid vil følge av konkrete utbyggingsplaner.

### 3.4.5 Privat planinitiativ og reguleringsprosessen

Som nevnt tidligere kan private fremme planinitiativ etter PBL, men dette gjelder kun detaljreguleringer. Hvordan detaljreguleringsplaner utarbeides er kort fremstilt i figur 4.



Figur 4 – Detaljreguleringsprosessen (Miljøverndepartementet 2009: 12)

Når private forslagshavere skal utarbeide detaljreguleringer, stiller loven et krav om at planspørsmålet først skal tas opp med planmyndighetene i kommunen i et *oppstartsmøte* (Plan-og bygningsloven § 12-8 første ledd). Her vil tiltakshaver informere kommunen om innhold og avgrensningen av planen, mens kommunen kan avklare hvilke krav som stilles til planarbeidet og samtidig komme med råd og assistanse i planarbeidet (Miljøverndepartementet 2009: 12; Plan-og bygningsloven § 12-8).

Videre skal privat forslagshaver ved igangsetting *kunngjøre oppstart* og varsle offentlige organer og andre interessenter/berørte, for eksempel grunneiere, festere og andre rettighetshavere, om planarbeidet (Miljøverndepartementet 2009: 11; Plan-og bygningsloven § 12-8). Hensikten er at berørte parter skal kunne komme med innspill til planen så tidlig som mulig (Haugrønning et al. 2011: 37).

For planer som kan få vesentlige innvirkninger på miljø og samfunn, krever PBL at det utarbeides et planprogram som skal legges ut til høring og offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart (Plan-og bygningsloven § 12-9). Høringsfristen og fristen for å komme med en uttalelse vedrørende planprogrammet er satt til minimum seks uker (Miljøverndepartementet 2009: 11; Plan-og bygningsloven § 12-9).

Når forslaget til reguleringsplan er klart og sendt til kommunen, skal kommunen avgjøre om forslaget skal legges ut på høring og bli lagt ut til offentlig ettersyn (Miljøverndepartementet 2009: 11-12; Plan-og bygningsloven § 12-11). Høring og offentlig ettersyn er et virkemiddel som sørger for at lovens krav om medvirkning blir ivaretatt (Plan-og bygningsloven §§ 5-1 og 5-4 til 5-6).

Kommunen kan fremme alternative forslag eller velge å se bort fra det private forslaget ved ikke å fremme det (Miljøverndepartementet 2009: 12; Plan-og bygningsloven § 12-11). Dette vil være kommunens BATNA i forhandlinger med

private aktører. Dersom kommunen velger ikke å fremme det private forslaget, skal forslagsstiller få en begrunnelse for dette. Hvis forslaget er i tråd med overordnede planer, kan privat aktør kreve at forslaget fremlegges for kommunestyret.

Uavhengig av hvem som er forslagsstiller, skal reguleringsplanen legges ut på høring og offentlig ettersyn i minimum seks uker (Plan-og bygningsloven § 12-10).

Grunneiere, festere, rettighetshavere og naboer skal underrettes om endelig planforslag med opplysninger om hvor det er tilgjengelig, slik at de har mulighet til å komme med innspill tidlig i prosessen (Miljøverndepartementet 2009: 11; Plan-og bygningsloven § 12-10).

Etter at planen har vært ute til offentlig ettersyn og høring, behandles merknader som har kommet inn, og planen bearbeides før den sendes til kommunestyret for vedtak. Loven oppfordrer til en tolvukersfrist for ferdigbehandling før planen sendes til vedtak (Plan-og bygningsloven § 12-10 fjerde ledd).

Dersom det har kommet innsigelser fra eventuelle berørte statlige eller regionale organer (Plan- og bygningsloven 2008 § 5-4 og 12-13) og kommunen ikke tar hensyn til dette, skal det foretas mekling mellom partene (Plan-og bygningsloven §§ 5-4 & 12-13). Kommer ikke partene til enighet, avgjør departementet utfallet (Haugrønning et al. 2011: 39; Plan-og bygningsloven § 5-6).

Kommunestyret har tolv uker på seg til å fatte vedtak angående ferdigbehandlet planforslag. Når reguleringsvedtak er endelig vedtatt, skal planen med planbeskrivelse kunngjøres, og berørte parter informeres (Plan-og bygningsloven § 12-12). Dersom noen punkter i reguleringsplanen skal endres, oppheves eller utfylles, gjelder de samme reglene som ved utarbeidelse av ny plan. Det vil si at dersom innspillene fra høringen fører til at kommunen ønsker å foreta endringer i planen, skal den legges ut til ny høring (Plan-og bygningsloven § 12-14)

En rask reguleringsprosess vil ta minimum ni til tolv måneder (Wøhni et al. 2012: 39). Asplan Viak studerte reguleringsprosessen i åtte prosjekter i Norge som viste at prosessen for de utvalgte prosjektene tok fra ett, tre til seks år (Lind & Kiil 2014: 16).

Når en plan er vedtatt, har utbygger en frist på fem år for å iverksette gjennomføringen av planen, ellers må nytt reguleringsvedtak innhentes. Det er også mulig for utbygger å søke om en forlengelse på opptil to år av gangen (Wøhni et al. 2012: 23). Kommunen kan når de ønsker, velge å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak for å igangsette nytt reguleringsarbeid (Wøhni et al. 2012: 24).

### **3.4.6 Reguleringsprosessens aktører**

I dagens praktiske arealplanlegging er det fire typer aktører som vil være involverte i utarbeidelse av reguleringsplaner (Holsen 2007: 120; Wøhni et al. 2012: 14-16):

1. offentlige ved kommunen, som politikere og byggesaksbehandlere, og overordnede sektormyndigheter
2. utbyggere/eiendomsutviklere: de som bygger for seg selv, tradisjonelle entreprenører og profesjonelle eiendomsutviklere
3. grunneiere: industrielle eller finansielle eiere
4. andre parter/allmennheten: de som er direkte berørt, befolkningen og interesseorganisasjoner

I følge Holsen (2007: 120) har de tre første en form for negativ kontroll – hver av dem kan hindre byutviklingen. De har hver sin måte å gjøre dette på. Offentlige myndigheter kan nekte å vedta en plan, utbyggerne og eiendomsutviklerne kan avstå fra å bygge og grunneierne kan nekte å selge eller nekte ny bruk av eiendommen.

### **3.5 Veiledende plan for det offentlige rom – VPOR**

En veiledende plan for det offentlige rom er en plan som styrer utviklingen i et område der det er flere grunneiere og reguleringsplaner. Planen er politisk forankret og er et verktøy utviklet av Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten 2014: 8). Som plan kan VPOR plan forstås som en strategisk arealplan. Slik vi omtalte det i kapittel 3.4.2 er disse planene ikke juridisk bindende slik som prosjektplaner er.

VPOR er ikke en del av planhierarkiet i Plan- og bygningsloven. Det er kun et veiledende dokument som det kommer frem av navnet. I forhold til juridiske prosjektplaner, som har bestemte forhandlingsrammer, er VPOR mer fleksibel. Dette gjør det lettere for involverte parter å inngå i vinn-vinn forhandlinger i form av integrasjonsforhandlinger, fremfor fordelingsforhandlinger (vinn-tap).

Planen er et dokument som er brukt for å konkretisere og formidle tiltak i offentlige rom som kommunen anser som nødvendig ved utviklingen av et område, samtidig som den sikrer et helhetlig perspektiv for fremtidig utbygging (Plan- og bygningsetaten 2014: 8).

I VPOR finner vi blant annet bestemmelser om parker, plasser, gater og gangveier som skal bygges ut for allmenhetens tilgjengelighet. Etablering av slike tiltak blir koordinert med de enkelte byggeprosjektene hvor etablering og oppgradering av offentlige tiltak sikres via rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner. VPOR er grunnlaget for formuleringen i rekkefølgebestemmelsene (Plan- og bygningsetaten 2014: 8).

Som vi har sett, har det vært en forskyvning over mot privat initiert arealplanlegging. I forbindelse med dette, kan det tenkes at VPOR har kommet inn som et virkemiddel for å håndtere endringene i rollefordelingen.

Det hele startet på Ensjø på tidlig 2000-tallet. Planleggingsprogrammet for Ensjø la opp til ny arealbruk og en mulighet for 7 000 nye boliger, i tillegg til både ny og

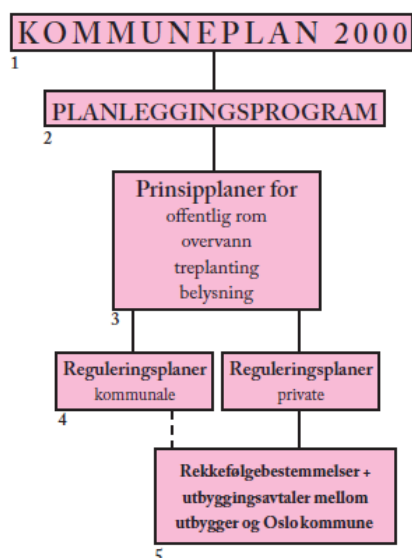


eksisterende næring (Plan- og bygningsetaten 2007: 3). Fra å være et industriområde, skulle Ensjø transformeres til en boligby. Dette fører til krav om endring av infrastruktur, offentlige uterom og blågrønn struktur (Plan- og bygningsetaten 2007: 3).

Som et resultat fikk Plan- og bygningsetaten i oppgave å utarbeide en veiledende prinsipplan som skulle inkludere offentlige rom og blågrønn struktur på Ensjø (Plan- og bygningsetaten 2007: 3). Tanken var at prinsipplanen skulle fungere som et utgangspunkt for forhandlingene mellom kommunen og utviklerne, slik at kommunen kunne komme med krav til utbyggerne om opparbeidelse av offentlige rom (Plan- og bygningsetaten 2007: 3). På denne måten ville boliger og offentlige rom utvikles parallelt, samtidig som utbyggerne fikk ansvar for finansiering av ulike tiltak i prinsipplanen. Den første VPORen ble vedtatt i 2007 (Plan- og bygningsetaten u.å). I ettertid har VPOR sammen med planleggingsprogram fått navnet Oslo-modellen (de Vibe 2015: 32).

Forskjellen mellom kommuneplaner/kommunedelplaner og VPOR er ifølge Selvig (2015: 230) at VPOR presiserer fordelingen av ulike type rom i byområder og er et mer detaljert og presist verktøy knyttet til byrom. Hun presiserer at kommunen på denne måten får mer kontroll på styringen av de offentlige rommene, og at behovet for en slik områdeplan er størst der det er flere grunneiere (Selvig 2015: 230). Videre påpeker hun at det kan være vanskelig for kommunen å kreve at en utbygger skal bidra til opparbeidelse av offentlige rom dersom det ikke foreligger områdeplaner. Når det derimot er utarbeidet områdeplaner/VPOR, og offentlige rom har blitt kartlagt, er det lettere for kommunen å kreve at utbygger opparbeider offentlige rom (Selvig 2015: 231).

I følge Plan- og bygningsetaten er planhierarkiet på Ensjø som vist i figur 5<sup>5</sup>.



Figur 5 – VPOR i «planhierarkiet» på Ensjø (Plan- og bygningsetaten 2007: 11)

<sup>5</sup> Vi påpeker at VPOR ikke er en del av planhierarkiet etter Plan- og bygningsloven. Dette er Plan- og bygningsetatens egne ord hentet fra VPOR på Ensjø.

For å løse utfordringene knyttet til opparbeidelse av offentlige rom, ble det utarbeidet en egen modell for kostnadsfordeling, kalt Ensjø-modellen.

I følge Anders Solheim, seksjonsleder for Hovinbyen i Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo, har kommunen opprettet en kommunal gjennomføringsorganisasjon under Bymiljøetaten som har ansvar for gjennomføringen av de offentlige tiltakene i planen<sup>6</sup>.

Ensjømodellen er basert på en modell kalt planlegging- og organiseringsmodellen, der modellen innebærer at kommunen bistår med en overordnet programmering for området, samt en oversikt over kostnader og finansieringsløsning. I følge Nordahl (Nordahl et al. 2009: 59) er det «en gjennomgående premiss for Ensjøutviklingen at infrastruktur og fellestiltak skal finansieres av grunneierne». Kostnadene knyttet til fellestiltak er forsøkt tallfestet i VPORen.

Partene ble enige om et bidrag per bebygget areal, samt kommunale bidrag som omfatter bidrag til sosial infrastruktur og teknisk anlegg.

---

<sup>6</sup> Dette kommer frem av en forelesning vi hadde hos Eiendom- og byfornyelsesetaten i Oslo den 13.03.17 i faget APL350.

## 4. Datainnsamling og gjennomføring

I denne oppgaven har vi brukt to metoder for datainnsamling; dokumentanalyse hvor vi studerer offentlig tilgjengelige dokumenter, og intervjuer med sentrale informanter.

### 4.1 Dokumentanalyse konfliktnivå

Dokumentanalysen har vært nødvendig for å få kunnskap om innholdet i de ulike dokumentene og for å få et inntrykk av konfliktnivået.

For å kunne undersøke konfliktnivået valgte vi å telle antall forhåndsuttalelser, bemerkninger og innsigelser ved høring/offentlig ettersyn, klager på vedtatt plan og hvor mange alternativer til en reguleringsplan det var totalt.

Da vi telte antallet på hver av variablene, benyttet vi oss i all hovedsak av dokumentet: «Planforslag til politisk behandling». I dette dokumentet finner vi et eget kapittel: «Medvirkning», der alle variablene blir listet opp. Dokumentet er elektronisk signert av PBE, slik at vi ser på dette som en form for kvalitetssikring. Enkelte av prosjektene under, for eksempel Lillo Gård, har fått flere forhåndsuttalelser/bemerkninger fra samme person, der innholdet var svært likt. Dette betyr at antallet forhåndsuttalelser eller bemerkninger i seg selv kan være høyere, men ettersom innholdet er likt, anser kommunen og arkitekten det som én bemerkning.

#### Forhåndsuttalelser

Når det skal igangsettes en planprosess, skal dette annonseres (Haugrønning et al. 2011: 37). De som blir direkte berørt av planen skal informeres slik at de har muligheter til å komme med innspill eller informasjon som er relevant for videre planlegging. Hensikten er å sørge for medvirkning, men det er også en faktor at de innspillene som kommer tidlig, også lettere blir hørt. Innspillene som kommer tidlig i prosessen sendes til den som utarbeider planen (Haugrønning et al. 2011: 37), og blir i Oslo kommunes reguleringsprosess kalt forhåndsuttalelser.

#### Bemerkninger og innsigelser ved høring/offentlig ettersyn

En plan skal legges ut til offentlig ettersyn og høring. I denne forbindelse blir berørte parter informert om muligheten til å komme med merknader og fristen for dette (Haugrønning et al. 2011: 38). Når en plan blir lagt ut for høring og offentlig ettersyn kommer alle merknader inn til kommunens planadministrasjon også når det er private som er forslagsstillere (Haugrønning et al. 2011: 37). I høringsperioden er det ikke bare direkte involverte parter som kan komme med merknader, men alle.

En innsigelse kan fremmes av offentlige myndighetsorganer som en form for veto mot et planforslag (Wøhni et al. 2012: 71). Dersom det kommer inn en innsigelse som kommunen ikke tar til følge, betyr dette at planen ikke kan godkjennes uten videre (Haugrønning et al. 2011: 39). Dette fører til at mekling må avholdes hos Fylkesmannen, og dersom dette ikke fører til en løsning, må endelig fattes endelig vedtak Miljøverndepartementet/KMD.

## **Klager**

Når en ny reguleringsplan blir vedtatt, kan alle som blir berørt av planen, klage på vedtaket (Wøhni et al. 2012: 71). Fristen for å sende inn en klage er tre uker etter at vedkommende har blitt orientert om vedtaket. Klagen bør ta opp feil eller mangler i saksgangen eller legge frem ny og vesentlig informasjon i saken.

## **Alternative planforslag totalt**

Etter Plan- og bygningsloven (2008 § 12-3) har private aktører lov til å fremme forslag til detaljregulering. Når private aktører kommer med forslag til reguleringsplaner, kan kommunen bestemme om forslaget skal sendes ut på høring og offentlig ettersyn eller om kommunen selv skal fremme eget forslag til regulering (Plan- og bygningsloven 2008 § 12-11).

## **4.2 Dokumentanalyse tidsforbruk**

Tidsforbruket er også undersøkt ved hjelp av dokumentanalyser for hvert prosjekt.

Tidspunktene for de ulike begivenhetene kommer frem av svært forskjellige dokumenter og i mange tilfeller kan også dokumentene gjengi flere forskjellige datoer. For eksempel kan det i «Planforslag til politisk behandling» komme frem at en begrenset høring ble avholdt i perioden 20.11-30.11, mens det i et annet brev står 20.10-30.10. Dette var et tilfelle som dukket opp på prosjektet Lillebergstunet.

I de tilfeller vi har møtt på utfordringer knyttet til at datoene ikke stemmer, har vi brukt det dokumentet som vi mener er korrekt: for Lillebergstunet som er nevnt over, betyr dette at vi valgte å bruke datoene 20.10 - 30.10. Brevet om begrenset høring var nemlig datert 20.10 og fristen ifølge brevet var 30.10.15.

## **4.3 Intervjuer**

Formålet med intervjuene har vært flere. Vi ønsket å få opplysninger om forhold som kan være vanskelig å fange opp når vi kun bruker en dokumentanalyse. I tillegg ønsket vi å få en innsikt i hvordan de ulike aktørene selv opplever reguleringsprosessen. Slik kunne vi sammenligne vårt inntrykk fra dokumentanalysen opp mot aktørenes meninger.

Informantene er valgt på grunnlag av sine erfaringer og kunnskap om de ulike reguleringsprosessene. Dem vi har snakket med har vært med i planprosessen helt eller delvis på de ulike prosjektene. De har erfaring om hvordan prosessene fungerer og er fagfolk med god kunnskap og erfaring. I den anledning er det viktig for oss å påpeke at intervjuene i all hovedsak har vært med fagkyndig/arkitekt og Plan- og bygningsetaten. Begge parter har uttalt seg ut fra egne personlige erfaringer knyttet til reguleringsprosessen. Arkitektene som er engasjert på vegne av utbygger, har kun uttalt seg om sine egne erfaringer, ikke utviklerens.

I denne oppgaven har vi gjennomført intervjuer med følgende informanter:

Prosjekt 1 – Lillebergtunet: Arkitekt i Spor arkitekter AS og Plan- og bygningsetaten

Prosjekt 2 – Ensjøhøyden: Arkitekt i Arcasa arkitekter AS

Prosjekt 3 – Lillo gård: Arkitekt i 4B arkitekter AS

Prosjekt 4 – Myrenskvartalet: Heggelund og Koxvold AS via mail og Plan- og bygningsetaten

Vi har fått tilbakemelding fra alle arkitektene på de ulike prosjektene. Med hensyn til Ensjøhøyden og Lillo gård fikk vi dessverre ikke til et intervju med Plan- og bygningsetaten. Grunnen er at flere av saksbehandlerne har sluttet, og de som eventuelt hadde kjennskap til prosessen, hadde ikke anledning.

I forkant av intervjuene lagde vi intervjuguide for prosjekter med VPOR og prosjekter uten. Intervjuet følger som vedlegg (se vedlegg 5). Selv om vi hadde en guide, beveget samtalene seg også utenfor skjema. Grunnen til dette var av at informantene selv kom inn på temaer utenfor våre spørsmål og at vi stilte oppfølgingsspørsmål der vi mente dette var nødvendig. I tillegg hadde vi et ønske om at dialogen skulle flyte fritt. Gjennom intervjuene har vi fått svar på det vi ønsket å undersøke.

Informantene ble orientert om hensikten med intervjuet og det ble gitt samtykke til opptak. En av oss stod for spørsmålene og dialogen med informanten, mens den andre noterte de viktigste momentene som kom frem. På denne måten fikk vi skrevet de viktigste elementene med en gang. I de tilfeller vi har hatt behov for suppleringer eller å etterprøve vår forståelse av intervjuet, har vi gått tilbake til lydopptaket. Vi har dermed ikke transkribert alle intervjuene. Dersom det i ettertid var noen uklarheter om vår forståelse, sendte vi mail til informantene slik at de kunne bekrefte vårt inntrykk.

## 5. Prosjektene

På bakgrunn av avgrensningene vi satte for valg av prosjekter, falt valget på følgende prosjekter; Lillebergtunet, Ensjøhøyden, Lillo gård og Myrenskvartalet.

De to førstnevnte ligger på Ensjø, der det foreligger VPOR som ble vedtatt i 2007. Prosjektet Ensjøhøyden og Myrenskvartalet er i regi av Neptune Properties AS, mens Lillo Gård og Lillebergtunet er OBOS-prosjekter.

I det følgende kapittelet vil vi presentere hvert prosjekt for seg selv, i tillegg til våre funn fra dokumentanalysen og intervjuene.



Figur 6 – Oversikt over prosjektene (Laget av Arne Magnus O. Kind med utgangspunkt i kart hos [www.gulesider.no](http://www.gulesider.no))

Tabell 1 er en oversikt over våre nøkkeltall knyttet til de ulike prosjektene.

<u>Med VPOR</u>			
<b>Lillebergstunet/Grenseveien 69</b>		<b>Ensjøhøyden/Stålverksveien 1</b>	
Område	Ensjø	Område	Ensjø
Tilknyttede kdp	kdp 17	Tilknyttede kdp	kdp 17
Tilknyttede VPOR	VPOR for Ensjø	Tilknyttede VPOR	VPOR for Ensjø
Utbygger	OBOS	Utbygger	Neptune Properties
Tidligere regulering	Industri	Tidligere regulering	Industri
Ny Regulering	Bolig	Ny Regulering	Bolig, friområde, fortau
Oppstartsmøte	15.01.2014	Oppstartsmøte	15.11.2013
Høring og offentlig ettersyn	12.01.2015	Høring og offentlig ettersyn	15.09.2014
Vedtatt plan	07.09.2016	Vedtatt plan	14.12.2016
Antall dager fra oppstart til høring	362	Antall dager fra oppstart til høring	304
Antall dager fra høring til vedtak	604	Antall dager fra høring til vedtak	821
Antall dager fra oppstart til vedtak	966	Antall dager fra oppstart til vedtak	1125
Antall forhåndsuttalelser	8	Antall forhåndsuttalelser	8
Antall bemerkninger og innsigelser	9	Antall bemerkninger og innsigelser	16
Antall klager på vedtatt plan	1	Antall klager på vedtatt plan	1
Antall planforslag	2	Antall planforslag	1
<u>Uten VPOR</u>			
<b>Lillo Gård/Sandakerveien 100</b>		<b>Myrenskvartalet/Sandakerveien 16</b>	
Område	Nydalen	Område	Torshov
Tilknyttede kdp	kdp 3, 4 og 17	Tilknyttede kdp	kdp 4 og 17
Tilknyttede VPOR	Nei	Tilknyttede VPOR	Nei
Utbygger	OBOS	Utbygger	Neptune Properties
Tidligere regulering	Industri, kontor, barnehage og friområde	Tidligere regulering	Industri
Ny Regulering	Bolig og barnehage	Ny Regulering	Bolig med barnehage
Oppstartsmøte	16.06.2014	Oppstartsmøte	19.12.2011
Høring og offentlig ettersyn	08.06.2015	Høring og offentlig ettersyn	10.12.2014
Vedtatt plan	11.05.2016	Vedtatt plan	21.06.2017
Antall dager fra oppstart til høring	357	Antall dager fra oppstart til høring	1087
Antall dager fra høring til vedtak	338	Antall dager fra høring til vedtak	924
Antall dager fra oppstart til vedtak	695	Antall dager fra oppstart til vedtak	2011
Antall forhåndsuttalelser	15	Antall forhåndsuttalelser	13
Antall bemerkninger og innsigelser	21	Antall bemerkninger og innsigelser	13
Antall klager på vedtatt plan	0	Antall klager på vedtatt plan	1
Antall planforslag	1	Antall planforslag	2

Tabell 1 – Nøkkeltall



## 5.1 Prosjekt 1: Ensjøhøyden<sup>7</sup>

**Adresse:** Stålverksveien 1, gnr. 130, bnr. 105 i Oslo kommune, bydel Gamle Oslo.

**Tomtestørrelse:** 6 467 kvadratmeter

**Forslagsstiller:** Neptune Properties AS

**Fagkyndig:** Arcasa Arkitekter AS

**Saksnummer:** 201312694

**Regulering:** omregulering fra industri/næring til boligbebyggelse/friluft

**Gjeldende overordnede planer ved innsending av forslag til bystyret:**

1. Kommuneplan 2015 Oslo mot 2030
2. KDP 17 Torg/møteplasser
3. Planleggingsprogram for Ensjø
4. VPOR for Ensjø



Foto: Vedrana Lozancic

Dette prosjektet blir liggende mellom Helsfyr og Hasle i bydel Gamle Oslo. Borettslaget vil bestå av tre forskjellige bygg, som vil ha henholdsvis 49, 36 og 48 leiligheter hver med ulike størrelser, totalt 133 leiligheter. Byggene vil bestå av to- til fireroms leiligheter med størrelser fra 40 til 103 kvadratmeter. Underjordisk garasjeanlegg og felles takterrasse på alle byggene skal også bygges. Prosjektet har kort vei til parker, skoler, barnehage, forretninger og kollektive knutepunkt (Neptune Properties 2016). Ved oppstarten av reguleringsprosessen bestod tomten av et næringsbygg/fabrikkbygg på fem etasjer.

<sup>7</sup> I dokumentanalysen av Ensjøhøyden har flere dokumenter blitt brukt. Disse kildene er listet opp i et eget vedlegg, se vedlegg 1.



### **5.1.1 Dokumentanalyse konfliktnivå**

#### **Forhåndsuttalelser**

Det ble mottatt åtte forhåndsuttalelser der to av disse var fra private. Bymiljøetaten, Byantikvaren, Eiendom- og byfornyelsesetaten, Brann- og redningsetaten, Renovasjonsetaten, Vann- og avløpsetaten var blant de offentlige. Uttalelsene gikk blant annet ut på tilgjengelighet, hvilke ledninger som var i grunnen, høyder og ivaretagelse av vegetasjon/trær.

#### **Bemerkninger/innsigelser ved endt høring**

Etter endt høringsfrist var det kommet inn 15 bemerkninger. I tillegg hadde Bydel Gamle Oslo fått utsatt frist, slik at det totalt kom 16 bemerkninger. Ni av disse bemerkningene var fra offentlige aktører; Bydel Gamle Oslo, Byantikvaren, Bymiljøetaten, Brann- og redningsetaten, Fylkesmannen i Oslo og Akershus (ingen innsigelse), Renovasjonsetaten, Undervisningsbygg og Vann- og avløpsetaten. De resterende syv var fra private.

Emner som ble tatt opp var høyder, trygg skolevei, utnyttelse, grønnstruktur og solforhold. Ett sameie kommenter også at det ikke har blitt varslet om oppstart.

#### **Klager på vedtatt plan**

Etter at planen ble vedtatt kom det inn en klage som gjaldt antall etasjer. Klagen ble avvist av kommunen og sendt til Fylkesmannen, som også senere avviste klagen og opprettholdt planvedtaket da det ikke ble funnet noen saksbehandlingsfeil.

#### **Antall planforslag til politisk behandling**

Plan- og bygningsetaten og forslagsstiller var uenige om antall etasjer som skulle bygges. Forslagsstiller ville ha seks etasjer, der toppetasjen skulle være tilbaketrasket. PBE ønsket fem etasjer. I et brev til Arcasa i mai 2015 påpekte PBE at de ville fremme et eget forslag dersom Arcasa valgte å fremme et forslag med seks etasjer, der denne var tilbaketrasket. I et brev til en nabo i mai 2016 skriver PBE at de vil fremme et eget alternativ, med fem etasjer på byggene.

Da planforslaget ble sendt til politisk behandling var det kun Arcasa sitt forslag som ble sendt til politisk behandling. Planforslaget hadde seks etasjer, der sjettede etasje var tilbaketrasket. Ved innsendelse til politisk behandling anbefalte PBE forslaget. De mente at forslaget ikke ga noen vesentlig negativ konsekvens for utearealenes sol- og uteoppholdskvaliteter.

### 5.1.2 Informantenes opplevde konfliktnivå

Arkitekten i Arcasa drar frem høyder, en tilbaketrukket sjette etasje og utearealer som punkter det var uenigheter om.

Tidlig i intervjuet med Arcasa kommer det frem at det skjedde noe avgjørende hos PBE under reguleringsprosessen. Det kom inn en saksbehandler med mye erfaring, som Arcasa hadde hatt et veldig godt samarbeid med tidligere.

I dette prosjektet var det fire saksbehandlere, noe informanten syntes var veldig frustrerende. Det kommer frem av intervjuet at Arcasa møtte ulike «skoler» som var avhengig av den enkelte saksbehandler. Noen saksbehandlere var strenge, andre mer fleksible, både når det gjaldt utearealer og høyder.

Arcasa konkluderer med at opplevd konfliktnivå var lavt, men påpeker at konfliktnivå og konflikter er veldig avhengig av saksbehandler. Arcasa sin erfaring var at de kunne snakke med enkelte saksbehandlere, mens andre derimot sender et fire siders brev som deretter blir lagt ut på kommunens sider og dermed blir tilgjengelig for alle.

Vi fikk dessverre ikke tak i noen fra kommunen til å stille til intervju på dette prosjektet. Flere av dem som har jobbet med prosjektet, har sluttet og de som ellers hadde kjennskap til saken, hadde ikke anledning til å stille til intervju.

I forbindelse med intervjuet om planprosessen på Lillebergtunet, som ligger like ved Ensjøhøyden, forteller PBE at politikerne kom med en korreks til PBE i denne saken. Politikerne mente at PBE burde ha stilt med et eget alternativ.

### 5.1.3 Dokumentanalyse tidsforbruk

Oppsummering av de viktigste milepælene på Stålverksveien følger av figur 7:



Figur 7 - Reguleringsprosessen Ensjøhøyden

Forespørsel om oppstartsmøte ble sendt fra Arcasa 25.09.13, og ble avholdt 15.11.13.

Fra oppstartsmøtet til høringen 15.09.14, tok det 304 dager. Fra høring til vedtak, tok det 821 dager til bystyret fattet vedtak. Fra oppstartsmøte til bystyrevedtak tok det 1125 dager. Dersom vi teller med klagen og behandlingstiden av den tok det tre og et halvt år.

#### **5.1.4 Informantenes opplevde tidsforbruk**

Det kommer frem fra Arcasa at prosessen kunne vært lettere, og slik vi forstod det også kortere ettersom Arcasa sa at ting hadde vært bedre dersom den siste saksbehandleren hadde vært der gjennom hele prosessen.

I tillegg hevder Arcasa at prosessen hadde gått lettere hvis det ikke hadde vært mange ulike saksbehandlere inne i bildet.

Dialogen med PBE kommer opp som tema der Arcasa mener det er mangel på dialog. Et av ønskene fra Arcasa var klarere beskjeder fra PBE om hvilke elementer som ikke var forhandlingsbare. Arcasa forteller også om et prosjekt der de var enige med PBE etter offentlig ettersyn. Etter hvert kom en ny saksbehandler inn og resultatet ble at PBE fremmet eget alternativ. I stedet for å ha en dialog utviklet prosjektet Arcasa forteller om seg til å bli en «vanvittig prosess».

Dersom man så bort fra tidsforbruket, var sluttresultatet OK ifølge Arcasa. Selv om det forelå en VPOR her, opplevde ikke fagkyndig at planprosessen var mer forutsigbar. De mente at VPOR hadde for store ambisjoner – ambisjoner som ikke alltid ble oppfylt.

I tillegg mente Arcasa at VPOR la opp til forhandlinger med tanke på størrelser og bidrag, og at det til slutt ble for mye forhandlinger.

## 5.2 Prosjekt 2: Lillebergtunet<sup>8</sup>

**Adresse:** Grenseveien 69, gnr. 130, bnr. 102 i Oslo kommune, bydel Gamle Oslo

**Tomtestørrelse:** 6 120 kvadratmeter

**Forslagsstiller:** Grenseveien 69 AS

**Fagkyndig:** Spor Arkitekter AS

**Saksnummer:** 201415803

**Regulering:** omregulering fra industri til boligbebyggelse, kombinert med mulighet for forretning, bevertning eller offentlig privat tjenesteyting og friområde.

**Gjeldende overordnede planer ved innsending av forslag til bystyret:**

1. Kommuneplan 2015 Oslo mot 2030
2. Ensjø forslag til planleggingsprogram
3. Ensjø veiledende plan for det offentlige rom
4. Kvalitetsprogram for Ensjø



Foto: Lillebergtunet i bilder

Lillebergtunet borettslag på Ensjø skal bygges av OBOS. Boligene blir liggende mellom Helsfyr og Hasle i bydel Gamle Oslo, og ligger like ved prosjektet Ensjøhøyden. Borettslaget vil bestå av to hus fordelt på fire og syv etasjer med til sammen 92 leiligheter. Sokkeletasje kommer i tillegg. Husene ligger mot syd og vest og vil bestå av to-, tre- og fireroms leiligheter med ulik størrelse. Prosjektet får en sentral beliggenhet med kort avstand til blant annet parker, skoler, barnehage, forretninger og kollektive knutepunkt (OBOS 2017a). Før oppstart av reguleringsprosessen bestod tomten av et næringsbygg på fire etasjer regulert til industriformål.

---

<sup>8</sup> I vår dokumentanalyse av Lillebergtunet har flere dokumenter blitt brukt. Disse har vi listet opp i et eget vedlegg, se vedlegg 2.

## **5.2.1 Dokumentanalyse konfliktnivå**

### **Forhåndsuttalelser**

Det ble mottatt totalt åtte forhåndsuttalelser fra syv forskjellige parter, der Bymiljøetaten kom med to.

Alle disse uttalelsene var fra offentlige aktører; Bymiljøetaten, Brann- og redningsetaten, Bydel gamle Oslo, Eiendom- og byfornyelsesetaten, Byantikvaren, Undervisningsbygg og Vann- og avløpsetaten. Uttalelsene handlet om byggegrenser, utarbeiding av trafikkanalyser, hensyn som skulle tas til skole, trær, byggegrenser og boligtyper for å nevne noe. Bydel Gamle Oslo og Bymiljøetaten skriver spesifikt i sine bemerkninger at de støtter PBE sitt forslag.

### **Bemerkninger/innsigelser ved endt høring**

Etter at planen hadde vært ute til offentlig ettersyn var det kommet inn åtte bemerkninger. I tillegg kom det én innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus etter fristen. Seks offentlige bemerkninger/innsigelser kom fra Bydel gamle Oslo, Byantikvaren, Bymiljøetaten, Vann- og avløpsetaten, Hafslund nett og Fylkesmannen. De tre siste bemerkningene var fra private, der Spor var en av disse.

Bemerkningene gikk ut på ønsker om gjennomgående leiligheter, undersøkelser av grunnen for forurensning og kvikkleire, utnyttelsesgrad og byggehøyder med mer. Spor Arkitekter uttalte seg angående PBE sitt forslag der de etterlyste konsekvensene av forslaget til PBE i form av stedsanalyse, volumstudie, sol- og skyggediagram, terrengarrondering for å nevne hovedtrekkene. En dokumentasjon for alternativet de hadde valgt å fremme.

I denne saken ble det også en begrenset høring grunnet feil i høyder på kartene som hadde ligget ute til offentlig ettersyn, samt en endring i formålsgrenser mellom friområder og boligbebyggelse. Det kom inn en bemerkning fra Bymiljøetaten som i all hovedsak omfattet ordlyden på reguleringsbestemmelser knyttet til grønnstruktur og bekkedrag.

### **Klager på vedtatt plan**

I denne reguleringsprosessen kom det inn én klage som handlet om støyforhold, geotekniske forhold, parkering og høyder. Klagen kom inn seks dager for sent, men PBE valgte likevel å ta klagen til behandling. Klagen ble ikke tatt til følge i kommunen, og ble deretter behandlet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus som konkluderte med at saken var tilstrekkelig belyst i prosessen. Klagen ble derfor ikke tatt til følge.

## **Antall planforslag til politisk behandling**

I dette prosjektet ble det fremmet to forslag, ett fra Spor arkitekter og ett fra PBE. Plan- og bygningsetaten anbefalte ikke Spors forslag. De mente at lamellen Spor hadde tegnet i bakgården forringet kvaliteten vesentlig. Motivet bak PBEs forslag var blant annet å sikre kvalitet i friområdet og brukbare uteoppholdsarealer. I sitt forslag valgte PBE å fjerne lamellen, men økte antallet etasjer på de byggene som ble stående. Spor arkitekter kommenterte forslaget til PBE under offentlig ettersyn. I etterkant av høringen sendte Spor en sammenstilling av de to ulike alternativene til Byrådsavdelingen for Byutvikling. Dette for å gi en mer oversiktlig fremstilling slik at forskjellene skulle komme tydeligere frem. I brevet de sendte påpekte de at PBE hadde brukt uforholdsmessig lang tid på saksbehandlingen; offentlig høring ble avsluttet 23.02.15 og de to alternativene til en regulering ble sendt til politisk behandling 14.01.16.

### **5.2.2 Informantenes opplevde konfliktnivå**

Både Spor og PBE bekrefter at det var uenigheter i prosessen, og at dette var knyttet til høyder og det ekstra bygget i gårdsrommet.

Spor opplevde at det var mangel på dialog mellom partene. Spor satt med en følelse av at PBE hadde andre meninger om hvordan prosjektet skulle være. På den andre siden opplevde PBE noe som hører sjeldenhetene til – Spor kom med et ferdig prosjekt til oppstartsmøtet.

Forklaringen på dette, ifølge PBE, kunne være at det på denne tiden var slik at dersom PBE kom med et eget alternativ, ble dette alternativet sjeldent vedtatt av bystyret. De tror dette førte til en dynamikk og en prosess der forslagsstiller ofte var sikker på at det var deres alternativ som ville bli vedtatt<sup>9</sup>.

Dialog var et tema som kom opp flere ganger i intervjuet med Spor. De erfarte at dialogen med PBE stoppet når interessene til PBE ikke ble ivaretatt. Spor antok at PBE ville fremme eget forslag, men hadde ingen formening om hva forslaget ville bli. Selv om de trodde at bygget i bakgården ville forsvinne, var det likevel et overraskelsesmoment da de kom med forslaget. PBE sier i intervjuet at det ble varslet ved oppstart at de ville fremme eget alternativ.

Også i intervjuet påpeker Spor at de savner kravet til dokumentasjon fra PBE når de utarbeider forslag, noe som også kom frem av dokumentanalysen.

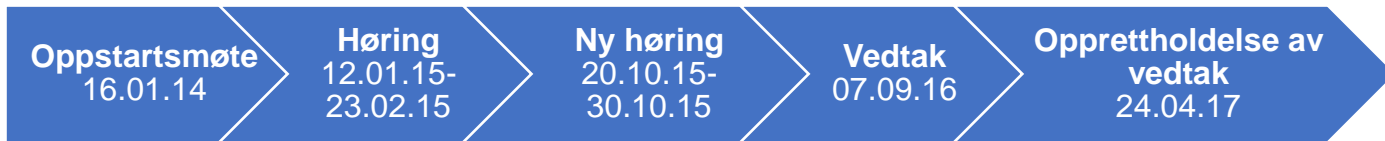
Spor mente at opplevd konfliktnivå var relativt normalt sett i forhold til liknende planprosesser. De var også fornøyde med å ha forholdt seg til én saksbehandler gjennom hele planprosessen, noe som ga kontinuitet. PBE legger konfliktnivået på middels pluss.

---

<sup>9</sup> I dag kan det se ut som «trenden» har snudd ifølge informanten hos Plan- og bygningsetaten. Dette er også tilfellet i våre prosjekter; både på Lillebergturnet og Myrenskvartalet fremmet PBE eget forslag som også ble politisk vedtatt.

### 5.2.3 Dokumentanalyse tidsforbruk

De viktigste milepælene i planprosessene kan vi se av figur 8:



Figur 8 - Reguleringsprosessen Lillebergtunet

Spor arkitekter sendte forespørsel om oppstartsmøte til PBE 28.11.13 som ble avholdt 16.01.14. Fra oppstartsmøtet til høringen 12.01.15 tok det 362 dager. Fra planen ble lagt ut til høring til planen ble vedtatt, gikk det 604 dager. Det gikk 966 dager fra oppstartsmøte til vedtak av bystyret. Som nevnt tidligere kom det i etterkant en klage på reguleringsvedtaket fra Lilleberg borettslag. Tar vi dette i betraktning så var ikke planen endelig før Fylkesmannen hadde avvist klagen. Det tok altså over tre år.

### 5.2.4 Informantenes opplevde tidsbruk

Spor syntes tidsbruket var relativt normalt sammenlignet med lignende prosesser, utover dette hadde de ikke flere kommentarer angående tidsbruket.

PBE forklarer at det i en planprosess alltid er noe som oppstår, dette kunne være innsigelser, ny forskrift eller annet. PBE opplevde at de ble sittende å diskutere mindre fortolkninger i VPOR med arkitekten i stedet for «reelle» problemstillinger, slik at de ikke kom videre i arbeidet.

PBE sier at prosessen kunne vært kortere, men at det var mye som skjedde på denne tiden som trolig førte til at det tok lengre tid. Om det er planen eller tidspunktet som førte til at tiden gikk, var vanskelig å vite.

PBE forteller at forslaget kom på et tidspunkt da det var omstilling i kommunen. Man hadde igangsatt nye prosesser for innsending av planforslag. PBE forteller videre at prosessen, RIPP – redesignet innsendt planprosess<sup>10</sup>, innebar en ny måte å gi tilbakemeldinger på og nye måter å avholde møter på. Samtidig skulle det også avklares hvordan dialogmøter skulle holdes.

Også her nevner PBE at reguleringsplaner som ble utarbeidet av dem, ikke ble vedtatt av bystyret. Som tidligere nevnt kom Spor med et ferdig prosjekt til oppstartsmøtet. Spor var opptatt av at deres prosjekt var best og det førte til at PBE opplevde at døren til «forhandlingsrommet» var lukket. Det ble diskusjoner om tolkninger, i stedet for å komme videre i arbeidet.

PBE påpeker at uavhengig av hvilken hvem det er gir inntrykk av at «deres prosjekter best», vil være uheldig for forhandlingssituasjonen og det videre planarbeidet.

<sup>10</sup> Redesignet innsendt planprosess (RIPP) ble tatt i bruk i april 2013 av Plan- og bygningssetaten etter kritikk fra bygg- og anleggsnæringen om at reguleringsprosessen var for tidkrevende. Mer informasjon om RIPP finner vi her: [http://ann.milli.no/byplanoslo/Evaluering\\_RIPP.pdf](http://ann.milli.no/byplanoslo/Evaluering_RIPP.pdf)



### 5.3 Prosjekt 3: Lillo Gård<sup>11</sup>

**Adresse:** Sandakerveien 100-100 C, gnr. 77, bnr. 1/221/222/223 i Oslo kommune, bydel Sagene.

**Tomtestørrelse:** 29 650 kvadratmeter

**Forslagsstiller:** Lillo Gård KS

**Fagkyndig:** 4B arkitekter AS

**Saksnummer:** 201404639

**Regulering:** omregulering fra byggeområde for kontor, barnehage, industri og friområde til boligbebyggelse, barnehage, forretning og næring.

**Gjeldende overordnede planer ved innsendelse til bystyret:**

1. Kommuneplan for Oslo – Oslo mot 2030
2. Kommunedelplan for Akerselva – KDP 4
3. Kommunedelplan for torg og møteplasser - KDP 17



Bilder: Vedrana Lozancic

Lillo Gård er beliggende i Nydalen, midt mellom Oslo sentrum og Marka. Prosjektet vil bestå av 415 selveierleiligheter totalt fordelt på 11 bygg, med alt fra to- til fireroms leiligheter. I tillegg til boligene skal det bygges butikker, kafe og barnehage. Prosjektet har en god beliggenhet med kort avstand til barne- og ungdomsskole, parkanlegg, Storo Storsenter, Handelshøgskolen BI, matbutikker med mer. Prosjektet har også kort avstand til ulike kollektivtilbud (OBOS 2017b). Før reguleringsprosessen bestod eiendommen av Lillo Gård (hovedhus, stabbur, hønsehus med mer), en mindre driftsbygning og et kontorbygg på seks etasjer.

---

<sup>11</sup> I dokumentanalysen av Lillo Gård har flere dokumenter blitt brukt. Disse kildene er listet opp i et eget vedlegg, se vedlegg 3.



### **5.3.1 Dokumentanalyse konfliktnivå**

#### **Forhåndsuttalelser**

Det kom inn 15 forhåndsuttalelser totalt på Sandakerveien 100. Av disse var 10 offentlige; Bydel Sagene, Byantikvaren (tre stk.), Bymiljøetaten, Brann- og redningsetaten, Eiendom- og byfornyelsesetaten (to stk.), Undervisningsbygg og Hafslund nett. De resterende fem kom fra private.

Kommentarene gjaldt verneverdige bygg, høyder, hensynet til barn og barns skolevei, utbyggingsavtaler, trær og undersøkelser om forurenset grunn.

Byantikvaren meldte også at de ville fremme eget forslag dersom deres

#### **Bemerkninger/innsigelser ved endt høring**

Etter høringsperiodens frist var det kommet inn 19 bemerkninger og to innsigelser, 21 totalt. Innsigelsene kom fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Fylkesmannen i Oslo og Akershus og ble begrunnet med fare for kvikkleireskred og manglende geotekniske undersøkelser. Utover dette gikk bemerkningene ut på reduksjon av høyder, avfallshåndtering, brannsikkerhet og opprettholdelse av turveier med mer. De resterende bemerkningene var fordelt på offentlige myndigheter og private, med henholdsvis 13 offentlige og åtte private bemerkninger.

I tillegg til den ordinære høringen, ble det holdt to begrensede høringer. Den første begrensede høringen var begrunnet med at innsigelsene hadde ført til endringer i planforslaget; det var ikke fare for skred i området. Det kom to bemerkninger, disse var fra NVE og Fylkesmannen i Oslo og Akershus som begge trakk sine innsigelser. Det ble endringer i reguleringsforslaget som førte til begrenset høring nummer to, hvor kom det inn fem bemerkninger hvor alle var offentlige. Her påpeker blant annet Byantikvaren at de endringer de ville ha gjennomført (at et større område skal reguleres til hensynssone bevaring) ikke er ivaretatt og at de vil fremme eget planforslag.

#### **Klager på vedtatt plan**

Det kom ingen klager på vedtatt plan.

#### **Antall planforslag til politisk behandling**

Til offentlig ettersyn fremmet PBE eget alternativ. I tillegg varslet Byantikvaren i sine brev at de mulig ville fremme eget forslag dersom deres interesser ikke ble ivaretatt, både ved offentlig høring og begrenset høring nummer 2.

Begrunnelsen til Byantikvaren var at de ønsket å få inn flere hensynssoner da deres interesser ikke ble ivaretatt, og PBE for å belyse forhold knyttet til offentlig eller privat regulering av bestemte arealer.

PBE støttet planen utarbeidet av 4B, og Byantikvaren kom ikke med noen alternativer. Dermed det kun ett alternativ sendt til politisk behandling.

### 5.3.2 Informantenes opplevde konfliktnivå

Hva angår uenigheter i planprosessen generelt, og med kommunen spesielt, så var det ifølge vår informant hos 4B Arkitekter godt samarbeid i hele prosessen og vilje til å finne gode løsninger.

I følge vår informant var det enighet mellom partene om «å gi og ta». De involverte partene var stort sett enige om utnyttelsesgrad, arkitektur og utforming. Vår fagkyndig var veldig fornøyd med kommunens saksbehandlere.

Utbygger måtte redusere noe av høyden på ett av byggene. En annen utfordring var å bli enige om innkjørsel og passering/dybde av garasjeanlegg. Kommunen ønsket primært å beholde en låve som stod der, men det ble enighet om at denne kunne rives.

En nabo var veldig opptatt av størrelsen på byggene, beliggenheten og hvordan dette ville påvirke solforholdene. Man måtte bruke en del tid på utredninger for å dempe disse bekymringene. Utbygger faktisk opp med å flytte bygget noen meter på grunn av dette, for å imøtekomme naboens ønske.

Alt sett under ett mente fagkyndig at opplevelsen av konfliktnivået var lavt, både overfor kommunen og andre involverte parter i reguleringsprosessen.

### 5.3.3 Dokumentanalyse tidsforbruk

De viktigste datoene i reguleringsprosessen på Sandakerveien 100 er listet opp i figur 9.



Figur 9 – Reguleringsprosessen Lillo Gård

4B arkitekter sendte inn forespørsel om oppstartsmøte 02.04.14 som deretter ble avholdt 16.06.14. Fra oppstartsmøtet til høringen 08.06.15 tok det 357 dager.

Fra høring til vedtak i bystyret tok det 338. Ser vi på den totale tidsrammen fra oppstartsmøtet til vedtaket, tok det 695 dager.

Ettersom det var to begrensede høringer i dette prosjektet, gikk ca. 11 uker til disse.

### 5.3.4 Informantenes opplevde tidsforbruk

I følge fagkyndig opplevde de tidsforbruket som veldig greit, spesielt siden det har vært en relativt komplisert sak med mange hensyn å ta. Imidlertid kunne noen dialoger med Bymiljøetaten muligens gått noe raskere.

## 5.4 Prosjekt 4: Myrenskvartalet<sup>12</sup>

**Adresse:** Sandakerveien 16, gnr. 225, bnr. 232 i Oslo kommune, bydel Sagene.

**Tomtestørrelse:** 4 361 kvadratmeter

**Forslagsstiller:** Torshov Torg AS c/o BundeEiendom

**Fagkyndig:** Heggelund og Koxvold AS

**Saksnummer:** 201111972

**Regulering:** omregulering fra industri til bolig med barnehage.

**Gjeldende overordnede planer ved innsendelse til bystyret:**

1. Kommuneplan 2015 Oslo mot 2030.
2. Kommunedelplan Torg og møteplasser (17)
3. Kommunedelplan Akerselva Miljøpark (4)



Foto: Vedrana Lozancic

Myrenskvartalet er beliggende attraktivt og sentralt på Torshov. Borettslaget vil bestå av 118 leiligheter fordelt på sju etasjer og fem oppganger. Leilighetene vil være 2-, 3- og 4-roms leiligheter i ulik størrelsesorden. Som en del av planene skal en ny barnehage også bygges (Neptune Properties 2017). Prosjektet har kort avstand til både Akerselva, Grünerløkka, Sagene og Bjølsen. Det meste av butikk- og servicetilbud som kafeer, spisesteder og butikker. Flotte friområder som Torshovdalen og Torshovparken ligger også innenfor kort gåavstand. Buss og trikk er også like i nærheten. Før oppstart av reguleringsprosessen var eiendommen i all hovedsak bestående av kjellerfundamentet til et tidligere møbellager som brant ned, og som i nyere tid har blitt brukt til parkering og brakker.

### 5.4.1 Dokumentanalyse konfliktnivå

#### Samrådsinnspill

Dette prosjektet skiller seg fra de andre ved at PBE inviterte til samrådsinnspill. I den forbindelse kom det inn 12 innspill der alle var fra offentlige aktører. Ettersom samrådsinnspill ikke er en del av det vi ønsker å undersøke, og dette prosjektet også er det eneste som har dette elementet, vil vi ikke gå ytterligere inn i denne tematikken.

---

<sup>12</sup> I dokumentanalysen av Myrenskvartalet har flere dokumenter blitt brukt. Disse kildene er listet opp i et eget vedlegg, se vedlegg 4.

### **Forhåndsuttalelser**

Det kom inn 13 forhåndsuttalelser totalt i denne saksprosessen. Av disse var sju offentlige; Bydel Sagene, Brann- og redningsetaten, Byantikvaren, Bymiljøetaten divisjon utredning, Vann- og avløpsetaten, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE). De resterende seks var private. Merknadene gikk ut på hvilken retning skulle være, høyder og hva som skulle følges av lover og regler for å nevne noe.

### **Bemerkninger/innsigelser ved endt høring**

Det ble mottatt 13 bemerkninger på Sandakerveien 16. Av disse var 10 stykker offentlige og kom fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Norges vassdrag- og energidirektorat, Byrådsavdelingen for kunnskap og utdanning, Bydel Sagene, Brann- og redningsetaten, Byantikvaren, Bymiljøetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Renovasjonsetaten og Vann- og avløpsetaten.

De tre siste kom fra private i nærområdet.

Av bemerkningene/innsigelsene var høyder, tap av reklameinntekter, bedre trafikkanalyse og «ingen ytterligere kommentarer» temaer som ble tatt opp.

Planforslaget måtte ut på begrenset høring fordi barnehagen som var med i tidligere forslag bestod av to avdelinger, mens det nå ble åpnet en barnehage med minimum fire avdelinger.

Det kom inn én bemerkning fra Bydel Sagene som ønsket å endre ordlyden i reguleringsforslaget slik at det ble tydeligere at det skulle bygges en barnehage med fire plan på bakkenivå.

### **Klager på vedtatt plan**

Det kom inn én klage der vedkommende mente at prosjektet blir for høyt og for nær nabobygget. PBE besluttet ikke å ta klagen til følge. Dette begrunner PBE med at saksbehandlingsregler er fulgt, og at klagens innhold allerede er vurdert i reguleringsprosessen. Ca. to måneder etter innsendelse av klagen ble klagen trukket, som derfor ikke blir sendt til Fylkesmannen for ytterligere behandling.

### **Antall planforslag til politisk behandling**

Det ble fremmet to planer, ett fra Heggelund og Koxvold og ett fra PBE.

Begrunnelsen for at PBE valgte å fremme eget forslag er at de mener det opprinnelige forslaget gir dårligere bokvalitet. PBE ønsker dermed å sikre tilstrekkelig uteareal, bedre bokvalitet og samtidig at tilpasningen til verneverdige bygg blir bedre.

### 5.4.2 Informantenes opplevde konfliktnivå

Informanten fra Heggelund & Koxvold Arkitekter opplyser at detaljnivået opplevdes nærmest som på byggesaksnivå og antyder at dette kan skyldes manglende erfaring fra saksbehandler eller større krav i endrede retningslinjer. Informanten opplever at de blir presset til å detaljere som de mener er helt nødvendig samtidig som det sliter på ressursrammene.

«Unødvendig detaljeringsnivå tydeliggjøres i dette prosjektet ved at videreføring av prosjektet ble vesentlig annerledes enn illustrert prosjekt i plansaken», sier informanten fra Heggelund og Koxvold arkitekter.

PBE opplyser at uenighetene var knyttet til høyder, utnyttelse og plassering av bygg. I følge informantene hos Plan- og bygningsetaten opplevde de konfliktnivået som litt over middels. Det var høyest konfliktnivå og flest uenigheter mot slutten av prosessen. PBE forteller at de ved flere anledninger opplevde at feilaktige opplysninger og uriktig tallmateriale ble fremsatt av utbyggers arkitekt. Arkitekten oppga blant annet feil BRA til offentlig ettersyn. Informantene vi snakket med hos Plan- og bygningsetaten var usikre på om dette var gjort med vilje, eller om det kom som et resultat av dårlig planlegging.

### 5.4.3 Dokumentanalyse tidsforbruk

Også her kan vi oppsummere de viktigste momentene i reguleringsprosessen i figur 10.



Figur 10 - Reguleringsprosessen Myrenskvartalet

Heggelund og Koxvold sendte forespørsel om oppstartsmøte den 29.08.11. Slik vi kan se det, ble det avholdt oppstartsmøte den 19.12.11. Fra oppstartsmøtet til høringen 10.02.14 tok det 1087 dager. I denne fasen var det en periode på ca. 11 mnd. hvor initiativet til tiltakshaver stoppet helt opp, og det ble sendt varsel om avslutning av plansak fra PBE. Videre tok det 924 dager fra høring til vedtaket ble fattet av bystyret. Totalt tok hele prosessen 2011 dager.

Ettersom det kom inn en klage her, og som senere ble trukket, har vi ikke tatt med klagetiden i betraktning. Det kan tyde på at det ble litt dødtid i en periode ettersom at PBE varslet avslutning av plansak 07.11.12/ rett under ett år fra oppstartsmøtet.

#### 5.4.4 Informantenes opplevde tidsforbruk

Utbyggers arkitekt opplevde saksbehandlingen som langvarig og utfordrende med skifte av saksbehandler, og et unødvendig detaljeringsnivå fra Plan- og bygningsetatens side.

I følge informantene vi intervjuet hos Plan- og bygningsetaten i forbindelse med reguleringsprosessen av Myrenskvartalet, opplevde de tidsbruken i planprosessen som svært langtekkelig. Initiativet til tiltakshaver stoppet helt opp i perioder.

I noen av disse periodene ble rutinene forandret hos PBE og derfor var det mye ekstraarbeid å gjenoppta saken.<sup>13</sup> Det kunne gått raskere dersom utbygger hadde jobbet med mer kontinuitet i gjennom hele prosessen. Mye tid gikk også med til kontroll av det innsendt tallmaterialet fra arkitekt.

PBE syntes det gikk mye tid til kontroll av feilaktige opplysninger gitt av utbyggers arkitekt. Et generelt bedre gjennomarbeidet prosjekt fra fagkyndig kunne gjort hele prosessen lettere. PBE forteller om mange feil og et lite gjennomarbeidet prosjekt som skapte mye ekstraarbeid.

PBE sier videre at med hensyn til tidsbruken, kunne det nok med fordel vært færre saksbehandlere hos Plan- og bygningsetaten. På den annen vil nye saksbehandlere kan komme inn i prosessen med nye øyne, gi en form for kvalitetssikring. PBE opplyser at de i reguleringsprosessene jobber i tospann: en saksbehandler og en enhetsleder er utnevnt for hver enkelt sak.

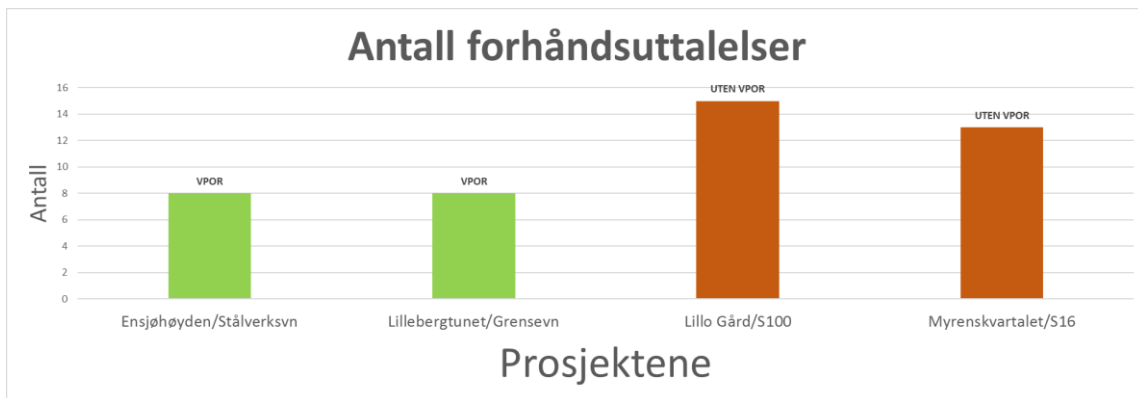
---

<sup>13</sup> Redesignet innsendt planprosess (RIPP) ble tatt i bruk i april 2013 av Plan- og bygningsetaten etter kritikk fra bygg- og anleggsnæringen om at reguleringsprosessen var for tidkrevende. Mer informasjon om RIPP finner vi her: [http://ann.milli.no/byplanoslo/Evaluering\\_RIPP.pdf](http://ann.milli.no/byplanoslo/Evaluering_RIPP.pdf)

## 6. Drøfting

I dette kapittelet vil vi i lys av relevant teori drøfte Hypotese 1: VPOR fører til et lavere konfliktnivå mellom involverte parter. Deretter drøfter vi Hypotese 2: VPOR fører til at reguleringsprosessen går raskere.

### 6.1 Hypotese 1: VPOR fører til et lavere konfliktnivå mellom involverte parter.



Figur 11 – Antall forhåndsuttalelser

Antall forhåndsuttalelser er den variabelen som ved første øyekast indikerer størst forskjell mellom områdene med og uten VPOR. Prosjektene med VPOR har totalt 16 uttalelser, mens de uten VPOR har totalt 28. Dersom vi ser nærmere på tallene, og hvem som har kommet med uttalelser, finner vi at Lillebergtunet og Ensjøhøyden hadde henholdsvis to og null private uttalelser hver. For Lillo Gård og Myrenskvartalet, er tallene åtte og seks private uttalelser.

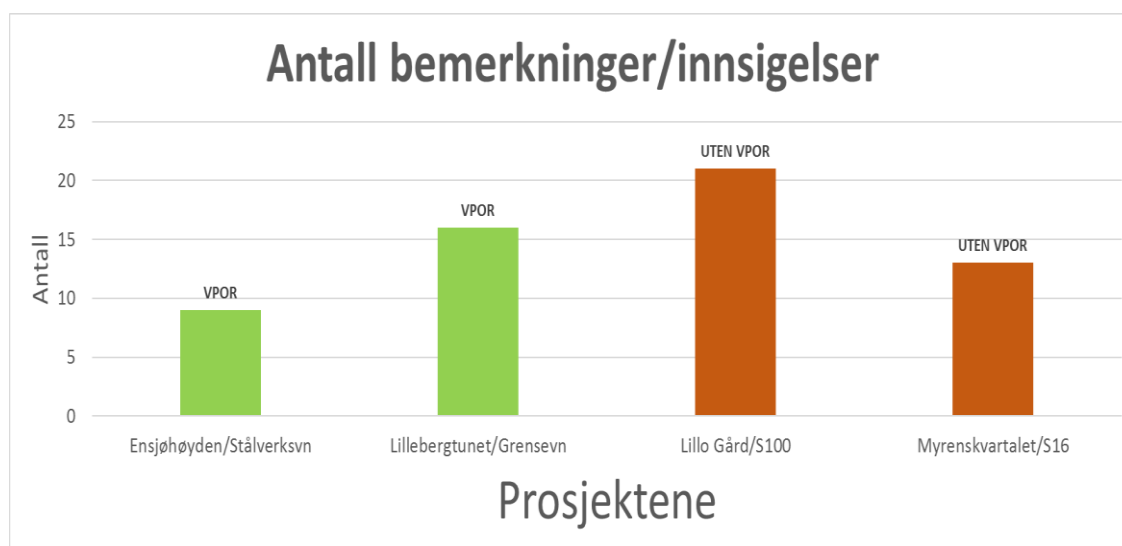
Det er dermed antall private uttalelser som utgjør forskjellen. Lillo Gård og Myrenskvartalet ligger begge i etablerte boligområder, mens Ensjøhøyden og Lillebergtunet ligger i industriområder. Det er dermed er rimelig å anta at det er beliggenhet og naboforhold som utgjør forskjellen på antall forhåndsuttalelser, og ikke nødvendigvis om det foreligger en VPOR eller ikke.

Det er flere forhold som blir tatt opp i de private uttalelsene, men de er ofte knyttet til gesimshøydene på prosjektet og at de er for høye. Andre forhåndsuttalelser kommer inn som rene «vis hensyn» uttalelser uten at det nødvendigvis er noe form for konflikt. GE Healthcare som kom med en forhåndsuttalelse på Lillo Gård er et eksempel på dette: her ønsker de at utbyggingen ikke skal ødelegge verdifullt utstyr og instrumenter. Et annet eksempel har vi på Ensjøhøyden der det for eksempel var et ønske om å bevare trær.

Beliggenhet vil også påvirke hvilke offentlige aktører som velger å komme med en uttalelse. Noen aktører vil «alltid» komme med en uttalelse, som for eksempel Byantikvaren som kom med uttalelser på alle fire prosjektene. Som vi kunne se på Lillo Gård, kom Byantikvaren med tre forhåndsuttalelser. I en av disse uttalelsene påpeker Byantikvaren at de vil stille med alternativt forslag dersom bygningsmiljøet ikke sikres slik de ønsker. At Byantikvaren kommer med tre uttalelser vil naturligvis påvirke konfliktnivået slik vi teller det i vår analyse.

Som vi så av dokumentanalysen valgte for eksempel Undervisningsbygg ikke å komme med innspill i alle fire prosjektene, men kun der deres interesser skulle ivaretas. På Lillebergtunet kom Undervisningsbygg med én uttalelse der de påpeker at en eiendom like i nærheten skal utvikles til skoleformål og at det i planleggingen bør tas hensyn til dette, særlig med hensyn til barn og barns skoleveier.

Dermed kan vi se at forhåndsuttalelsene både reflekterer et konfliktnivå, men også mindre konflikter som det å ivareta trær eller at det skal vises andre mindre hensyn.



Figur 12 – Antall bemerkninger/innsigelser

Av figur 12 kan vi se at antall bemerkninger/innsigelser er varierende for de to områdene. Området med VPOR hadde 25 bemerkninger/innsigelser totalt, mens området uten hadde 34. Lillebergtunet, Lillo Gård og Myrenskvartalet hadde i tillegg begrensede høringer, der de fikk henholdsvis én, syv og én bemerkning. Alle bemerkningene var offentlige og er ikke tatt med i figur 12.

I gjennomsnitt kom det inn 14,75 bemerkninger/innsigelser. Her ser vi at begge områdene ligger nokså tett opp mot gjennomsnittet, hvor et av prosjektene som ligger i område med VPOR ligger under gjennomsnittet, mens ett ligger over. Det samme gjelder for Lillo Gård og Myrenskvartalet.

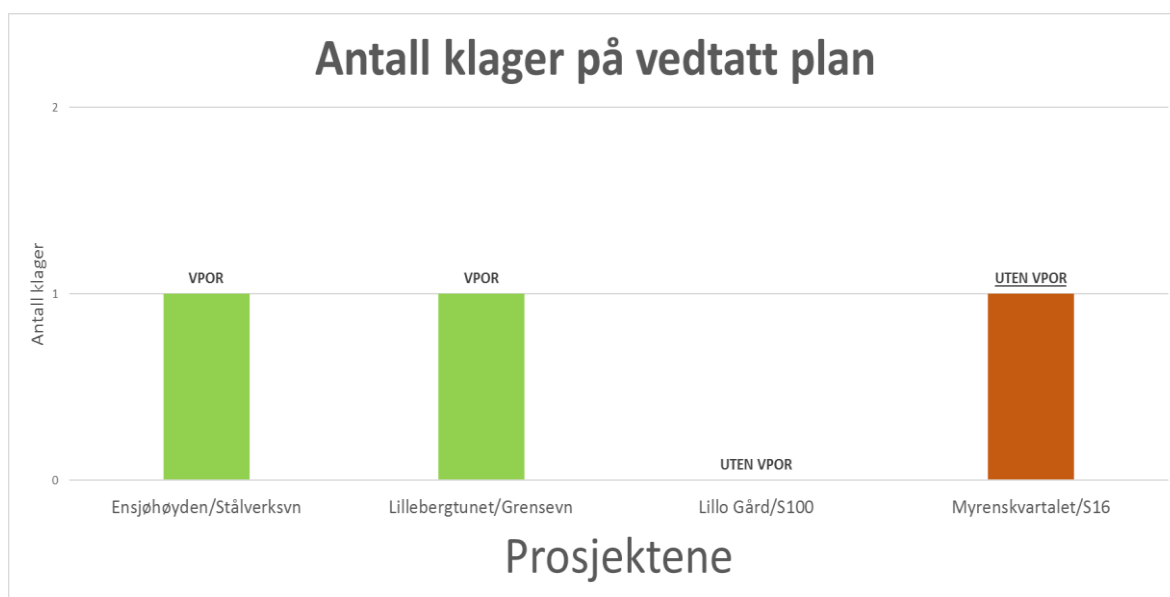


Av bemerkningene/innsigelsene var det syv private på Ensjøhøyden, tre på Lillebergtunet, åtte på Lillo Gård og tre på Myrenskvartalet. Med andre ord en marginal forskjell totalt sett i favør området med VPOR.

Av forhåndsuttalelsene så vi at noen uttalelser tok opp konflikter og andre var innspill til forslaget. Det samme gjelder bemerkningene/innsigelsene som kom ved høring og offentlig ettersyn fra private og offentlige aktører. De private kommenterer i stor grad høyder og utnyttelse, mens det offentlige ofte kommer med uttalelser som at de ikke har ytterligere kommentarer. Det offentlige tar også opp andre forhold; for eksempel sier Byantikvaren når det gjelder prosjektet på Lillo gård, at de vil fremme alternativt forslag dersom ikke deres ønsker blir ivaretatt.

Det er likevel en bemerkning vi spesielt ønsker å nevne. Dette er Spor sin bemerkning på PBE sitt forslag på Lillebergtunet. Som tidligere nevnt kommenterte Spor planforslaget til PBE, der de savnet dokumentasjon som begrunnet utformingen på PBE sitt planforslag. Vi vet også fra intervjuene at Spor opplevde mangel på dialog. At Spor etterlyser dokumentasjon for PBE sitt planforslag er slik vi ser det, et tegn på mistillit. Tillitt, kommunikasjon og et felles mål er viktige elementer for vellykkede integrasjonsforhandlinger. Her brytes flere av forutsetningene; partene har ikke tillitt til hverandre og jobber heller ikke mot et felles mål. Sett fra Spor sin side, er det også mangel på kommunikasjon mellom partene.

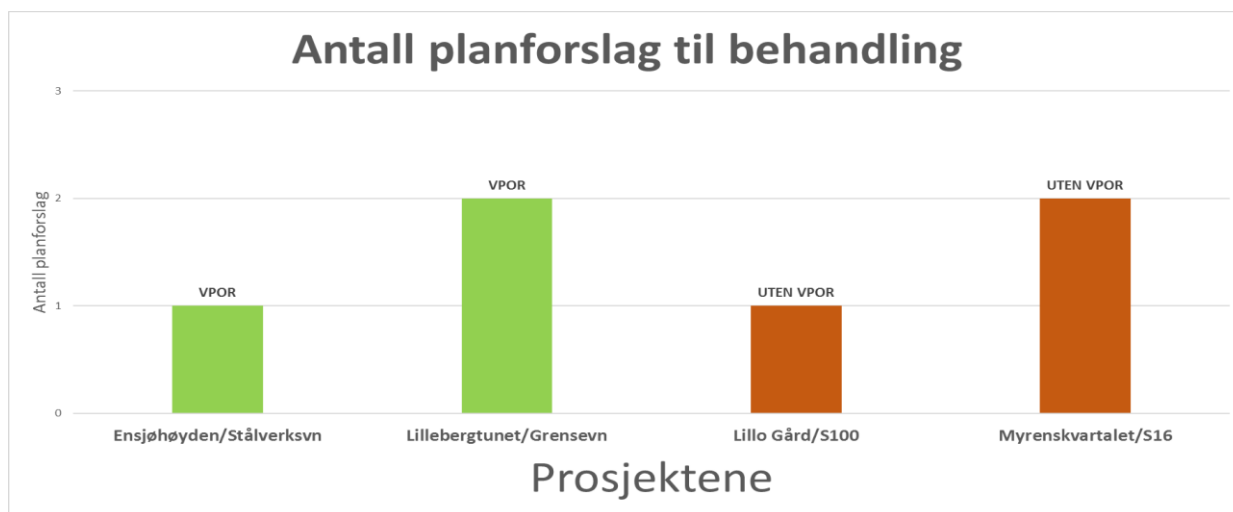
Det kom innsigelser på to av prosjektene: Lillebergtunet og Lillo Gård. Én innsigelse på Lillebergtunet og to på Lillo Gård, der alle innsigelsene gjaldt fare for kvikkleireskred. Nok en gang en marginal forskjell til fordel for området med VPOR.



Figur 13 – Antall klager på vedtatt plan

Begge prosjektene som ligger i område med VPOR fikk én klage, mens det kun var et av prosjektene i område uten VPOR som mottok klage på vedtatt plan. Lillo Gård, som hadde høyest antall forhåndsuttalelser og bemerkninger/innsigelser er altså prosjektet som ender opp med å få null klager. I dette tilfellet får området *uten* VPOR et lavere målt konfliktnivå.

Av dokumentanalysen vet vi også at klagen som kom på Myrenskvartalet ble trukket tilbake etter ca. to måneder etter at den kom inn. Dermed ble den noterte klagen som fremkommer av figur 13 på Myrenskvartalet, aldri fremmet for Fylkesmannen.



Figur 14 – Antall planforslag til behandling

Antall planforslag til politisk behandling er likt for de to områdene.

### Ensjøhøyden

Det kan se ut som planprosessen av Ensjøhøyden fra første stund begynte som en fordelingsforhandling. PBE opplyste tidlig i prosessen at de ville fremme eget forslag dersom utbygger ikke fulgte deres anbefalinger om byggehøyde.

Reguleringsprosessen bærer preg av stor utskiftning av saksbehandlere, som kan svekke tillitten mellom partene. PBE kom også med trusler om at de ville fremme et eget forslag dersom utbygger valgte å fremme et forslag med mer enn fem etasjer. Dermed dramatiserte de forhandlingene, og viste klart og tydelig at de var villige til å ta i bruk de virkemidlene de hadde. Dette er tydelige kjennetegn på fordelingsforhandlinger slik vi har presentert dem i kapittel 3.2. Arcasa fortalte at en saksbehandler de var veldig fornøyd med, kom inn mot slutten av planprosessen. Saksbehandleren var en de hadde hatt et godt samarbeid med tidligere. Dette gjorde at de fikk bedre tillit motparten. I tillegg får de nå en klar og tydelig kommunikasjon med saksbehandleren. Dette førte til at partene klarte å samarbeide om et felles mål, som fører til at PBE ikke trenger å ta i bruk sin BATNA (fremme egen plan). Dermed er vårt inntrykk at dette prosjektet, med tiden, klarte å gå fra fordelingsforhandlinger til integrasjonsforhandlinger.

### Lillebergtunet

Også for prosjektet Lillebergtunet så vi helt tydelige tegn på at partene inntok posisjoner for fordelingsforhandlinger fra første stund. Spor arkitekter kom med ferdig prosjektet forslag allerede til oppstartsmøtet. PBE opplyser ved utleggelse av planforslaget til høring og offentlig ettersyn at de ikke anbefaler planforslaget. De informerer samtidig at de vil vurdere å fremme eget alternativ. Dette er også noe PBE gjennomfører – de fremmer eget alternativ ved innsending til politisk behandling. Dette bærer preg av fordelingsforhandlinger der planforslaget til Spor ligger under bunnlinjen til PBE, og der de til slutt velger å utnytte sin BATNA. At PBE velger å fremme et eget forslag er en indikasjon på at denne planprosessen ikke kom i mål

med integrasjonsforhandlinger, noe vi får bekreftet gjennom innrømmelsene og truslene PBE kommer med. Således er det ingen ting i denne prosessen som indikerer at de i reguleringsprosessen var omforent om et felles mål.

### **Lillo Gård**

For prosjektet Lillo Gård valgte PBE å stille med eget forslag til høring og offentlig ettersyn. Samtidig kom Byantikvaren med trusler om at de ville fremme eget alternativ. PBE valgte ikke å fremme sitt forslag for bystyret, da de kom til enighet med utbygger. Byantikvaren følte også at deres innspill ble ivaretatt, noe som førte til at heller ikke de fremmet eget forslag. Slik vi forstår denne planprosessen, valgte fagkyndig å spille på lag med PBE og Byantikvaren. På denne måten klarte fagkyndig å holde seg innenfor forhandlingssonen til PBE og holdt seg dermed over reservasjonsprisen til PBE. Arkitekten hadde tillit og godt samarbeid med saksbehandleren, noe som førte til at de klarte å bli enige om et forslag der begge parter måtte «gi og ta».

### **Myrenskvartalet**

Prosjektet Myrenskvartalet bærer også tydelig preg av fordelingsforhandlinger. Arkitekten kom med et forslag som lå utenfor PBE sin forhandlingssone: da prosjektet skulle ut til offentlig ettersyn skriver PBE at de anbefaler forslaget, men med forbehold. De sier videre at de utarbeider eget forslag dersom disse forbeholdene ikke tas til følge. Spørsmålet er da om dette egentlig er en anbefaling av PBE, når flere punkter i forslaget må endres? Og de vurderer eget forslag? I dette prosjektet klarer ikke partene å gå fra fordeling- til integrasjonsforhandlinger. Grunnen til dette ser ut til å være manglende tillitt til hverandre slik vi erfarer det. I følge kapittel 3.3.3 om «forhandlerens dilemma», så vi at det alltid ville være mer lønnsomt å konkurrere, dersom du ikke har tillitt til motparten. PBE gjør ord til handlinger og fremmer eget forslag til politisk behandling. Enda et indisium på at dette prosjektet ikke kom i mål med integrasjonsforhandlinger.

I reguleringsprosessen har både PBE og de forskjellige fagkyndige ulik BATNA. I de tilfellene en arkitekt kommer med et forslag som ligger utenfor PBE sin bunnlinje, og dermed utenfor forhandlingssonen, kan PBE fremme eget forslag eller velge ikke å fremme forslagsstillers alternativ. Dette er kommunens BATNA. Det er derfor rimelig å tro at de vil benytte seg av dette der de private planforslagene ikke følger opp deres ønsker, som vil lede til fordelingsforhandlinger mellom partene.

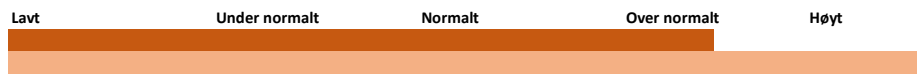
Fagkyndig, på oppdrag fra utbygger, har også en BATNA de kan benytte seg av. De kan velge å utsette reguleringsprosessen.

## Informantenes opplevde konfliktnivå

### Uten VPOR

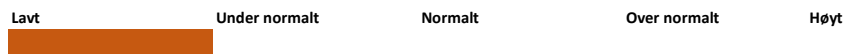
#### Myrens/Sandakervn16

Plan- og bygningsetaten  
Heggelund & Koxvold Arkitekter



#### Lillo/Sandakervn100

4B Arkitekter



### Med VPOR

#### Lillebergtnet/Grensevn

Plan- og bygningsetaten  
Spor Arkitekter



#### Ensjøhøyden/Stålverksvn

Arcasa Arkitekter



Figur 15 - Informantenes opplevde konfliktnivå

## Myrenskvartalet

Vi ser av figur 15 at det er prosjektet Myrenskvartalet som har høyest opplevd konfliktnivå. Dette er en reguleringsprosess som bærer preg av å være fordelingsforhandlinger på flere måter. Plan- og bygningsetaten kommer med *innrømmelser* som sier at dersom deres ønsker ikke blir ivaretatt, vil de vurdere å utarbeide eget forslag. Dette er også noe de senere *truer* med, og til slutt gjennomfører. Dette er typiske kjennetegn i fordelingsforhandlinger. Heggelund og Koxvold sier også at skifte av saksbehandlere var en utfordring, mens Plan- og bygningsetaten forteller om mye arbeid med kontroll av feilaktige opplysninger gitt av fagkyndig. Dette svekker tilliten. En kan stille spørsmål om arkitekten gjorde dette med vilje eller om dette var en menneskelig feil. At Plan- og bygningsetaten måtte dobbeltsjekke «alt» av innsendt materiale fra arkitekten, kan være en forklaring på hvorfor de opplever konfliktnivået som høyt. For arkitekten sin del vil stor utskiftning i saksbehandlere og at PBE fremmer eget alternativ, antas å påvirke konfliktnivået. Det kan tenkes at fagkyndig følte at de ble «beskyldt» for å oppgi feilaktige opplysninger, og at dette påvirket opplevd konfliktnivå for deres del.

## Lillo Gård

For prosjektet Lillo Gård er opplevd konfliktnivå kun basert på fagkyndigs mening, der de klassifiserer det som lavt. Av intervjuet får vi vite at samarbeidet mellom partene var godt, der prosessen var preget av det å «gi og ta». Et godt samarbeid førte til at PBE og Byantikvaren unnlot å fremme egen plan. Dette er et prosjekt som tydelig ligner på integrasjonsforhandlinger, selv om PBE ved offentlig høring fremmet eget alternativ. I følge Rognes (2015) var det ikke uvanlig at mange forhandlinger begynte som fordelingsforhandlinger og endte opp i integrasjonsforhandlinger. Samarbeid for å nå ett felles mål, tillitt, «gi og ta» og god kommunikasjon resulterte i at konfliktnivået ble ansett som lavt av fagkyndig. Til tross for prosjektets kompleksitet. Dette prosjektet var også det som hadde høyest antall forhåndsuttalelser og bemerkninger/innsigelser, men opplever likevel konfliktnivået som lavt.

Arkitekten påpeker her at det var mye forarbeid som lå til grunn for planforslaget før det ble sendt inn, men det kan likevel tyde på at måten de valgte å forhandle på, også førte til at de selv ble mer fornøyde.

### **Lillebergtunet**

Prosjektet Lillebergtunet har også tydelige elementer av fordelingsforhandlinger. OBOS, som ble representert av Spor arkitekter, kommer med et ferdig forslag til oppstartmøte. Forskningen fra viste at den som satt i en maktposisjon starter forhandlingene for å ha kontroll over prosessen (Galinsky & Mussweiler 2001: 665). OBOS er en stor markedsaktør innenfor boligbygging i Norge. Å si at OBOS sitter i en maktposisjon er dermed nok så trolig. Spørsmålet er om OBOS/Spor arkitekter kom med et ferdig forslag for å styre forhandlingene? Det kan også tyde på at premissene for forhandlingene allerede er lagt når Spor fremmer et ferdig forslag til oppstartsmøtet. Et felles mål blir vanskeligere å enes om når den ene parten allerede har bestemt seg. Det kan se ut som at det opplevde konfliktnivået fra arkitekt kommer av manglende dialog og at PBE fremmet eget forslag til politisk behandling. For Plan- og bygningsetatens erfaringer, virker det som om at et ferdig forslag til oppstartsmøtet la føringene for forhandlingene og også hvordan PBE opplevde konfliktnivået. Her møter de en stor utbygger som det kan være «vanskelig å si nei til» eller påpeke at det er uenigheter.

### **Ensjøhøyden**

Opplevd konfliktnivå på Ensjøhøyden er kun basert på erfaringene fra arkitekten hos Arcasa som klassifiserte konfliktnivået som lavt. Vedkommende sier klart og tydelig at konflikter og konfliktnivå avhenger av den enkelte saksbehandleren. Prosjektet hadde fire forskjellige saksbehandlere, noe vi mener ikke legger til rette for integrasjonsforhandlinger: mange saksbehandlere fra ulike «skoler» innebærer nye forhandlinger og at tillitt på ny må opparbeides. Det gir lite kontinuitet, der motivasjonen trolig vil svekkes. PBE kommer også med trusler om at de vil utarbeide egen plan, dersom deres ønsker ikke blir oppfylt. Ønskene til PBE i dette tilfellet var hovedsakelig knyttet til høyder/utnyttelse. Dette oppfatter vi som en dramatisering av forhandlingene.

En ny saksbehandler kom inn mot slutten av prosessen. Dette var en saksbehandler de var svært fornøyd med og de opplevde at samarbeidet ble betydelig bedre. Samarbeidet bærer preg av at det fra å være fordelingsforhandlinger til integrasjonsforhandlinger. Denne integrasjonsforhandlingen ga resultater, der PBE valgte ikke å fremme planforslaget som tidligere varslet.

Når vi ser på opplevd konfliktnivå opp mot alternative forslag totalt, ser vi at prosjektene med kun ett planforslag, også hadde lavest opplevd konfliktnivå. Dette gjelder for Ensjøhøyden og Lillo Gård, der vi kunne se at forhandlingene i størst grad var preget av integrasjonsforhandlinger. Inntrykket vårt er at disse forhandlingene bar preg av større tillitt til hverandre. Disse prosjektene ligger i hvert sitt område, der Ensjøhøyden var i området med VPOR og Lillo Gård i området uten.

Ensjøhøyden hadde fire saksbehandlere, og Lillo Gård to. Vi vet at fagkyndig på Ensjøhøyden syntes forhandlingene ble lettere etter at det kom inn en saksbehandler som de hadde samarbeidet med tidligere. Det kan se ut til at partene som oppnådde vellykkede integrasjonsforhandlinger fikk uttelling for dette.

Vårt inntrykk er at konfliktnivået påvirkes av flere faktorer, blant annet området karakter, saksbehandlere, fagkyndig og naboer.

Områdets karakter vil kunne påvirke det faktiske konfliktnivået. En offentlig instans vil for eksempel måtte komme med en forhåndsuttalelse på et prosjekt, mens et annet prosjekt vil ligge utenfor deres rekkevidde. Om prosjektet ligger i et godt etablert boligområde eller et område som er preget av industri, kan ha betydning for hvor mange naboer som velger å uttale seg.

Opplevd konfliktnivå vil påvirkes av den enkeltes erfaring.

Dersom vi kun ser på de overordnede tallene på faktisk konfliktnivå, og deretter sammenligner dette med opplevd konfliktnivå, taler det for at områdene med VPOR hadde lavere konfliktnivå. Som vi nå har gått gjennom, ligger det mer bak disse tallene.

Strategiske planer slik vi omtalte dem i kapittel 3.4.2, gir fleksibilitet i forhandlingene. Med dette kan vi si at de i større grad legger opp til integrasjonsforhandlinger enn det prosjektplaner gjør. Forhandlingsrammen er mye «strammere» når det kommer til prosjektplaner, slik at disse lettere fører til fordelingsforhandlinger (vinn-tap).

Et av kriteriene for gode integrasjonsforhandlinger baserer seg på tillitt mellom partene. Samtidig var også kommunikasjon og et felles mål viktige premisser for vellykkede integrasjonsforhandlinger. De prosjektene som opplevde konfliktnivået som lavest, var de som tilsynelatende også klarte å bygge tillitt og «gi og ta». For Ensjøhøyden gjelder dette fra det tidspunktet hvor de fikk en saksbehandler de stolte på og hadde gode erfaringer med fra tidligere. Både prosjektet Lillo gård og Ensjøhøyden bærer preg av vellykkede integrasjonsforhandlinger.

## 6.2 Hypotese 2: VPOR fører til at planprosessen går raskere

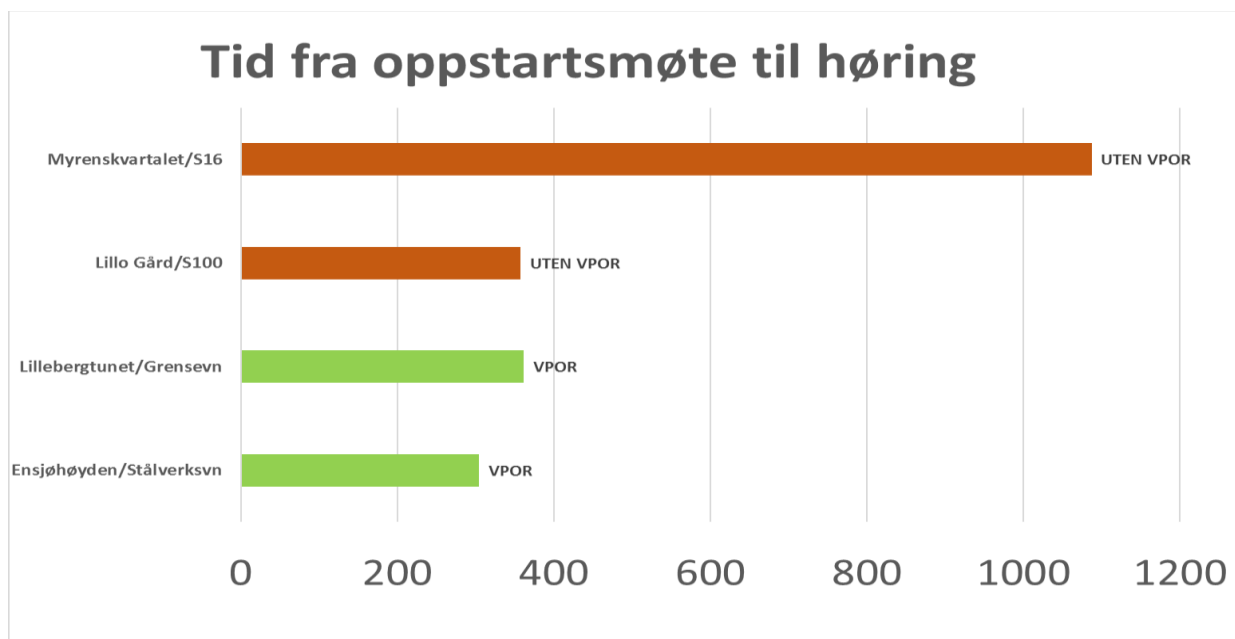
Som nevnt ønsker vi å undersøke og sammenligne tidsforbruket og konfliktnivået knyttet til de fire prosjektene.

*Faktisk tidsforbruk* har vi fordelt på tre faser;

Fase 1: Fra oppstartsmøte til høring/offentlig ettersyn.

Fase 2: Fra høring/offentlig ettersyn til vedtak av plan.

Fase 3: Den totale tiden fra oppstartsmøte til vedtak av plan



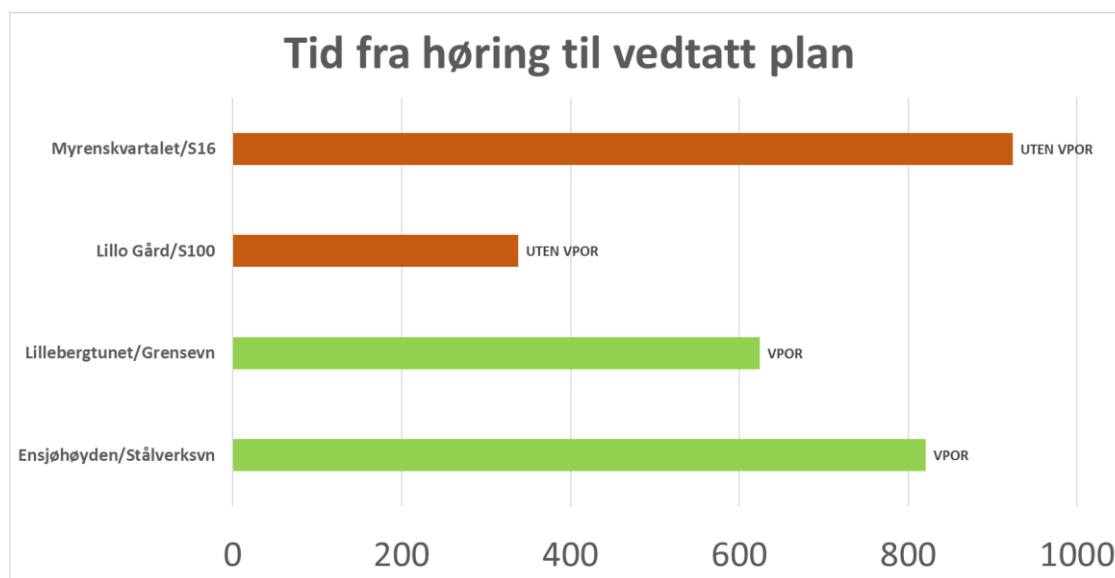
Figur 16 – Oppstartsmøte til høring

Figur 16 viser en sammenligning av faktisk tidsforbruk mellom de fire prosjektene fra oppstartsmøte til høring og offentlig ettersyn. Dersom vi ser på det totale tidsforbruket for de to prosjektene i område uten VPOR ligger det langt over det totale tidsforbruket til de to prosjektene i område med VPOR. Imidlertid ser vi at det er prosjektet Myrenskvartalet som skiller seg ut fra de andre når det gjelder tidsforbruk. Dette prosjektet bruker ca. tre ganger så lang tid som de andre prosjektene i denne fasen. Årsaken til dette var ifølge Plan- og bygningsetaten at initiativet til arkitekten i denne perioden stoppet helt opp. Dette ser vi også at dokumentanalysen, hvor det etter oppstartsmøte ikke var noe dialog mellom arkitekt og Plan- og bygningsetaten. Etter avholdt oppstartsmøte gikk det nesten ett år uten at avtalt planskisse ble sendt inn, og PBE sendte dermed varsel om avslutning av plansak. Etter dette varselet tok det ytterligere 1 ½ år før komplett planskisse ble registrert mottatt. Den bakenforliggende årsaken til at dette initiativet stoppet opp fra utbyggers arkitekt i denne perioden var ifølge arkitekten selv at de mente det ble stilt unødvendige krav til detaljering, og at den store utskiftingen av saksbehandlere gjorde at samarbeidet ble krevende. Byggehøyder, plassering og utnyttelse var noen sentrale områder hvor det var uenigheter.



I følge PBE ligger Myrenskvartalet i et etablert boligområde hvor området og kvartalet er veldig definert, og at det dermed ikke ville hatt særlig betydning for reguleringsprosessen om det hadde ligget en VPOR til grunn. I følge PBE er en VPOR mer fleksibel og raskere å utarbeide enn en områderegulering, men at en områderegulering ofte har høyere detaljeringsgrad. Vi mener at det i dette tilfellet er rimelig å se for seg at en mer detaljert og «strengere» prosjektplan, som en områderegulering, kunne vært bedre egnet for å løse konfliktene i akkurat dette tilfellet. Spesielt med tanke på hvilke krav som stilles til nettopp byggehøyder, plassering og utnyttelse. På denne måten hadde arkitekten hatt tydeligere og mer forutsigbare rammer å forholde seg til på forhånd. Det er også rimelig å se for seg at en mer detaljert og forutsigbar juridisk bindende prosjektplan kunne veiet opp for noe av ulempene ved at det var store utskiftninger blant saksbehandlerne.

Vi mener dermed at det store avvike i tidsbruken fra oppstartsmøte til høring for Myrenskvartalet ikke nødvendigvis hadde vært mindre dersom det forelå en strategisk plan, som VPOR. Vårt totale inntrykk er at den høye tidsbruken skyldes uenigheter om hvilke krav og forventninger som skulle stilles, og at en VPOR ikke nødvendigvis er det rette verktøyet for å løse dette.



Figur 17 – Fra høring til vedtatt plan

Figur 17 sammenligner fase 2, som er faktisk tidsforbruk fra høring til vedtak av plan for de fire prosjektene. Vi kan se av figuren at det totale tidsforbruket er nokså likt, dersom vi ser de to prosjektene med og uten VPOR under ett. Den høyeste tidsbruken fra høring til vedtatt plan finner vi igjen hos Myrenskvartalet, men her er ikke forskjellen like stor som i fase 1. Vi finner både den høyeste og korteste tidsbruken i område uten VPOR. Ut ifra denne figuren er det lite som peker i retning av at VPOR fører til kortere tidsbruk. Hos begge de to prosjektene som bruker lengst tid i denne fasen ble det presisert i intervjuene at det var frustrerende med stort antall saksbehandlere. Ensjøhøyden og Myrenskvartalet var de to prosjektene som hadde flest saksbehandlere, med henholdsvis fire og fem.

Lillo gård, som brukte desidert kortest tid, hadde to saksbehandlere. I praksis hadde Lillo gård kun én saksbehandler i mesteparten av tiden, da den ene saksbehandleren tok over nokså tidlig i prosessen.

I tillegg til store endringer både av saksbehandlere og rutiner hos PBE i reguleringsprosessen av Myrenskvartalet, ble det brukt masse tid til oppfølging og kontroll av feilaktige opplysninger fra utbyggers arkitekt.

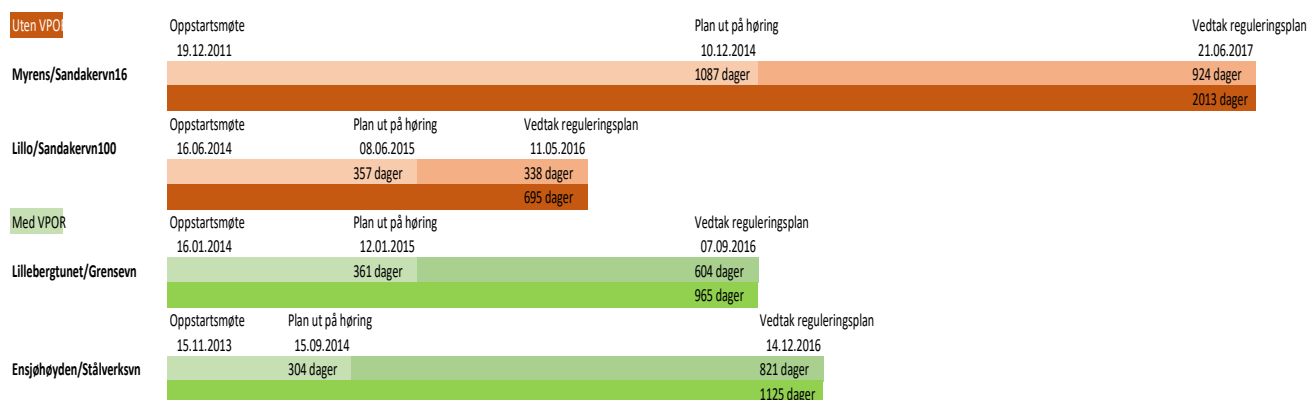
For prosjektet Ensjøhøyden, som etter Myrenskvartalet bruker lengst tid, presiseres det av utbyggers arkitekt at de skulle ønske det var en «strengere» områderegulering de kunne forholde seg til, og at VPOR legger opp til for mye skjønn og forhandlinger. Da det i tillegg kom inn flere nye saksbehandlere underveis i prosessen som hadde ulikt syn på flere av utfordringene, førte det til at prosessen tok unødig lang tid.

For Lillo gård, som brukte desidert kortest tid, ble det spesielt fremhevet av utbyggers arkitekt at samarbeidet med PBE fungerte veldig bra. De opplevde kontinuitet og velvilje til å «gi og ta» i dette samarbeidet.

Vi opplever at differansen i tidsbruket i fase 2 ikke har noen tydelig sammenheng med om det foreligger VPOR eller ikke. Vår oppfatning er heller at det kunne vært mer detaljerte overordnede planer, særlig i de tilfeller hvor det har vært store utskiftninger blant saksbehandlerne hos PBE. Hos de få prosjektene vi har analysert, kan de se ut som at det er en sammenheng mellom forholdet til saksbehandleren og utøvelsen av integrasjonsforhandlinger.

Som vi ser av figur 3, «forhandlers dilemma», så kan man oppnå et bedre resultat dersom begge velger å samarbeide. Tillit og dialog er viktige forutsetninger for at et slikt samarbeid skal finne sted. Det kan virke som store utskiftninger i antall saksbehandlere svekker denne tilliten og fører til en dårligere dialog mellom partene. Dermed blir det vanskeligere å oppnå integrasjonsforhandlinger. Vi mener det er grunn til å tro at strategiske planer som legger til rette for integrasjonsforhandlinger, ikke fungerer når det er lite kontinuitet fra saksbehandlerens side. Som vi fikk informasjon om gjennom intervjuene med PBE så jobber de stort sett i team på to saksbehandlere. Et interessant spørsmål er om det kunne vært hensiktsmessig å opprette større team som arbeidet med hver enkelt sak, slik så de ikke ble like sårbare for utskiftninger.

## Totalt tidsbruk fra oppstartsmøte til vedtak



Figur 18 – Totalt tidsforbruk

Av figur 18 ser vi det totale tidsforbruket fra oppstart til vedtak av plan.

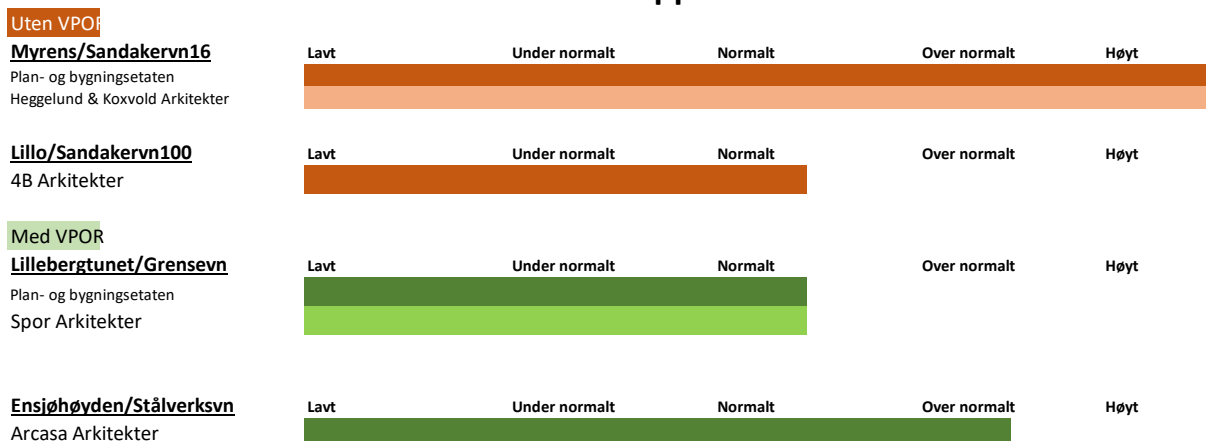
I det vi har valgt å definere som fase 3, er det igjen Myrenskvartalet er det prosjektet som skiller seg mest ut.

Dette prosjektet bruker lengst tid i både fase 1 og 2, men som vi har sett var det størst avvik i fase 1. Hovedgrunnen for at Myrenskvartalet totalt sett bruker så mye lengere tid enn de tre andre prosjektene skyldes ifølge våre analyser hovedsakelig to omstendigheter.

For det første var det store forskjeller mellom utbyggers arkitekt og PBE sine forventninger med tanke på hvordan prosjektet skulle se ut, og hvor detaljert planleggingen skulle være. Dette førte til at prosjektet stoppet helt opp i lange perioder etter oppstartsmøte.

For det andre så var det store utskiftninger blant saksbehandlerne hos PBE, noe som i sammenheng med store forskjeller i forventningen til prosjektet førte til dårlig samarbeid og liten vilje til integrasjonsforhandlinger. Prosessen ble tidkrevende og mye av tiden gikk med til kontroll, ettersyn og ble heller en «dragkamp» mellom ulike interesser som ble løst i form av fordelingsforhandlinger. Med tanke på de utfordringene som knyttes til lite kontinuitet i saksbehandlingen, mener vi VPOR ikke ville vært egnet til å løse problemene som førte til den lange tidsbruken.

## Informantenes opplevde tidsbruk



Figur 19 – Informantenes opplevde tidsforbruk

Av figur 19 ser vi informantenes opplevde tidsbruk. Dette er en fremstilling som viser deres totalopplevelse av tidsbruken på bakgrunn av intervjuene.

*Myrenskvartalet* er det prosjektet hvor opplevd tidsbruk er høyest. Våre informanter fra Plan- og bygningsetaten begrunner dette med at det var nødvendig å bruke store ressurser for å kontrollere opplysninger mottatt fra arkitekt. De hadde en oppfatning av at prosjektet var lite gjennomarbeidet og bar preg av mangelfulle og feilaktige opplysninger. I tillegg hevder PBE at initiativet til tiltakshaver i perioder stoppet helt opp. Dette er også noe vi får bekreftet gjennom vår dokumentanalyse.

Fra arkitektens side hevdes det at tidsbruket skyldes et alt for stort fokus på detaljering og at det var for liten kontinuitet blant saksbehandlerne hos kommunen. De største uenighetene skal ha dreid seg om utnyttelse, høyder og plassering av bygg.

Vårt inntrykk etter tilbakemeldingen fra begge partene er at det ikke er mangel på VPOR som har skylden for den høye opplevde tidsbruken, men at det heller er behov for enda tydeligere rammer, både med tanke på arkitektens forventninger på forhånd og med tanke på den store utskiftingen av antall saksbehandlere hos PBE. På bakgrunn av intervjuene fra begge partene har vi fått et klart inntrykk av at det er mangel på tillit mellom partene. Sett i lys av teorien fra figur 3, «forhandlers dilemma», er dette en klar indikator på at partene ikke ønsker å sette seg i en posisjon hvor de åpner opp for samarbeid, fordi de mangler tillit til hverandre. Dette er også det prosjektet som har høyest *faktisk* tidsforbruk.

Arkitekten fra prosessen i *Lillo gård* opplevd tidsbruken som normal. Det ble presisert at de var veldig fornøyd med tidsbruken, spesielt med tanke på at de anså denne prosessen som relativt komplisert med tanke på størrelse, naboforhold og beliggenheten generelt. Arkitekten fremhever spesielt at det var et meget godt samarbeid med saksbehandler hos PBE. Det var i denne saken to saksbehandlere involvert i prosessen. Den ene saksbehandleren tok over tidlig i prosessen, så i praksis forholdt de seg til én saksbehandler i mesteparten reguleringsprosessen.

Dette peker igjen i retning av at det er viktig med kontinuitet blant saksbehandlerne for å oppnå tillit og dermed muligheten for integrasjonsforhandlinger. Dette stemmer også overens med hvordan informanten selv beskriver prosessen, hvor det kommer frem at de opplevde prosessen med PBE som meget god hvor begge parter ønsket å «gi og ta». Dette virker også fornuftig når vi ser det i lys av teorien i figur 3, «forhandlers dilemma». Dersom en av partene skal være villig til å sette seg selv i en posisjon hvor man inviterer til samarbeid, må man ha tillit til at den andre parten er villig til å gjøre det samme. I planprosessen av dette prosjektet virker det å ha vært gjensidig tillit og ønske om samarbeid fra begge parter. Hvis begge partene er interessert i å samarbeide kan de dermed oppnå et bedre resultat.

Prosjektet i *Lillebergstunet* opplevdes av både PBE og arkitekt som normalt med tanke på tidsbruken. Utbyggers arkitekt uttrykker at de generelt ikke kan se at det har vært noen forhold i reguleringsprosessen utpeker seg spesielt med tanke på tidsbruken. De opplever at tidsbruken har vært normal, og at VPOR har vært positivt for hvordan de har opplevd prosessen. Informanten opplyser om at de aktivt benyttet VPOR gjennom hele prosessen. De mener VPOR har vært et godt verktøy for å få på plass offentlige rom i området, som blant annet bekkedrag og parkdrag.

Informantene hos PBE deler også oppfatningen til utbyggers arkitekt i forhold til at tidsbruken opplevdes som relativt normal. Imidlertid er de tydelige på at flere forhold kunne vært bedre og ført til en raskere prosess. Blant annet peker de på det faktum at arkitekten kom med et prosjekt som var ferdig prosjektert til oppstartsmøte. Dette er noe informanten hos PBE mener gjenspeiler en tidligere oppfatning av at dersom PBE var uenige med forslagsstillers, og dermed kom med eget planforslag til politisk behandling, så var det veldig uvanlig at PBE sitt alternativt faktisk ble valgt. Arkitektens fremgangsmåte i forhandlingene mener vi legger tydelig opp til en fordelingsforhandling, noe det også ble. Begge parter informerer om at de arbeidet med hvert sitt prosjekt, uten at det var særlig vilje til å samarbeide. Informanten hos PBE mener det faktum at det foreligger en VPOR i dette området er bra for prosessen, og at det gir bedre retningslinjer enn om det kun foreligger en kommuneplan eller kommunedelplan. Imidlertid mener informanten at en områderegulering hadde vært enda bedre, da den gir klarere føringer og legger i mindre grad opp til forhandlinger og skjønn.

Videre er vår oppfatning at det har vært positivt for prosjektets opplevde tidsbruk at det forelå en VPOR, men at det kan stilles spørsmål ved om det kanskje hadde vært en enda bedre prosess dersom det i istedenfor hadde ligget en områderegulering til grunn.

*Ensjøhøyden* er det andre prosjektet som i tillegg til Myrenskvartalet har opplevd tidsforbruk over hva de selv anser som normalt. Hos dette prosjektet påpekes det at av informanten at den største grunnen til dette er at det var for store utskiftinger og ulike meninger hos de ulike saksbehandlerne, og at dette i kombinasjon med at det

kun forelå en VPOR, som i stor grad legger opp til forhandlinger, førte til at de opplevde det som en langtekkelig prosess.

Vi sitter igjen med en oppfatning av at VPOR ikke har bidratt til lavere opplevd tidsforbruk hos dette prosjektet, da det kan virke som «problemet» her dreier seg om lite kontinuitet fra PBE's side med tanke på saksbehandlere, og at VPOR da legger i for stor grad opp til skjønn og forhandlinger.

### **6.3 Andre interessante funn og mulige påvirkningsfaktorer**

I forbindelse med intervjuene registrerte vi ved flere anledninger fokuset på samarbeidet med den enkelte saksbehandler hos Plan- og bygningsetaten.

Vårt inntrykk var at et godt samarbeid og kontinuitet med hensyn til saksbehandlere var viktig for både tidsforbruket og konfliktnivået i reguleringsprosessen. Vi syntes dette var interessant og valgte derfor å følge opp dette nærmere.

Av de intervjuene vi utførte var det arkitektene på Myrenskvartalet og Ensjøhøyden som var mest opptatt av dette. Det er også disse to prosjektene som har høyest opplevd konfliktnivå. Den høyeste opplevde- og faktiske tidsbruken finner vi også hos begge disse prosjektene.

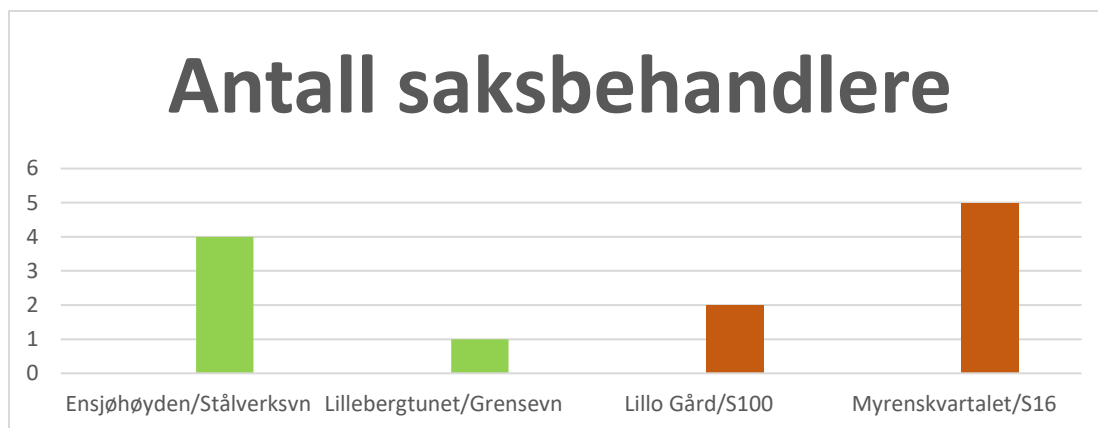
Lillo Gård og Lillebergtunet var de prosjektene som brukte kortest tid. Disse prosjektene hadde henholdsvis to og en saksbehandler. Den ene saksbehandleren for Lillo gård tok over ca. et halvt år etter bestillingen av oppstartsmøte, som i praksis vil si at de hadde kun én saksbehandler mesteparten av tiden også her. Lillo Gård, prosjektet som hadde høyest grad av kompleksitet, var prosjektet som brukte kortest tid. Fagkyndig opplevde også at konfliktnivået var lavt, til tross for et høyt målt konfliktnivå. Lillebergtunet hadde som nevnt kun en saksbehandler, dog var opplevd konfliktnivå litt høyere. Selv om det ikke stemmer med alle parameterne vi har undersøkt, sitter vi totalt sett igjen med et inntrykk av at det er en sammenheng mellom antall saksbehandlere og måten det har blitt forhandlet på.

Det virker som det har vært større grad av fordelingsforhandlinger for de prosjektene der det har vært mistillit mellom saksbehandler og fagkyndig.

Vi sitter igjen med et inntrykk av at et høyt antall saksbehandlere fører til at det blir en dårligere dialog og mindre tillit mellom partene, som er en viktig premisse for vellykkede integrasjonsforhandlinger. Sett i lys av «forhandlers dilemma» er dette veldig interessant. Mangel på tillit og dialog kan føre til at partene posisjonerer seg i en stilling der de i større grad vil konkurrere istedenfor å samarbeide. Dette så vi et tydelig eksempel på i planprosessen av Myrenskvartalet. Vi mener at dersom strategiske planer skal føre til at det oppnås integrasjonsforhandlinger, må det også gjøres grep som sikrer kontinuitet blant saksbehandlerne hos PBE. Et forslag på tiltak er som nevnt opprettelse av større team som arbeider med hver prosess, dette for å være mindre sårbar dersom noen slutter.

Figur 20 viser antall reelle saksbehandlere for hvert prosjekt.

Hvor mange saksbehandlere hvert prosjekt har hatt har vi telt ved å studere dokumentene som ligger tilgjengelig. Det er spesielt signaturen i de ulike korrespondansene/dokumentene fra PBE vi har undersøkt. I noen tilfeller er dokumentet signert av en «saksbehandler» innenfor en utviklingsavdeling, andre ganger har det vært «enhetsledere/avdelingsdirektør». Også kontorservice har i noen anledninger sendt brev. I tellingen valgte vi å se bort fra «kontorservice» og «enhetsleder/avdelingsdirektør». Selv om prosjektet Lillo gård står registrert med to saksbehandlere i figur 20, var det som nevnt i praksis kun én saksbehandler i mesteparten av tiden.



Figur 20 – Antall saksbehandlere

## 7. Konklusjon

I dette kapitlet presenterer vi vår konklusjon og kommer med forslag til videre forskning.

### 7.1 Konklusjon

I vurderingen av hvordan VPOR antas å påvirke planprosessen har vi sammenlignet de fire prosjektene med hensyn til konfliktnivå og tidsbruk. Vi har konkludert med følgende:

Med hensyn til om VPOR generelt sett fører til lavere konfliktnivå og/eller kortere tidsbruk, mener vi det ikke er grunnlag for en slik påstand ut ifra de prosjektene vi har analysert. Vi ser at konfliktnivået og tidsbruken generelt er noe høyere totalt sett for de to prosjektene som ligger i området *uten* VPOR. Vi mener at denne forskjellen er marginal og at det heller er andre bakenforliggende faktorer som antas å ha større betydning.

Med tanke på hvordan VPOR antas å påvirke planprosessen, har vi ikke noe klart svar på dette, da det vil variere fra prosjekt til prosjekt. Vårt inntrykk er at denne variasjonen i hovedsak vil variere i takt med kontinuiteten og forutsigbarheten i saksbehandlingen hos PBE. Der det er forutsigbarhet og kontinuitet i saksbehandlingen, vil en strategisk plan som VPOR kunne legge til rette for gode integrasjonsforhandlingen.

Vår totaloppfatning er at av de faktorene vi har fått kjennskap til, så er det antall saksbehandlere og samarbeidet med den enkelte saksbehandler, som har hatt størst betydning for planprosessen. Vårt inntrykk er at et stort antall saksbehandlere ikke fører til den nødvendige tillitten og dialogen som skal til for å etablere integrasjonsforhandlinger. Bruk av strategiske planer som utgangspunkt for integrasjonsforhandlinger ser ikke ut til å fungere i de tilfeller hvor det har vært lite kontinuitet i saksbehandlingen. Vi mener at VPOR ikke er et virkemiddel som bidrar til integrasjonsforhandlinger i de tilfeller hvor det er mange saksbehandlere involvert, da VPOR inviterer til et mer tillitsvekkende fellesskap hvor det drøftes og forhandles mellom partene. VPOR som virkemiddel for å nå et overordnet mål om rask og effektiv plan- og byggesaksbehandling vil ikke kunne oppfylles alene, men må sees i sammenheng med saksbehandlingen hos PBE.



## 7.2 Forslag til videre forskning

Det er flere aspekter som kan være interessant å studere ytterligere. Noen av disse elementene har kommet frem gjennom vår erfaring i dokumentanalysen, andre gjennom intervjuene.

Det finnes utallige prosjekter å studere i Oslo. Flere av prosjektene vi først hadde ønske om å studere viste seg å være påbegynt før VPOR ble vedtatt. Ett av kriteriene vi hadde var at VPOR skulle være vedtatt før planprosessen ble igangsatt. Dette førte til at potensialet for utvalget ble betydelig redusert. I fremtiden antar vi at det vil bli lettere å finne prosjekter der VPOR foreligger før igangsetting. Dette øker utvalget som kan studeres. Vårt forslag er å ta for seg flere prosjekter med og uten VPOR, for å få et bedre grunnlag for å generalisere.

Prosjektene vi har studert har hatt alt fra én til fem saksbehandlere hos Plan- og bygningsetaten. Vår oppfatning er at dette påvirker prosjektene. Som vi så av analysen, hadde prosjektet som brukte lengst tid også flest saksbehandlere. Her er det mulig å undersøke nærmere hvordan antall saksbehandlere påvirker planprosessen.

En områderegulering er mer detaljert enn en VPOR. Mens VPOR legger opp til forhandlinger, vil en områderegulering være mer håndfast og lite forhandlingsbar. Dermed hadde det vært interessant å studere hvordan antall saksbehandlere har påvirket tidsbruken og konfliktnivået i områder der det foreligger områderegulering, opp mot områder der det foreligger VPOR.

Det er utviklet og utvikles nye styringsverktøy som har utspring i VPOR. Ett eksempel er såkalte «Tiltakslistene». Hva er forskjellen på VPOR og tiltakslistene? Hvilke nye styringsverktøy har sitt utspring i VPOR?

## 8. Referanser

- Albrechts, L. (2004). Strategic (Spatial) Planning Reexamined. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31 (5): 743-758.
- Andersen, S. S. (2013). *Casestudier : forskningsstrategi, generalisering og forklaring*. 2. utg. Bergen: Fagbokforl.
- Booth, P. (1996). *Controlling Development Certainty and Discretion in Europe, the USA and Hong Kong*. London: Routledge.
- Bugge, H. C. (2015). *Lærebok i miljøforvaltningsrett*. 4. utg. utg. Oslo: Universitetsforl.
- Buitelaar, E., Galle, M. & Sorel, N. (2011). Plan-Led Planning Systems in Development-Led Practices: An Empirical Analysis into the (Lack of) Institutionalisation of Planning Law. *Environment and Planning A*, 43 (4): 928-941.
- Buitelaar, E. & Bregman, A. (2016). Dutch land development institutions in the face of crisis: trembling pillars in the planners' paradise. *European Planning Studies*, 24 (7): 1281-1294.
- Böcher, M. (2012). A theoretical framework for explaining the choice of instruments in environmental policy. *Forest Policy and Economics*, 16: 14-22.
- de Vibe, E. (2015). Hvor går vi fremover? Oslo-modell for bruk av plan- og bygningsloven. *Plan*, 46 (01): 32-36.
- Det kongelige kommunal- og regionaldepartement. (2004). *St. meld. nr. 23 (2003-2004), Om boligpolitikken*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/8961045559354fa5ac91f93b8f3b3c3b/no/pdfs/stm200320040023000dddpdfs.pdf> (lest 09.12.17).
- Faludi, A. (2000). The Performance of Spatial Planning. *Planning Practice & Research*, 15 (4): 299-318.
- Fisher, R., Ury, W. & Patton, B. (2012). *Getting to yes : negotiating agreement without giving in*. 3. utg. London: Random House Business Books
- Galinsky, A. D. & Mussweiler, T. (2001). First Offers as Anchors: The Role of Perspective-Taking and Negotiator Focus. *Journal of Personality and Social Psychology*, 81 (4): 657-669.
- Halvorsen, K. (2008). *Å forske på samfunnet : en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. Oslo: Cappelen akademisk forl.
- Haugrønning, B., Jensen, R. H., Medalen, T. & Wøhni, A. (2011). *Planlegging, vern og utbygging - En introduksjon til plan- og bygningsloven*. Tilgjengelig fra: <http://pblintro.no/pdfs/Planlegging,%20vern%20og%20utbygging.%20En%20introduksjon%20til%20plan-%20og%20bygningsloven.%20Revidert%20utgave%202011.pdf> (lest 15.10.17).
- Healey, P. (2009). In Search of the "Strategic" in Spatial Strategy Making. *Planning Theory & Practice*, 10 (4): 439-457.
- Holsen, T. (2007). Fysisk planlegging mellom offentlig styring og privat initiativ. I: Ravna, Ø. (red.) *Areal og eiendomsrett*, s. 103-127. Oslo: Universitetsforl., cop. 2007.
- Holsen, T. (2017). Samfunnsplanlegging, arealplanlegging og plangjennomføring. *Kart og plan* 77 (3): 237-249.

- Holth, F. & Winge, N. K. (2017). *Plan- og bygningsrett : kort forklart*. Oslo: Universitetsforl.
- Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. Oslo: Abstrakt.
- Kemp, K. E. & Smith, W. P. (1994). Information exchange, toughness, and integrative bargaining: The roles of explicit cues and perspective-taking. *International Journal of Conflict Management*, 5 (1): 5-21.
- Kvale, S., Brinkmann, S., Anderssen, T. M. & Rygge, J. (2015). *Det kvalitative forskningsintervju*. 3. utg, 2. oppl. utg. Interview[s] learning the craft of qualitative research interviewing. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Kwon, S. & Weingart, L. R. (2004). Unilateral concessions from the other party: concession behavior, attributions, and negotiation judgments.(Author Abstract). *Journal of Applied Psychology*, 89 (2): 263.
- Lax, D. A. & Sebenius, J. K. (1986). *The manager as negotiator : bargaining for cooperation and competitive gain*. New York: Free Press.
- Lewicki, R. J., Barry, B. & Saunders, D. M. (2016). *Essentials of negotiation*. 6. utg. New York: McGraw-Hill Education.
- Lind, E. & Kiil, K. (2014). *Fra planlegging til ferdigstillelse av boligprosjekt* Tilgjengelig fra: [https://evalueringsportalen.no/evaluering/fra-planlegging-til-ferdigstillelse-av-boligprosjekt/asplan\\_viak\\_fra\\_planlegging\\_til\\_ferdigstillelse\\_av\\_boligprosjekte\\_r.pdf/@@inline](https://evalueringsportalen.no/evaluering/fra-planlegging-til-ferdigstillelse-av-boligprosjekt/asplan_viak_fra_planlegging_til_ferdigstillelse_av_boligprosjekte_r.pdf/@@inline) (lest 08.09.17).
- Miljøverndepartementet. (2009). *Planlegging etter Plan- og bygningsloven*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/vedlegg/veiledninger-og-brosjyrer/t-1476.pdf> (lest 08.09.17).
- Neptune Properties. (2016). *133 luftige og arealeffektive leiligheter med mye sol og utsikt - Ensjøhøyden*. Tilgjengelig fra: <https://drive.google.com/file/d/0BxqXfSnu2ZSXc2tyZ0FGaUhPWHM/view> (lest 04.11.17).
- Neptune Properties. (2017). *Myrensvkartalet Torshov*. Tilgjengelig fra: [http://www.myrensvkartalet.no/wp-content/uploads/2017/11/Myrensvkartalet\\_Prospekt\\_171004\\_1.pdf](http://www.myrensvkartalet.no/wp-content/uploads/2017/11/Myrensvkartalet_Prospekt_171004_1.pdf) (lest 01.11.17).
- Nordahl, B. I., Harvold, K. & Skogheim, R. (2009). *Forhandlingsbasert byutvikling - Evaluering av Oslo kommunes arbeid med å utvikle Ensjø fra bilby til boligby*. Tilgjengelig fra: <http://www.hioa.no/extension/hioa/design/hioa/images/nibr/files/filer/2009-20.pdf> (lest 16.11.17).
- Nordahl, B. I. (2012). Kommunenes rolle i boligforsyningen - perspektiver og praksis. I: Nordahl, B. I. (red.) *Boligmarked og boligpolitikk*, s. 94-116. Trondheim: Fagbokforlaget.
- OBOS. (2017a). *Lillbertunet borettslag HUS B - I sentrum for fremtiden*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/?nid=6570721&iid=52995747&pid=Obos-ProjectProspectus-OtherProspectuses.Obos-DocumentLinks-File> (lest 09.12.17).
- OBOS. (2017b). *Lillo Gård - Velkommen til Lunden - Hus A & B*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/lillo-gard-prospekt?iid=37968489&pid=Obos-ProjectProspectus-OtherProspectuses.Obos-DocumentLinks-File> (lest 04.11.17).

- Plan- og bygningsetaten. (2007). *Ensjø - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom*. Tilgjengelig fra: <http://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/ensjo.pdf> (lest 10.10.17).
- Plan- og bygningsetaten. (2014). *Løren og Økern - Veiledende plan for det offentlige rom*. Tilgjengelig fra: [http://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/loren\\_okern.pdf](http://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/loren_okern.pdf) (lest 10.10.17).
- Plan- og bygningsetaten. (u.å). *Ensjøområdet - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom*. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200404446&rplan=1> (lest 23.11.17).
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27 juni 2008 nr. 71*. Tilgjengelig fra: [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/\\*#\\*](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/*#*) (lest 15.10.17).
- Pruitt, D. G. & Carnevale, P. J. (1993). *Negotiation in social conflict*. Mapping social psychology. Buckingham: Open University Press.
- Rognes, J. K. (2015). *Forhandlinger*. 4. utg. Oslo: Universitetsforl.
- Schoonmaker, A. N. (1989). *Negotiate to win : gaining the psychological edge*. Englewood Cliffs, N.J: Prentice Hall.
- Selvig, V. (2015). Utvikling av offentlige rom - kommunal styring I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (red.) *Kompakt byutvikling - muligheter og utfordringer* s. 221-231. Oslo: Universitetsforl.
- Vedung, E. (1998). Policy instruments: Typologies and theories. I: Bemelmans-Videc, M.-L., Rist, R. C. & Vedung, E. (red.) *Carrots, sticks & sermons : policy instruments & their evaluation*. New Brunswick, N.J: Transaction Publishers.
- Wik, A. (2014). *Byromplaner for Vollebekk, Løren og Økern på høring*. Tilgjengelig fra: <http://byplanoslo.no/content/byromplaner-vollebekk-loren-og-okern-pa-horing> (lest 20.11.17).
- Wøhni, A., Meel, B., Joys, C., Gussgard, G., Evensen, J. E., Holt, J., Jensen, R. H. & Askjer, T. O. (2012). *Planlegging og gjennomføring av reguleringsplaner*. Tilgjengelig fra: <http://pblintro.no/pdfs/hefte2.pdf> (lest 15.10.17).

## 9. Vedlegg

### Vedlegg 1 – Kilder for prosjekt 1: Ensjøhøyden

#### **Dokumentanalyse av konfliktnivå**

**Adresse, tomtestørrelse, forslagsstiller, fagkyndig, saksnummer, regulering og gjeldende overordnede planer ved innsending av forslag til bystyret:**

Plan- og bygningsetaten. (2016a). *Stålverksveien 1, Ensjø. Planforslag til politisk behandling. Detaljregulering*, s. 1, 7, 9-12. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015116706&fileid=6307000> (lest 04.10.17).

#### **Forhåndsuttalelser**

Plan- og bygningsetaten. (u.å). *Samledokument uttalelser. Uttalelser til kunngjøring/varsling. Stålverksveien 1*, s. 1-16. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014095582&fileid=4519377> (lest 04.10.17)

#### **Bemerkninger/innsigelser ved endt høring**

Plan- og bygningsetaten. (2016a). *Stålverksveien 1, Ensjø. Planforslag til politisk behandling. Detaljregulering*, s. 52-58. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015116706&fileid=6307000> (lest 04.10.17).

Plan- og bygningsetaten. (2014a). *Svar på anmodning om utsettelse av frist for uttalelse til Stålverksveien 1*. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014101266&fileid=4677187> (lest 04.10.17).

#### **Klager på vedtatt plan**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2017). *Vedtak i klagesak – Oslo kommune – reguleringsplan for Stålverksveien 1*. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017078181&fileid=7208738> (lest 04.10.17).

#### **Alternative forslag totalt**

Plan- og bygningsetaten. (2015). *Stålverksveien 1 – Forslag til reguleringsplan. Tilbakemelding på innspill fra forslagsstiller*, s. 2. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015048215&fileid=5431577> (lest 04.10.17).

Plan- og bygningsetaten. (2016b). *Vedrørende byggehøyder – Stålverksveien 1*, s. 1. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016056501&fileid=6321322> (lest 04.10.17).

Plan- og bygningsetaten. (2016a). *Stålverksveien 1, Ensjø. Planforslag til politisk behandling. Detaljregulering*, s. 1 & 70. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015116706&fileid=6307000> (lest 04.10.17).

## **Dokumentanalyse av tidsforbruk**

### **Oppstartsmøtet**

Plan- og bygningsetaten. (2013). *Stålverksveien 1, Ensjø. Oversendelse av referat fra oppstartsmøte*. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013123467&fileid=4239311> (lest 04.10.17).

### **Høring**

Plan- og bygningsetaten. (2014b). *Kunngjøring om offentlig ettersyn. 15.09.2015-27.10.2014. Detaljregulering. Stålverksveien 1*, s. 1. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014095582&fileid=4661871> (lest 04.10.17).

### **Vedtak**

Byrådsavdeling for byutvikling. (2017). *Oversendelse av vedtatt detaljregulering for Stålverksveien 1, Ensjø*. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017006088&fileid=6858291> (lest 04.10.17).

### **Opprettholdelse av vedtak**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2017). *Vedtak i klagesak – Oslo kommune – reguleringsplan for Stålverksveien 1*, s. 3. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017078181&fileid=7208738> (lest 04.10.17).

## Vedlegg 2 – Kilder for prosjekt 2: Lillebergtunet

### **Dokumentanalyse av konfliktnivå**

**Adresse, tomtestørrelse, forslagsstiller, fagkyndig, saksnummer, regulering og gjeldende overordnede planer ved innsending av forslag til bystyret:**

Plan- og bygningsetaten. (2016a). *Grenseveien 69, Gamle Oslo - Planforslag til politisk behandling*, s. 1, 6 og 9-10. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015148647&fileid=5918749> (lest 20.10.17).

### **Forhåndsuttalelser**

Plan- og bygningsetaten. (2016a). *Grenseveien 69, Gamle Oslo - Planforslag til politisk behandling*, s. 38. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015148647&fileid=5918749> (lest 20.10.17).

Plan- og bygningsetaten. (u.å). *Vedlegg; Forhåndsuttalelser – side 1 av 15*. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014149007&fileid=4556567> (lest 20.10.17).

### **Bemerkninger/innsigelser ved endt høring**

Plan- og bygningsetaten. (2016a). *Grenseveien 69, Gamle Oslo - Planforslag til politisk behandling*, s. 38-44. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015148647&fileid=5918749> (lest 20.10.17).

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2015). *Reguleringsplan Grenseveien 69 mottatt tilleggsinformasjon samfunnssikkerhet og marine avsetninger – trekker innsigelse*. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015054669&fileid=5443036> (lest 20.10.17).

### **Begrenset høring**

Plan- og bygningsetaten. (2015a). *Grenseveien 69, Ensjø. Forslag til detaljregulering*, s. 1. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015134691&fileid=5853435> (lest 20.10.17)

Plan- og bygningsetaten. (2016a). *Grenseveien 69, Gamle Oslo - Planforslag til politisk behandling*, s. 44. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015148647&fileid=5918749> (lest 20.10.17).

## **Klager på vedtatt plan**

Plan- og bygningsetaten. (2016b). *Grenseveien 69, Ensjø. Det er kommet inn klage på reguleringsplan*. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016152764&fileid=6744960> (lest 20.10.17).

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2017). *Oslo kommune – Grenseveien 69. gnr 130 bnr 102 – reguleringsplan*. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017057571&fileid=7095893> (lest 20.10.17).

## **Alternative forslag totalt**

Plan- og bygningsetaten. (2016a). *Grenseveien 69, Gamle Oslo - Planforslag til politisk behandling*, s. 1 & 81. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015148647&fileid=5918749> (lest 20.10.17).

Spor Arkitekter. (2016). *Grenseveien 69: Sammenstilling av alternativ 1 og 2 – der Plan og bygningsetaten fremmer eget alternativ 2*. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016042479&fileid=6275320> (lest 20.10.17).

## **Dokumentanalyse av tidsforbruk**

### **Oppstartsmøtet**

Plan- og bygningsetaten. (2014). *Grenseveien 69, Gamle Oslo. Oversendelse av referat fra oppstartsmøte*. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014007315&fileid=4319884> (lest 20.10.17).

### **Høring**

Plan- og bygningsetaten. (2015b). *Kunngjøring om offentlig ettersyn*.

*Detaljregulering. 12.01.2015-23.02.2015. Grenseveien 69, s. 1*. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014149007&fileid=4846035> (lest 20.10.17).

### **Ny høring**

Plan- og bygningsetaten. (2015a). *Grenseveien 69, Ensjø. Forslag til detaljregulering*. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015134691&fileid=5853435> (lest 20.10.17)

### **Vedtak**

Byrådsavdeling for byutvikling. (2016). *Oversendelse av vedtatt detaljregulering for Grenseveien 69, Gamle Oslo*. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016115147&fileid=6566633> (lest 20.10.17).



### **Opprettholdelse av vedtak**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2017). *Oslo kommune – Grenseveien 69. gnr 130 bnr 102 – reguleringsplan*, s. 4. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017057571&fileid=7095893> (lest 20.10.17).

## Vedlegg 3 – Kilder for prosjekt 3: Lillo Gård

### **Dokumentanalyse av konfliktnivå**

**Adresse, tomtestørrelse, forslagsstiller, fagkyndig, saksnummer, regulering og gjeldende overordnede planer ved innsending av forslag til bystyret:**

Plan- og bygningsetaten. (2015a). *Sandakerveien 100-100C, Lillo/Sandaker. Planforslag til politisk behandling. Detaljregulering*, s. 1, 9, & 13-15. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015123256&fileid=5816493> (lest 15.10.17).

### **Forhåndsuttalelser**

Plan- og bygningsetaten. (2015b). *Sandakerveien 100-100 C, Sandaker/Nydalen. Planforslag til offentlig ettersyn. Detaljregulering*, s. 41-52. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015055738&fileid=5450852> (lest 15.10.17)

### **Bemerkninger/innsigelser ved endt høring**

Plan- og bygningsetaten. (2015a). *Sandakerveien 100-100C, Lillo/Sandaker. Planforslag til politisk behandling. Detaljregulering*, s. 41- 58. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015123256&fileid=5816493> (lest 15.10.17).

### **Begrenset høring 1 og 2**

Plan- og bygningsetaten. (2015c). *Sandakerveien 100-100 C, Lillo-Sandaker. Forslag til detaljregulering*, s. 1. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015115985&fileid=5795230> (lest 15.10.17).

Plan- og bygningsetaten. (2015a). *Sandakerveien 100-100C, Lillo/Sandaker. Planforslag til politisk behandling. Detaljregulering*, s. 58. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015123256&fileid=5816493> (lest 15.10.17).

Plan- og bygningsetaten. (2015c). *Varsel om begrenset høring. Sandakerveien 100-100 C, Lillo-Sandaker. Forslag til Detaljregulering*. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015142542&fileid=5904001> (lest 15.10.17)

Plan- og bygningsetaten. (2015a). *Sandakerveien 100-100C, Lillo/Sandaker. Planforslag til politisk behandling. Detaljregulering*, s. 58-63. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015123256&fileid=5816493> (lest 15.10.17).

### **Klager på vedtatt plan**

Ingen.

## **Alternative forslag totalt**

Plan- og bygningsetaten. (2015d). *Kunngjøring om offentlig ettersyn. Detaljregulering. 08.06.2015-03.08.2015. Sandakerveien 100-100 C.*, s. 1.

Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015067242&fileid=5534761> (lest 15.10.17).

Plan- og bygningsetaten. (2015a). *Sandakerveien 100-100C, Lillo/Sandaker. Planforslag til politisk behandling. Detaljregulering*, s. 47 & 60. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015123256&fileid=5816493> (lest 15.10.17).

Plan- og bygningsetaten. (2015a). *Sandakerveien 100-100C, Lillo/Sandaker. Planforslag til politisk behandling. Detaljregulering*, s. 1 & 92. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015123256&fileid=5816493> (lest 15.10.17).

## **Dokumentanalyse av tidsforbruk**

### **Oppstartsmøtet**

Plan- og bygningsetaten. (2014). *Oversendelse referat fra oppstartsmøtet – Sandakerveien 100-100 C.* Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014063964&fileid=4521611> (lest 15.10.17).

### **Høring**

Plan- og bygningsetaten. (2015d). *Kunngjøring om offentlig ettersyn.*

*Detaljregulering. 08.06.2015-03.08.2015. Sandakerveien 100-100 C*, s.1. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015067242&fileid=5534761> (lest 15.10.17).

### **Begrenset høring 1 og 2**

Plan- og bygningsetaten. (2015a). *Sandakerveien 100-100C, Lillo/Sandaker. Planforslag til politisk behandling. Detaljregulering*, s. 3. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015123256&fileid=5816493> (lest 15.10.17).

### **Vedtak**

Byrådsavdeling for byutvikling. (2016). *Sandakerveien 100-100 C, Lillo.*

*Detaljregulering. Oversendelse etter politisk behandling.* Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016063442&fileid=6342810> (lest 15.10.17).

## Vedlegg 4 – Kilder for prosjekt 4: Myrenskvartalet

### **Dokumentanalyse av konfliktnivå**

**Adresse, tomtestørrelse, forslagsstiller, fagkyndig, saksnummer, regulering og gjeldende overordnede planer ved innsending av forslag til bystyret:**

Plan- og bygningsetaten. (2017a). *Planforslag til politisk behandling - Detaljregulering*, s. 1, 9 & 13-14. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017029142&fileid=6968585> (lest 01.11.17).

### **Samrådsinnspill**

Heggelund & Koxvold AS. (u.å). *Forslagsstillers planbeskrivelse. Sandakerveien 16. Planforslag til offentlig ettersyn. Detaljregulering*, s. 7-9. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013122799&fileid=4236980> (lest 01.11.17).

### **Forhåndsuttalelser**

Plan- og bygningsetaten. (2017a). *Planforslag til politisk behandling - Detaljregulering*, s. 37. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017029142&fileid=6968585> (lest 01.11.17).

Heggelund & Koxvold AS. (u.å). *Forslagsstillers planbeskrivelse. Sandakerveien 16. Planforslag til offentlig ettersyn. Detaljregulering*, s. 7-9. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013122799&fileid=4236980> (lest 01.11.17).

### **Bemerkninger/innsigelser ved endt høring**

Plan- og bygningsetaten. (2017a). *Planforslag til politisk behandling - Detaljregulering*, s. 37-49. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017029142&fileid=6968585> (lest 01.11.17).

### **Begrenset høring**

Plan- og bygningsetaten. (2014a). *Sandakerveien 16, Torshov – Forslag til detaljregulering*, s. 1. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014145529&fileid=4822180> (lest 01.11.17).

Plan- og bygningsetaten. (2017a). *Planforslag til politisk behandling - Detaljregulering*, s. 50. Tilgjengelig fra:  
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017029142&fileid=6968585> (lest 01.11.17).

## **Klager på vedtatt plan**

Ducrocq, A. F. N. (2017). *Klage på vedtak*. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017130162&fileid=7340673> (lest 01.11.17).

Plan- og bygningsetaten. (2017b). *Mottatt klage og vurdering av utsatt iverksetting – Sandakerveien 16*, s. 1-2. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017130162&fileid=7380337> (lest 01.11.17)

Plan- og bygningsetaten. (2017c). *Tilbaketrekking av klage – Sandakerveien 16*.

Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017146025&fileid=7444801> (lest 01.11.17).

## **Alternative forslag totalt**

Plan- og bygningsetaten. (2017a). *Planforslag til politisk behandling -*

*Detaljregulering*, s. 1 & 88. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017029142&fileid=6968585> (lest 01.11.17).

## **Dokumentanalyse av tidsforbruk**

### **Oppstartsmøtet**

Plan- og bygningsetaten. (2011). *Sandakerveien 16. Oppstartsmøte*. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2011132005&fileid=3373873> (lest 01.11.17).

*Varsel om avslutning av plansak*

Plan- og bygningsetaten. (2012). *Varsel om avslutning av plansak - Sandakerveien 16*. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012117095&fileid=3777109> (lest 07.12.17)

### **Høring**

Plan- og bygningsetaten. (2014b). *Kunngjøring om planforslag til offentlig ettersyn – Sandakerveien 16 – Frist: 10.02.2014-25.03.2014 – Detaljregulering*. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014011922&fileid=4340206> (lest 01.11.17)

### **Begrenset høring**

Plan- og bygningsetaten. (2014a). *Sandakerveien 16, Torshov – Forslag til detaljregulering*, s. 1. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014145529&fileid=4822180> (lest 01.11.17).

## **Vedtak**

Byrådsavdeling for byutvikling. (2017). *Sandakerveien 16 – oversendelse av vedtatt detaljregulering*. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017093583&fileid=7270070> (lest 01.11.17).

## Vedlegg 5 – Intervjuguide

### Intervjuguide for prosjektene med VPOR

- **Opplevd konfliktnivå**

- Hva var de største uenighetene generelt i planprosessen, og eventuelt hva var de største uenighetene med kommunen/fagkyndig?
- Totalt sett, på hvilket nivå føler du konfliktnivået var i denne reguleringsprosessen (fra 1-10)
- Var det noen spesielt viktige punkter dere måtte gi dere på?
- Er det noe mer knyttet til konflikter og konfliktnivå du mener er relevant å belyse?

- **Opplevd tidsforbruk**

- Var det noen deler av planprosessen du mener kunne gått raskere, og med hvilke grep?

- **Totalopplevelsen av planprosessen**

- Er dere fornøyd med resultatet, eller kunne dere oppnådd et bedre resultat?
- Hva mener du kunne vært bedre?
- Totalt sett, føler dere at planprosessen har vært mer forutsigbar ettersom det foreligger en VPOR?

- **Hvor stor vekt ble det lagt på vedtatt VPOR**

- Hvordan bruker dere VPOR i praksis?

- **Ulemper/fordeler ved at det forelå en VPOR**

- Slik du ser det, hvilke fordeler har det for planprosessen at det foreligger en VPOR?
- Slik du ser det, hvilke ulemper har det for planprosessen at det foreligger en VPOR?

## Intervjueguide for prosjektene uten VPOR

- **Opplevd konfliktnivå**
  - Hva var de største uenighetene generelt i planprosessen, og eventuelt hva var de største uenighetene med kommunen/fagkyndig?
  - Totalt sett, på hvilket nivå føler du konfliktnivået var i denne reguleringsprosessen (fra 1-10)
  - Var det noen spesielt viktige punkter dere måtte gi dere på?
  - Er det noe mer knyttet til konflikter og konfliktnivå du mener er relevant å belyse?
  
- **Opplevd tidsforbruk**
  - Var det noen deler av planprosessen du mener kunne gått raskere, og med hvilke grep?
  
- **Totalopplevelsen av planprosessen**
  - Er dere fornøyd med resultatet, eller kunne dere oppnådd et bedre resultat?
  - Hva mener du kunne vært bedre?
  - Totalt sett hvordan har dere opplevd prosessen rundt reguleringsarbeidet som forutsigbart?
  
- **Fordeler/ulempene med kommunedelplan**
  - Ser du noen fordeler for planprosessen at det kun foreligger en kommunedelplan?
  - Ser du noen ulemper for planprosessen at det kun foreligger en kommunedelplan?





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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway