



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2018 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn

Veileder: Nikolai K. Winge

Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud. En analyse av statens virkemidler for gjennomføring.

Police national emergency response center at Taraldrud. An analysis of the state's instruments for implementation

Thea Victoria Rise

Master i Eiendom

Fakultet for landskap og samfunn

Forord

Oppgaven markerer avslutningen på en femårig utdanning: en mastergrad i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven har et omfang på 30 studiepoeng, og er skrevet våren 2018. Hovedveileder gjennom arbeidet har vært førsteamanuensis Nikolai K. Winge.

Jeg vil bruke dette forordet til å takke følgende:

Tusen takk til deltakerne i studien. Det var veldig interessant å snakke med dere og få innblikk i hvordan deres erfaringer med grunnervvervsforhandlingene på Taraldrud har vært. I tillegg vil jeg takke prosessfullmektige som satte meg i kontakt med deltakerne.

Tusen takk til mamma og pappa som alltid støtter meg i det jeg gjør. En spesiell takk til mamma som har hjulpet mye til med korrekturlesing.

Og *tusen takk* til veileder Nikolai K. Winge for gode tilbakemeldinger og god støtte.

Oslo, 09.05.2018

Thea Victoria Rise

Sammendrag

Tema for masteroppgaven er politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud og statens virkemidler for gjennomføring. Oppgaven vil belyse og gjøre rede for bruken av statlig reguleringsplan med tilhørende planprosess, hvordan ekspropriasjonsprosessen har foregått. I tillegg til dette oppgaven se på hvordan grunnervvervsforhandlingene. Dette utgjør oppgavens tre fokusområder.

Den metodologiske tilnærmingen til fokusområdet *statlig reguleringsplan* er dokumentanalyse. Dette fokusområdet analyserer planprosessen og bruken av statlig reguleringsplan i tilknytning til politiets nasjonale beredskapssenter. Plassering av beredskapssenteret ble vedtatt 21. oktober 2016. Studien viser at det tok ti måneder fra beredskapssenterets plassering var bestemt til statlig reguleringsplan ble vedtatt. I løpet disse ti månedene var forslag til planprogram ute til offentlig ettersyn og høring, det kom da inn 34 høringsuttalelser. Senere var forslag til statlig reguleringsplan ute til offentlig ettersyn og høring, da kom det inn over 1 000 høringsuttalelser. Dette vitner om et prosjekt som har fått stor oppmerksomhet. Støy, friluftsliv og kritikk av beredskapssenterets plassering temaer som gikk igjen i høringsuttalelsene. Statlig reguleringsplan ble vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 6-4 den 18. august 2017.

Dokumentanalyse er også valgt som metodologisk tilnærming til fokusområdet *ekspropriasjonsprosess*. I studien analyseres ekspropriasjonsprosessens forløp og utvikling i perioden fra februar til desember 2017. Studien viser at det i mars 2017 ble sendt ut forhåndsvarsel om mulig ekspropriasjon. I juli 2017 ble det første ekspropriasjonsvedtaket for to av eiendommene truffet og fire måneder senere, i november 2017, ble det truffet ekspropriasjonsvedtak for de øvrige eiendommene. Det ble også sendt ut forhåndsvarsel om forhåndstiltredelse i november 2017, drøyt en måned senere ble det fattet vedtak om forhåndstiltredelse. Analysen avdekker at ekspropriasjonsprosessen utviklet seg raskt, det tok åtte måneder fra første forhåndsvarsel om mulig ekspropriasjon til det var truffet vedtak om ekspropriasjon av alle eiendommene. I tillegg har tvangsmiddelet forhåndstiltredelse blitt benyttet i denne saken. Ekspropriasjonsvedtakene har blitt begrunnet med prosjektets tidspress og at prosjektets fremdriftsplan skal overholdes.

Til det tredje fokusområdet *grunnervvsforhandlingene* har kvalitativt intervju blitt benyttet som metodologisk tilnærming. I den forbindelse ble det gjennomført tre intervjuer med personer som hadde vært involvert i grunnervvsforhandlingene på Taraldrud.

Intervjuutvalget besto av en grunneier, en rådgiver som hadde bistått grunneierne i forhandlingene og en representant fra Justis- og beredskapsdepartementet. Analysen av dette momentet søkte å finne intervjupersonenes erfaringer og opplevelser av grunnervvsforhandlingene. Studien viser at partene ikke kom frem til minnelig avtale som følge av uenigheter ved verdifastsettelsen for noen av eiendommene. Studien avdekte også at tidspress og prosjektets fremdriftsplan, kombinert med stor avstand mellom partene var avgjørende for at det ble fattet ekspropriasjonsvedtak. Alle intervjupersonene kunne også fortelle at det hadde vært krevende forhandlinger.

Abstract

The theme of this master's thesis is the Police national emergency center at Taraldrud and the state's instruments for implementation. The thesis will elucidate and explain the use of *state regulation plan* and associated planning process, how the *expropriation process* has taken place. The thesis will also look at the *land acquisition negotiations*. This constitutes the three focus areas of the assignment.

The methodological approach to the focus area *state regulation plan* is document analysis. This focus area analyzes the planning process and the use of state-owned government plans in connection with the police national emergency response center. The placement of the emergency response center was adopted on 21 October 2016. The study shows that it took ten months from the emergency center's location, if decided to state regulation plan was adopted. During these ten months, draft plans were available for public inspection and consultation, and 34 hearing statements were issued. Later, proposals for state regulation were available for public inspection and consultation, when more than 1 000 consultation statements were received. This testifies to a project that has received much attention. Noise, outdoor life and criticism of the preparedness center's location themes that went back in the hearing statements. Government regulation plan was adopted on the basis of the Planning and Building Act section 6-4 on 18 August 2017.

Document analysis is also chosen as a methodological approach to the focus area *expropriation process*. The study analyzes the process of expropriation process and development during the period from February to December 2017. The study shows that in March 2017, advance notice was sent on possible expropriation. In July 2017, the first expropriation decision for two of the properties was taken and four months later, in November 2017, an expropriation decision was taken for the other properties. An advance warning was also issued in November 2017, just over a month later, a decision was taken on pre-accession. The analysis reveals that the expropriation process developed quickly, it took eight months from the first advance notification of possible expropriation until a decision was taken on expropriation of all properties. In addition, the pre-emptive coercive measure has been used in this case. Expropriation decisions have been justified by the project's time pressure and that the project's progress plan must be respected.

For the third focus area, *land acquisition negotiations*, have qualitative interview been used as a methodological approach. In this connection, three interviews were carried out with persons who had been involved in the basic sales negotiations at Taraldrud. The interview selection consisted of a landowner, a counselor who had assisted the landowners in the negotiations and a representative from the Ministry of Justice and Emergency Affairs. The analysis of this moment sought to find the interviewees' experiences and experiences of the baseline negotiations. The study shows that the parties did not arrive at a memorable agreement due to disagreements on the valuation of some of the properties. The study also revealed that time constraints and the project's progress plan, combined with a large distance between the parties, were decisive for the adoption of expropriation decisions. All interviewees could also tell that there had been demanding negotiations.

Innhold

1. INNLEDNING	1
1.1 TEMA FOR OPPGAVEN	1
1.2 BAKGRUNN	1
1.3 PRESENTASJON AV OPPGAVENS FOKUSOMRÅDER	3
1.3.1 Statlig reguleringsplan	3
1.3.2 Ekspropriasjonsprosess	4
1.3.3 Grunnervervsforhandlingene	4
1.4 AVGRENSNINGER	4
1.5 OPPGAVENS STRUKTUR	6
2. METODE	7
2.1 KVALITATIV METODE	7
2.1.1 Fenomenologi	7
2.1.2 Dokumentanalyse	8
2.2 DATAINNSAMLING VED KVALITATIVT INTERVJU	9
2.2.1 Utvalg og rekruttering	9
2.2.2 Intervjuguiden	10
2.3 INTERVJU OG GJENNOMFØRELSE	11
2.3.1 Transkripsjon	11
2.4 METODISKE UTFORDRINGER	12
2.5 STUDIENS KVALITET	13
2.6 ETISKE REFLEKSJONER	13
2.6.1 Informert samtykke	14
2.6.2 Konfidensialitet	14
3. TEORI	17
3.1 MARKALOVEN	17
3.1.1 Lovens rammer for tiltak og virksomhet	18
3.2 AREALPLANLEGGING	18
3.2.1 Plan- og bygningslovens formål og oppbygging	19
3.2.2 Statlig arealplan	20
3.2.3 Klageadgang	21
3.3 GRUNNERVERV	22
3.3.1 Gjennomføring av grunnerverv	23
3.3.2 Behandling ved grunnervervsforhandlinger	24
3.4 EKSPROPRIASJON	25
3.4.1 Oreigningsloven	25
3.4.2 Ekspropriasjonsprosess	26
3.4.3 Saksbehandling	27
3.4.4 Forhåndstiltredelse	28
3.5 FORHANDLINGER	29
3.5.1 Forhandlingens faser	31
3.5.2 Forhandlingsstrategi og taktikk	32
3.5.2.1 Nullsumspill	33
4. STATLIG REGULERINGSPLAN	35
4.1 TIDSLINJE	36
4.2 PLANOMRÅDET	36
4.3 SAKSGANGEN	38
4.3.1 Tomtevalg	38
4.3.2 Planprogram	39
4.3.2.1 Offentlig ettersyn av planprogrammet	41
4.3.3 Forslag til statlig reguleringsplan	44
4.3.3.1 Endringer som følge av høringsrunden	47

4.3.4 Statlig reguleringsplan	47
4.3.4.1 Reguleringskart	48
4.4 AVSLUTTENDE MERKNADER	49
5. EKSPROPRIASJONSPROSESS	51
5.1 TIDSLINJE	52
5.2 GRUNNERVERVET	53
5.3 EKSPROPRIASJONSPROSESSEN	54
5.3.1 Forhåndsvarsel om mulig ekspropriasjonsvedtak	54
5.3.2 EKSPROPRIASJONSVEDTAKET	56
5.3.3 Forhåndstiltredelse	58
5.4 BEVEGELSER ETTER 31. DESEMBER 2017	59
6. GRUNNERVERVSFORHANDLINGENE	61
6.1 INNLEDNING AV FORHANDLINGENE	61
6.1.1 Innsamling av grunnlagsdata	62
6.1.2 Bruk av ekstern kompetanse og rådgivere	62
6.2 GJENNOMFØRING AV FORHANDLINGENE	63
6.2.1 Forhandlingsstrategiene	63
6.2.2 Relasjonen mellom partene	64
6.2.3 Tilbud og aksept	65
6.3 EKSPROPRIASJON	66
6.4 ERFARINGENE	68
6.5 REFLEKSJONER	69
7. AVSLUTNING	71
7.1 OPPSUMMERING AV FUNN	71
7.2 STUDIENS BEGRENSNINGER	72
7.3 AVSLUTTENDE KOMMENTAR	73
LITTERATURLISTE	75
LOVER	80
LOVFORARBEIDER, UTREDNINGER MV.	80
DOKUMENTER	80

Vedlegg 1: Informasjonsskriv

Vedlegg 2: Intervjuguide

Vedlegg 3: Meldeskjema til Norsk senter for forskningsdata (NSD)

Vedlegg 4: Godkjenning fra Norsk senter for forskningsdata (NSD)

Figurliste

Figur 1. Figuren viser alternativer for erverv av grunn	23
Figur 2: Et forhandlingsbilde.	30
Figur 3: Tidslinje som viser prosjektets kronologiske forløp	36
Figur 4: Forslag til planavgrensning mars 2017.	37
Figur 5: Reguleringskart	48
Figur 6: Tidslinje over hendelsene i forbindelse med tomteervervet	52
Figur 7: Viser en oversikt over planområdet og eiendomsgrenser for eiendommene som blir berørt av grunnervervet	53

1. Innledning

Dette kapittelet gir en kortfattet innføring i denne masteroppgavens tema og samfunnsaktualitet. Derneft vil jeg presentere bakgrunnen for oppgaven. Jeg vil deretter presentere studiens spørsmål, fokusområder og avgrensninger. Til slutt vil jeg gi en oversikt over oppgavens struktur.

1.1 Tema for oppgaven

I denne oppgaven vil jeg se på hvordan planprosessen ved bruk av statlig reguleringsplan har forløpt i forbindelse med utbyggingen av politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud i Ski kommune. I tillegg til dette vil jeg se på hvordan tomteervervet med tilhørende forhandlinger og ekspropriasjonsprosess har foregått på Taraldrud. Regjeringen har som mål å benytte statlige planer i større grad enn tidligere, dette gjelder spesielt prosjekter av stor nasjonal betydning og samferdselsprosjekter (Regjeringen 2018). Politiets beredskapssenter er et prosjekt av nasjonal betydning. I og med at beredskapssenteret skal plasseres på Taraldrud, et område som består av flere eiendommer med ulike grunneiere, har også tomteerverv med tilhørende forhandlinger vært sentralt.

1.2 Bakgrunn

Diskusjonen rundt en etablering av et nasjonalt beredskapssenter for politiets spesialenheter har vært årelang. For å få en forståelse for denne prosessen vil jeg redegjøre for denne prosessen i grove trekk. Allerede i 1994 ble det fremmet et forslag i Stortinget om å etablere en fast helikoptertjeneste i politiet. I 1996 ble det vedtatt å igangsette et prøveprosjekt med helikoptertjeneste i politiet med oppstart i løpet av 1997. Etter en prøveperiode på to år ble det konkludert med at innleie av helikopter ved behov var det beste alternativet (St. meld. nr. 51 (2001-2002) s 5-6). Problemstillingen ble behandlet av Stortinget og justiskomiteen på nytt, og Stortinget ba Regjeringen etablere en egen helikoptertjeneste for politiet (Innst. S. Nr. 155 (2001-2002) s.6). Dette var den spede begynnelsen på diskusjonen om å etablere et nasjonalt beredskapssenter.

I 2003 ble politiets helikoptertjeneste plassert på Gardermoen, i leide lokaler. Allerede da startet prosessen med å finne en permanent og bedre egnet lokasjon til helikoptertjenesten.

Frem til 2008 hadde minst 13 arealer blitt vurdert, samtlige av disse ble forkastet (Statsbygg 2012 s. 30). Terrorangrepene 22. juli 2011 førte til at behovet for et beredskapssenter ble forsterket politifaglig og fikk et økt politisk fokus. I NOU 2012:14 ble det anbefalt at planene for et nasjonalt beredskapssenter ble gjennomført (s. 459). Det ble også klart at en samlokalisering av flere spesialenheter ville styrke politiets beredskap. Dermed startet prosessen med å finne en egnet lokasjon. Oppgaven ble i første omgang tildelt Statsbygg, som vurderte totalt 17 eiendommer i Oslo. Av disse ble 13 forkastet og av de fire som sto igjen ble en tomt på Alnabru vurdert som det beste alternativet (Statsbygg 2012 s. 19). I denne rapporten konkluderte også Statsbygg med at det ville være hensiktsmessig å benytte statlig reguleringsplan av hensyn til prosjektets fremdrift og at det ville redusere risikoen for et utfall staten ikke kunne godta (Statsbygg 2012 s. 35).

For å spare tid ble det besluttet at det ikke skulle utarbeides en konseptvalgutredning (KVU) og kvalitetssikringsrapport (KS1). I stedetfor skulle det gjennomføres en ekstern kvalitetssikring (KS2) med tilhørende kostnadsrammer som Stortinget skulle godkjenne. Det ble anslått at det ville ta omtrent fem år å ferdigstille beredskapssenteret (Meld. St. 21 (2012-2013) s. 83-84). I begynnelsen av 2013 startet Statsbygg arbeidene med planprosess og skisseprosjekt (Dovre Group og Transportøkonomisk institutt 2015 s. 18). Men, høsten 2013 fikk Norge en ny regjering og diskusjonen om lokalisering av beredskapssenteret ble igjen satt på den politiske agendaen. Dette til tross for at utviklingen av prosjektet på Alnabru var påbegynt. Etter hvert kom det frem at tomten på Alnabru var uegnet som lokasjon. Tomten var for liten til formålet, det var også usikkert om man kunne utvide tomtearealet på Alnabru. På bakgrunn av dette var det ønskelig å vurdere andre tomter (Stortinget 2013).

I 2015 uttalte justisminister Anundsen at det var blitt gjort en dårlig jobb med mange feil i prosjektfasen. Den gamle søppelfyllingen på Grønmo på Klemetsrud i Oslo ble presentert som et alternativ, men Anundsen understreket at plasseringen ikke ville bli bestemt før prosjektet var ferdig kvalitetssikret (NTB 2015). I perioden fra januar til august 2015 ble det utarbeidet en kvalitetssikringsrapport (KS1) av Dovre Group og Transportøkonomisk institutt, denne tok utgangspunkt i en tidligere utarbeidet konseptvalgutredning (KVU). I etterkant av kvalitetssikringsrapporten ble det klart at tomten på Alnabru var uaktuell, dette fordi tomten var for liten og dyr. Tomtene Grønmo i Oslo og Taraldrud i Ski fremsto som de beste alternativene, og det ble derfor besluttet å utrede disse tomtene nærmere (Justis- og beredskapsdepartementet 2015).

I oktober 2016 ble det klart at beredskapssenteret skulle lokaliseres på Taraldrud i Ski. Dette fordi det var usikkerhet knyttet til grunnforholdene på tomten på Grønmo (Dovre Group Consulting AS og Transportøkonomisk institutt 2016 s. 18). Den 21. oktober 2016 kunngjorde justisminister Anundsen plasseringen i en pressemelding. Samtidig varslet han at arbeidet med statlig reguleringsplan startet opp og forslag til planprogram ville bli sendt ut på høring og offentlig ettersyn (Regjeringen 2016).

1.3 Presentasjon av oppgavens fokusområder

Som nevnt ovenfor har det vært en årelang prosess å komme frem til egnet lokasjon for beredskapssenteret. Da det først ble vedtatt å plassere beredskapssenteret på Taraldrud, gikk den videre prosessen raskt. Statlig reguleringsplan ble vedtatt drøyt et år etter plassering ble vedtatt. I tillegg til dette var det viktig for staten at de kunne overdra eiendommene på Taraldrud raskt, slik at prosjektets fremdriftsplan ble overholdt. I lys av dette reises en rekke spørsmål som kunne vært interessante å se nærmere på for å belyse sakens problemer. Etter hvert kom jeg frem til at det mest hensiktsmessige ville være å belyse saken i et bredt perspektiv, fremfor å behandle mindre fragmenter av saken. For å sikre en ryddig tilnærming anså jeg det som hensiktsmessig å fastsette noen fokusområder med underordnede spørsmål tilknyttet de ulike fokusområdene. Det som etter mitt syn stikker seg ut som interessant og relevant i denne sammenheng er:

- Statlig reguleringsplan
- Ekspropriasjonsprosess
- Grunnervervsforhandlingene

1.3.1 Statlig reguleringsplan

Dette fokusområdet har til hensikt å ta for seg bruken av statlig reguleringsplan til utbyggingen av beredskapssenteret. Som nevnt innledningsvis har regjeringen et ønske om å benytte statlige planer i større grad enn tidligere. Derfor er dette et svært aktuelt tema, da det retter oppmerksomhet mot spørsmål som hvorfor det ble valgt å benytte statlig plan til dette prosjektet. På bakgrunn av dette har jeg utformet følgende spørsmål som vil bidra til en mer hensiktsmessig belysning av saken:

- Hvorfor har statlig reguleringsplan blitt brukt til dette prosjektet?
- Hvordan har reguleringsprosessen foregått?

1.3.2 Ekspropriasjonsprosess

For at prosjektet skal kunne realiseres har det vært nødvendig for staten å overdra eiendommene i området. Allerede i april 2017, fire måneder før reguleringsplanen var vedtatt, varslet daværende justisminister Per-Willy Amundsen at ekspropriasjon kunne være et aktuelt virkemiddel dersom staten og grunneierne ikke kom til enighet (Aasdalen 2017). Etter hvert ble det også klart at staten ville benytte ekspropriasjonsvedtak for å få tilgang til eiendommene på Taraldrud. Som følge av dette vil dette fokusområdet sikte på å besvare følgende spørsmål:

- Hvordan har ekspropriasjonsprosessen foregått?
- Hvorfor har ekspropriasjon vært nødvendig?

1.3.3 Grunnervervsforhandlingene

Dette fokusområdet er nært beslektet med fokusområdet ekspropriasjonsprosess. I og med at staten endte opp med å fatte ekspropriasjonsvedtak, synes jeg det har vært interessant å finne ut hvordan grunnervervsforhandlingene utspilte seg. Dette fokusområdet søker å finne ut hvilke erfaringer partene sitter igjen med i etterkant. Derfor tar dette fokusområdet sikte på å besvare disse overordnede spørsmålene:

- Hvordan har partene opplevd forhandlingene?
- Hvorfor kom ikke partene frem til en minnelig avtale?
- Hva har partene lært av forhandlingene?

1.4 Avgrensninger

Det å skulle skrive en oppgave som berører temaene arealplanlegging, grunnerverv, ekspropriasjon og forhandlinger er et svært omfattende arbeid. Derfor vil jeg avgrense oppgaven, og ikke alle områder vil bli grundig diskutert annet enn at de vil nevnes der det faller seg naturlig.

Arealplanlegging vil, som allerede nevnt i presentasjon av fokusområder, i all hovedsak behandle bruken av statlig reguleringsplan, derfor vil jeg ikke gå i dybden på kommunale og regionale reguleringsplaner. Statlige planer følger dog samme saksbehandlingsregler som kommunale og regionale planer.

Når det gjelder konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med bruk av statlig arealplan, og at beredskapssenteret er planlagt i et område regulert av markaloven¹, vil ikke disse behandles nøye i avhandlingen. Det nevnes at det er gjennomført konsekvensutredning og en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planleggingen av beredskapssenteret, men innholdet i disse vil ikke diskuteres så fremt det ikke er elementer i disse som er av betydning for andre deler av oppgaven.

Markaloven utløser en rekke krav, blant annet at stiller den krav om dispensasjon fra Klima- og miljødepartementet ved utbygging i Marka. Derfor vil markaloven danne et slags bakteppe for enkelte saksbehandlingskrav, men loven vil ikke drøftes eller tolkes noe utover dette.

I forbindelse med planleggingen og utbyggingen av beredskapssenteret har det vært store uenigheter knyttet til støynivået beredskapssenteret kan føre med seg. Dette vil ikke behandles i oppgaven da dette er en dynamisk diskusjon som stadig endrer karakter og innhold. Samtidig er dette et tema som er tilknyttet konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen, som også er utelukket fra denne oppgaven.

Med tanke på grunnverv og ekspropriasjon er det også gjort noen avgrensninger i forbindelse med behandlingen av disse temaene. På bakgrunn av at oppgaven ser på et prosjekt hvor ekspropriasjonsprosessen ikke er avsluttet ennå, har jeg valgt å utelukke bevegelser og hendelser som har funnet sted etter 31. desember 2017. Dette gjøres fordi det var mest bevegelse i forhandlingene og ekspropriasjonsprosessen frem til denne dato. I tillegg til dette er få av dokumentene som er datert etter dette, offentlig tilgjengelige dokumenter. Med dette forbeholdet vil altså fokusområdet ekspropriasjonsprosess ikke behandles fullt ut, og stopper ved behandling av vedtak om forhåndstiltredelse.

¹ Lov 5. juni 2009 nr. 35 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner

Jeg har også valgt å utelukke verddivurderingene som er gjort i forbindelse med tomteervervet. Dette gjøres fordi jeg kun har hatt tilgang til verddivurderinger knyttet til to av eiendommene som har blitt utarbeidet av grunneiernes egne rådgivere. Jeg har altså ikke fått tilgang til verddivurderinger foretatt av grunnerverver, ei heller for de øvrige eiendommene da disse er unntatt fra offentligheten. Dette da de er unntatt offentligheten.

1.5 Oppgavens struktur

Oppgaven er delt inn i syv kapitler. Etter dette innledningskapittelet følger metodekapittelet. Jeg vil her redegjøre for hvilke metodiske valg jeg har tatt, og hvordan studien har blitt gjennomført. Det tredje kapittelet er teorikapittelet. Her vil jeg gjøre rede for oppgavens teoretiske rammeverk. Teoriene som er valgt er knyttet til arealplanlegging, grunnerverv og ekspropriasjon, samt forhandlinger. I det fjerde kapittelet vil jeg legge frem funnene tilknyttet bruken av statlig plan, samt reflektere over hvilke funn jeg har gjort. Det femte kapittelet vil presentere funn tilknyttet ekspropriasjonsprosessen, det vil også inneholde egne refleksjoner i tilknytning til funnene. I det sjette kapittelet vil jeg legge frem studiens funn i tilknytning til grunnervervsforhandlingene, dette bygger på hva studiens intervjupersoner har fortalt. Kapittelet vil avsluttes med egne tanker og refleksjoner, før jeg ser på hva som kunne ha blitt gjort annerledes. I det avsluttende kapittelet vil jeg oppsummere funnene fra de ulike fokusområdene, samt se på studiens begrensninger. Helt til slutt vil jeg komme med avsluttende refleksjoner.

2. Metode

I det følgende vil jeg utdype hvilke metodologiske valg jeg har tatt i arbeidet med denne oppgaven. Jeg vil vise hvordan jeg har gått frem i min oppgave slik at det vil bli enkelt for andre å følge hva jeg har gjort. Jeg vil først presentere oppgavens forankring i kvalitativ metode. Dernest vil jeg gjøre rede for fenomenologi og dokumentanalyse. Deretter vil jeg beskrive valg av datainnsamlingsmetode, utvalg og rekruttering av deltakere. Videre vil jeg gjøre rede for gjennomførelsen av intervjuene og transkripsjon. Jeg vil også behandle metodiske utfordringer tilknyttet oppgaven. Avslutningsvis i dette kapitlet vil jeg se på studiens kvalitet, og reflektere over etiske retningslinjer. Gjennomgående vil jeg forsøke å gi rike og tykke beskrivelser av de metodologiske valgene og refleksjonene.

2.1 Kvalitativ metode

For å undersøke hvordan planprosessen og tomteervervsprosessen på Taraldrud har forløpt har jeg valgt å benytte en kvalitativ tilnærming. Dette fordi kvalitativ metode er hensiktsmessig når en er ute etter å utforske og gå i dybden av et tema. Metoden tar sikte på å fange opp opplevelser og meninger som ikke lar seg tallfeste (Dalland 2017 s. 52). Kvalitative metoder er et godt verktøy når man ønsker å få innsikt i det ukjente, og kan være en god måte å få innsikt i et fenomen på (De nasjonale Forskningsetiske komitéene 2016 s. 8). I denne studien er dette sentralt ettersom målet har vært å innhente informasjon om en kompleks planprosess og tomteervervsprosess som også involverer relasjoner mellom mennesker. Basert på mine fokusområder har jeg latt meg inspirere av fenomenologi og dokumentanalyse.

2.1.1 Fenomenologi

I denne studien legger fokusområdene føringer for mitt epistemologiske ståsted. Epistemologi er definert som læren om kunnskap og innsikt (Holmen 2016). Ifølge Kvale og Brinkmann (2017) sin fremstilling av epistemologisk ståsted, altså hvordan forskeren hvordan kunnskap kan oppnås, anser jeg det som mest hensiktsmessig å benytte en fenomenologisk tilnærming i forbindelse med intervjuene (s.44).

Fenomenologi defineres som læren om fenomenene (Tjønneland 2017). Jeg har valgt å benytte en fenomenologisk tilnærming ettersom mitt mål har vært å få tak i deltakernes erfaringer med grunnervervsprosess og tilhørende forhandlinger som har funnet sted i tilknytning til utbyggingen av beredskapssenteret. Jeg har vært ute etter deltakernes subjektive oppfatninger og refleksjoner. Fra et fenomenologisk ståsted er det ikke forskerens mål å forklare hva årsaken til deltakernes uttalelser kan være. Forskeren søker å oppnå en forståelse av deltakernes subjektive opplevelser (Thagaard 2009 s. 36). Samtidig ønsker forskeren å finne ut hvordan erfaringen av det samme fenomenet erfares av flere enkeltindivider (Postholm 2005 s. 41).

Postholm (2005) skriver at hovedformålet med fenomenologisk tilnærming er: «Å forstå meningsfulle, konkrete relasjoner som er til stede i en erfaring i en bestemt situasjon i en spesifikk kontekst.» (s. 43). I dette tilfellet ville det ha vært vanskelig for meg å observere hendelsene da forhandlingsmøtene hører fortiden til og i så måte er avsluttede hendelser. Slike opplevelser er som regel ikke glemt av menneskene som har gjennomlevd disse erfaringene. Det er derfor hensiktsmessig å få tak i slike erfaringer gjennom samtaler med mennesker som har gjennomlevd dem (Postholm 2005 s.43).

2.1.2 Dokumentanalyse

Ettersom denne studien omhandler statlig reguleringsplan og ekspropriasjonsprosess, har også dokumentanalyse vært en naturlig del av arbeidet med studien. Dokumentanalyse benyttes ofte i en kombinasjon med intervjuer eller observasjoner (Thagaard 2009 s. 12).

Dokumentanalyser skiller seg fra data forskeren selv har samlet inn ved at dokumentene er skrevet for et annet formål enn det forskeren skal benytte dem til (Thagaard 2009 s.59).

Dokumentene som har vært sentrale for arbeidet med studien er statlig reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser og -kart. I tillegg har dokumenter vedrørende ekspropriasjonsprosessen vært viktig for å få et innblikk i hvordan denne prosessen har utviklet seg over tid. En fordel med å bruke slike dokumenter som datagrunnlag er at de inneholder mye verdifull informasjon, samtidig som de kan avsløre en rekke detaljer om planprosessen og forløpet i ekspropriasjonsprosessen. Alle dokumentene som danner datagrunnlag i denne studien er offentlige dokumenter, de er enten hentet fra Justis- og beredskapssenterets nettsider eller offentlig elektronisk postjournal. Dokumentene var også med på å danne grunnlaget for intervjuguiden.

2.2 Datainnsamling ved kvalitativt intervju

Til denne studien har jeg valgt intervju som innsamlingsmetode. Dette fordi jeg anså det som mest hensiktsmessig med tanke på inspirasjon fra mitt epistemologiske ståsted, og i tilknytning til fokusområdet som omhandler grunnervvervsforhandlingene. Formålet med kvalitative intervju er å forstå sider ved intervjupersonens dagligliv, fra hans eget perspektiv (Kvale og Brinkmann 2017 s. 47). Postholm (2005) beskriver intervju som datainnsamlingsmetode på følgende måte: «Å intervju mennesker kan dermed bety at en får tak i deler av en annen persons liv som man vanskelig kunne ha fanget opp på andre måter» (s. 68). Det kunne vært utfordrende å fange opp subjektive opplevelser og erfaringer gjennom bruk av andre metoder, som for eksempel en observasjonsstudie eller en kvantitativ spørreundersøkelse. Som tidligere nevnt er jeg inspirert av fenomenologi. Intervju blir vanligvis omtalt som den eneste datainnsamlingsstrategien ved fenomenologiske studier (Postholm 2005 s. 43).

2.2.1 Utvalg og rekruttering

Jeg har valgt å gjøre et strategisk utvalg slik Dalland (2017 s. 74) omtaler det. Dette innebærer at mitt utvalg baseres på erfaring og kunnskap knyttet til fokusområdet. Ett kriterium var at de måtte være grunneier i området, dermed var leietakere og andre rettighetshavere utelukket. I tillegg til dette ønsket jeg å rekruttere intervjupersoner som hadde vært involvert i grunnervvervsprosessen gjennom sine respektive arbeidsgivere, altså intervjupersoner som ikke hadde en følelsesmessig tilknytning til området. Blant de som oppfylte disse kriteriene var seks grunneiere, en ansatt i Justis- og beredskapsdepartementet og eksterne rådgivere og jurister som hadde bistått staten i forhandlingene.

Tidlig i januar 2018 kontaktet jeg prosessfullmektigene til grunneierne og Justis- og beredskapsdepartementet med invitasjon til deltakelse i studien. Jeg tok først kontakt via telefon og forklarte kort hva min hensikt med intervjuene var. Videre sendte jeg informasjonsskrivet (se vedlegg 1) på mail. Prosessfullmektigene viderefremmet informasjonsskrivet til grunneierne de representerte, og ga meg kontaktinformasjon til grunneierne og andre aktuelle intervjupersoner som hadde bistått grunneierne i forhandlingene. I tillegg ga en av prosessfullmektigene meg navnet på en av grunneiernes rådgivere og anbefalte meg å ta kontakt med han. Grunneiere som ønsket å delta tok selv

kontakt med meg. Justis- og beredskapsdepartementet ønsket ikke å utgi navn og kontaktinformasjon til sine eksterne rådgivere.

Ved rekrutteringsfasens slutt hadde jeg kommet i kontakt med tre intervjupersoner som var villige til å stille opp på intervjuer. Dette var en grunneier, en av grunneiernes rådgivere og en ansatt i Justis- og beredskapsdepartementet. Intervjupersonene hadde alle hatt ulike roller i forhandlingene. Dermed satt jeg igjen med et utvalg som kunne fortelle om sine erfaringer ut i fra forvaltningens ståsted og grunneiernes ståsted. Jeg vil si at utvalget jeg satt igjen med var representativt til tross for at det kun var tre intervjupersoner som stilte til intervju. Dette fordi disse kunne belyse ulike sider av saken.

Et kvalitativt intervju tar sikte på å gå i dybden. Utvalgsstørrelsen påvirkes samtidig av aspekter som tid og studiens omfang. Derfor kan ikke utvalgsstørrelsen være for stor (Dalland 2017 s.76). Målet mitt var å få tilgang på godt materiale, og klare å gå i dybden på det. Jeg vil komme nærmere inn på hvordan intervjuene ble gjennomført i punkt 2.3, men vil først gjøre rede for intervjuguiden.

2.2.2 Intervjuguiden

Intervjuguidens formål er å lede intervjueren gjennom intervjuet (Dalland 2017 s. 78). Det finnes flere måter å gjennomføre intervjuer på. Blant disse finner vi strukturert intervju, semistrukturert intervju og åpent intervju (Silverman 2014 s. 166). Jeg valgte å benytte meg av semistrukturert intervju. Dette fordi det er en intervjuform som ga meg muligheten til å stille oppfølgingsspørsmål, og i så måte også muligheten til å komme nærmere intervjupersonens refleksjoner og erfaringer (Kvale og Brinkmann 2017 s.156). I tillegg gir et semistrukturert intervju fleksibilitet til at deltakerne selv kan ta opp temaer de synes er relevante. Det siste spørsmålet jeg stilte intervjupersonene var om de hadde noe de ønsket å ta opp eller legge til. Dette tilrettela for at intervjupersonene selv kunne fremheve det de syntes var viktig.

I og med at jeg intervjuet intervjupersoner med ulike roller i grunnervsforhandlingene, utarbeidet jeg tre ulike intervjuguider tilpasset de ulike intervjupersonene (se vedlegg 2). Intervjuguidene inneholdt 18 og 19 spørsmål med temaer knyttet til grunnervsforhandlingene. Jeg valgte å sende intervjuguiden noen dager før intervjuene

fant sted. Dette fordi intervjupersonen da fikk tid til å forberede seg til intervjuene og de kunne reflektere over svarene de ønsket å gi.

I samsvar med fenomenologi har jeg en induktiv tilnærming. Dette innebærer at oppgaven vil være styrt av empirien (Leseth og Tellmann 2014 s. 32). Ved bruk av induktiv tilnærming er det viktig å være åpen for å endre spørsmålene underveis avhengig av deltakerne, i tillegg til å stille åpne spørsmål som fordrer til utforskning og refleksjon rundt temaene (Kvale og Brinkmann 2017 s.224).

2.3 Intervju og gjennomførelse

Jeg gjennomførte tre intervjuer under arbeidet med oppgaven. Det første ble gjennomført dagen etter rekruttering. Intervjupersonene valgte selv sted og tid for gjennomførelse av intervjuet. Dette gjorde jeg av to grunner. Jeg anså det som mer sannsynlig at de ville stille opp på intervjuene dersom de selv kunne velge sted og tid for intervjuet. Samtidig som at kjente lokaler kan bidra til en trygghet for intervjupersonene, noe jeg ønsket å legge til rette for (Dalland 2017 s. 81). Intervjuene ble holdt på intervjupersonenes kontor og i intervjupersonenes hjem. Alle intervjuene ble gjennomført med lukket dør, uten forstyrrelser. Intervjuene hadde en varighet på mellom en og to timer. Selv om varigheten på intervjuene varierte, opplevde jeg at jeg fikk stilt de spørsmålene jeg ønsket. Alle intervjuene, med unntak av ett, ble tatt opp på lydbånd. Intervjuene hvor det ble benyttet båndopptaker ble transkribert i etterkant.

2.3.1 Transkripsjon

Å transkribere betyr å overføre tale til lydskrift (Johansen 2018). Innenfor kvalitativ forskning betyr dette å skrive ned det som er tatt opp i undersøkelser. Transkripsjon må gjøres etter at intervjuene er gjennomført, dette fordi detaljer kan være vanskelig å rekonstruere ved hukommelse og notater (Silverman 2014 s. 88). Slike detaljer kan for eksempel være stemmeleie og ansiktsuttrykk (Dalland 2017 s. 89). Hvor detaljert transkripsjonene skal være avhenger av problemstilling, analysemetode, tid og ressurser (Kvale og Brinkmann 2017 s. 207)

I denne studien har jeg vært ute etter deltakernes erfaringer og refleksjoner. Derfor transkriberte jeg ikke like detaljert som en kunne trengt til for eksempel en skriftlig analyse. Jeg valgte å gjøre all transkripsjon på egenhånd. Dette for å kunne starte analyseprosessen så tidlig som mulig (Kvale og Brinkmann 2017 s. 207). Samtidig ga dette meg muligheten til å bli godt kjent med datamaterialet. Jeg transkriberte fortløpende etter hvert intervju, noe som også gjorde det lettere å huske hva som hadde skjedd under intervjuet (Kvale og Brinkmann 2017 s. 207).

Jeg valgte å sende intervjupersonene det transkriberte intervjuet. På denne måten hadde intervjupersonene en mulighet til å korrigere eventuelle feil eller legge til informasjon. Ingen av intervjupersonene ga tilbakemelding på de transkriberte intervjuene.

2.4 Metodiske utfordringer

Politiets nasjonale beredskapssenter er et prosjekt som inneholder mange ulike aspekter. I forbindelse med valg av beredskapssenterets lokasjon har det blitt produsert en stor mengde dokumenter. Flere av disse dokumentene har vært unntatt offentligheten, som for eksempel konseptvalgutredningen, det har derfor vært utfordrende å forstå bakgrunnen for alle valg som er tatt i tomtevalgprosessen da jeg ikke har hatt tilgang til alle dokumenter.

Prosessen med å rekruttere intervjupersoner var lang. Som tidligere nevnt tok jeg kontakt med grunneiernes respektive prosessfullmektiger, jeg fikk opplyst av en prosessfullmektig at de ønsket å vente med intervjuer da det fremdeles pågikk forhandlinger om eiendommene. Da han videreformidlet min invitasjon til sine klienter responderte de ikke, jeg tok dette derfor som et tegn på at de ikke ønsket å være med i studien. Jeg har tidligere nevnt at jeg gjennomførte tre intervjuer i arbeidet med denne studien. Et større utvalg ville følgelig ha ført til at informasjonsmengden ville blitt større og mer variert. Allikevel synes jeg at jeg fikk mye ut av disse intervjuene da intervjupersonene hadde mye informasjon.

Også enkelte dokumenter som tilhørte tomteervervene var unntatt offentligheten og jeg fikk derfor ikke innsyn i disse. Eksempler på dette er utkast til skjønnsbegjæring og verdivurderinger av flere av eiendommene. Dette medførte at jeg måtte avgrense oppgaven, og derfor er spørsmål om eiendommens verdi utelukket fra studien.

2.5 Studiens kvalitet

For at innsamlet datamateriale skal fremstå som troverdig og pålitelig for leseren, peker Dalland (2012 s. 118) på at resultatene skal kunne etterprøves. Innenfor kvalitativ metode kan etterprøvnbarhet være utfordrende da innsamlet data ofte baseres på intervjuer. Dalland (2012 s. 118) understreker derfor at det i disse tilfellene er viktig å beskrive fremgangsmåten grundig. På denne måten vil leseren kunne få et lignende utgangspunkt til å konkludere med samme resultat (Dalland 2012 s. 118).

I forbindelse med intervjuene brukte jeg, som tidligere nevnt, båndopptaker under to av intervjuene. I tillegg til dette noterte jeg underveis og transkriberte intervjuene i etterkant. Om noe var uklart under intervjuene stilte jeg spørsmål om intervjupersonen kunne gjenta sitt svar, dette for å sikre at jeg hadde forstått intervjupersonen korrekt. I tillegg valgte jeg å sende de transkriberte intervjuene til intervjupersonene i etterkant. På denne måten hadde de mulighet til å korrigere eventuelle feil eller mangler. Dette mener jeg har dannet et godt grunnlag for en troverdig fremstilling av innsamlet datamateriale.

I tillegg til datamateriale fra intervjuer har jeg samlet inn store mengder data fra offentlige dokumenter og dokumenter fra offentlig elektronisk postjournal. Dette er datamateriale som lettere lar seg etterprøve enn det intervjubaserte.

2.6 Etske refleksjoner

I all forskning er det sentralt at forsker reflekterer over, og er kjent med, etiske prinsipper og juridiske retningslinjer for forskning (Kvale og Brinkmann 2017 s. 95). I kvalitativ forskning står forskere overfor flere etiske utfordringer som må tas hensyn til gjennom hele forskningsprosessen. Det gjelder ved utarbeidelse av tema, ved utvikling av problemstilling, i forbindelse med interaksjon og ved publisering av resultater (De nasjonale Forskningsetiske komitéene, 2016 s. 12).

I arbeidet med denne studien har jeg forholdt meg til Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap, humaniora, juss og teologi (De nasjonale Forskningsetiske komitéene, 2016). Studien ble meldt til Personvernombudet for forskning, Norsk senter for forskningsdata (NSD) i november 2017 (se vedlegg 3) og ble godkjent i desember 2017 (se vedlegg 4). I følge Kvale og Brinkmann (2017) er det viktig at forskere lærer etisk

forskningsatferd og utvikler ferdigheter som fører til at forskeren tar gode etiske avgjørelser (s. 111). Dette har vært viktig for meg i arbeidet med denne studien. Jeg velger derfor å trekke frem to etiske aspekter: informert samtykke og konfidensialitet, samt viser hvordan jeg har håndtert dette i min studie.

2.6.1 Informert samtykke

Ved innhenting av personopplysninger og sensitiv informasjon har man en lovfestet informasjonsplikt, og må også innhente samtykke fra deltakerne i studien. Et slikt samtykke skal være fritt og uttrykkelig, på denne måten vil deltakernes frihet og selvbestemmelse ivaretas. Som forsker skal man gi deltakerne tilstrekkelig informasjon om blant annet studiens formål, hvem som får tilgang til innsamlet informasjon og følgene av deres deltakelse i studien (De nasjonale Forskningsetiske komitéene, 2016 s. 13). Ved innhenting av opplysninger fra personer er man bundet til regler om personvern, disse reglene er hjemlet i personopplysningsloven.² Lovens formål er å beskytte personer mot krenkelser ved behandling av personopplysninger, jf. personopplysningsloven § 1. Personopplysningsloven definerer i § 2 personopplysninger som «opplysninger og vurderinger som kan knyttes til en enkeltperson».

For å imøtekomme dette etiske aspektet har jeg utformet et informasjonsskriv og en samtykkeerklæring (se vedlegg 1). Informasjonsskrivet inneholdt informasjon om studiens formål, at deltakelse var frivillig og at de hadde rett til å trekke seg fra studien. Dette ble sendt til aktuelle informanter som ble bedt om å lese igjennom skrivet i forkant av intervjuet. Før intervjuet startet gikk jeg gjennom skrivet med informantene, og de skrev under samtykkeerklæringen. Ved intervjuets slutt informerte jeg på nytt om deres rettigheter og hensikten med datainnsamlingen, dette for å forsikre meg om at informantene var innforstått med hva deres deltakelse innebar.

2.6.2 Konfidensialitet

Forskere skal som hovedregel behandle innsamlet informasjon om personer konfidensielt og på en fortrolig måte. Dette innebærer at informanter skal være anonymisert ved publisering og formidling av studien. Med dette menes at opplysninger fra informanter ikke skal være kunne

² Lov 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger

identifisere informanten (De nasjonale Forskningsetiske komitéene, 2016 s. 16). Det stilles også krav til at opplysninger om identifiserbare enkeltpersoner skal lagres på en forsvarlig måte, og heller ikke lagres lenger enn nødvendig. Dette innebærer at alt materiale skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende (De nasjonale Forskningsetiske komitéene, 2016 s. 18)

For å imøtekomme disse kravene til konfidensialitet og sikker lagring, oppbevarte jeg lydopptak på passordbeskyttet mobiltelefon. I transkripsjonen anonymiserte jeg alle informantene og filen ble deretter lagret på egen passordbeskyttet datamaskin. Etter prosjektslutt vil datamaterialet bli anonymisert ved å slette digitale lydopptak, samt slette direkte og indirekte personopplysninger. Til tross for at informantene har blitt anonymisert i denne studien, kan det tenkes at noen informanter vil kunne kjennes igjen. Dette vil spesielt gjelde de som allerede har vært involvert i grunnervervsforhandlingene ved beredskapssenteret. Det er lite tenkelig at andre uten kjennskap til saken vil kunne identifisere noen av informantene.

3. Teori

I dette kapittelet vil jeg presentere oppgavens teoretiske rammeverk. Teorien som er valgt anser jeg som hensiktsmessig for å drøfte resultatene. Jeg vil først ta for meg markaloven og hvilke krav denne utløser. Dernest vil jeg behandle arealplanlegging – herunder lovfestede rammer for bruk av statlig reguleringsplan og klageadgang. Etter dette vil jeg gå inn på de teoretiske rammene for grunnerverv før jeg behandler ekspropriasjonsteori. Avslutningsvis vil jeg ta for meg teori om forhandlinger – herunder forhandlingsstrategi og kommunikasjon.

3.1 Markaloven

Presset på natur- og friluftsområdene rundt Oslo har vært stort i en årrekke. Historien om markagrensen strekker seg tilbake til 1934, da ble det tegnet inn en sort strek som markerte et skille mellom byggesonen og skogen i Generalplan for Stor-Oslo. Markagrensen ble dog til ut i fra et teknisk-økonomisk hensyn, grensen ble trukket så langt opp i åsene rundt byen man klarte å føre vannet med naturlig trykk. Det ble ikke tatt hensyn til natur- og friluftsliv, grensen ble trukket som en byggeforbudslinje da det ble ansett som for dyrt å bygge boliger i Marka på grunn av manglende pumpeanlegg til drikkevann. Med årene har markagrensen allikevel fått en slags «hellig» status, trolig i kombinasjon med en sterk fremvekst av friluftslivet og organisasjonsdannelser i forbindelse med dette (Alsvik 1998 s. 13).

Til tross for at det så tidlig som i 1934 ble tegnet en markagrense, ble ikke markaloven vedtatt før i 2009. Markalovens formål er «å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett», dette er forankret i markaloven § 1. Etter ordlyden i markaloven § 4 er Marka betegnet som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), denne bestemmelsen henviser videre til plan- og bygningsloven § 11-7 annet ledd nr. 5.³ I plan- og bygningslovens forarbeider kan man lese at LNF-områder er områder:

«[...] som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet» (Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) s. 216).

³ Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling

Slike områder skal i det vesentlige være og forbli ubebygget, eller kun bestå av bebyggelse i tilknytning til landbruk (Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) s. 216).

3.1.1 Lovens rammer for tiltak og virksomhet

En vesentlig side ved markaloven er det generelle forbudet mot bygge- og anleggstiltak i Marka. En lovfestet markagrense uten et slikt byggeforbud ville hatt liten betydning alene. Forbudet mot bygge- og anleggstiltak i Marka er hjemlet i lovens § 5, paragrafen henviser videre til plan- og bygningsloven § 1-6 som definerer bygge- og anleggstiltak (Bugge og Reusch s. 25). Til tross for dette forbudet finnes det noen unntak. Et eksempel på dette er tiltak innenfor landbruk – som for eksempel oppføring av en driftsbygning. I tillegg til dette kan Klima- og miljødepartementet, som er ansvarlig departement for markaloven, fravike forbudet i § 5 ved bruk av statlig arealplan, jf. markaloven § 7 tredje ledd (Ot. prp. nr. 23 (2008-2009) s. 42). Statlig arealplan vil bli behandlet i 3.2.2.

Markaloven § 6 stiller krav om at tillatelse fra Klima- og miljødepartementet må foreligge før planarbeid som vedrører Marka kan starte opp. Å ha med en slik bestemmelse er begrunnet med at det er hensiktsmessig å ha avklarte rammer og premisser for planarbeid som vedrører Marka slik at det ikke brukes unødvendige ressurser på å planlegge formål som ikke vil kunne godkjennes innenfor de rammene markalovens formålsbestemmelse setter (Ot.prp. 23 (2008-2009) s. 40). Dette vil også bidra til å sikre en ensidig praksis for hvilke tiltak som tillates bygd innenfor markagrensen, og hvilke tiltak som ikke tillates.

3.2 Arealplanlegging

Hvordan arealer og naturressurser blir utnyttet og ivaretatt, har innvirkning på både den enkelte og samfunnet. Det er en offentlig oppgave å sikre at arealbruken dekker samfunnets samlede behov. For å sørge for en arealdisponering som er til det beste for samfunnet, må myndighetene kunne treffe vedtak om bruk og vern av arealer. Slike vedtak kan treffes etter reglene i plan- og bygningsloven (Holth og Winge 2017 s. 19). Som følge av dette er plan- og bygningsloven den mest sentrale loven for styring av arealbruken i Norge.

3.2.1 Plan- og bygningslovens formål og oppbygging

Plan- og bygningsretten omhandler de offentlige myndigheters regulering av fast eiendom, samt kontroll med byggevirksomheten (Pedersen m.fl. 2010 s. 37). Sentralt i planretten – også kalt reguleringsretten – står arealplanene som er bindende for eierens rådighet over eiendommen. Ekspropriasjon hører inn under plan- og bygningsretten om den er hjemlet i plan- og bygningsloven (Pedersen m.fl. 2010 s. 37).

Plan- og bygningsloven regulerer arealplanleggingen i Norge. Med tanke på at arealdisponering kan ha virkninger på lang sikt, er det viktig at den også er bærekraftig (Backer 2014 s. 505). Plan- og bygningslovens hovedformål er forankret i § 1-1, som blant annet sier at loven skal fremme «bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner». Begrepet bærekraftig utvikling ble presentert i Brundtland-kommisjonens rapport «Vår felles fremtid» i 1987. Der defineres begrepet som: «utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.» (Brundtland 1987 s. 42). Dette innebærer blant annet at myndighetene skal fremme en bærekraftig utvikling som er til det beste for fremtidige generasjoner, og ikke bare det enkelte individ og samfunnet i et nåtidsperspektiv (Pedersen m.fl. 2010 s. 82). Dette medfører at planer og beslutninger skal baseres på grunnlag av allsidige og langsiktige vurderinger som med hensyn til fremtidige generasjoner (Pedersen m.fl. 2010 s. 82).

Videre fremhever plan- og bygningsloven § 1-1 annet ledd at planleggingen etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver. Dette innebærer at bruken og vern av ressurser skal vurderes i sammenheng med en bredere samfunnsplanlegging hvor også økonomiske, sosiale og kulturelle forhold skal trekkes inn (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 171). I tillegg slår § 3-1 annet ledd fast at et hovedformål med planlegging etter plan- og bygningsloven er: «at planene skal fremme en helhet ved at sektorer, oppgaver og interesser ses i sammenheng.» (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 181). Vedtatte planer skal danne et grunnlag for vedtak både om bruk og vern av ressurser, noe som samsvarer med prinsippet om bærekraftig utvikling i § 1-1 første ledd (Pedersen m.fl. 2010 s. 85).

Det fremheves i formålsparagrafens fjerde ledd at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning, noe som samsvarer med grunnleggende demokratiske og

rettssikkerhetsmessige prinsipper. Dette skal blant annet sikre at alle som blir berørt av en plan eller vedtak skal få mulighet til å uttale seg og delta. Det er en viktig side ved loven at avgjørelser skal treffes i full åpenhet, noe som blant annet innebærer at planprosessen skal være synlig og kjent for alle berørte, inklusive allmennheten. Loven legger opp til at det skal være mulig for alle å sette seg inn i grunnlaget for planvedtak, samt medvirke i planprosessen med sine synspunkter. Dette innebærer at så mye som mulig av det materialet som brukes som beslutningsgrunnlag skal være offentlig, og samtidig skal være tilgjengelig for berørte interesser og innbyggere (Ot. prp. nr 32 (2007-2008) s. 172).

Planlegging forløper ved at det treffes vedtak på tre nivåer: et statlig, et regionalt og et kommunalt nivå (Pedersen m.fl. 2010 s. 94). Plan- og bygningsloven § 3-2 første ledd at ansvaret for planlegging er tillagt kommunestyrene, regionale planmyndigheter – altså fylkeskommuner – og Kongen, med Kongen menes Regjeringen som i plan- og bygningslovgivningen er representert ved Kommunal og moderniseringsdepartementet. På statlig nivå skal det vedtas nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging, jf. § 6-1, det kan vedtas statlige planretningslinjer etter § 6-2 og planbestemmelser med hjemmel i § 6-3. I tillegg til dette kan staten også vedta arealplaner etter reglene i § 6-4. På regionalt nivå skal det utarbeides regionale planer og regional planbestemmelse, og på kommunalt nivå skal det utarbeides kommuneplaner og reguleringsplaner (Pedersen m.fl. 2010 s. 102). I all hovedsak er det kommunestyrene som har ansvaret for å utarbeide og vedta arealplaner.

3.2.2 Statlig arealplan

Statlig planmyndighet kan utarbeide, og vedta, statlig arealplan for et avgrenset område med hjemmel i plan- og bygningsloven § 6-4. Bestemmelsen gir Kommunal- og moderniseringsdepartementet kompetanse til å utarbeide planer dersom planene gjelder gjennomføring av viktige statlige eller regionale tiltak som gjør det nødvendig, eller dersom samfunnsmessige hensyn tilsier det. Et eksempel på et slikt tiltak er Politiets nasjonale beredskapssenter. Dette innebærer at departementet selv kan vedta planen, og bestemme dens innhold, uavhengig av kommunens syn på arealanvendelsen i området (Pedersen m.fl. 2010 s. 139). Det er opp til departementet selv å vurdere om sterke nok samfunnsmessige hensyn gjør seg gjeldende i det konkrete tilfelle. Det er dog forutsatt at statlig plan kun skal anvendes i situasjoner der det ikke kan forventes at ordinær kommunal eller regional planlegging vil føre til et resultat staten kan godta. Derfor kan bruk av statlig plan anses som en unntaksordning.

Det stilles krav til at planbehandlingen skal legges opp slik at kravene til offentlighet, lokal medvirkning og så videre oppfylles. Plan- og bygningsloven § 6-4 annet ledd tredje punktum slår fast at vedkommende kommune skal bistå departementet i arbeidet, herunder bistå i forbindelse med høring og utlegging til offentlig ettersyn for å sikre god medvirkning (Ot. prp. nr. 32 (2007-08) s. 198).

En statlig plan får samme rettsvirkninger som en kommunal plan, når den er vedtatt av et departement. Statlig reguleringsplan får virkninger etter plan- og bygningsloven § 12-4 og er direkte bindende for grunneiernes disponeringer. Statlig reguleringsplan kan utløse erstatning etter plan- og bygningsloven § 15-3 dersom eiendommer som følge av reguleringen blir ødelagt som byggetomt, eller ikke kan nyttes på annen hensiktsmessig måte. Om reguleringsplanen er vedtatt av departementet etter plan- og bygningsloven § 6-4 annet ledd, er det staten som er erstatningsansvarlig, jf. plan- og bygningsloven § 15-3 fjerde ledd. Det samme gjelder dersom eiendommen i arealdelen blir lagt ut som tomt for offentlige bygninger, jf. plan- og bygningsloven § 15-1. En statlig vedtatt reguleringsplan gir staten ekspropriasjonsrett, dette følger av plan- og bygningsloven § 16-2 annet ledd som gir en generell adgang til å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av en reguleringsplan. I de tilfeller hvor staten er ekspropriant, svarer staten for erstatningen (Pedersen m.fl. 2010 s. 141).

3.2.3 Klageadgang

I de tilfeller der statlige planbestemmelser er å anse som enkeltvedtak etter forvaltningsloven⁴, må også forvaltningslovens regler om enkeltvedtak oppfylles, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 (Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) s. 198). Etter forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b, kan reguleringsplan tolkes som et enkeltvedtak. Dette fordi det er et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. På grunn av dette vil altså forvaltningslovens regler om saksbehandling være gjeldende ved statlig reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven innskrenker klageadgangen, til tross for at det etter forvaltningsloven er klagerett på enkeltvedtak. Klagereglene i plan- og bygningsloven § 1-9 innebærer at forhold avgjort i planen ikke kan benyttes som grunnlag for klage i en byggesak. Denne klageadgangen avskjæres selv om retten er benyttet i plansaken. Dette innebærer at et vedtak

⁴ Lov 10. februar 1969 om behandlingsmåten i forvaltningssaker

ikke kan påklages på grunnlag av rammene for utnyttelse, plassering og utforming som fremgår av reguleringsplanen. Altså kan ikke de bindende rammene som fremgår av en endelig reguleringsplan påklages (Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) s. 176).

3.3 Grunnerverv

Arealforvaltningen må i stor grad ta hensyn til den private eiendomsrett. I Norge står retten til å disponere over egen grunn sterkt. Om det offentlige fatter beslutninger som innebærer rådighetsinnskrenkninger eller inngrep på privat grunn, krever dette hjemmel i lov. Dette er forankret i legalitetsprinsippet i Grunnloven § 113 (Holth og Winge 2017 s. 20).

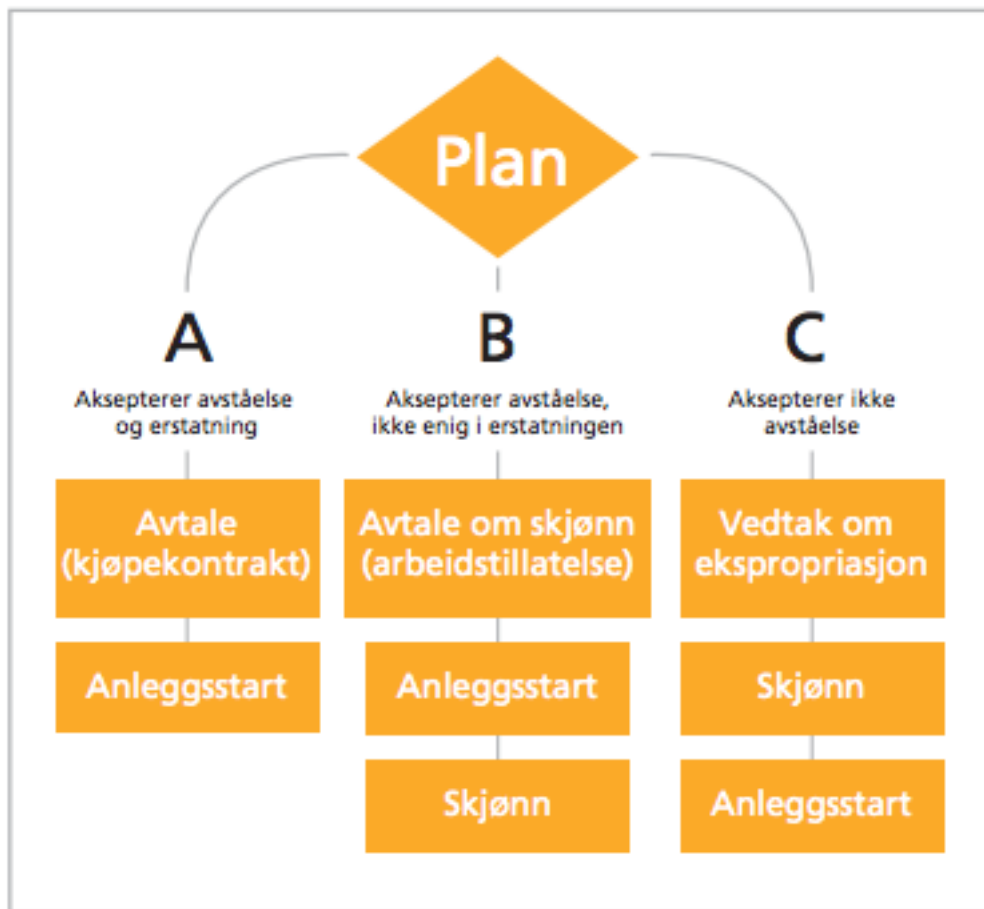
Grunnerverv er når staten tilegner seg arealer for å gjennomføre et tiltak, dette skjer ved at det foreligger en hjemmel til dette (Statens vegvesen 2001 s. 5). Retten til å erverve grunn og/eller rettigheter er begrunnet med at det er en viktig forutsetning for å sikre en fremtidsrettet samfunnsutvikling, samt sikre samfunnets interesser.

Grunnerverv er regulert gjennom et omfattende regelverk, blant de mest sentrale lovene finner vi plan- og bygningsloven, forvaltningsloven, oteigningsloven⁵ og ekspropriasjonserstatningsloven⁶. Regelverket er ment å ivareta interessene til de berørte, men samtidig gi rom for grunnerverv. Dette gjøres blant annet ved at det stilles en rekke krav knyttet til saksbehandlingen. Det er også stilt krav til interesseavveining i både planregelverket og regelverket for ekspropriasjon. I tillegg stiller forvaltningsloven krav til saksbehandling når det gjelder informasjon – de berørte skal varsles og kravet skal begrunnes, samt ha en mulighet for den enkelte til å påvirke ved å uttale seg (Falkanger og Falkanger 2013 s. 508-512).

⁵ Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oteigning av fast egedom

⁶ Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oteigning av fast egedom

3.3.1 Gjennomføring av grunnerverv



Figur 1: Figuren viser alternativer for erverv av grunn. (Statens vegvesen 2001 s. 8)

Figur 1 viser en oversikt over de tre måtene grunnerverv skjer på. Grunnerverv skjer enten ved inngåelse av avtale, avtale om skjønn eller vedtak om ekspropriasjon (Statens vegvesen 2001 s. 8).

Det første alternativet figuren viser er avtale. Denne formen for grunnerverv omtales gjerne som minnelig avtale. Det ulovfestede prinsippet om avtalefrihet står sterkt i Norge. Dette prinsippet gir enhver mulighet til å inngå avtale med hvem man vil. Alternativet innebærer at grunneier frivillig avstår grunn og inngår en avtale med grunnerverver. En slik avtale er som oftest et resultat av forhandlinger mellom grunneier og grunnerverver hvor partene har blitt enige om arealavståelsen og erstatningen (Statens vegvesen 2001 s. 9).

Det andre alternativet figuren over viser er avtale om skjønn. I de tilfeller hvor dette alternativet benyttes er partene gjerne enige om avståelsen, men ikke erstatningen. Dermed vil

erstatningen for arealet fastsettes i skjønnsretten etter skjønnsprosesslovens⁷ regler (Statens vegvesen 2001 s. 9).

Det tredje og siste alternativet er ekspropriasjon. I de tilfeller hvor ekspropriasjon er nødvendig skjer dette som oftest etter at forhandlingene om grunnervervet er brutt som følge av at partene ikke kommer til enighet om avståelse og/eller erstatning. Da vil det fattes vedtak om ekspropriasjon, og grunnerverver kan tilegne seg arealene ved bruk av tvang (Statens vegvesen 2001 s. 9). Ekspropriasjon vil belyses grundigere nedenfor i 3.4.

3.3.2 Behandling ved grunnervervsforhandlinger

Hva som er god behandling vil variere fra sak til sak, da situasjonen og involverte mennesker er unik for hver enkelt sak. Det kan derfor være vanskelig å definere hva god behandling er når det gjelder grunnervervsforhandlinger. Derfor kan det som var riktig i ett tilfelle være feil i et annet. Det finnes dog noen grunnleggende verdier som ligger til grunn for offentlige forvaltning og myndighetsutøvelse (St.meld. nr. 35 (1991-1992) s. 21). Likhet for lov- og regelverk er elementært i en rettsstat, det samme er hvert individs mulighet til å påvirke egen livssituasjon. I tillegg er det grunnleggende at forvaltningen skal være et åpent system hvor publikum har rett til innsyn i de avveininger som foretas i myndighetsutøvelse. Til sist skal offentlig sektor bidra til å fullbyrde fellesskapets interesser (St.meld. nr. 35 (1991-1992) s. 21).

Vegvesenets retningslinjer ved grunnerverv innebærer at grunnerverv skal skje på et faglig grunnlag. Med dette menes at grunnerverv skal utføres i tråd med gjeldende regelverk, samt at rettferdighet og likebehandling skal tilstrebes (Statens vegvesen 1999 s. 14-15). Den andre retningslinjen sier at det skal vises respekt for enkeltmennesket. Her legger vegvesenet vekt på ærlighet, åpenhet, toleranse og god kommunikasjon, dette innebærer at informasjonen som gis skal være korrekt, all informasjon og fakta skal legges på bordet, man skal respektere og tolerere andres meninger og holdninger, samt sørge for at informasjonen som blir gitt også blir forstått (Statens vegvesen 1999 s. 16-18). Det siste punktet i vegvesenets retningslinjer sier at man skal være positiv og hjelpsom overfor berørte grunneiere. Det skal rettes oppmerksomhet mot svakere parter, slik at også deres interesser blir ivaretatt. Dette innebærer

⁷ Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn- og ekspropriasjonssaker

blant annet at vegvesenet skal sette av tid og ressurser til å gjøre inngrepet forståelig for den enkelte, og gjerne bistå med råd og veiledning (Statens vegvesen 1999 s. 19).

Vegvesenet utarbeidet retningslinjene i etterkant av Silkoset-rapporten. Rapporten konkluderte med at håndteringen av grunnervervsforhandlingene i forbindelse med utbyggingen av Gardermoen flyplass, i enkelte tilfeller kunne vært håndtert på en bedre måte selv om de fulgte prosjektets forutsetninger og rammebetingelser. I Silkoset-rapporten ble det blant annet vektlagt at grunnerververe bør vise medmenneskelighet overfor grunneiere (Silkoset 1996 s. 45).

Selv om disse retningslinjene er utarbeidet, og skal gjelde for, Statens vegvesen, kan også andre etater som gjennomfører grunnerverv følge disse.

3.4 Ekspropriasjon

Som tidligere nevnt kan grunnerverv gjennomføres ved bruk av ekspropriasjon.

Ekspropriasjon er tvungen avståelse av eiendomsrett eller andre tilhørende rettigheter til fast eiendom (Falkanger 2010 s. 91).

Den grunnleggende bestemmelsen om ekspropriasjon er Grunnloven § 105. Den angir imidlertid kun at det skal ytes erstatning dersom det offentlige krever at noen må avstå egen eiendom til offentlig bruk. Bestemmelsen sier altså at ekspropriasjon kan finne sted, men sier ikke noe om vilkårene eller om fremgangsmåten for ekspropriasjon. I tillegg følger det av legalitetsprinsippet i Grunnloven § 113 at et ekspropriasjonsinngrep må ha hjemmel i lov (Lie 2015 s. 43). Lover som oreigningsloven, plan- og bygningsloven og ekspropriasjonserstatningsloven er sentrale ved bruk av ekspropriasjonsvedtak.

3.4.1 Oreigningsloven

Hvilke inngrep som omfattes av oreigningsloven følger av lovens første paragraf:

«Oreigningsinngrep er det etter denne lova når eigersretten til fast eigersdom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eigersdom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eigersdom vert teken,

brigda, overført eller avløyst med tvang, såleis og forbod mot å nytta eiedomen på ein viss måte.»

Med dette menes at ekspropriasjonsinngrep etter denne loven kan rettes mot fast eiendom med tilbehør av enhver art. Det samme gjelder bruksrettigheter og andre begrensede rettigheter i fast eiendom (Backer 2014 s. 542).

Som tidligere nevnt er kravet til ekspropriasjonshjemmel en konsekvens av legalitetsprinsippet. Et inngrep i borgernes rettssfære, som ekspropriasjon er, krever hjemmel i lov. Oveigningsloven § 2 gir ekspropriasjonshjemmel. I forbindelse med tomtervervet på Taraldrud er hjemmelen for ekspropriasjonen oveigningsloven § 2 nr. 13. Kravet til interesseovervekt er et sentralt og grunnleggende vilkår for ekspropriasjon, dette kravet følger av oveigningsloven § 2 annet ledd: «Vedtak eller samtykke kan ikkje gjerast eller gjevast utan det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade.»

Når vurderingen etter § 2 annet ledd skal gjøres, må de samlede ulempene ekspropriasjonen medfører tas hensyn til. Altså må også de elementene som ikke gir grunnlag for erstatning tas med i vurderingen. Begrepet «tvillaust» viser til beviskravet om at fordelene ved inngrepet skal være større enn skadene. Fordelene må være av allmenn karakter, med dette menes at subjektive fordeler som vil gagne eksproprianten ikke skal vektlegges (Falkanger og Falkanger 2013 s. 508)

Kompetanse til å opptre som ekspropriant følger av oveigningsloven § 3: «Andre enn staten og kommunar kan ikkje få rett til å gjera inngrep etter § 2 utan Kongen i riksråd har gjeve føresegner som fastset noko anna.»

Med dette menes at det i all hovedsak er offentlige etater som har kompetanse til å opptre som ekspropriant. Det kan dog gjøres unntak som kan gi andre en slik kompetanse, men dette skjer sjeldent.

3.4.2 Ekspropriasjonsprosess

Ekspropriasjonsprosessen er treleddet. Først må ekspropriasjonssaken innledes med en forvaltningsmessig behandling, som igjen fører til at det aktuelle forvaltningsorganet kan

treffe et ekspropriasjonsvedtak. Lovbestemmelser knyttet til dette er i det vesentlige forankret gjennom oreigningsloven. Det neste leddet er rettslig behandling av ekspropriasjonsvedtaket. Dette dreier seg i all hovedsak om å fastsette erstatningen for ekspropriasjonsinngrepet. Denne fasen av ekspropriasjonsprosessen er styrt av bestemmelsene i skjønnsprosessloven. Det tredje og siste leddet i ekspropriasjonsprosessen angir bestemmelser om ekspropriantens tiltredelse av det eksproprierte arealet (Lie 2015 s. 43-44).

Som tidligere nevnt vil denne oppgaven i all hovedsak behandle den forvaltningsmessige behandlingen av ekspropriasjonsvedtak. Derfor er det kun det første leddet i ekspropriasjonsprosessen som vil utdypes. Oppgaven vil allikevel nevne rettslig behandling og ekspropriantens tiltredelse der det er naturlig i forbindelse med annen tematikk.

3.4.3 Saksbehandling

I og med at et ekspropriasjonsvedtak kan betegnes som et enkeltvedtak etter forvaltningsloven, vil saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven kapittel IV få anvendelse, med mindre noe annet er bestemt, for alle ekspropriasjonssaker. Som følge av dette vil bestemmelsene i forvaltningsloven bli et supplement til oreigningsloven kapittel II. Dette fordi oreigningslovens regler foran der hvor det er avvik. Et eksempel på dette er oreigningsloven § 5. Som hovedregel har klage i ekspropriasjonssaker hvor vedtaket er truffet gjennom delegasjon, oppsettende virkning etter denne bestemmelsen. Mens det etter den alminnelige bestemmelsen i forvaltningsloven § 36 er avhengig av at underinstansen eller klageinstansen treffer vedtak om det.

Oreigningslovens saksbehandlingsregler får ikke anvendelse når det eksproprieres etter spesiallovgivningen og ekspropriasjonen har direkte hjemmel i loven. Et typisk eksempel på dette er ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven. Det er da plan- og bygningslovens fremgangsmåte for utarbeidelse av reguleringsplaner og av at stadfestet plan gir hjemmel for ekspropriasjon for å realisere planen (Ot. prp. nr. 43 (1957) s. 32).

Oreigningsloven § 12 gir bestemmelser om forvaltningens saksbehandling. Gjeldende forvaltningsorgan plikter å opplyse saken så fullstendig som mulig. Dette innebærer blant annet at de som blir berørt av et inngrep på en måte som fører til at de vil ha krav på status som part i et ekspropriasjonsskjønn, skal varsles og gis anledning til å uttale seg. Ved

ekspropriasjon etter oreigningsloven skal i tillegg andre offentlige organer få anledning til å uttale seg (Falkanger og Falkanger 2013 s. 509).

I tråd med ordlyden i oreigningsloven § 12 annet ledd oppfordres det til å ordne saken i minnelighet. Det er dog viktig å understreke at dette ikke er et krav, men en oppfordring fra lovgivers side. I Ot. prp. nr. 43 (1957) s. 31 er det uttalt følgende:

«[...]vil det etter departementets oppfatning ikke være heldig med en ubetinget lovregel om at ekspropriasjonssøkeren i alle tilfelle først skal ha søkt å oppnå en minnelig ordning. En slik regel ville under en senere ekspropriasjonssak kunne gi anledning til ørkesløs prosedyre om hvorvidt dette vilkår virkelig er oppfylt.»

Ved minnelige avtaler kan det være praktisk at partene avtaler at erstatningen for avståelsen skal fastsettes ved skjønn etter bestemmelsen i skjønnsprosessloven § 4 første ledd (Lie 2015 s. 51).

3.4.4 Forhåndstiltredelse

I noen tilfeller kan eksproprianten ha behov for å sette i gang med inngrepet før det foreligger et rettskraftig skjønn. Dette skjer som regel med utgangspunkt i en avtale mellom partene, men spørsmålet kan også være omtvistet (Lie 2015 s. 54).

Oreigningsloven § 25 åpner for at forvaltningsorganet som treffer ekspropriasjonsvedtaket kan gi samtykke til at inngrepet blir satt i gang før rettskraftig skjønn foreligger. Et samtykke til forhåndstiltredelse kan gis på tross av at eksproprianten har reist sak om gyldigheten av ekspropriasjonsvedtaket (Falkanger og Falkanger 2013 s. 510). I oreigningsloven § 25 femte ledd presiseres det at eksproprianten skal få anledning til å uttale seg før et vedtak om forhåndstiltredelse fattes. Dette samsvarer også med forvaltningsloven § 16 som inneholder bestemmelser om forhåndsvarsling. Det følger av forvaltningsloven § 41 at samtykket blir kjent ugyldig dersom eksproprianten ikke har fått anledning til å uttale seg. Dette gjelder dog kun i de tilfeller der det er sannsynlig at feilen har hatt betydning for resultatet (Lie 2015 s. 54).

Før samtykke til forhåndstiltredelse gis, skal det gjøres en konkret vurdering av inngrepets omfang og hva som eksproprieres. Dog kan også ekspropriantens alminnelige interesse i å

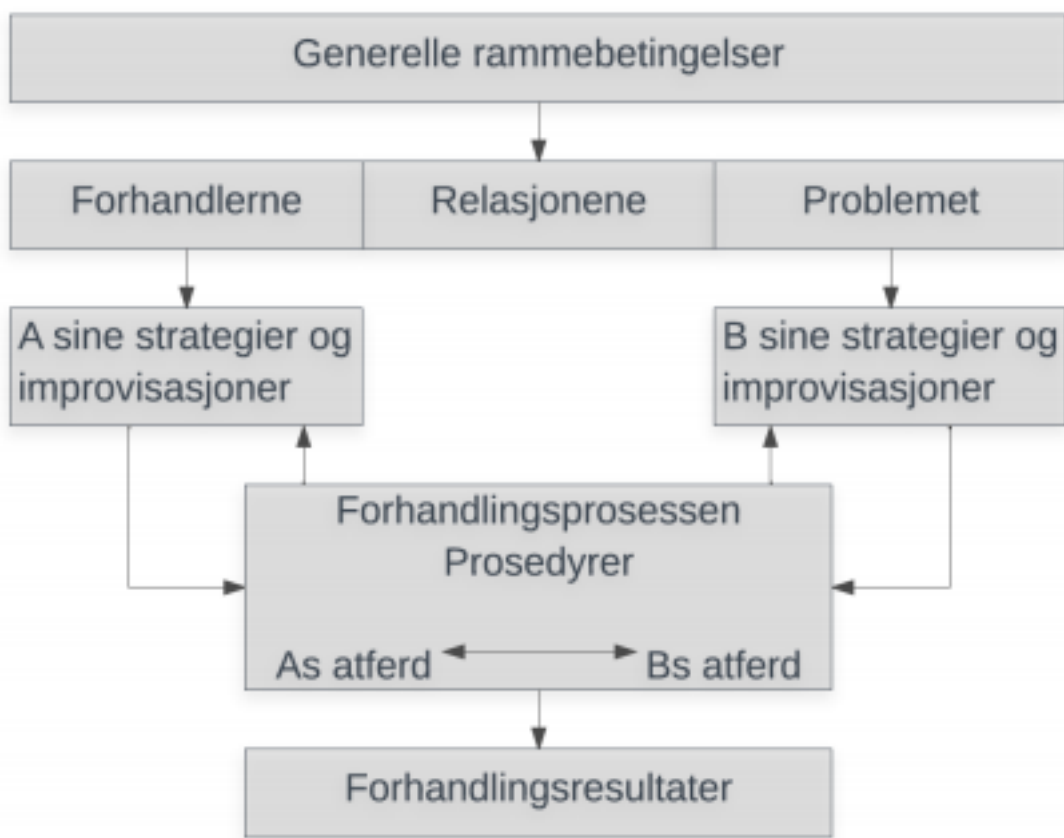
komme i gang med tiltaket så raskt som mulig være tilfredsstillende grunnlag for forhåndstiltredelse (Falkanger og Falkanger 2013 s. 510).

Om det ikke er begjært skjønn kan det kun gis samtykke til forhåndstiltredelse i spesielle tilfeller dersom det vil være et stort tidspress på å få gjennomført tiltaket, og ekspropriannten ikke har tid til å vente på at et rettskraftig skjønn foreligger. Dette følger av bestemmelsen i oreigningsloven § 25 første ledd andre punktum (Lie 2015 s. 54). I slike tilfeller skal det fastsettes en frist for ekspropriannten for å begjære skjønn. Virkningen av at skjønnsbegjæring ikke er tatt ut innen fristen er ikke lovregulert. Grunneieren kan i så fall begjære skjønn etter skjønnsprosessloven § 4 annet ledd med ekspropriannten som saksøker. Alternativt kan grunneier kreve besittelsen tilbake (Lie 2015 s. 54).

Den viktigste virkningen av forhåndstiltredelse er at ekspropriannten blir bundet til å gjennomføre inngrepet. Er arealet først tiltrådt må tiltaket gjennomføres.

3.5 Forhandlinger

Forhandlinger er en stor og viktig del av grunnervvervsprosess. Dette har også vært sentralt i grunnervvervsprosessen på Taraldrud. Som tidligere nevnt vil det ofte forsøkes å forhandle ved grunnervverv før det fattes et ekspropriasjonsvedtak. Rognes definerer forhandlinger som en prosess hvor to eller flere parter med delvis motstridende interesser forsøker å komme frem til en felles beslutning (Rognes 2015 s. 13). I forbindelse med forhandlingsteori er det viktig å understreke at enhver forhandlingssituasjon er unik, og det finnes derfor ingen fasit på hva som er korrekt forhandlingsmetode. Allikevel kan det sies at alle forhandlinger har mange felles underliggende kjennetegn, derfor vil valgt teori gi et rammeverk for å håndtere ulike forhandlingssituasjoner.



Figur 2: Et forhandlingsbilde. (Rognes 2015 s. 37)

Et generelt rammeverk vil danne grunnlaget for hvordan partene oppfatter forhandlingene, og er i så måte med på å styre partenes atferd i forhandlingssituasjoner. Ved grunnervsforhandlinger er lover og regler styrende rammebetingelser. I tillegg vil forhandlerne, relasjoner og problemet være styrende for partenes forhandlingsstrategier (Rognes 2015 s. 37). Alle disse elementene er med på å prege det endelige resultatet. I en grunnervssituasjon vil grunnerverens interesser være å erverve grunn og tilhørende rettigheter for å få gjennomført et tiltak. Samtidig skal grunnerveren søke å ivareta grunneierens interesser. I så måte er dette en spesiell forhandlingssituasjon ettersom grunnerveren har en todelt rolle. Grunnerveren skal både ivareta tiltakshavers interesser og grunneierens interesser. I tillegg til dette er grunneiere som oftest ufrivillig trukket inn i en forhandlingssituasjon (Sevatdal og Sky 2003 s. 114).

I de sakene hvor forhandlingene ikke fører til minnelige avtaler, vil den offentlige instansen grunnerveren representerer ha et tvangsmiddel som ekspropriasjon i bakgrunnen. Muligheten til ekspropriasjon gir ofte grunnerveren et sterkt forhandlingskort, noe som vil kunne gi et skjevt styrkeforhold mellom partene. I tillegg har grunnerveren gjerne

omfattende erfaring med grunnnerverv, mens en grunneier gjerne har liten kjennskap til en slik prosess. Også dette kan føre til skjevheter i styrkeforholdet.

3.5.1 Forhandlingens faser

Forhandlingssituasjoner kan utløses på flere måter. Den første fasen i forhandlinger er at man blir klar over at man står overfor en forestående forhandlingssituasjon. Det er også vanlig å skille mellom frivillige forhandlinger og forhandlinger man blir tvunget inn i.

Grunnervervsforhandlinger betegnes gjerne som ufrivillige forhandlinger. En slik forhandlingssituasjon oppstår når det offentlige har behov for å erverve din grunn for å få gjennomført et tiltak (Smith 2017 s. 134).

Forberedelser til forhandlinger er meget sentralt for og lykkes. I forberedelsesfasen vil man ofte forhandle med seg selv, veie for og i mot, rasjonaliserer. Ofte vil denne fasen innebære å innhente mest mulig informasjon. Samtidig vil det være viktig å utarbeide analyser og finne sin posisjon i forhandlingene. I tillegg vil man søke å innhente informasjon om motparten. Dette er en forutsetning for at gjennomføringen av forhandlingene skal gjøres på best mulig vis (Rognes 2015 s. 34).

Neste fase er forhandlingsfasen som omfatter direkte kontakt mellom partene. I denne fasen vil det være viktig å avdekke hvilke muligheter man har til å forhandle. Denne fasen stiller krav til at partene i en viss grad kan samarbeide og sammen avdekke hvilke momenter det skal forhandles om (Smith 2017 s. 173). I forhandlingsfasen er det viktig at partene er fleksible med hensyn til for eksempel prosedyrer og avtalemuligheter. Samtidig kan det være hensiktsmessig å endre sine strategier som følge av ny kunnskap om motpartens eller endrede preferanser (Rognes 2015 s. 35)

Om partene blir enige og har forhandlet frem en avtale, kan de gå videre til avslutningsfasen. Det er nå avtaler inngås og forhandlingene avsluttes, eventuelt kan forhandlingene bryte uten at det blir inngått noen avtaler. En avtaleinngåelse sluttes som regel med en formell bekreftelse av avtalen som ble inngått ved at partene signerer en skriftlig avtale. (Smith 2017 s. 183).

3.5.2 Forhandlingsstrategi og taktikk

Forhandlinger betegnes gjerne som den kritiske fasen i inngåelse av avtaler. Det kan derfor være av avgjørende betydning for resultatene hvilken måte forhandlingene håndteres på. Vanligvis forhandler vi for å ivareta egne interesser. Derfor må vi klargjøre disse i forkant av forhandlingene. Samtidig er vi avhengig av at motparten aksepterer avtalen, som på sin side er opptatt av å ivareta sine interesser (Rognes 2015 s. 15). I en forhandlingssituasjon må vi etter beste evne forsøke å avdekke motpartens interesser. Jo bedre egne alternativer er, og jo dårligere motpartens alternativer er, desto mer makt får vi i forhandlingene. Kjernen i forhandlinger er interesser, saker og alternativer. Etter at disse er identifisert, vil neste skritt være å planlegge forhandlingsstrategi med tilhørende taktikk (Rognes 2015 s. 16).

Begrepet strategi og taktikk kan defineres på mange ulike måter. Smith (2017 s. 36) beskriver begrepene på følgende måte:

«Strategien er den filosofien du arbeider etter. Den bestemmer adferden din under forhandlingen. Taktikken er selve de utspillene, fintene og teknikkene du benytter under forhandlingen.»

Valg av strategi og taktikk er en viktig del av forberedelsene til forhandlinger. Om strategi og taktikk ikke er klargjort på forhånd, vil en raskt kunne bli tvunget til å forhandle på motpartens betingelser (Smith 2017 s. 36). Strategivalget vil prege forhandlingene, det vil påvirke relasjonene til motparten. Samtidig vil strategivalget påvirkes av signalene motparten sender, altså hvordan du oppfattet motparten og tolker signalene fra motparten. Strategier må derfor ikke være så rigide at en blir fange av egen plan (Smith 2017 s. 36).

Det finnes heller ingen taktikk som vil fungere i enhver forhandlingssituasjon. En taktikk må justeres og tilpasses det målet en har for forhandlingene. Mye av det taktiske kan gå ut på å manipulere motparten. Det kan for eksempel føre til at motparten blir usikker og så presset at han velger å gi seg. I forhandlinger hvor partene ikke trenger å ha en god relasjon etter endte forhandlinger kan dette være en god taktikk. I tilfeller hvor partene også skal ha en relasjon etter forhandlingene vil en slik taktikk kunne føre til svekket tillitt mellom partene i fremtiden (Smith 2017 s. 72). Hvilken taktikk du skal velge avhenger altså av hvilken forhandlingssituasjon du er i. I forhandlinger om grunnverv vil partene trolig ikke ha en

relasjon etter forhandlingene er sluttet. I så måte vil både strategi og taktikk trolig velges ut fra en tanke om at partene ikke vil se hverandre igjen.

3.5.2.1 Nullsumspill

En forhandlingsstrategi som kan velges ved grunnervvervsforhandlinger er nullsumspill. Dette er en strategi som anvendes ved konkurranseorienterte forhandlinger, og kalles gjerne også for posisjonsforhandlinger (Smith 2017 s. 36). En forhandling basert på konkurranse vil ofte skape en vinner og en taper. I slike forhandlinger er variabler som pris, overtakelsestidspunkt og betalingsbetingelser, altså materielle faktorer, sentrale. Partene vil ha et maksimumskrav og et minimumskrav knyttet til de nevnte variablene (Smith 2017 s. 45).

Konkurranseorienterte forhandlinger starter gjerne med et åpningskrav fra grunneieren, og et åpningsbud fra motparten som her vil være grunnervvereren. Om åpningsbudet er for lavt, kan grunnervvereren risikere å bli avvist, i så tilfelle vil dette kunne føre til brudd i forhandlingene. Det samme gjelder dersom åpningskravet fra grunneier oppfattes som for høyt for grunnervvereren. En god strategi vil ofte være å legge frem et bud eller krav som ikke er nær deres smertegrense, da forhandlingsrommet ikke vil være stort i slike tilfeller. Gode forhandlere søker ofte å avdekke motpartens tålegrense og legger opp sin strategi ut fra dette. Det vil si at de søker å avdekke motpartens ambisjonsnivå, mål og prioriteringer før de selv kommer med innrømmelser (Smith 2017 s. 47).

Parter i en forhandlingssituasjon vil som oftest være mer tilfreds med resultatene dersom disse bygger på flere bevegelser med flere møter hvor for eksempel erstatning diskuteres. Å forhandle i en konkurranseorientert strategi kan for noen oppleves som en utholdenhetsprøve. Om partene ikke kommer til enighet, vil det ofte være til det beste å bryte forhandlingene (Smith 2017 s. 48). Det er ofte i slike tilfeller vedtak om ekspropriasjon treffes.

4. Statlig reguleringsplan

I dette kapitlet vil presentere hovedfunnene fra dokumentanalysen knyttet til fokusområde statlig reguleringsplan med tilhørende spørsmål, som nevnt i kapittel 1.3.1. Spørsmålene er:

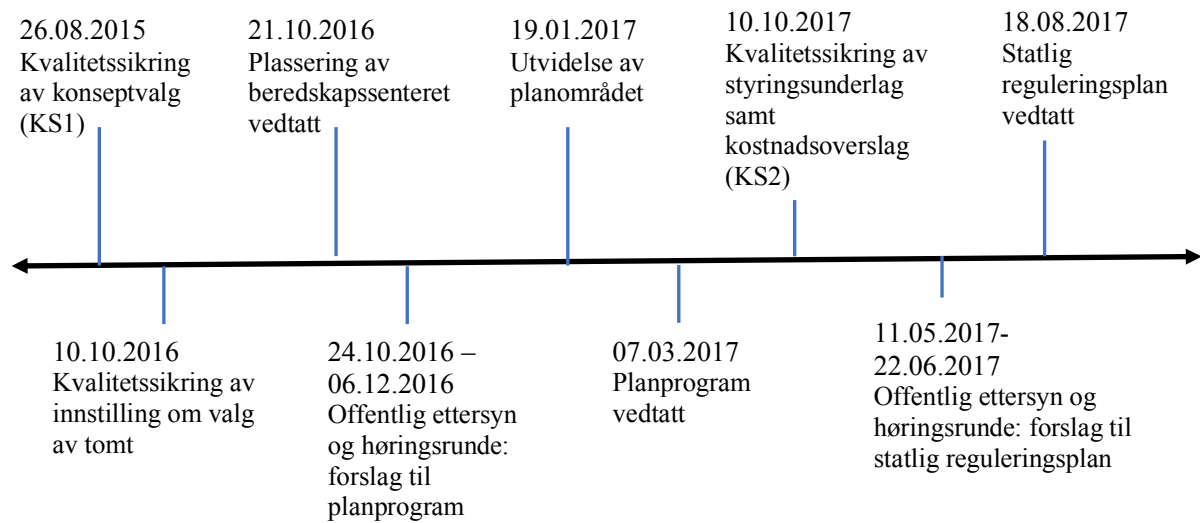
- Hvorfor har statlig reguleringsplan blitt brukt til dette prosjektet?
- Hvordan har reguleringsprosessen foregått?

Dette kapitlet vil gjøre rede for prosjektets bevegelser fra kvalitetssikring av konseptvalg (KS1) fra august 2015, frem til statlig reguleringsplan ble vedtatt i august 2017. Hensikten med dette er å gi en innføring i saken og hendelsene som har vært sentrale knyttet til lokalisering og planprosess.

Innledningsvis presenteres en tidslinje som illustrerer de viktigste hendelsene i sakens forløp. Deretter følger en mer dyptgående redegjørelse for saksgangen. Denne redegjørelsen bygger i all hovedsak på offentlig tilgjengelige dokumenter som har vært sentrale når det gjelder tomtevalg og planprosess. Dokumenter som ikke har vært unntatt offentligheten, og derfor utelatt, er blant annet Politidirektoratets KVVU fra 2015 som redegjorde for aktuelle tomter til et beredskapssenter. I tillegg til dette er KS2 utelatt fra denne redegjørelsen, dette fordi rapporten omhandler kostnadsestimeringer, som ikke er relevant ut i fra studiens perspektiv på saken.

I forbindelse med høringsrundene og offentlig ettersyn av plandokumenter har det kommet inn en rekke høringsuttalelser. Jeg har valgt å fokusere på høringsuttalelser fra offentlige myndigheter som for eksempel beredskapssenterets nabokommune Oppegård, Akershus fylkeskommune og Markarådet. Dette fordi det er offentlige instanser som vil bli berørt av prosjektet med tanke på at kommuner og fylkeskommunen må ta hensyn til prosjektet i sine respektive kommunale og regionale planer. Markarådets oppgave er å fremme markalovens formål og høringsuttalelsen fra Markarådet er tatt med som følge av at prosjektet ligger i Marka. På bakgrunn av at dette er mange høringsuttalelser utelatt fra denne studien. Dette gjelder høringsuttalelser fra andre offentlige myndigheter, lag og organisasjoner, privatpersoner og andre anonyme uttalelser.

4.1 Tidslinje



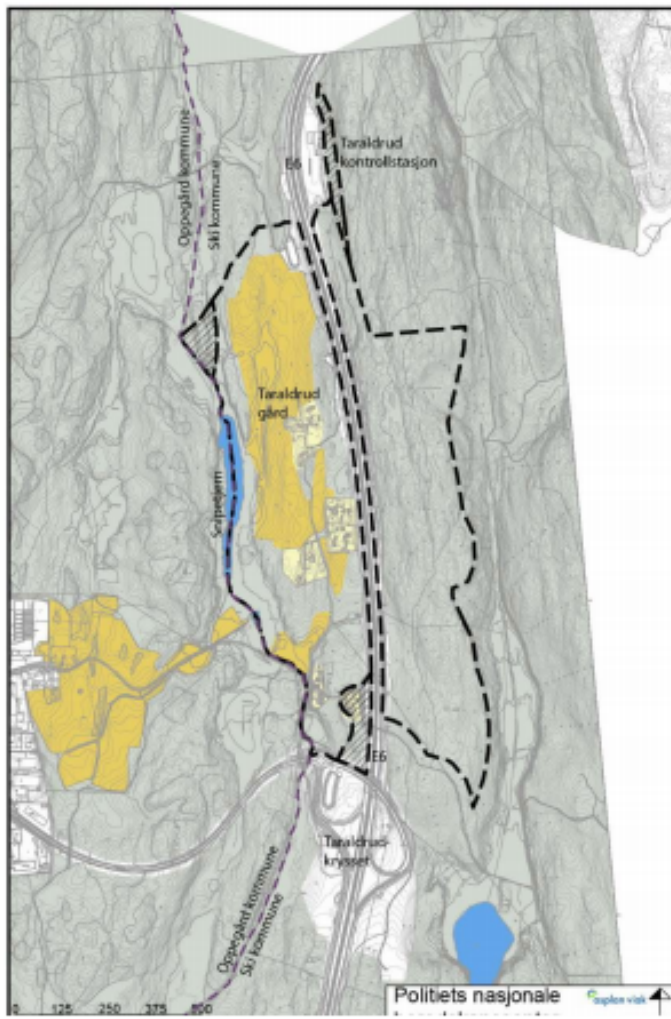
Figur 3: Tidslinje som viser prosjektets kronologiske forløp.⁸

Tidslinjen ovenfor tar for seg prosjektets hendelser i kronologisk rekkefølge fra «Kvalitetssikring av konseptvalg (KS1)» til vedtatt statlig reguleringsplan. Tidslinjens hensikt er å gi et oversiktlig bilde over bevegelsene i planprosessen.

4.2 Planområdet

Taraldrud ligger i Ski kommune, området grenser mot Oppegård kommune i vest og omtrent 700 meter mot nord finner en Oslos kommunegrense. Hele planområdet ligger i Marka og er derfor underlagt markalovens bestemmelser. Planområdet består av to delområder, disse områdene ligger på hver sin side av E6. Det samlede arealet for hele området er omtrent 642 dekar (Justis- og beredskapsdepartementet 2017 s. 14).

⁸ Egenprodusert figur som viser hendelsene i planprosessen.



Figur 4: Forslag til planavgrensning mars 2017. (Justis- og beredskapsdepartementet 2017 s.14)

Planområdet består hovedsakelig av skog, dyrket mark, en gård og fem bolighus. Totalt 11 eiendommer ligger helt eller delvis innenfor planområdet. I skogsområdet går det flere tur- og skiløyper, men disse ligger i all hovedsak utenfor planområdet. Vest for planområdet finner en boligområdene Ødegården, Hellerasten, Sofiemyr og Tårnåsen i Oppegård kommune. Nord for planområdet finner en boligområdet Bjørndal i Oslo kommune. Boligområdene har en avstand til planområdet på mellom 600 meter og 700 meter (Justis- og beredskapsdepartementet 2017 s.14).

4.3 Saksgangen

Som nevnt i kapittel 1.2 har veien frem til beslutning om beredskapssenterets lokasjon vært lang. I det følgende vil jeg gjøre rede for saksgangen i perioden mellom august 2015 og august 2017. Altså fra rapporten «Kvalitetssikring av konseptvalg (KS1)» ble lagt frem i august 2015 til statlig reguleringsplan ble vedtatt i august 2017. Jeg vil først ta for meg tomtevalget – herunder hvorfor det ble vedtatt å plassere beredskapssenteret på Taraldrud. Deretter vil jeg se på innkomne høringsuttalelser i forbindelse offentlig ettersyn og høringsrunden i tilknytning til forslag til planprogram. Til slutt vil jeg se på innkomne høringsuttalelser fra perioden forslag til statlig reguleringsplan lå ute til offentlig ettersyn og høringsrunde.

4.3.1 Tomtevalg

Veien frem til en beslutning om plassering av beredskapssenteret har vært lang. Politiet ønsket en felles lokasjon for sine spesialtropper, og ikke spredt rundt i Oslo slik situasjonen er per i dag. Dette ble begrunnet med at det ville være enklere å øve på krisesituasjoner og nødsituasjoner, samt samordne disse øvelsene på tvers av spesialtroppene.

Da Solberg-regjeringen overtok høsten 2013 ble Alnabru vraket som aktuell tomt for beredskapssenteret. Regjeringen besluttet at tomtevalgsprosessen skulle starte på nytt. For å få et godt beslutningsgrunnlag for valg av tomt til beredskapssenteret ble det gjennomført konseptvalgutredning og ekstern kvalitetssikring (Regjeringen 2017). Dette resulterte i en konseptvalgutredning (KVU) som ble levert i mai 2015 og de to rapportene «Politiets nasjonale beredskap. Kvalitetssikring av beslutningsunderlag for konseptvalg (KS1)» og «Politiets nasjonale beredskapssenter. Kvalitetssikring av styringsunderlag og kostnadsoverslag for valgt prosjekteralternativ (KS2)». Begge rapportene ble utarbeidet av Dovre Group og Transportøkonomisk institutt, og er datert henholdsvis 26. august 2015 og 10. oktober 2017. Det ble også utarbeidet en supplerende analyse til KS1; «Politiets nasjonale beredskap – supplerende analyse. Del 1: Kvalitetssikring av innstilling om valg av tomt» også denne utarbeidet av Dovre Group og Transportøkonomisk institutt. Denne rapporten er datert 10. oktober 2016.

En egnet tomt til beredskapssenteret måtte oppfylle mange krav. Et av kravene som ble stilt var beliggenhet. Tiltaket skulle plasseres innen 30 minutter kjøretid fra Oslo sentrum og maksimalt 45 minutter fra Gardermoen. I tillegg var mulighet for landing av større helikoptre et absolutt krav. Det samme gjaldt muligheten til å drifte lokalitetene døgnet rundt (Dovre Group og Transportøkonomisk institutt 2015 s. 27). Blant tomtene som ble vurdert i KS1 var det kun Grønmo i Oslo og Taraldrud i Ski som oppfylte alle kravene. I KS1 ble Grønmo ansett som den mest hensiktsmessige lokaliseringen for beredskapssenteret. Det understrekes dog at egenskapene ved både Grønmo og Taraldrud ville vurderes nærmere før en endelig beslutning om plassering vedtas (Dovre Group og Transportøkonomisk institutt 2015 s. 63).

I rapporten datert 10. oktober 2016 redegjøres det for hvorfor Taraldrud ble valgt som lokalisering for beredskapssenteret. Grønmo ble vurdert som uegnet for lokalisering av beredskapssenteret grunnet utfordrende grunnforhold og høye kostnader knyttet til erverv (Dovre Group Consulting AS og Transportøkonomisk institutt 2016 s. 18). På grunn av at Taraldrud tilfredstilte eiers føringer like godt eller bedre enn Grønmo på alle kriterier, med unntak av kjøretid til Oslo Sentrum, ble Taraldrud valgt for lokalisering av beredskapssenteret (Justis- og beredskapsdepartementet 2016 s. 39). Plasseringen av beredskapssenteret ble vedtatt 21. oktober 2016 (Regjeringen 2017).

Det tok i overkant av halvannet år fra konseptvalgutredningen ble lagt frem i mai 2015 til plassering av beredskapssenteret ble vedtatt. I mellomtiden ble det utarbeidet kvalitetssikring av konseptutvalg og en supplerende analyse til denne. Slik jeg ser det har denne prosessen foregått på en ryddig måte. Etter mitt syn har alle dokumentene - med unntak av konseptvalgutredningen, som er unntatt offentligheten, vært grundig utarbeidet og valgene som er tatt er basert på godt dokumenterte analyser.

4.3.2 Planprogram

Regjeringen besluttet høsten 2016 at beredskapssenteret skulle plasseres på Taraldrud. Samtidig ble det vedtatt at beredskapssenteret skulle planlegges med statlig reguleringsplan hvor Kommunal- og moderniseringsdepartementet opptrer som planmyndighet (Regjeringen 2017b).

Like like etter at det ble kjent at beredskapssenteret skulle plasseres på Taraldrud i Ski ble planprogrammet lagt ut på høring, jf. plan- og bygningsloven § 4-1. Planprogrammets formål er å gjøre rede for planarbeidets formål og hvilke problemstillinger som vil være viktig for miljø og samfunn. Samtidig skal det gjøres rede for «planprosessen med tilhørende frister, deltakere og opplegg for informasjon og medvirkning» (Regjeringen 2009).

Planprogrammet inneholdt en oversikt over fremdriftsplanen og frister. I følge fremdriftsplanen var det forventet at planprogrammet skulle fastsettes av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i februar 2017. I april 2017 skulle det fattes vedtak om offentlig ettersyn av reguleringsplan, Kommunal- og moderniseringsdepartementet ansvarlig for også dette. Endelig vedtak av reguleringsplan skulle etter planen bli fattet i august/september 2017. Mens planprogrammet ble sendt ut på høring, ble det også varslet om planoppstart (Justis- og beredskapsdepartementet 2016b s. 2-7).

I planprogrammet, datert 24. oktober 2016, blir det beskrevet at statlig reguleringsplan skal benyttes til dette prosjektet, jf. plan- og bygningsloven § 6-4. Videre opplyses det at Kommunal- og moderniseringsdepartementet opptrer som planmyndighet og i så måte trer inn i kommunestyrets myndighet. I tillegg til dette vil Ski kommune bistå i planarbeidet og være høringsinstans (Justis- og beredskapsdepartementet 2016b s. 6).

I planprogrammets redegjørelse for hvorfor det statlig reguleringsplan blir benyttet til dette prosjektet, henvises det kun til plan- og bygningsloven § 6-4. Denne paragrafen sier at statlige planer kan benyttes til gjennomføring av viktige statlige eller regionale tiltak gjør det nødvendig eller andre samfunnsmessige hensyn tilsier det. Jeg savner derfor en videre begrunnelse for hvorfor det er valgt å benytte statlig reguleringsplan fremfor en ordinær planprosess. Det er vanskelig å trekke en konklusjon på om bruk av statlig reguleringsplan er det riktige valget når planmyndigheten selv ikke definerer dette i klartekst selv. Allikevel anser jeg beredskapssenteret som et viktig nasjonalt prosjekt, og at bruk av statlig regulering derfor synes å være et godt valg.

Planprogrammet lister også opp en rekke aktuelle problemstillinger. Blant disse problemstillingene nevnes friluftsliv. Ettersom hele planområdet ligger innenfor markagrensen vil utbyggingen berøre områder for friluftsliv for befolkningen i Oslo, Ski og Oppegård kommuner. Det blir lagt vekt på at allerede anlagte naturstier skal ivaretas og

oppretholdes. Den nye atkomstveien til beredskapssenteret vil imidlertid krysse turvei og skiløype. For å kunne møte denne problemstillingen skriver Justis- og beredskapsdepartementet i planprogrammet at det skal legges opp til en medvirkningsprosess med ulike brukergrupper i nærmiljøet. En slik medvirkning vil ha til hensikt å innhente informasjon om steder og traseer som anses som verdifulle for friluftslivet (Justis- og beredskapsdepartementet 2016b s. 20).

Jeg har forstått det slik at beredskapssenteret skal plasseres i et yndet friluftslivsområde. Det kan synes som om dette er noe det blir tatt høyde for i planprosessen og utbyggingen beredskapssenteret ved å legge opp til medvirkningsprosesser for å finne avbøtende løsninger. Dette anser jeg som viktig for å ivareta så mye som mulig av friluftslivet i nærområdet.

I tillegg blir også klima- og energihensyn, trafikk og støy nevnt som aktuelle problemstillinger i planprogrammet. I forbindelse med disse problemstillingene skriver Justis- og beredskapsdepartementet at dette er elementer som skal utredes og redegjøres for, det tas blant annet sikte på å benytte energieffektive løsninger som vil belaste klima og miljø minst mulig. Det gjøres også oppmerksom på at etableringen av beredskapssenteret vil medføre en endring i støysituasjonen. Dette skyldes hovedsakelig støy fra helikoptervirksomhet og treningsvirksomhet – som for eksempel skytetrening. Videre vurderes det slik at tiltaket ikke vil medføre mer vegtrafikkstøy, dette fordi området ligger tett opp mot den allerede så trafikkerte E6 (<http://nettsteder.regjeringen.no/beredskapssenter/files/2016/10/Planprogram-Taraldrud.pdf> s. 23-24) Jeg har tidligere nevnt, i kapittel 1.4, at dette er elementer jeg ikke vil undersøke detaljert. Men jeg anser det allikevel som nødvendig å påpeke at dette er elementer som har blitt redegjort for i planprogrammet.

4.3.2.1 Offentlig ettersyn av planprogrammet

Planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring fra 24. oktober 2016 til 6. desember samme år. I denne perioden kom det inn 34 høringsuttalelser fra berørte kommuner, statlige myndigheter, interesseorganisasjoner og enkeltpersoner. Støy, ivaretagelse av friluftsområdene og hvordan omkringliggende boligbebyggelse blir berørt av utbyggingen var gjennomgående temaer i nesten samtlige høringsuttalelser.

Oppegård kommune sendte inn en høringsuttalelse. I sin vurdering påpekte de at de kommunen hadde vært imot at beredskapssenteret skulle plasseres på Taraldrud. Dette fordi det er et område som anses som et viktig friluftslivsområde i Marka og som grenser til Oppegård kommune. Kommunen uttrykte sin bekymring for bygging innenfor markagrensen, og understreket at byggingen av beredskapssenteret ikke skal være en: «[...]start på videre nedbygging av Marka eller flytting av Markagrensen.» (Oppegård kommune 2016 s. 7) Kommunen mente staten kunne løse dette problemet ved å hindre videre areal- og eiendomsutvikling i denne delen av Marka. Samtidig understreket kommunen at det ville være viktig å involvere friluftinteressene i planprosessen, slik at friluftsområdene også vil være attraktive å bruke etter etableringen av beredskapssenteret. Kommunen påpekte at det derfor var viktig at kommunen ble involvert i planprosessen og fikk muligheten til å komme med innspill (Oppegård kommune s. 7-15). Til dette svarte forslagsstiller at Oppegård og Ski kommuner skulle ha faste kontaktmøter med forslagsstiller hver 14. dag. På den måten vil kommunene ha mulighet til å komme med innspill til planprosessen. Forslagsstiller svarte også at kommunene var involvert i medvirkningsprosess for å kunne gjennomføre en kartlegging av friluftsliv og eventuelle avbøtende tiltak (Justis- og beredskapsdepartementet 2017 b s. 7-9).

Akershus fylkeskommune påpekte i sin uttalelse at de savnet en begrunnelse for hvorfor det ble valgt å benytte statlig reguleringsplan. Fylkeskommunen begrunner dette med at statlig arealplan i all hovedsak er et unntak som blir benyttet i de tilfeller der vanlig planprosess ikke vil føre frem. Samtidig påpekte fylkeskommunen at en separat statlig plan for beredskapssenteret kan føre til at helhetsgrepet for området mistes (Akershus fylkeskommune 2016 s. 44-45). Kommentaren fra forslagsstiller var at statlig reguleringsplan blir benyttet til dette prosjektet da det er å anse som et prosjekt av stor nasjonal betydning, og det er et prosjekt som vil styrke den nasjonale beredskapen. Samtidig begrunner forslagsstiller bruken av statlig reguleringsplan med et ønske om å sikre en rask planprosess og et reguleringsvedtak som er forutsigbart (Justis- og beredskapsdepartementet 2017b s.12-14)

Fylkeskommunen understreket også at det var uheldig at fylkeskommunen ikke ble involvert i prosessen før lokaliseringen av beredskapssenteret var avgjort av regjeringen. Dette fordi fylkeskommunen er regional planmyndighet (Akershus fylkeskommune 2016 s. 45) Svaret fra forslagsstiller er at regjeringens beslutning om plassering av beredskapssenteret er bygget på en omfattende prosess med konseptvalgutredning og kvalitetssikring (Justis- og

beredskapsdepartementet 2017b s. 12-14). Samtidig påpekte fylkeskommunen at friluftinteressene i området ikke skal være skadelidende for utbyggingen av prosjektet, og at disse interessene ivaretas som en særskilt viktig interesse i saken (Akershus fylkeskommune 2016 s. 45) Til dette svarte forslagsstiller at konsekvenser for friluftsliv ville bli utredet i konsekvensutredning, og at det vil bli foreslått avbøtende tiltak dersom dette viser seg å være nødvendig. Forslagsstiller svarer at dette er tiltak som skal bidra til at friluftslivet i så liten grad som mulig skal bli berørt av utbyggingen av beredskapssenteret (Justis- og beredskapsdepartementet 2017b s.12-14).

Både Oppegård kommune og Akershus fylkeskommune pekte på viktigheten av at friluftsområdene ble ivaretatt i sine høringssvar. Forslagsstiller svarer i sin kommentar at dette er noe som er et fokusområde i planleggingen og at det søkes å finne avbøtende tiltak dersom det er nødvendig. Dette kan tyde på at et ønske om å ivareta og legge til friluftsliv etter at prosjektet er avsluttet er ønskelig. I tillegg til dette kommenterte Akershus fylkeskommune at de savnet en begrunnelse for hvorfor statlig reguleringsplan blir benyttet. Fylkeskommunen har ansvaret for regionale arealplaner i området, og vil i så måte bli berørt av utbyggingen på Taraldrud. Bruk av statlig reguleringsplan blir av forslagsstiller begrunnet med et hensyn til fremdrift og kontroll over reguleringsprosessen, samt at prosjektet er av stor nasjonal betydning. Som tidligere nevnt er statlige planer etter plan- og bygningsloven § 6-4 noe som kun skal benyttes unntaksvis til spesielle prosjekter. Et prosjekt av nasjonal betydning faller i så måte under lovens ordlyd. Allikevel synes jeg begrunnelsen for bruk av statlig reguleringsplan kunne vært kommunisert tydeligere fra forslagsstiller i planprogrammet.

Som tidligere nevnt kom det inn totalt 34 høringsuttalelser i denne høringsrunden. Høringsuttalelsene førte til at det ble lagt til to fagtema som skal inngå i risiko- og sårbarhetsanalysen. I tillegg ble det den 19. januar 2017 varslet om tre mindre utvidelser av planområdet. Disse mindre utvidelsene var på totalt 60 dekar som skal benyttes til hurtigavkjøring, buffersoner og for å tilrettelegge for en turvei som krysser E6. Planprogrammet ble fastsatt den 7. mars 2017 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2017a).

At det kom 34 høringsuttalelser i forbindelse med planprogrammet synes å være litt få med tanke på hvor omfattende dette prosjektet er. I høringsuttalelsene ble det av mange lagt stor vekt på grad av medvirkning i planprosessen. Det later til at de ansvarlige departementene har

oppfordret til og involvert flere til å medvirke i prosessen. Blant annet ved å holde jevnlig møter med Ski og Oppegård kommuner.

Mange var bekymret for støyen fra helikopter og skytevåpen, og for at de ikke lenger kan benytte seg av friluftsområdene. Til dette svarte forslagsstiller at de søkte å finne løsninger som ville begrense støy og som berørte friluftsområdene i minst mulig grad. Det kan derfor se ut til at forslagsstiller i stor grad tilstreber seg å finne gode løsninger med minst mulig støy og inngrep i Marka. Et prosjekt som dette vil uansett kunne medføre støy, da det er begrenset hvor mye en kan redusere støy fra helikopter. Som tidligere nevnt kan det være sannsynlig at eksisterende turstier vil bli berørt av utbyggingen, men jeg kan ikke se at det å anlegge nye turstier som vil erstatte disse vil medføre noen store ulemper for befolkningen eller friluftslivet. Jeg kan heller ikke se for meg at turstier som ligger utenfor av planområdet vil bli mindre brukt som følge av utbyggingen. Med dette vil markalovens formål om å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelser og idrett overholdt til tross for at det skal bygges et stort beredskapssenter i området.

Slik jeg ser det kan det se ut til at beslutningen om å plassere beredskapssenteret på Taraldrud kom noe uventet på enkelte av de som har kommet med høringsuttalelser. Blant annet skrev Akershus fylkeskommune at Taraldrud

«[...]gjennom planprosessen bestemt opprettholdt som et grøntområde på grunn av rekreasjonsverdiene, og betydningen av å sikre en framtidig korridor mot Sørmarka/Østmarka fra de befolkningstette områdene i Oppegård.»

Det kan derfor se ut til at åpenheten og medvirkning knyttet til tomtevalg for beredskapssenteret derfor ikke har vært så stor i forkant av planarbeidet.

4.3.3 Forslag til statlig reguleringsplan

Et forslag til reguleringsplan for beredskapssenteret ble lagt ut på offentlig høring i perioden 11. mai 2017 til 22. juni 2017. Som tidligere nevnt står Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppført som ansvarlig for planprosessen. Det kom inn totalt 1 196 høringsuttalelser fra offentlige instanser, institusjoner og organisasjoner og privatpersoner, samt anonyme uttalelser (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2017b s. 3). Blant temaene som gikk igjen i høringsuttalelsene var plasseringen av beredskapssenteret – nærmere sagt kritikk til plasseringen av beredskapssenteret –,

støyforholdene, hvilke helsemessige konsekvenser beredskapscenteret kan få for befolkningen og friluftsliv og natur. *Jeg har valgt å utelukke høringsuttalelser sendt inn av privatpersoner og anonyme uttalelser.* Reguleringsplanen ble vedtatt 18. august 2017 av kommunal- og moderniseringsdepartementet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2017b. s. 1-11).

Oppegård kommune var blant de som sendte inn en høringsuttalelse. Kommunen vektlegger i sin uttalelse blant annet at planforslaget mangler konkrete kompenserende tiltak for friluftslivet. Det blir blant annet pekt på at forslagsstiller må forplikte seg til et samarbeid om økonomisk bistand med kommunen for å realisere et lysløypeprosjekt. I tillegg pekte kommunen på at forslagsstiller må forplikte seg til å opparbeide en belyst skitrasé (Oppegård kommune 2017 s. 3). Til dette svarer forslagsstiller at spørsmål om kompenserende tiltak som dette ikke kan behandles i reguleringsaken, men at det må drøftes mellom Justis- og beredskapsdepartementet og kommunen som egen sak (Justis- og beredskapsdepartementet 2017c s. 33-37). Kommunen pekte også på at prosjektet er bilbasert og at det bør tilrettelegges for bruk av offentlig transport, sykkel og gange (Oppegård kommune 2017 s. 3). På dette punktet svarer forslagsstiller at det skal opparbeides en gang- og sykkelvei sør for plangrensen, men at en eventuell etablering av holdeplasser for kollektivtrafikk må gjennomføres som en egen plansak (Justis- og beredskapsdepartementet 2017c 33-37).

At forslagsstiller i denne runden svarer at kompenserende tiltak for friluftslivet ikke kan behandles i denne reguleringsaken strider imot hva de uttrykte under høringsrunden til planprogrammet. Da uttrykte de at det skulle tilstrebes så langt som mulig å opparbeide turstier og andre kompenserende tiltak for friluftslivet. Det kan se ut til at dette er noe forslagsstiller har gått bort i fra i reguleringsaken. At forslagsstiller sender ut ulike signaler kan være uheldig da det som tidligere har vært sagt kan ha skapt en forventning hos de berørte, som senere viser seg å ikke kunne imøtekommes. Dette kan tyde på at forslagsstiller her ikke tar hensyn til markalovens formål i like stor grad som det først ble uttrykt.

Også Markarådet sendte inn et hørings svar. I sin uttalelse bemerker Markarådet at planforslaget på flere punkter bryter med markalovens formål, og at beredskapscenteret vil medføre støy i mye brukte friluftsområder. For å ivareta markalovens formål på best mulig måte understreker Markarådet at alle støyreducerende tiltak som kan gjøres, må gjøres (Markarådet 2017 s.1). Markarådet arbeider for å fremme markalovens formål og skal sørge for en enhetlig forvaltning av Marka, jf. markaloven § 13. I tillegg til dette kan Markarådet ha

en rådgivende rolle i saker vedrørende Marka. I dette prosjektet kan det se ut til at prosjektets forslagsstiller ikke har søkt råd fra Markarådet i en tidlig fase av prosjektet.

I sitt høringssvar påpekte Fylkesmannen i Oslo og Akershus viktigheten av å sikre gode kommunikasjonsveier inn i Marka for brukerne av området. Fylkesmannen understrekte Markalovens formål med å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelser og idrett. I forbindelse med dette mente Fylkesmannen at støy kunne være en utfordring knyttet til bruken og opplevelsen av Marka som ligger like ved beredskapssenteret. For å møte denne utfordringen mente Fylkesmannen at det for eksempel kan settes opp skilter som viste driftstidene av beredskapssenteret, slik at brukerne av Marka ble klar over hvilken støy, og til hvilke tider støyen kan forventes fra beredskapssenteret. Dette for å gjøre støyproblematikken forutsigbar for brukerne, samtidig som det kunne øke brukernes bevissthet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus s. 1-2). Til dette svarte forslagsstiller at det viktigste avbøtende tiltaket for brukerne av Marka vil være de tidsbegrensningene som er foreslått for skyte- og øvingsaktivitet. Samtidig har politiet selv foreslått at det etableres en varslingstjeneste på internett som vil varsle når det kan forventes støy (Justis- og beredskapsdepartementet 2017c s. 42-44).

Det kan det se ut til at forslagsstiller har forsøkt å imøtekomme problematikken knyttet til bruken av Marka og støy fra for eksempel skytetreninger. At det er satt opp tidsbegrensninger for eksempel i forbindelse med skytetrening, kan føre til at brukerne av Marka i fremtiden vil være mer bevisst på når de bruker Marka og at brukerne er klar over at de kan forvente støy i enkelte tidsrom.

At det kom inn over 1 000 høringsuttalelser i høringsrunden knyttet til reguleringsaken tyder på at dette er et prosjekt som har skapt stort engasjement. Det er mange som har ytret sine meninger i denne saken, og det å skulle lese igjennom alle og nevne alle ville vært et stort prosjekt. Blant privatpersonene som har sendt inn høringsuttalelser er støy fra skytevåpen og helikopter den største bekymringen. Svært mange er misfornøyde med plasseringen av beredskapssenteret, og ingen ønsker å ha et beredskapssenter som nabo. Som tidligere påpekt vil et prosjekt som dette medføre en del støy, dette gjelder uansett hvor et slikt prosjekt ville vært lokalisert.

4.3.3.1 Endringer som følge av høringsrunden

Etter høringsrunden ble det foretatt flere endringer av planen og reguleringsbestemmelsene. En av disse var endringer av reguleringskartet. Dette var mindre endringer, blant annet ble merking av en turvei rettet slik at reguleringskartet og -bestemmelsene samsvarte. Også planens grense mot E6 ble justert slik at den i all hovedsak fulgte eiendoms grensene, dette på oppfordring fra Statens vegvesen (Justis- og beredskapsdepartementet 2017d s 50). Justis- og beredskapsdepartementet skal også ta initiativ til å regulere bussholdeplasser ved Taraldrudkrysset. Samtidig ble det bestemt at gang- og sykkelvei skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse. I tillegg til dette er det gjort flere mindre endringer med hensyn til støy. Blant annet støyreducerende tiltak som støyvoller og/eller skjerm rundt utendørs skytebane (Justis- og beredskapsdepartementet 2017d s. 51).

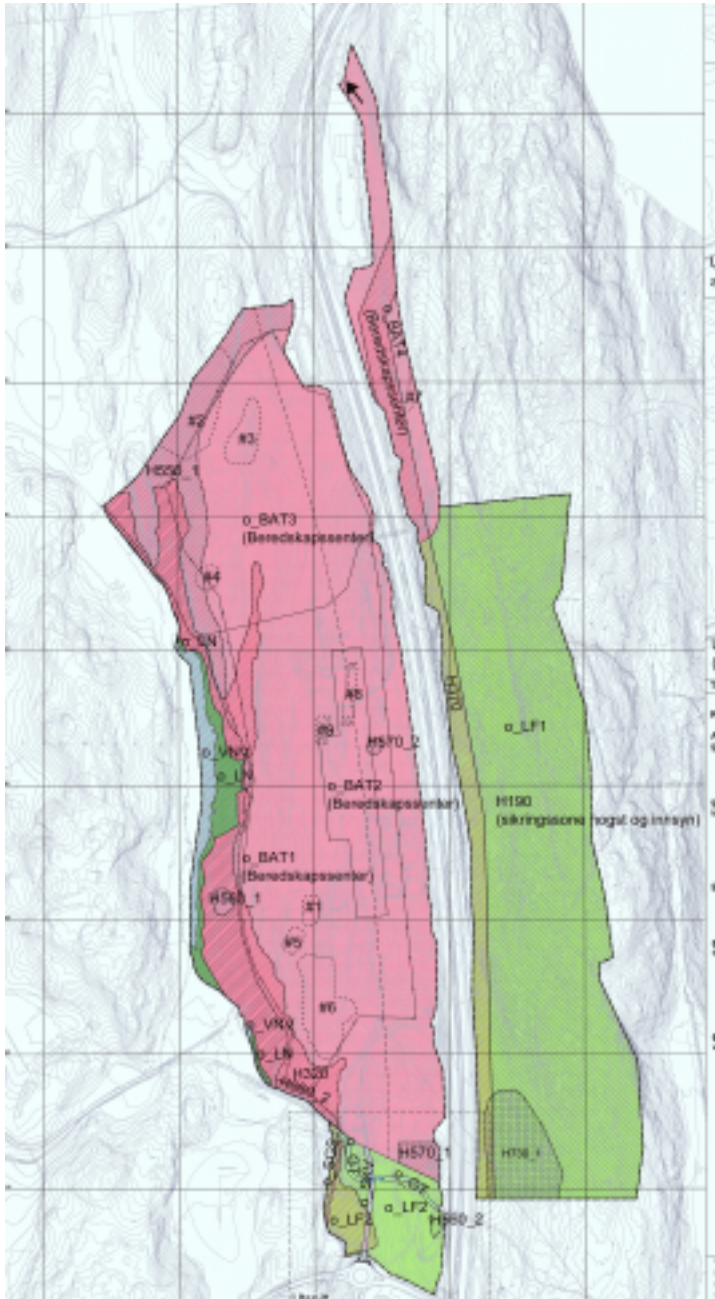
Det at disse endringene blir gjort kan tyde på at forslagsstiller har lyttet til høringsuttalelsene og innholdet i uttalelsene på alvor.

4.3.4 Statlig reguleringsplan

Det har tidligere blitt nevnt at regjeringen besluttet at planleggingen av beredskapssenteret skal skje med utarbeidelse av statlig reguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven § 6-4. Dette fordi prosjektet anses som et nasjonalt viktig prosjekt, og ved å benytte statlig reguleringsplan vil staten, som prosjekteier, kunne ha kontroll over blant annet fremdrift, samt kunne sikre en samordnet areal- og transportplanlegging. Samtidig vil bruken av statlig reguleringsplan kunne fremme en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse.

Som tidligere nevnt ble reguleringsplanen for beredskapssenteret vedtatt 18. august 2017 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2017b).

4.3.4.1 Reguleringskart



Figur 5: Reguleringskart (Justis- og beredskapsdepartementet 2017e)

Området vest for E6 er regulert til annen offentlig eller privat tjenesteyting, det er her beredskapssenterets bygninger og skytebaner skal etableres. Dette området er delt inn i fire mindre felt: BAT1-BAT4. Innenfor felt BAT1 skal bygningene og anleggene tilhørende beredskapssenteret etableres. Innenfor felt BAT2 skal det etableres helikopterplass med tilhørende driftstekniske funksjoner for helikoptrene. Tre utendørs skytebaner, øvingsområde, skytehus og arealer for utendørs trening skal anlegges innenfor felt BAT3. En utrykningsvei skal anlegges innenfor felt BAT4 (Justis- og beredskapsdepartementet 2017d s. 16-19).

I tillegg til de nevnte områdene består planområdet av flere mindre felt som er regulert til henholdsvis turveier, atkomstvei til beredskapssenteret, gang- og sykkelvei og hensynssoner (Justis- og beredskapsdepartementet 2017d s. 16-19).

4.4 Avsluttende merknader

Det tok 10 måneder fra beredskapssenterets plassering var vedtatt i oktober 2016 til statlig reguleringsplan ble vedtatt i august 2017. I denne perioden har planprogram og statlig reguleringsplan ligget ute til offentlig ettersyn og høring. I tilknytning til planprogrammets høringsperiode kom det inn 34 høringsuttalelser. Da forslag til statlig reguleringsplan lå ute til offentlig ettersyn og høring kom det inn over 1 000 høringsuttalelser. Dette kan tyde på at prosjektet fikk mer oppmerksomhet underveis i planprosessen. At det kom inn over 1 000 høringsvar vitner om et prosjekt som har skapt stort engasjement.

Bruken av statlig reguleringsplan til dette prosjektet er begrunnet med at dette er et nasjonalt viktig prosjekt og at det har vært viktig for staten å kunne kontrollere prosjektets fremdrift. På bakgrunn av dette anser jeg bruken av statlig reguleringsplan som et virkemiddel til å få gjennomført prosjektet så raskt som mulig. Dette gjenspeiles også justiskomiteens uttalelse om at byggingen kunne starte så raskt som mulig (Innst. 6 S (2016-2017) s.34).

5. Ekspropriasjonsprosess

I dette kapitlet vil jeg presentere hovedfunnene av dokumentanalysen i forbindelse med fokusområde og tilhørende spørsmål som nevnt i kapittel 1.3.2. Spørsmålene er:

- Hvordan har ekspropriasjonsprosessen foregått?
- Hvorfor har ekspropriasjon vært nødvendig?

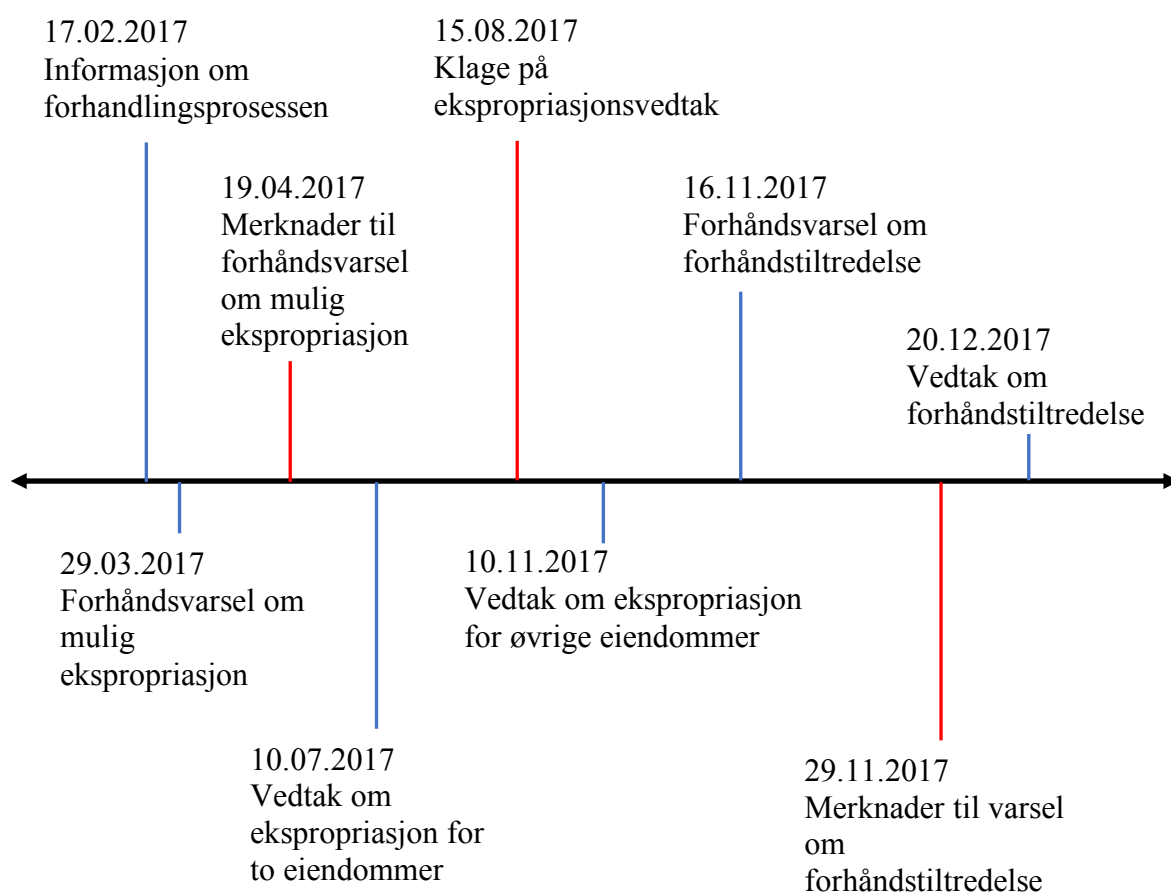
Dette kapitlet har til hensikt å gjøre rede for tomteervervsprosessen i forbindelse med utbyggingen av beredskapssenteret. Den bakenforliggende hensikten med dette er å få en innføring i hvordan tomteervervsprosessen har vært og følge denne prosessen i en kronologisk tidslinje. Som tidligere nevnt er det totalt 11 eiendommer som helt eller delvis blir berørt av utbyggingen. Som følge av dette har tomteervervsprosessen vært en omfattende prosess.

Innsamlet datagrunnlag er i all hovedsak brev, e-poster og annen skriftlig kommunikasjon mellom partene. All innsamlet data er bestilt fra offentlig elektronisk postjournal. Jeg har fått innsyn i de fleste dokumenter, men dokumenter som for eksempel omhandler utkast til opsjonsavtaler og utkast til skjønnsbegjæring har jeg ikke fått innsyn da dette anses som interne dokumenter. Til tross for dette har jeg i det store og hele fått en god oversikt over tomteervervsprosessen gjennom de dokumentene jeg har fått innsyn i. I tillegg er dette en sak med omfattende og stor dokumentmengde, jeg har derfor valgt å belyse de momenter og aspekter ved prosessen jeg anser som mest sentrale. For ordens skyld vil Justis- og beredskapsdepartementet i det følgende bli omtalt som grunnerverver og ekspropriant. Dette gjelder også i de tilfeller der deres innleide kompetanse står oppført som adressat eller adressant i dokumentene. Dette fordi Justis- og beredskapsdepartementet er prosjekteier og den myndighet som har ansvar for tomteervervsprosessens saksbehandling. Mens de som avstår eiendom til utbyggingen blir omtalt som grunneier eller ekspropriat.

Jeg vil først presentere en tidslinje som viser prosessen. Deretter vil jeg presentere planområdet med tilhørende eiendomsgrenser. Etter dette vil jeg ta for meg ekspropriasjonsprosessen - herunder ekspropriasjonsvedtak og forhåndstiltredelse. Avslutningsvis vil jeg presentere hvilke bevegelser som har funnet sted etter 31.12.2017.

5.1 Tidslinje

Tidslinjen nedenfor tar for seg de mest sentrale hendelsene i tomteervervsprosessen på Taraldrud. Hensikten med dette er å gi et oversiktlig bilde over prosessens bevegelser og forløp. Det bemerkes dog at prosessen tilknyttet de ulike eiendommene har forløpt i ulikt og ikke alle datoer i tidslinjen vil gjelde alle eiendommene. For å skille mellom avsendere er dokumenter fra staten markert med blå strek, mens dokumenter fra grunneiernes prosessfullmektige er markert med røde streker.

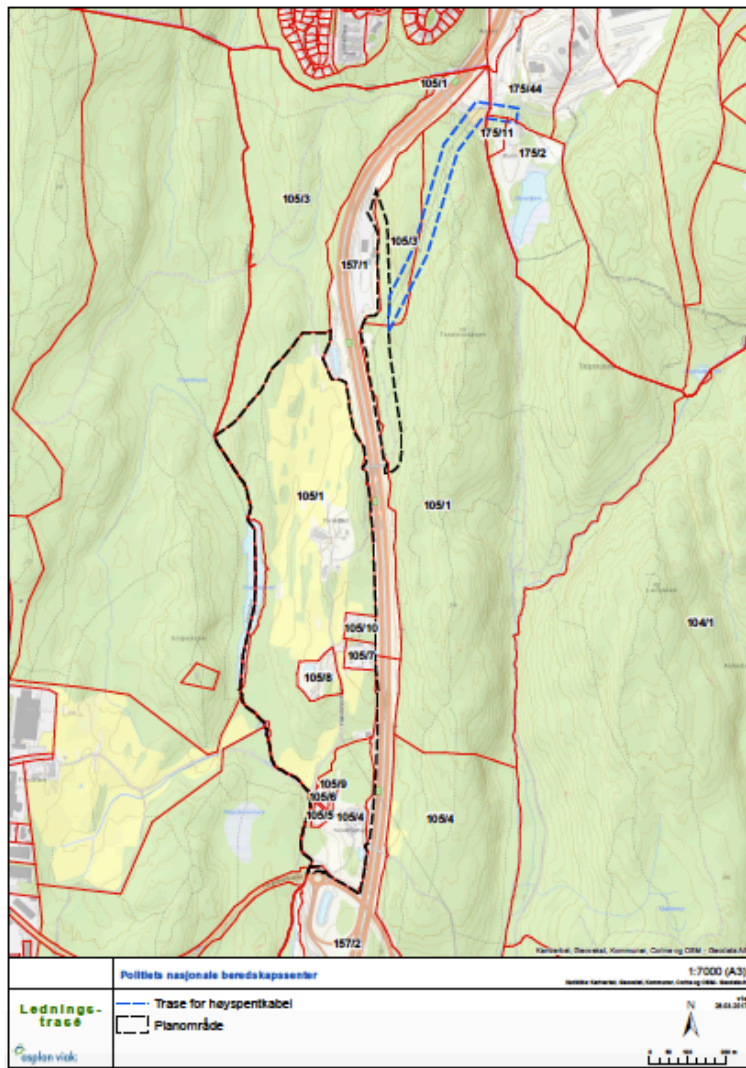


Figur 6: Tidslinje over hendelsene i forbindelse med tomteervervet.⁹

⁹ Egenprodusert tidslinje

5.2 Grunnervervet

Som tidligere nevnt er det 11 eiendommer som blir berørt av tiltaket. Av disse må ni av eiendommene helt eller delvis avstå arealer, og som av den grunn har hatt krav på erstatning for sine avståtte arealer. De to siste eiendommene har ikke rett på erstatning da det blant annet allerede er statlig eiendom, som for eksempel E6 hvor Statens vegvesen er grunneier. Av disse eiendommene er det syv eiendommer som må avstås i sin helhet, dette gjelder for øvrig en landbrukseiendom og seks boligeiendommer. De to resterende eiendommene må avstå mindre arealer på henholdsvis 9,4 dekar og 46,5 dekar, disse eiendommene ilegges også rådighetsbegrensninger. Disse rådighetsbegrensningene innebærer blant annet at det må innhentes tillatelse fra beredskapssenteret til å utføre hogst og skogskjøtsel, forbud mot telting og varig opphold, samt periodevis stenging av områder (2017/1200-43 og 58).



Figur 7: Viser en oversikt over planområdet og eiendomsgrenser for eiendommene som blir berørt av grunnervervet (2017/1200-58).

5.3 Ekspropriasjonsprosessen

I det følgende vil jeg belyse hvordan ekspropriasjonsprosessen som har utspilt seg i forbindelse med grunnervet på Taraldrud. Denne redegjørelsen vil belyse prosessen i en kronologisk rekkefølge. Jeg vil først presentere forhåndsvarselet om mulig ekspropriasjonsvedtak og redegjøre for innholdet i dette. Dernest vil jeg redegjøre for ekspropriasjonsvedtakets innhold. Helt til slutt vil jeg gjøre rede for forhåndstiltredelse og dette vedtakets innhold. Jeg vil fortløpende presentere mine egne refleksjoner.

5.3.1 Forhåndsvarsel om mulig ekspropriasjonsvedtak

I de eldste dokumentene jeg har fått innsyn i, blir det uttrykt et ønske om å løse grunnervet i minnelighet mellom partene. Samtidig som grunnerverver uttrykte et ønske om å løse tomteervet i minnelighet, opplyste grunnerverver i februar 2017 at de også ville forberede ekspropriasjonssak i tilfellet minnelig avtale mellom partene ikke kunne oppnås.

Begrunnelsen for at det ble startet en parallell ekspropriasjonssak samtidig som de ønsket å løse ervervet i minnelighet, var at det måtte tas hensyn til prosjektets fremdrift og planlagt anleggsstart (2017/1200-1).

Etter videre kommunikasjon og forhandlingsmøter mellom partene, ble det i perioden 29. mars til 3. april 2017 sendt ut et forhåndsvarsel om mulig ekspropriasjon til flere av grunneierne. I dette forhåndsvarselet blir det varslet om at grunnerverver forberedte en ekspropriasjonssak dersom ikke forhandlingene mellom partene endte i minnelighet. Videre opplyste grunnerverver at vedtak om ekspropriasjon ville bli fattet med hjemmel i oreigningsloven § 2 nr. 13. (2017/1200-10 til 12, 19).

Som tilsvaret til dette forhåndsvarselet pekte Advokatfirmaet DSA, noen av grunneierne prosessfullmektige, på oreigningsloven § 12 andre ledd første punktum og oreigningsforskriftene § 1 sin ordlyd om at partene kan anmodes til å komme frem til en minnelig avtale. Prosessfullmektigen påpekte at deres parter ønsket å motta et tilbud om erstatning før et eventuelt ekspropriasjonsvedtak fattes. Samtidig understreket prosessfullmektigen at manglende overholdelse av forhandlingsplikten etter omstendighetene kunne få betydning for gyldigheten av et slikt ekspropriasjonsvedtak (2017/1200-29).

Brækhus Advokatfirma DA, en annen grunneiers prosessfullmektig, påpekte i sitt tilsvarende, datert 21. april 2017, til forhåndsvarselet at deres part var overrasket over brevet. Dette fordi grunneier tidligere har signalisert at de var villige til å selge sin eiendom. Samtidig ble det understreket at grunneier har ventet på et forhandlingsutspill, som på dette tidspunktet var manglende. Prosessfullmektigen pekte på at det ikke hadde vært noen forhandlinger mellom grunnerverver og grunneier vedrørende pris og andre betingelser for erverv av grunneiers eiendom. Prosessfullmektigen understrekte igjen sin parts forbauselse over brevet, spesielt da grunneier ikke hadde kommet med noe prisforlangende før brevet ble mottatt (2017/1200-31 og 32).

Også Advokatfirmaet BHR var kritiske til grunnerververs håndtering av forhandlingsprosessen. BHR påpekte i sitt svar at deres parter hadde vært villige til å forhandle, samt gitt grunnerverver den informasjon om eiendommene som grunnerverver ba om uten å få tilbakemeldinger på sine henvendelser. Som følge av denne påstanden hevdet BHR på vegne av sine klienter at grunnerverver selv måtte ta initiativ til den videre tomteervervsprosessen. Dette fordi deres klienter allerede hadde brukt mye tid og ressurser på å videreformidle informasjon om eiendommene frem til det ble brudd på forhandlingene (2017/1200-34).

Det kan se ut til at dette forhåndsvarselet om mulig ekspropriasjon av eiendommene kom noe overraskende på noen av grunneierne. Jeg forstår det slik at forhåndsvarselet ble sendt ut på et tidlig stadium i ervervs- og forhandlingsprosessen. Hvordan kommunikasjonen og hvor mange forhandlingsmøter som hadde funnet sted mellom partene i forkant av dette brevet kan jeg ikke si noe om, da dette ikke blir beskrevet i noen av dokumentene. Det kan virke som om noen av grunneierne hadde flere møter med grunnerverver enn andre. I sitt tilsvarende pekte Advokatfirmaet DSA på oppfordringen til å forsøke og komme til en minnelighet, jf. ervervsloven § 12. Advokatfirmaet DSA pekte videre på at deres klienter ønsket et pristilbud fra grunnerverver før det ble fattet et ekspropriasjonsvedtak. Dette ønsket kan tyde på at grunneierne ønsket å komme til enighet med grunnerverver om erstatningssum uten at det skulle fattes et ekspropriasjonsvedtak. Også Advokatfirmaet BHR pekte på at grunnerverver hadde tatt lite initiativ til forhandlingsmøter. Grunnerverver selv påpekte at forhåndsvarselet om mulig ekspropriasjonsvedtak ble sendt ut på et tidlig stadium i ervervsprosessen på grunn av tidspresset i prosjektet.

Å sende ut et forhåndsvarsel om mulig ekspropriasjonsvedtak på et tidlig stadium i en ervervsprosess kan være uheldig. Det kan sende ut signaler om at grunnerverver ikke ønsker å forhandle med grunneierne. Samtidig kan det tenkes at et slikt forhåndsvarsel kan bidra til å skape større avstand mellom partene, slik at det blir vanskelig for partene å komme til minnelighet i den videre forhandlingsprosessen. På den annen side er dette prosjektet svært tidspresset, og det å sende ut et slikt forhåndsvarsel kan også bidra til at partene i større grad ønsker å komme raskt til enighet. Det kan føre til at intensiteten og hyppigheten av forhandlingsmøter blir større som følge av et ønske om å inngå en minnelig avtale uten at tvangsmiddelet ekspropriasjon blir nødvendig å benytte seg av.

5.3.2 Ekspropriasjonsvedtaket

Den 10. juli 2017 ble det fattet vedtak om ekspropriasjon for to av eiendommene i planområdet. Dette på bakgrunn av brutte forhandlinger i april 2017 og for å få gjennomført prosjektets fremdriftsplan. Hjemmelen for ekspropriasjonsvedtaket er oreigningsloven § 2 nr. 13. Videre opplyses det om at ekspropriasjonsvedtaket ikke er hjemlet i reguleringsplanen. I tillegg blir det opplyst om at grunnerverver vil fatte vedtak om forhåndstiltredelse etter oreigningsloven § 25, dersom grunneiere ikke samtykker til overtakelse av eiendommene tidsnok til den planlagte anleggsstarten våren 2018 (2017/1200-43).

Advokatfirmaet BAHR klagde på vegne av sine klienter på ekspropriasjonsvedtaket den 15. august 2017. I klagen påpekte prosessfullmektig saksbehandlingsfeil ved ekspropriasjonsvedtaket. Blant annet at varselets innhold skal redegjøre for hva saken gjelder og nødvendig informasjon for å gi parten muligheten til å ivareta sine interesser. Det nevnes i forbindelse med dette at grunneier ikke har mottatt informasjon om hvordan fraflytting og taksering skal håndteres. Prosessfullmektig pekte på at det ville være vanskelig å finne en ny bolig innenfor en forsvarlig tidsramme og at planlagt anleggsstart fremstår som urealistisk i forbindelse med at tiltakene skal gjennomføres på en forsvarlig måte (2017/1200-45).

Prosessfullmektigen kritiserte også manglende svar på grunneiers merknader i forbindelse med forhåndsvarselet om mulig ekspropriasjonsvedtak før ekspropriasjonsvedtaket ble fattet. At grunnerverver ikke imøtekom grunneiers ønske om mer informasjon slik at de ikke hadde muligheten til å ivareta egne interesser på en forsvarlig måte, anser prosessfullmektigen som et brudd på varslingsplikten. Avslutningsvis ber prosessfullmektigen om at vedtaket

oppheves, og at det gjennomføres en saksbehandling som ivaretar nevnte hensyn (2017/1200-45).

7. september 2017 svarer grunnerverver på klagen fra Advokatfirmaet BAHR. Det blir da svart at klagen vil behandles av Kongen i statsråd, men at klagen ikke vil ha «oppsettende virkning for adgangen til å begjære skjønn, videre behandling av skjønnet og eventuell forhåndstiltredelse». Begrunnelsen for dette er at beredskapssenteret anses som et viktig tiltak for den nasjonale beredskapen og at det er viktig å ha kontroll over fremdriften (2017/1200-48). Den 16. november kommer kongelig resolusjon, det ble da vedtatt at klagen ikke blir tatt til følge (2017/1200-62).

I november 2017 ble det sendt ut vedtak om ekspropriasjon for ytterligere syv eiendommer. Innholdet i dette vedtaket er for øvrig likt det tidligere nevnte ekspropriasjonsvedtaket (2017/1200-58).

I det første vedtaket om ekspropriasjon blir det beskrevet at forhandlingene mellom grunneiere av disse eiendommene og grunnerverver brøt omkring tre måneder før vedtaket ble truffet. Det fremkommer at forhandlingene med grunneierne brøt bare dager etter at forhåndsvarselet om mulig ekspropriasjon ble sendt ut i april 2017. Slik jeg tolker det brøt forhandlingene mellom partene på bakgrunn av uenigheter om erstatningssum. Hvilken påvirkning det nevnte varselet om mulig ekspropriasjonssak hadde på at brudd i forhandlingene kan jeg ikke si noe om. Allikevel anser jeg det som interessant at forhandlingene brøt få dager etter det ble varslet om en mulig ekspropriasjonssak. Et slikt varsel kan også insinuere at det var lite forhandlingsvillighet mellom partene. Det er dog vanskelig å si noe om dette da det ikke fremkommer noe informasjon om dette i dokumentene.

Det første ekspropriasjonsvedtaket ble truffet i overkant av en måned før reguleringsplanen ble vedtatt. Om ekspropriasjonsvedtaket var blitt truffet etter plan- og bygningslovens regler, ville dette ha vært en saksbehandlingsfeil som kunne ha ført til at ekspropriasjonsvedtaket var ugyldig. Dette på bakgrunn av at plan- og bygningsloven stiller krav til at reguleringsplan skal være vedtatt før ekspropriasjonsvedtak kan treffes. En av årsakene til at plan- og bygningsloven stiller dette kravet er at det skal sikres at det eksproprieres til rett formål. Oreigningsloven stiller ikke samme rekkefølgekrav. Dermed vil det faktum at

ekspropriasjonsvedtaket er truffet før reguleringsplan er vedtatt ikke ha noen praktisk betydning i dette tilfellet. Allikevel reiser det et interessant spørsmål. Kan plan- og bygningsrettens rekkefølgekrav omgås ved kun å treffe vedtak etter oreigningsloven?

Grunneiernes prosessfullmektige pekte til stadighet på manglende informasjon fra grunnerverver. Det er vanskelig å si noe om denne påstanden uten å ha innsyn i alle dokumenter og uten å ha vært involvert i prosessen selv. Men ut i fra hva jeg kan se kan det se ut til at grunneiernes prosessfullmektige har brukt mye tid og ressurser på å kommunisere med grunnerverver for å få informasjon om prosessen.

5.3.3 Forhåndstiltredelse

Den 16. november 2017 ble det sendt ut forhåndsvarsel om forhåndstiltredelse. Begrunnelsen for dette er at prosjektets fremdriftsplan skal overholdes og at grunnerverver ønsker kontroll over tilkomst til eiendommene som berøres av prosjektet (2017/1200-60).

Advokatfirmaet BAHR skriver i sitt tilsvarende svar til forhåndsvarselet at de savner informasjon om blant annet tidspunkt for overtakelse av eiendommene. Dette både av hensyn til leietakere på den ene eiendommen, og slik at fraflytting fra eiendommen kan gjennomføres på en hensiktsmessig måte - spesielt med tanke på en av beboerne på den ene eiendommen som har bodd på eiendommen nesten hele sitt liv og dermed har en sterk følelsesmessig tilknytning til eiendommen. I tillegg til dette ber prosessfullmektig om en grundigere begrunnelse for hvordan forhåndstiltredelse anses som nødvendig (2017/1200 – 65).

20. desember 2017 ble det sendt ut vedtak om forhåndstiltredelse, dette gjaldt alle eiendommene. Vedtaket har hjemmel i oreigningsloven § 25. Igjen understreker grunnerverver prosjektets høye prioritet og viktigheten av å overholde prosjektets fremdriftsplan. For å overholde fremdriftsplanen varsles det også at det vedtaket kan tvangsfullbyrdes i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 dersom partene ikke kommer til minnelighet (2017/1200-69). En uke etter vedtaket om forhåndstiltredelse ble sendt ut, ble varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 sendt ut til en av eiendommene (2017/1200-71).

Grunnerverver begrunnet at det ble truffet vedtak om forhåndstiltredelse på grunn av prosjektets viktighet og tidspresset som ligger til prosjektet. Derfor mente grunnerverver at de

ikke ville ha tid til å vente med å overdra eiendommene til det foreligger et rettskraftig skjønn. Det kan se ut til at tidsaspektet er det bærende argumentet for å gjennomføre ekspropriasjon med tilhørende tvangsmidler i denne saken. Dette reiser et interessant spørsmål. Er det slik at grunnerverver alltid kan presse gjennom sine ønsker kun ved å vise til behov for tidseffektive løsninger?

Vedtaket om forhåndstiltredelse ble fattet før det var blitt begjært skjønn. Som nevnt i kapittel 3.4.4 skal det i slike tilfeller fastsettes en frist for begjæring av skjønn. I vedtaket om forhåndstiltredelse var det ikke beskrevet når begjæring av skjønn ville skje. Ut i fra hva jeg kan se i dokumentoversikten ble det sendt et prosesskriv til Follo tingrett i slutten av januar, altså omtrent en måned etter vedtaket om forhåndstiltredelse ble truffet. Dette dokumentet har jeg ikke fått innsyn i, men prosesskrivet ble oversendt til Follo tingrett innenfor tremånedersfristen i oreigningsloven § 25.

Det fremkommer ikke av vedtaket om forhåndstiltredelse når det er planlagt å overta eiendommene. Ei heller fremkommer det om partene har blitt enige om at eiendommene skulle forhåndstiltres eller om dette er vedtak som er truffet som følge av at partene ikke har kommet til enighet.

5.4 Bevegelser etter 31. desember 2017

Denne studien dekker kun hendelsene frem til 31. desember 2017. En av årsakene til dette er at flere av dokumentene i tilknytning til ekspropriasjonssaken som er datert etter dette er unntatt for offentligheten. Etter samtaler med ulike personer som har vært involvert i saken har jeg forstått det slik det ble forsøkt å forhandle videre med noen av grunneierne. Utfallet av disse møtene og forhandlingene har jeg ikke fått noen informasjon om.

Ut i fra hva jeg kan se i dokumentoversikten på offentlige elektronisk journal, ble det i slutten av januar 2018 sendt et prosesskriv fra staten til Follo tingrett. Dette dokumentet er unntatt offentligheten, og jeg kjenner derfor ikke til innholdet. Videre har jeg fått opplyst at saken er berammet i Follo tingrett i oktober og november 2018.

I tillegg har flere av eiendommene blitt overdratt til staten. Det har blitt utarbeidet takstgrunnlag og verdivurderinger for flere av eiendommene. Disse dokumentene er unntatt

offentligheten. Jeg har dog fått opplyst at noen av eiendommene ble overdratt til staten i henholdsvis februar, mars og april 2018.

6. Grunnervervsforhandlingene

I dette kapittelet vil jeg presentere funnene i tilknytning fra intervjuene som knytter seg til fokusområde *forhandlingene* med tilhørende spørsmål nevnt i kapittel 1.3.3:

- Hvordan har partene opplevd forhandlingene?
- Hvorfor kom ikke partene frem til en minnelig avtale?
- Hva har partene lært av forhandlingene?

Hensikten med dette er å få innsikt i hvordan grunnervervsforhandlingene har utspilt seg på Taraldrud. I den forbindelse har jeg gjennomført tre intervjuer. Henholdsvis med en grunneier, en rådgiver som har bistått noen av grunneierne under forhandlingene og en representant fra Justis- og beredskapsdepartementet. I det følgende vil rådgiveren omtales som intervjuperson 1. Statens representant vil omtales som intervjuperson 2, mens grunneieren vil omtales som intervjuperson 3.

Dette kapittelet er organisert i fem deler. Jeg vil først ta for seg den innledende fasen av forhandlingene – herunder hvordan intervjupersonene forberedte seg til forhandlingene. Dernest vil jeg ta for meg gjennomføringen av forhandlingene før jeg presenterer empirien om ekspropriasjon. Den fjerde delen er basert på hva intervjupersonene har fortalt om hvilke erfaringer de sitter igjen med i etterkant av forhandlingene. Avslutningsvis vil jeg presentere mine egne refleksjoner i tilknytning til innsamlet empiri.

6.1 Innledning av forhandlingene

Denne delen tar utgangspunkt i den innledende fasen av forhandlingene. Her fremstilles hva intervjupersonene kunne fortelle om hvordan de forberedte seg til forhandlingene, herunder hva slag informasjon de brukte for å danne et grunnlag for forhandlingene. Spørsmålene som danner grunnlaget for denne delen er;

- *Hvordan forberedte du deg til forhandlingsmøtene?*
- *Hvilken type eiendommer er det som blir berørt av planlagt utbygging?*
- *Har du brukt noen form for rådgivning underveis?*
- *Hvorfor leide dere inn andre til å bistå i grunnervervsforhandlingene?*

6.1.1 Innsamling av grunnlagsdata

På spørsmålet om hvordan intervjuperson 1 forberedte seg til forhandlingene, kunne han fortelle at han innhentet informasjon om eiendommene ved å se på matrikulære forhold og eierstruktur. På bakgrunn av dette utarbeidet han en verdivurdering for to av eiendommene. Eiendommene som blir berørt av prosjektet er kategorisert som landbrukseiendom og bolig. Intervjuperson 1 fortalte at han hadde vurdert landbrukseiendommen som en næringseiendom da det drives utleie av eiendommen.

Intervjuperson 2 var på sin side usikker på hvilken informasjon som ble samlet inn. Han antok at det var blitt brukt informasjon fra matrikkel og grunnbok, samt informasjon fra grunneiernes prosessfullmektige om for eksempel servitutter. I motsetning til intervjuperson 1 betraktet ikke intervjuperson 2 landbrukseiendommen som næringseiendom på grunn av utleievirksomheten. Dette fordi eiendommer ligger i et område som er regulert til LNF og ligger innenfor markagrensen. Intervjuperson 2 opplyste om at dette var prinsipper staten var låst til.

6.1.2 Bruk av ekstern kompetanse og rådgivere

Intervjuperson 2 kunne fortelle at de valgte å benytte seg av innleid kompetanse til forhandlingene og ekspropriasjonsprosessen da jeg stilte spørsmål om de hadde valgt å hente inn ekstern kompetanse. Til ekspropriasjonsspørsmålene fikk Justis- og beredskapsdepartementet støtte fra en advokat med lang erfaring innenfor ekspropriasjon, denne advokaten er også prosessfullmektig i skjønnsprosessen. I forbindelse med forhandlingene ble det innleid tomteerververe med kompetanse innenfor forhandlinger, dette var primært jordskifte kandidater som har jobbet mye med samferdselsprosjekter. Han fortalte videre at årsaken til at det ble leid inn ekstern kompetanse var at det ikke fantes personer i Justis- og beredskapsdepartementet som hadde den kompetansen som ble ansett som nødvendig.

Intervjuperson 3 fortalte at han hadde brukt det de kunne finne av rådgivere til å bistå i forhandlingsprosessen. Han fortalte at det ble valgt å benytte rådgivere med god erfaring i slike saker, dette fordi familie som jobber med eiendom anbefalte å få bistand fra rådgivere.

Videre fortalte han at informasjonen de fikk om grunnervet og forhandlingene i all hovedsak ble kommunisert via egne rådgivere.

Intervjuperson 1 bekreftet intervjuperson 3 sin påstand om informasjonsutveksling. Han fortalte at det var grunneiernes rådgivere som i all hovedsak informerte grunneierne om tomteervervsprosessen og tilhørende forhandlinger. Han opplevde at det var lite informasjonsutveksling fra grunnerververs side, men at dette ble bedre da staten hentet inn profesjonelle aktører.

6.2 Gjennomføring av forhandlingene

Denne delen av kapittelet vil ta for seg gjennomføringen av forhandlingene – herunder forhandlingsstrategi, relasjon mellom partene, samt tilbud og aksept. Spørsmålene som danner grunnlag for den videre redegjørelsen er;

- *Hvilken forhandlingsstrategi har du hatt?*
- *Hvilken betydning mener du at relasjonen mellom grunneier og grunnerverver har for utfallet av forhandlingene?*
- *Hva har grunneierne vært opptatt av i denne situasjonen?*
- *Hvordan opplevde du at grunneierne mottok åpningsbudet fra grunnerververen?*
- *Hvordan stilte du deg til situasjonen om grunnervet umiddelbart?*

6.2.1 Forhandlingsstrategiene

Alle intervjupersonene kunne fortelle at forhandlingene ble startet allerede før arbeidet med regulering av området var igangsatt. Intervjuperson 2 kunne ikke detaljert fortelle om hvilken strategi de hadde hatt i forhandlingene. Han fortalte dog at den innledende fasen av forhandlingene var en fase hvor man ville kartlegge økonomiske og andre forhold, men at man muligens i for liten grad hadde tatt inn over seg videre strategi på dette stadiet. Videre kunne han fortelle at stor avstand mellom partene – spesielt hva angår erstatningen for landbrukseiendommen, bidro til at dette etter hvert fremsto som en ekspropriasjonssak. «Ekspropriasjon var ikke noe man hadde i tankene til å starte med» - Intervjuperson 2. Samtidig var det vanskelig for han å kunne si så mye om den daglige dialogen mellom partene da han ikke hadde vært involvert i dette i særlig stor grad.

Både intervjuperson 1 og 2 fortalte at de hadde hatt en dynamisk forhandlingsstrategi som utviklet seg i takt med forhandlingsprosessen. De kunne begge fortelle at forhandlingene ble innledet med et ønske om en minnelig løsning. Intervjuperson 1 kunne fortelle at deres forhandlingsstrategi ble utarbeidet i samråd med grunneiernes prosessfullmektige og grunneierne selv. Videre beretter han at deres strategi stadig ble korrigert og endret i takt med vendinger i forhandlingsprosessen, og til dels på grunn av en opplevelse av manglende forhandlingsvilje fra motparten. Derfor var en strategi å få grunnerverver til å møte til forhandlingsmøter.

Intervjuperson 2 kunne opplyste også at forhandlingene hadde vært todelt. Med tvangsmiddelet ekspropriasjon på den ene siden og forhandlinger på den andre siden. Samtidig fortalte han at Justis- og beredskapsdepartementet hadde vært mest involvert i ekspropriasjonsprosessen.

6.2.2 Relasjonen mellom partene

Da intervjuperson 2 fikk spørsmål om hva han hadde gjort for å skape en god relasjon til grunneierne svarte han: «Åpenhet er et grep for å forsøke og skape en god relasjon». Dette gjaldt spesielt om hvilke prinsipper staten måtte følge i forbindelse med verdifastsettelsen. Videre fortalte han at grunneierne har utfordret ufravikelige prinsipper og har hatt sin egen agenda i forbindelse med verdifastsettelsen.

Da intervjuperson 1 fikk det samme spørsmålet uttalte at en god relasjon mellom partene er viktig for et godt utfall av saken, denne uttalelsen var generell og ikke spesielt rettet mot denne saken. Videre understrekte han at det også er viktig å huske på at grunnerverver representerer staten, og har et tvangsmiddel i ekspropriasjon i bakhånd dersom partene ikke kommer til minnelig avtale.

Et annet spørsmål som ble stilt var hvordan grunnerverver opplevde at grunneierne stilte seg til grunnervervet umiddelbart. Intervjuperson 2 uttalte at han opplevde at grunneierne var positive til situasjonen i den innledende fasen av forhandlingene, men at følte dette endret seg etter hvert. Han mistenkte at dette hadde sammenheng med at staten må forholde seg til premissene for erverv av eiendom, det kunne virke som om grunneierne ikke hadde tenkt

igjennom dette i stor nok grad. Han trodde at grunneierne hadde en forventning og forhåpning om markedspris, men at markalovens restriksjoner har bundet staten i forbindelse med sin verdivurdering som har tatt utgangspunkt for påregnelig utnyttning av jord og skog. Dette har nok ført til betydelig avstand mellom partene. Samtidig kunne intervjupersonen fortelle at det ikke hadde vært store avstander mellom partene i forhandlingene om boligeiendommene.

Intervjuperson 3 kunne fortelle at det var flere grunneiere som gikk sammen og foreslo at staten kunne bruke deler av deres eiendom til beredskapssenter. Videre opplyste han at grunneierne i utgangspunktet var positive til etablering av beredskapssenteret på Taraldrud. Han var dog ikke positiv til at staten skulle ha mer areal enn hva som i utgangspunktet var tilbydd. Det opprinnelige tilbudet var en tomt på mellom 80 og 100 mål.

Intervjuperson 1 og 3 fortalte at grunneierne hadde vært opptatt av erstatningen i forhandlingene. Intervjuperson 1 supplerte sin uttalelse med at også de medmenneskelige faktorene som forståelse for grunneiernes situasjon har vært viktig. Han fortalte at han tidvis hadde opplevd at statens representanter fremsto som eksproprianter med liten forhandlingsvilje. Han sa også at: «Manglende svar og en opplevelse av maktfokuserte representanter fra staten har nok bidratt til å forsure situasjonen mellom partene.»

Intervjuperson 2 hadde et inntrykk av at det var ulike aspekter som var viktig for de ulike grunneierne. Ved noen av eiendommene var det følelsesmessige forhold som var det viktige. Mens det for landbrukseiendommen hovedsakelig var fokus på erstatningen, og at forhandlingene her nesten utelukkende var forhandlinger om økonomi.

6.2.3 Tilbud og aksept

Som tidligere nevnt kunne intervjupersonene fortelle at det var store uenigheter om erstatningen, spesielt erstatningen for landbrukseiendommen. Intervjuperson 3 kunne fortelle at de i starten krevde en pris på rundt 370 millioner for to av eiendommene. Dette beløpet var hentet fra en av verdivurderingene som baserte seg på en markedspris for næringseiendom. Mens staten på sin side kom med et tilbud på rundt 30 millioner for de samme eiendommene. Han fortalte videre at tilbudet fra staten ble ikke akseptert som følge av for lav pris og uenigheter om størrelse på tomteervervet.

Intervjuperson 1 kunne på sin side fortelle at det aldri ble gitt et konkret tilbud som dannet erstatningsgrunnlag under forhandlingsmøtene. Han fortalte videre at staten hadde operert med en beløpsgrense, samtidig som det hadde vært et stort spenn i beløpsgrensen.

Intervjuperson 2 fortalte at staten ikke hadde anledning til å komme med et konkret tilbud eller forplikte staten før tiltaket var behandlet i Stortinget. All dialogen forut for behandlingen av statsbudsjettet for 2018 – som ble gjort i desember 2017 – har vært tentativ for å forsøke og få på plass en opsjonsavtale. I den forbindelse uttalte han at: «*I dette prosjektet har man ikke hatt en forhåndsavklart budsjettdekning, man har heller ikke hatt en langtidsplan eller andre ting som ligger i bunn for ervervet.*» Dette tror han kan ha ført til en del utfordringer også for grunneierne. Usikkerheten knyttet til statsbudsjettet tror han har preget hele prosessen. Samtidig som det har vært usikkerhet knyttet til budsjettet, har det vært et stort politisk press og trykk på at prosjektet skal komme i gang. Han forteller at dette kan ha medført at det har vært krevende å balansere de ulike hensynene i forhandlingene, samt at disse manglene igjen har «tvunget» staten til å fremstå mer uryddig enn ønskelig. Videre fortalte han at det hadde blitt besluttet å ikke forplikte staten, selv om dette kunne ha ført til at avtaler kunne blitt inngått tidligere. Dette ble gjort av respekt for Stortingets frie beslutningsprosess, og det at man ikke skal binde opp fremtidig beslutningsmyndighet ble ansett som viktigere enn hensynet til å avklare tomteforhold.

6.3 Ekspropriasjon

Denne delen av kapittelet vil fokusere på ekspropriasjon, og hvorfor ekspropriasjon ble aktuelt. Som nevnt tidligere ble det truffet vedtak om ekspropriasjon for to av eiendommene i juli 2017, og for de resterende eiendommene ble det truffet ekspropriasjonsvedtak i november 2017. Spørsmålene som danner grunnlaget for innsamlet empiri i denne delen er:

- *Var du gjennom forhandlingene klar over alternativet ekspropriasjon?*
- *Forklarte grunnerverver hva ekspropriasjon innebar?*
- *Hvilke faktorer er avgjørende om man går til ekspropriasjon?*

Da intervjuperson 3 fikk spørsmål om når han ble klar over at ekspropriasjon var et alternativ, kunne han fortelle at han ble klar over ekspropriasjonsalternativet i juli 2017. Da kom det varsel og vedtak om ekspropriasjon like etterpå. Han fortalte også at han hadde erfaring fra

ekspropriasjonssaker tidligere, da eiendommene han eier og er deleier i hadde avstått grunn to ganger tidligere, henholdsvis i 1977 og 2004/2005. I tillegg til dette hadde han lest om ekspropriasjon på egenhånd og fått god informasjon fra sine respektive rådgivere og prosessfullmektige.

Intervjuperson 2 oppga at fremdriftskontroll som først og fremst var avgjørende for at det ble fattet ekspropriasjonskontroll, da han fikk spørsmål om hva som var avgjørende for at det ble fattet ekspropriasjonsvedtak. «Samtidig var det heller ingen utsikt for minnelig avtale for enkelte av eiendommene» fortalte han videre. For noen av eiendommene har partene blitt enige om at det skal gjennomføres et skjønn som vil fastsette erstatningen og en viss forståelse fra motpartens prosessfullmektige at dette var noe som måtte gjøres. Han tror allikevel at dette kan ha kommet noe brått på noen av grunneiere når de er på vei til å finne gode løsninger gjennom forhandlingene, men at dette hovedsakelig skyldes en kommunikativ svikt fra motpartens prosessfullmektige som ikke hadde formidlet dette tydelig nok til sine klienter.

Da intervjuperson 1 fikk spørsmålet om når han ble klar over at ekspropriasjon var et alternativ, svarte han at han var usikker på når staten informerte om dette. Det var i all hovedsak grunneiernes egne rådgivere som informerte grunneierne om ekspropriasjon i forkant av forhandlingsmøtene. På spørsmål om hvilke faktorer han tror var avgjørende for at det ble fattet ekspropriasjonsvedtak og vedtak om forhåndstiltredelse svarte han at han trodde tidspress og pålagt gjennomføring av prosjektet har bidratt til dette. Han nevnte også at de nevnte vedtakene kan ha vært påvirket av at dette for noen kunne være spennende å prøve for rettsapparatet og kan anses som en «statussak» og et ønske om å være tilknyttet en sak av betydning. Også det faktum at det har vært lang avstand mellom partene når det gjelder erstatningssum tror han har medvirket til at ekspropriasjonsvedtak ble truffet, dette gjaldt spesielt landbrukseiendommen hvor partene var uenige om erstatningsutmålingen.

6.4 Erfaringene

I denne delen vil intervjupersonenes erfaringer fra denne grunnervvervsprosessen legges frem. Spørsmålene som danner grunnlag for denne delen er:

- *Er du fornøyd med forhandlingsprosessen?*
- *Er det noe du nå tenker at grunnerverver burde ha gjort annerledes?*
- *Er det noe du tenker at du selv kunne gjort annerledes i forhandlingene?*
- *Hvis du skulle gitt råd til en noen som blir involvert i grunnervvervsforhandlinger i fremtiden, hva ville du sagt?*

Intervjuperson 2 sa han var delvis fornøyd med forhandlingsprosessen. Han trakk frem at han var fornøyd med at staten hadde vært noen lunde konsistente og at de hadde forholdt seg til gjeldende erstatningsprinsipper, og i så måte hadde unngått å skade statens posisjon i andre saker. Dette til tross for at forhandlingsprosessen ikke førte til minnelighet, men samtidig trodde han ikke det var rom for at man hadde kommet videre uansett. Videre nevnte han at det ikke hadde vært like god stemning under alle forhandlingsmøtene, og at representasjon kunne vært gjort annerledes fra statens side. Han avsluttet med å si at det ikke nyttet å angre.

På spørsmålet om det var noe intervjuperson 2 har lært om denne prosessen svarte han at rammene staten var forpliktet til å forhandle innenfor kunne vært kommunisert tydeligere til motparten i tidlig fase. Samtidig nevnte han at forventningene til forhandlingen kunne vært styrt bedre. Om det var noe han ville ha gjort annerledes svarte han at han ville ha vært tøffere i dialogen med Finansdepartementet rundt forutsetningene for fremdriften og at økonomiske rammer for prosjektet var avklart tidligere, da dette har vært en stor utfordring. Han avsluttet dette med: «*Å forhandle med forbehold er vanskelig*».

Intervjuperson 3 oppga at han var misfornøyd med forhandlingsprosessen. Dette fordi han mente det ikke hadde vært forhandlinger. Han mente tvangsmiddelet ekspropriasjon var blitt brukt i for stor grad, og at det hadde vært mulig å komme frem til en minnelig avtale. Dette fordi det siste tilbudet grunneierne ga var lavere enn det første. Om han skulle gitt et råd til andre som blir involvert i grunnervvervsforhandlinger i fremtiden, anbefalte han at man skulle finne de beste eiendomsjurister og rådgivere som kunne bistå i prosessen.

Intervjuperson 1 fortalte at han ikke kom på noen konkrete eksempler fra egen opptreden som han ville ha endret på i etterkant. Han angret imidlertid på at han hadde stolt på en av statens representanter, men utdypet ikke dette noe nærmere.

6.5 Refleksjoner

I det følgende vil jeg presentere mine egne refleksjoner. Disse knytter seg til hva intervjupersonene fortalte under intervjuene.

Som nevnt i kapittel 3.5 er grunnervvervsforhandling en spesiell forhandlingssituasjon. Dette fordi grunneierne som oftest ikke frivillig deltar i forhandlingene, men er «tvunget» inn i situasjonen. Samtidig har også grunnerververen tvangsmiddelet ekspropriasjon i bakhånd, og kan bruke dette dersom det viser seg å være nødvendig. Forhandlingene på Taraldrud har riktignok utspilt seg noe annerledes enn hva som er «typisk» for grunnervvervsforhandlinger. Det var noen av grunneierne som foreslo at beredskapssenteret kunne plasseres på deres tomter. Jeg har forstått det som at andre grunneiere ufrivillig ble en del av forhandlingene etter at staten besluttet å utvide planområdet og gå bort i fra det opprinnelige forslaget fra grunneierne.

Samtlige av intervjupersonene jeg snakket med kunne fortelle at forhandlingene ble innledet før reguleringsplassen var startet. Intervjuperson 2 oppga at et ønske om å undersøke mulighetene var årsaken til dette. Rognes (2013 s. 33) sier at det å tilegne seg informasjon om motparten er en forutsetning for gode forhandlinger. Intervjupersonene oppga at de brukte den innledende fasen av forhandlingene til å utveksle informasjon og kartlegge mest mulig. I så måte burde de ha hatt gode forutsetninger for den videre forhandlingsprosessen. Senere viste det seg at forhandlingene brøt mellom grunnerverver og noen av grunneierne allikevel, det kan derfor virke som om den innledende fasen ikke ble brukt på en god nok måte. Dette bekreftet intervjuperson 2 da han uttalte at grunnerverver nok ikke hadde tenkt igjennom videre strategi for forhandlingsprosessen, og at dette var medvirkende til at det ble besluttet å hente inn ekstern kompetanse til å bistå i forhandlingene. Et naturlig spørsmål å stille seg er da om den innledende fasen kunne vært brukt på en annen og muligens bedre måte. Jeg ble ikke fortalt når i prosessen det ble hentet inn ekstern kompetanse fra grunnerververs side. Ut i

fra hva jeg har blitt fortalt antar jeg at dette skjedde etter at kontakt med grunneierne var etablert. Slik jeg ser det kunne det vært fordelaktig å hente inn ekstern kompetanse før det ble etablert kontakt og innledet til forhandlinger med grunneierne.

Neste skritt i forhandlingssituasjoner er å utarbeide en strategi. Både intervjuperson 1 og 2 kunne fortelle at de benyttet dynamiske strategier som endret seg i takt med utviklingen av forhandlingene. Ingen av dem utdypet sin strategi utover dette. Dog kunne intervjuperson 2 fortelle at grunnerverver opererte med to ulike spor; et ekspropriasjonsløp og et forhandlingsløp tilpasset de ulike grunneierne. Grunnervervsforhandlinger kan anses som en form for konkurranseorientert forhandlingssituasjon som beskrevet i kapittel 3.5.2.1. På Taraldrud har det virket som om dette er en god beskrivelse av forhandlingene. Jeg sitter igjen med et inntrykk av at grunneierne hovedsakelig har vært opptatt av erstatningen for sine respektive eiendommer, samtidig som grunnerverver har vært opptatt av å forholde seg prinsippene for erstatning. Da partene ble klar over motpartens tålegrense og at avstanden mellom partene var for store til å kunne komme til en minnelig avtale, ble det besluttet å fatte vedtak om ekspropriasjon. I så måte kan en si at grunnervervs strategi endret seg fra å være en frivillig forhandling til å benytte seg av et tvangsmiddel. Samtidig understreket intervjuperson 2 at et ekspropriasjonsvedtak var nødvendig for å overholde prosjektets fremdriftsplan. Han kunne også fortelle at ekspropriasjonsvedtakene ble truffet på ulike tidspunkt for de ulike eiendommene, dette på bakgrunn av at forhandlingene med de ulike grunneierne utspilte seg og utviklet seg i ulikt tempo. På bakgrunn av dette kan det virke som om avstanden mellom partene ikke var så stor, og at partene var villige til å fortsette forhandlingene.

Ingen av intervjupersonene jeg snakket med var helt fornøyde med forhandlingsprosessen. Det er vanskelig å si noe om intervjupersonenes erfaringer, da dette er erfaringer og meninger kun de kan styre. Jeg ser allikevel at en del uklare spørsmål, som for eksempel budsjettavklaring fra statens side, kan ha bidratt til å gjøre situasjonen vanskeligere enn nødvendig og at man i fremtiden har avklarte rammer før en går inn i lignende forhandlingssituasjoner.

7. Avslutning

Dette kapittelet markerer oppgavens avslutning. I denne oppgaven har jeg sett på følgende fokusområder:

- Statlig reguleringsplan
- Ekspropriasjonsprosess
- Grunnervervsforhandlingene

For å besvare spørsmålene i tilknytning til fokusområdet *statlig reguleringsplan* har jeg benyttet meg av en dokumentanalyse. Denne analysen er basert på offentlig tilgjengelige dokumenter. Jeg har i denne analysen vært opptatt å følge planprosessen og planprosessens innhold. Jeg benyttet meg også av dokumentanalyse i forbindelse med fokusområdet *ekspropriasjonsprosess*. Også dette var basert på offentlig tilgjengelig dokumenter og kommunikasjon mellom partene. For å belyse fokusområdet *grunnervervsforhandlingene* har jeg gjennomført en kvalitativ intervjuundersøkelse med tre personer som har vært involvert i forhandlingene på Taraldrud. Jeg har vært ute etter intervjupersonenes subjektive oppfatninger av forhandlingene og har i den forbindelse vært inspirert av fenomenologi.

I det følgende vil jeg oppsummere funn og se på studiens begrensninger. Kapittelet vil rundes av med avsluttende refleksjoner.

7.1 Oppsummering av funn

Innsamlet empiri viste blant annet at det tok i underkant av ett år fra plassering av beredskapssenteret var bestemt til reguleringsplanen for beredskapssenteret var vedtatt. I denne perioden var forslag til planprogram ute til offentlig ettersyn og høring før planprogrammet ble vedtatt. Under denne høringsrunden kom det inn 34 høringsuttalelser. Da forslaget til reguleringsplanen lå ute til offentlig ettersyn og høring, kom det inn i overkant av 1 000 høringsuttalelser. Blant disse høringsuttalelsene var støy, hensynet til friluftsområder og kritikk av beredskapssenterets plassering gjennomgående temaer.

Den statlige reguleringsplanen ble vedtatt 18. august 2017 etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 6-4. Bruk av statlig reguleringsplan ble begrunnet med at det var viktig med statlig kontroll over fremdriften og at prosjektet har nasjonal betydning.

Innsamlet datamateriale i forbindelse med fokusområdet *ekspropriasjonsprosess* viste at det tidlig i grunnervervsprosessen ble klart at virkemiddelet ekspropriasjon kunne bli brukt. Allerede i juli 2017 ble det første ekspropriasjonsvedtaket i prosessen truffet. Dette ble fattet i overkant av en måned før reguleringsplanen ble vedtatt. Videre utover høsten 2017 flere ekspropriasjonsvedtak truffet. Like etter ble det også klart at staten ville benytte seg av virkemiddelet forhåndstiltredelse for å få tilgang til eiendommene. Tidskritikalitet og hensyn til prosjektets fremdriftsplan var grunnerververs begrunnelse for at disse tvangsvirkemidlene ble benyttet.

Under intervjuene kunne samtlige av intervjupersonene fortelle at forhandlingene hadde vært utfordrende. Det hadde vært store avstander mellom partene vedrørende verdifastsettelsen for en av eiendommene. Dette bygget på en uenighet om det var landbruks- eller næringseiendom som skulle legges til grunn for verdsettelsen. Samtidig kunne alle intervjupersonene fortelle at de i utgangspunktet ønsket å komme til minnelighet, men at det på et tidspunkt ble klart at dette ikke ville være mulig. Det ble derfor besluttet at det var hensiktsmessig å fatte et ekspropriasjonsvedtak.

7.2 Studiens begrensninger

Funnene i denne oppgaven må tolkes med forsiktighet på grunn av oppgavens begrensninger. Dette er begrensninger i forbindelse med intervjuutvalg og innsamlet datamaterialet, samt teoretisk grunnlag. Det første jeg vil påpeke er at jeg har valgt å benytte meg av forhandlingsteori slik Rognes og Smith legger det frem. Utvalget av forhandlingsteori er stort, jeg anså det derfor som nødvendig å forholde meg til et mindre utvalg av teorier. Hvordan jeg har behandlet mine funn er derfor preget av denne teorien.

Som presisert tidligere, er dokumentene som er samlet inn til dokumentanalysene offentlig tilgjengelige dokumenter. I tilknytning til beredskapssenteret finnes også en rekke dokumenter som er unntatt offentligheten. Dette har medført noen begrensninger, og studien vil derfor kunne bære preg av dette. Årsaken til dette er at dokumentene som er unntatt offentligheten kan inneholde informasjon som kunne ha opplyst saken i større grad enn hva som er gjort i denne studien.

I forbindelse med intervjuene har utvalget noe å si for hvordan studien er utformet. Et annet utvalg ville kunne ha gitt studien en annen vinkling. Jeg har ønsket å fokusere på intervjupersonenes erfaringer og det er derfor deres synspunkter som har vært viktig å løfte frem.

7.3 Avsluttende kommentar

Det tok 22 år fra det ble fremmet et ønske om at politiet skulle ha egne helikoptre i 1994 til plassering av beredskapssenteret ble vedtatt i 2016. Men, fra plassering var vedtatt til reguleringsplanen var vedtatt tok det ti måneder. At det har blitt benyttet statlig reguleringsplan til dette formålet er begrunnet med at prosjektet er av nasjonal betydning og for å sikre kontroll over prosjektets fremdrift. I 2012 skrev Statsbygg at bruk av statlig reguleringsplan ville kunne medføre at prosjektet ville latt seg gjennomføre i løpet av et til to år, mot det dobbelte ved kommunal planprosess. Denne begrunnelsen synes å være noe vag etter min mening.

Det er vanskelig å si noe om hvordan forhandlings situasjonen har vært basert på dokumentene jeg har hatt tilgang til. Dette fordi det som skjer under forhandlingsmøter ikke fremkommer i dokumentene, og dokumentene i stor grad bærer preg av å inneholde lite informasjon. Gjennom dokumentene og intervjuer har jeg fått et inntrykk av at forhandlingene brøt som følge av store uenigheter knyttet til erstatningssummen for noen av eiendommene. Da jeg ikke har tilgang på verdivurderingene av eiendommene, er det uvisst hvilken sum grunneierne har krevd og hvilken sum grunnerverver har tilbydd for eiendommene.

Det kan synes som om forhandlingsviljen har vært liten fra grunnerververs side, derfor kan det se ut til at grunnerverver i stor grad har hvilt på at de har tvangsmiddelet ekspropriasjon i bakhånd. Det ser også ut til at forhandlingene i stor grad har vært preget av prosjektets tidspress. Dette kan igjen ha vært en bakenforliggende årsak til at det raskt ble satt i gang en ekspropriasjonsprosess.

Det er vanskelig å gi noe fasitsvar på hva som kunne vært gjort annerledes i forhandlingene på Taraldrud. Markalovens bestemmelser har vært med på å prege grunnerververs rammer for forhandlingene, spesielt hva verdsetting angår. Dette er prinsipper det kan virke som om grunneierne har utfordret. Det kan derfor tale for at en behandling av dette spørsmålet i

skjønnsretten er et godt valg, på den måten vil man kanskje sitte igjen med en erstatningssum som kan rettfærdiggjøres.

Markalovens bestemmelser har altså spilt en sentral rolle og vært utløsende for flere vurderinger i denne saken. På den ene siden har loven utløst et krav om statlig regulering med tillatelse fra Klima- og miljødepartementet til oppstart av planarbeid. Et prosjekt som beredskapssenteret strider mot markalovens formål og bestemmelser, men det ble gitt tillatelse til å plassere anlegget på Taraldrud til tross for dette. På den annen side har markalovens bestemmelser satt rammene for verdsetting av en av de eksisterende eiendommene på Taraldrud. Dette fordi eiendommer som ligger i Marka anses som landbrukseiendommer. Man kan derfor stille spørsmål ved hvor strenge arealbruksrestriksjoner markaloven egentlig setter.

Litteraturliste

- Aasdalen, D. og Jonassen, A. (2017). *Grunneierne krever ti ganger mer enn staten tilbyr for beredskapsstomt*. NRK. 21.04.2017. Hentet fra:
<https://www.nrk.no/ostlandssendingen/grunneierne-krever-ti-ganger-mer-enn-staten-tilbyr-for-beredskapstomt-1.13481861> Lest: 22.04.2017
- Akershus fylkeskommune. (2016). Statlig reguleringsplan - Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud gård i Ski kommune. Hentet fra:
<http://nettsteder.regjeringen.no/beredskapssenter/files/2016/10/Vedlegg-2-H%C3%B8ringsuttalelser.pdf> Lest 28.02.2018
- Alsvik, B. (1998). *Markagrensa - en "hellig sort strek"*. TOBIAS (3).
- Backer, I.L. (2014). *Areal- og miljørett*. I Lilleholt, K. (red.) *Knophs oversikt over Norges rett*. 14. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Brundtland, G. (red). (1987). *Vår felles framtid. Verdenskommisjonen for miljø og utvikling*. Tiden Norsk Forlag.
- Bugge, J. og Reusch C. (2010) *Håndbok for markaloven*. Oslo og Omland Friluftsråd.
- Dalland, O. (2012) *Metode og oppgaveskriving*. (5. utg). Oslo: Gyldendal akademisk
- Dalland, O. (2017). *Metode og oppgaveskriving*. (6. utg). Oslo: Gyldendal akademisk
- De nasjonale Forskningsetiske komiteene. (2016). *Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap, humanoria, juss og teologi*. Hentet fra:
https://www.etikkom.no/globalassets/documents/publikasjoner-som-pdf/60125_fek_retningslinjer_nesh_digital.pdf Lest: 02.02.2018
- Dovre Group og Transportøkonomisk institutt. (2015). *POLITIETS NASJONALE BEREDSKAP Kvalitetssikring av beslutningsunderlag for konseptvalg (KS1)*. Hentet fra:
http://nettsteder.regjeringen.no/beredskapssenter/files/2016/09/KS1_Politiets-nasjonale-beredskapssenter_Dovre-TOI.pdf Lest: 01.02.2018
- Dovre Group Consulting AS og Transportøkonomisk institutt. (2016). *POLITIETS NASJONALE BEREDSKAP – SUPPLERENDE ANALYSE Del 1: Kvalitetssikring av Innstilling om valg av tomt*. Hentet fra:
http://nettsteder.regjeringen.no/beredskapssenter/files/2016/10/Politiets-nasjonale-beredskap_Supplerende-analyse-.pdf Lest: 01.02.2018
- Falkanger, T. (2010). *Ekspropriasjon*. I Gisle, J. (red.). *Jusleksikon*, 4.utg. Oslo: Kunnskapsforlaget
- Falkanger, T. og Falkanger, A. T. (2013). *Tingsrett*. 7.utg. Oslo: Universitetsforlaget

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2017). *Politiets nasjonale beredskapssenter - Forslag til statlig reguleringsplan med konsekvensutredning for Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud, Ski kommune - Fylkesmannens uttalelse*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/df4144a4cb7449b796c9e3f4094191b8/fylkesmannen-i-oslo-og-akershus.pdf> Lest: 06.03.2018
- Holmen, H. (2016). Epistemologi. I Store norske leksikon. Hentet fra: <https://snl.no/epistemologi>. Lest: 21.04.2018
- Holth, F. og Winge, N.K. (2017). *Plan- og bygningsrett. Kort forklart*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Innst. 155 S (2001-2002). *Innstilling fra justiskomiteen om helikopter i politiet. St.meld. nr. 51 (2000-2001)*. Oslo.
- Innst. 6 S (2016–2017) *Innstilling til Stortinget fra justiskomiteen. Innstilling fra justiskomiteen om bevilgninger på statsbudsjettet for 2017, kapitler under Justis- og beredskapsdepartementet mv. (rammeområde 5)*. Hentet fra: <https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/innstillinger/stortinget/2016-2017/inns-201617-006s.pdf> Lest: 17.03.2018
- Kvale, S. og Brinkmann, S. (2017). *Det kvalitative forskningsintervju*. 3 utg. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Johansen, P. (2018). *Transkripsjon*. Store norske leksikon. Hentet fra <https://snl.no/transkripsjon%2Fskriftsystemer>. Lest: 20.02.2018
- Justis- og beredskapsdepartementet. (2015). *Regjeringen har besluttet forprosjektering av nytt beredskapssenter* [Pressemelding]. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/regjeringen-har-besluttet-forprosjektering-avnytt-beredskapssenter/id2453715/> Lest 03.04.2018
- Justis- og beredskapsdepartementet. (2016a). *Politiets Nasjonale Beredskapssenter Innstilling om valg av tomt - Del 1 Hovedanalysen*. Hentet fra: <http://nettsteder.regjeringen.no/beredskapssenter/files/2016/10/Rapport-PNB-Innstilling-tomtevalg.pdf> Lest 08.02.2018
- Justis- og beredskapsdepartementet. (2016b). *Planprogram. Statlig reguleringsplan med konsekvensutredning for Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud, Ski kommune..* Hentet fra: <http://nettsteder.regjeringen.no/beredskapssenter/files/2016/10/Planprogram-Taraldrud.pdf> Lest: 26.02.2018
- Justis- og beredskapsdepartementet. (2017a). *Planprogram. Statlig reguleringsplan med*

konsekvensutredning for Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud, Ski kommune. Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 07.03.2017.

Hentet fra:

http://nettsteder.regjeringen.no/beredskapssenter/files/2016/10/Planprogram_PNB.pdf

Lest 28.02.2018

Justis- og beredskapsdepartementet. (2017b). *Oppsummering av uttalelser til planoppstart og forslagsstillers kommentarer. Vedlegg nr. 1 til reguleringsplan for Politiets nasjonale beredskapssenter.* Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/65ea4a81d3a847418e029d617b1d250b/vedlegg-1---oppsummering-av-uttalelser-til-planoppstart---politiets-nasjonale-beredskapssenter.pdf> Lest: 28.02.2017

Justis- og beredskapsdepartementet. (2017c). *Høringsuttalelser til offentlig ettersyn av planforslaget og forslagsstillers kommentarer. Vedlegg nr. 18 til reguleringsplan for Politiets nasjonale beredskapssenter.* Hentet fra:

<http://nettsteder.regjeringen.no/beredskapssenter/files/2017/08/Vedlegg-18-H%C3%B8ringsuttalelser-til-offentlig-ettersyn-av-planforslag-Politiets-nasjonale-beredskapssenter.pdf> Lest 01.03.2018

Justis- og beredskapsdepartementet. (2017d). *Statlig reguleringsplan med konsekvensutredning for Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud, Ski kommune.* Hentet fra:

<http://nettsteder.regjeringen.no/beredskapssenter/files/2017/08/Planbeskrivelse-Politiets-nasjonale-beredskapssenter.pdf> Lest: 07.03.2018

Justis- og beredskapsdepartementet. (2017e). *Reguleringskart.* Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/db62028351b146da87c286496ceb1b7c/reguleringskart.pdf> Lest: 16.03.2018

Klima- og miljødepartementet. (2016). *Forespørsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid i Marka [Brev].* Hentet fra:

http://nettsteder.regjeringen.no/beredskapssenter/files/2016/09/KLD_Forespoersel-reguleringsplanarbeid_Marka.pdf Lest: 20.12.2017

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017a). *Reguleringsplan for Politiets nasjonale beredskapssenter - fastsettelse av planprogram.* [Brev] Hentet fra:

https://www.regjeringen.no/contentassets/f28ea20353074c8d8bd71d8b869666f4/reguleringsplan_politiets_nasjonale_beredskapssenter.pdf Lest: 05.01.2018

- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017b). *Vedtak av statlig reguleringsplan for politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud i Ski kommune*. [Brev] Hentet fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/db62028351b146da87c286496ceb1b7c/vedtak_politiets_nasjonale_beredskapssenter.pdf Lest: 05.01.2018
- Leseth, A.B., & Tellmann, S.M. (2014). *Hvordan lese kvalitativ forskning*. 1 utg. Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- Lie, N.E. (2015). Ekspropriasjonsprosessen. I Stavang, E. (red.), *Ekspropriasjon*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Markarådet. (2017). *Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for politiets beredskapssenter, Taraldrud*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/df4144a4cb7449b796c9e3f4094191b8/markaradet.pdf> Lest: 05.03.2018
- NOU 2012:14 (2012). *Rapport fra 22. juli-kommisjonen*. Oslo: Departementenes servicesenter. Informasjonsforvaltning.
- NTB. (2015). *Politiets planlagte beredskapssenter stadig dyrere*. Aftenposten. 26.2.2015. Hentet fra: <http://www.aftenposten.no/nyheter/iriks/Politiets-planlagteberedskapssenter-stadig-dyrere-7875260.html> Lest: 05.04.2018
- Oppegård kommune. (2016). *Samlet saksfremstilling - Høring - Planprogram – Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud*. Hentet fra: <http://nettsteder.regjeringen.no/beredskapssenter/files/2016/10/Vedlegg-2-H%C3%B8ringsuttalelser.pdf> Lest 27.02.2018
- Oppegård kommune. (2017). *Høringsuttalelse Oppegård kommune - Forslag til statlig reguleringsplan - Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/df4144a4cb7449b796c9e3f4094191b8/oppegard-kommune.pdf> Lest: 06.03.2018
- Pedersen, O. J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S., og Os, A. (2015). *Plan- og bygningsrett: Del 1 Planlegging og ekspropriasjon*. 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Postholm, M. B. (2005). *Kvalitativ metode: en innføring med fokus på fenomenologi, etnografi og kasusstudier*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Regjeringen (2009) § 4-1. Planprogram [Artikkel]. Hentet fra: https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-4-generelle-utredningskrav/-/4-1-planprogram/id556751/ Lest 16.02.2018

- Regjeringen. (2016). *Politiets nasjonale beredskapssenter skal planlegges på Taraldrud i Ski kommune*. [Pressemelding]. Hentet fra:
<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/politiets-nasjonale-beredskapssenter-skal-planlegges-pa-taraldrud-i-ski-kommune/id2516807/> Lest: 21.04.2017
- Regjeringen. (2017a). Etablering av beredskapssenter for politiet [Artikkel]. Hentet fra:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/samfunnssikkerhet-og-beredskap/innsikt/etablering-av-beredskapssenter-for-politiet/id2504281/> Lest 08.01.2017
- Regjeringen. (2017b). Fastsetter planprogram for Politiets nasjonale beredskapssenter. Hentet fra: <http://nettsteder.regjeringen.no/beredskapssenter/2017/03/07/fastsetter-planprogram-for-politiets-nasjonale-beredskapssenter/> Lest 08.01.2018
- Regjeringen (2018). *Statlige arealplaner*. [Artikkel]. Hentet fra:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/statlige-planoppgaver/statlige-arealplaner/id664275/> Lest 22.03.2018
- Rognes, J. K. (2015) *Forhandlinger*. 4. utg. Oslo: Universitetsforlaget
- Sevatdal, H. og Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori - Innføring i samfunnsvitenskapeleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Norges Landbrukshøgskole Institutt for landskapsplanlegging.
- Silkoset, O., Falkanger, T., Kraft, P., Lie, N. E. og Olsen, R. (1996). *Ekstern kvalitetsrevisjon av grunnervervet i Gardermoprojektet. Sluttrapport*. Oslo.
- Silverman, D. (2014). *Interpreting Qualitative Data*. 5 utg. London, UK: SAGE.
- Smith, K. (2017) *Forhandlingsferdigheter. Grunnleggende forhandlingsstrategier, taktikk og teknikker*. 1. utg. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Statens vegvesen. (1999). «*Etiske retningslinjer for grunnerverv. Gjelder all kontakt med grunneiere*» Håndbok R730. Vegdirektoratet 1999.
- Statens vegvesen. (2001). *Hva skjer ... når Statens vegvesen erverver grunn?* Hentet fra:
https://www.vegvesen.no/_attachment/345841/binary/741235?fast_title=Brosjyre%3A+Hva+skjer+n%C3%A5r+Sta Lest: 16.01.2018
- Statsbygg. (2012). *Beredskapssenter for politiet. Vurdering av ulike lokaliseringer*. Hentet fra: <https://www.stortinget.no/Global/pdf/Dokumentserien/2012-2013/dok15-201213-0634-vedlegg.pdf> Lest: 15.03.2018
- St. meld. nr. 35 (1991-1992) «*Om statens forvaltnings- og personalpolitikk. Fundament for fellesskap*». Arbeids- og administrasjonsdepartementet 1992.

St. meld. nr. 51 (2000-2001). *Helikopter i politiet*. Oslo: Justis- og politidepartementet.

Thagaard, T. (2009). *Systematikk og innlevelse: En innføring i kvalitativ metode*. 3 utg. Bergen: Fagbokforlaget.

Tjønneland, E. (2017) *Fenomenologi*. Store norske leksikon. Hentet fra:
<https://snl.no/fenomenologi>. Lest: 16.02.2018

Lover

Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn- og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven)

Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eignedom (oreigningsloven)

Lov 10. februar 1969 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)

Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eignedom
(ekspropriasjonserstatningsloven)

Lov 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger (personopplysningsloven).

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Lov 5. juni 2009 nr. 35 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven)

Lovforarbeider, utredninger mv.

Ot. prp. nr.43 (1957) Om lov om ekspropriasjon av fast eiendom (oreigningsloven)

Ot.prp. nr. 32 (2007-08) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)

Ot. prp. nr. 23 (2008-2009) Om lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner
(markaloven)

Dokumenter

Datamaterialet i kapittel 5 er hentet fra offentlig elektronisk postjournal. Da disse flere av disse dokumentene har samme tittel har jeg valgt å henvise til saks- og dokumentnummer i kapitlet. Jeg vil derfor liste opp disse saks- og dokumentnummer med tilhørende tittel og dato nedenfor.

2017/1200-43 (10.07.2017). *Politiets nasjonale beredskapssenter*.

2017/1200-58 (10.11.2017). *VEDTAK OM EKSPROPRIASJON*.

2017/1200-1 (17.02.2017). *Politiets nasjonale beredskapssenter*.

2017/1200-10 (29.03.2017) *Politiets nasjonale beredskapssenter.*

2017/1200-11 (30.03.2017) *Forhåndsvarsel om ekspropriasjon*

2017/1200-12 (31.03.2017) *Politiets nasjonale beredskapssenter - forhåndsvarsel om mulig ekspropriasjon.*

2017/1200-19 (03.04.2017) *Politiets nasjonale beredskapssenter - forhåndsvarsel om mulig ekspropriasjon*

2017/1200-29 (19.04.2017) *Politiets nasjonale beredskapssenter*

2017/1200-31 (21.04.2017) *Vedrørende forhåndsvarsel om mulig ekspropriasjon - Politiets nasjonale beredskapssenter - Svarbrev fra Åsland Næringspark Eiendom AS*

2017/1200-32 (21.04.2017) *Vedrørende forhåndsvarsel om mulig ekspropriasjon - Politiets nasjonal beredskapssenter.*

2017/1200-34 (25.04.2017) *Merknader til ekspropriasjonsvarsel*

2017/1200-45 (15.08.2017) *Klage på ekspropriasjonsvedtak*

2017/1200- 62 (16.11.2017) *Kongelig resolusjon*

2017/1200-60 (16.11.2017) *Forhåndsvarsel om forhåndstiltredelse*

2017/1200-65 (29.11.2017) *Uttalelse til varsel om forhåndstiltredelse*

2017/1200-69 (20.12.2017) *Vedtak om forhåndstiltredelse*

2017/1200-71 (27.12.2017) *Politiets nasjonale beredskapssenter - forhåndstiltredelse gnr 105 bnr 1 Ski kommune*

Forespørsel om intervju i forbindelse med masteroppgaven:

«Statlig reguleringsplan med henblikk på ekspropriasjonsprosess. Case: Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud i Ski kommune.»

Del A

Bakgrunn og formål

Som avslutning på det femårige studiet «Master i eiendom» ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) skal jeg våren 2018 skrive masteroppgave. I min masteroppgaven vil jeg blant annet undersøke hvordan *grunnervervsforhandlingene har blitt gjennomført mellom grunnervere og grunneiere i området hvor Politiets nasjonale beredskapssenter skal bygges.*

Som bakgrunn for oppgavens analyser vil det foretas et litteraturstudium av bruken av statlig reguleringsplan og grunnervervsprosess, samt forhandlingsteori. Jeg vil da se på hvordan en reguleringsplan åpner for ekspropriasjon, herunder hvilken kompetanse staten har til å gjennomføre ekspropriasjon. Oppgaven vil også belyse ulike forhandlingsteorier som kan knyttes opp mot grunnervervsforhandlinger. De nevnte elementene vil knyttes opp mot planlegging og utbygging av Politiets nasjonale beredskapssenter.

I tillegg til dette ønsker jeg å intervjuere grunnervere og grunneiere som har vært involvert i grunnervervsforhandlingene ved nevnte prosjekt. I den forbindelse vil jeg gjerne invitere deg til å delta i min masteroppgave. Formålet med intervjuene er å belyse hvilke erfaringer du har tilegnet deg gjennom grunnervervsforhandlingene, herunder hva som har gått bra og hva som har gått mindre bra under forhandlingene. Jeg vil derfor nevne at denne studien *ikke* vil evaluere ditt arbeid, men fokusere på dine erfaringer. Svarene du gir under intervjuet vil knyttes opp mot forhandlingsteori og analyseres i lys av disse.

Hva innebærer deltakelse i studien?

Dersom du velger å delta i studien vil det innebære å svare på mellom 15-30 spørsmål i form av et intervju. Det foretrekkes at vi møtes for intervjuet, men det er også mulig å gjennomføre intervjuet gjennom en telefonsamtale. Intervjuets varighet antas å være 1-2 timer, avhengig av hva du som respondent er villig til å svare på, samt hvor utdypende du ønsker å være. Ved godkjenning vil intervjuet bli tatt opp på bånd for så å bli skrevet ut. Intervjuene er planlagt gjennomført mellom 5. og 16. februar 2018. Om ønskelig kan spørsmålene bli tilsendt i forkant av intervjuet.

Hva skjer med informasjonen om deg?

Alle opplysninger som kommer frem under intervjuet vil bli behandlet konfidensielt og på en forsvarlig måte i henhold til personopplysningsloven og etter retningslinjer gitt av datatilsynet. Alt datamateriale vil bli anonymisert, og studien er meldt til personvernombudet for forskning (NSD).

Prosjektet skal etter planen avsluttes 22.06.2018.

Frivillig deltakelse

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg eller opplysninger du har gitt vil alltid holdes konfidensielt og forbli anonymisert. Om du velger å delta, undertegner du samtykkeerklæringen på siste side. Dersom du

senere ønsker å trekke deg eller har spørsmål til studien, eller generelt ønsker mer informasjon om studien kan du ta kontakt med masterstudent Thea Victoria Rise på telefon 47689668 eller e-post: thea.v.rise@gmail.com. Min veileder for oppgaven, Nikolai K. Winge, kan også kontaktes på e-post: n.k.winge@jus.uio.no.

Del B

Personvern

Informasjon som lagres om deg skal kun brukes slik som beskrevet i hensikten med studien. Alle opplysninger vil bli behandlet uten navn og fødselsnummer eller andre direkte gjenkjennende opplysninger.

Studien er meldt til personvernombudet for forskning (NSD). NSD har godkjent studien.

Utlevering av materiale og opplysninger til andre

Det er kun undertegnede som har adgang til informasjon og som kan finne tilbake til deg. Det vil ikke være mulig å identifisere deg i resultatene av studien når disse publiseres.

Rett til innsyn og sletting av opplysninger om deg

Om du samtykker til å delta i studien, har du rett til å få innsyn i hvilke opplysninger som er registrert om deg. Du har videre rett til å få korrigert eventuelle feil i de opplysningene som er registrert. Dersom du trekker deg fra studien, kan du kreve å få slette innsamlede opplysninger.

Din kunnskap og informasjon vil være grunnleggende og til stor hjelp for min masteroppgave.

På forhånd, takk!

Vennlig hilsen,

Thea Victoria Rise

(masterstudent)

thea.v.rise@gmail.com

tlf. 47689668

Samtykke til deltakelse i studien

Jeg har fått informasjon og ønsker å delta i studien

(Signert av deltaker, dato)

Jeg bekrefter å ha gitt informasjon om studien

(Signert av masterstudent, dato)

INTERVJUGUIDE RÅDGIVER

1. Hvilken utdanningsbakgrunn har du?
 - Hvor lenge har du jobbet innenfor dette feltet?
2. Når kom du inn i denne grunnervvsprosessen?
3. Hvilken type eiendom er det som blir berørt av grunnervvet?
 - Landbruk/bolig/fritidseiendom/næring?
4. Hvordan forklarte grunnerverver prosessen?
5. Hvordan forberedte du deg til forhandlingsmøtene?
6. Hvilken forhandlingsstrategi har du hatt?
7. Har forhandlingene blitt samkjørt med andre grunneiere?
8. Hvilken betydning mener du at relasjonen mellom grunneier og grunnerverver har for utfallet av forhandlingene?
9. Hva har grunneierne vært opptatt av i denne situasjonen?
10. Hvordan opplevde du at grunneierne mottok åpningsbudet fra grunnerververen?
 - Hva er ditt syn på åpningsbudet?
11. Følte du noen form for ubehag under forhandlingene?
12. Var du gjennom forhandlingene klar over alternativet ekspropriasjon?
 - Eventuelt når ble du klar over det?
13. I hvilken grad tror du tidspress har påvirket forhandlingsprosessen?
14. Er du ofte innblandet i forhandlinger under trussel om ekspropriasjon?
 - Hvordan påvirker dette din forhandlingsstrategi?
15. Hvilke faktorer har vært avgjørende for at det ble fattet ekspropriasjonsvedtak og vedtak om forhåndstiltredelse?
16. Er du fornøyd med forhandlingsprosessen?
 - Hvis ja, hva er du fornøyd med?
 - Hvis nei, hva er du ikke fornøyd med?
17. Er det noe du nå tenker at grunnerverver burde ha gjort annerledes?
18. Er det noe du tenker at du selv kunne gjort annerledes i forhandlingene?

INTERVJUGUIDE GRUNNERVERVER

1. Hvilken kompetanse innehar du?
2. Har du jobbet med grunnerverv tidligere?
3. Hvordan er gangen i et grunnerverv?
 - Hvordan gjennomføres forhandlingene?
4. Hvilken kompetanse innehar innleid personell?
5. Hvorfor leide dere inn andre til å bistå i grunnervervsforhandlingene?
6. Hvilken forhandlingsstrategi har du hatt?
 - Har denne vært statisk eller dynamisk?
 - Har dere operert med en eller flere strategier?
7. Hvordan går du frem for å finne nødvendig informasjon om grunnervervet og grunneiere?
8. I hvilken grad mener du innhentet informasjon i forberedelsen påvirker utfallet av forhandlingene?
9. Hvordan opplevde du at grunneiere stilte seg til situasjonen umiddelbart?
 - Positive og imøtekommende til forhandlinger?
 - Avvisende og lite imøtekommende til forhandlinger?
10. Hva gjør du for å skape en god relasjon til grunneiere gjennom grunnervervsforhandlingene?
11. Hva har grunneierne vært opptatt av i denne situasjonen?
 - Erstatning eller det følelsesmessige?
12. Hvilken type eiendommer er det som blir berørt av planlagt utbygging?
 - Landbruk/bolig/fritidseiendom/næring?
13. Har tidspress preget forhandlingsprosessen?
14. Er det ofte forhandlinger under trussel om ekspropriasjon?
15. Hvilke faktorer er avgjørende om man går til ekspropriasjon?
16. Hvor lang tid tok forhandlingene?
 - Har det vært mange møter og mye kommunikasjon mellom partene?
 - Har det vært få møter og lite kommunikasjon?
17. Er du fornøyd med forhandlingsprosessen?
18. Er det noe du i ettertid tenker at burde ha blitt gjort annerledes?

INTERVJUGUIDE GRUNNEIERE

1. Erfaringer med grunnnerverv eller ekspropriasjon fra tidligere?
 - Hvis ja, hvilke?
2. Har du brukt noen form for rådgivning underveis?
 - Advokat?
3. Hvordan forberedte du deg til forhandlingene?
4. Hvordan ble kjent med at du var part i grunnnervervet?
5. Hvor lang tid tok det fra du fikk vite om grunnnervervet til forhandlingene startet?
6. Hvilken informasjon mottok du da du ble kjent at du var part i grunnnervervet?
7. Hvordan stilte du deg til situasjonen om grunnnervervet umiddelbart?
8. Hvordan forklarte grunnnerverver prosessen?
9. Har forhandlingene blitt samkjørt med andre grunneiere?
10. Hva er ditt syn på det første tilbudet?
11. Hvorfor aksepterte du det første tilbudet? Hvorfor aksepterte du ikke det første tilbudet?
12. Fremsatte du et motbud?
13. Følte du noen form for ubehag under forhandlingene?
14. Var du gjennom forhandlingene klar over alternativet ekspropriasjon?
15. Når ble du eventuelt klar over at ekspropriasjon var et alternativ?
16. Forklarte grunnnerverver hva ekspropriasjon innebar?
17. Er du fornøyd med forhandlingsprosessen?
 - Hvis ja, hva er du fornøyd med?
 - Hvis nei, hva er du ikke fornøyd med?
18. Er det noe du i ettertid tenker at grunnnerverver burde ha gjort annerledes?
19. Hvis du skulle gitt råd til en noen som blir involvert i grunnnervervsforhandlinger i fremtiden, hva ville du sagt?

MELDESKJEMA

Meldeskjema (versjon 1.6) for forsknings- og studentprosjekt som medfører meldeplikt eller konsesjonsplikt (jf. personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter).

1. Intro		
Samles det inn direkte personidentifiserende opplysninger?	Ja ● Nei ○	En person vil være direkte identifiserbar via navn, personnummer, eller andre personentydige kjennetegn. Les mer om hva personopplysninger er.
Hvis ja, hvilke?	<input checked="" type="checkbox"/> Navn <input type="checkbox"/> 11-sifret fødselsnummer <input checked="" type="checkbox"/> Adresse <input type="checkbox"/> E-post <input type="checkbox"/> Telefonnummer <input type="checkbox"/> Annet	NB! Selv om opplysningene skal anonymiseres i oppgave/rapport, må det krysses av dersom det skal innhentes/registreres personidentifiserende opplysninger i forbindelse med prosjektet. Les mer om hva behandling av personopplysninger innebærer.
Annet, spesifiser hvilke		
Skal direkte personidentifiserende opplysninger kobles til datamaterialet (koblingsnøkkel)?	Ja ○ Nei ●	Merk at meldeplikten utløses selv om du ikke får tilgang til koblingsnøkkel , slik fremgangsmåten ofte er når man benytter en databehandler .
Samles det inn bakgrunnsopplysninger som kan identifisere enkeltpersoner (indirekte personidentifiserende opplysninger)?	Ja ● Nei ○	En person vil være indirekte identifiserbar dersom det er mulig å identifisere vedkommende gjennom bakgrunnsopplysninger som for eksempel bostedskommune eller arbeidsplass/skole kombinert med opplysninger som alder, kjønn, yrke, diagnose, etc.
Hvis ja, hvilke	Arbeidsplass kombinert med yrke og kjønn, samt grunneieres adresser, alder og kjønn.	NB! For at stemme skal regnes som personidentifiserende, må denne bli registrert i kombinasjon med andre opplysninger, slik at personer kan gjenkjennes.
Skal det registreres personopplysninger (direkte/indirekte/via IP-/epost adresse, etc) ved hjelp av nettbaserte spørreskjema?	Ja ○ Nei ●	Les mer om nettbaserte spørreskjema .
Blir det registrert personopplysninger på digitale bilde- eller videoopptak?	Ja ○ Nei ●	Bilde/videoopptak av ansikter vil regnes som personidentifiserende.
Søkes det vurdering fra REK om hvorvidt prosjektet er omfattet av helseforskningsloven?	Ja ○ Nei ●	NB! Dersom REK (Regional Komité for medisinsk og helsefaglig forskningsetikk) har vurdert prosjektet som helseforskning, er det ikke nødvendig å sende inn meldeskjema til personvernombudet (NB! Gjelder ikke prosjekter som skal benytte data fra pseudonyme helseregistre). Les mer. Dersom tilbakemelding fra REK ikke foreligger, anbefaler vi at du avventer videre utfylling til svar fra REK foreligger.
2. Prosjekttittel		
Prosjekttittel	Statlig reguleringsplan med henblikk på ekspropriasjonsprosess. Case: Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud i Ski kommune.	Oppgi prosjektets tittel. NB! Dette kan ikke være «Masteroppgave» eller liknende, navnet må beskrive prosjektets innhold.
3. Behandlingsansvarlig institusjon		
Institusjon	Norges miljø- og biovitenskapelige universitet	Velg den institusjonen du er tilknyttet. Alle nivå må oppgis. Ved studentprosjekt er det studentens tilknytning som er avgjørende. Dersom institusjonen ikke finnes på listen, har den ikke avtale med NSD som personvernombud. Vennligst ta kontakt med institusjonen. Les mer om behandlingsansvarlig institusjon .
Avdeling/Fakultet	Fakultet for landskap og samfunn	
Institutt	Institutt for eiendom og juss	
4. Daglig ansvarlig (forsker, veileder, stipendiat)		

Fornavn	Nikolai	Før opp navnet på den som har det daglige ansvaret for prosjektet. Veileder er vanligvis daglig ansvarlig ved studentprosjekt. Les mer om daglig ansvarlig . Daglig ansvarlig og student må i utgangspunktet være tilknyttet samme institusjon. Dersom studenten har ekstern veileder, kan biveileder eller fagansvarlig ved studiestedet stå som daglig ansvarlig. Arbeidssted må være tilknyttet behandlingsansvarlig institusjon, f.eks. underavdeling, institutt etc. NB! Det er viktig at du oppgir en e-postadresse som brukes aktivt. Vennligst gi oss beskjed dersom den endres.
Etternavn	Winge	
Stilling	Førsteamanuensis	
Telefon	91614807	
Mobil		
E-post	n.k.winge@jus.uio.no	
Alternativ e-post	n.k.winge@jus.uio.no	
Arbeidssted	Institutt for offentlig rett - UiO	
Adresse (arb.)	Karl Johans gate 47	
Postnr./sted (arb.sted)	0162 Oslo	
5. Student (master, bachelor)		
Studentprosjekt	Ja ● Nei ○	Dersom det er flere studenter som samarbeider om et prosjekt, skal det velges en kontaktperson som føres opp her. Øvrige studenter kan føres opp under pkt 10.
Fornavn	Thea Victoria	
Etternavn	Rise	
Telefon	47689668	
Mobil		
E-post	thea.v.rise@gmail.com	
Alternativ e-post	thea.victoria.rise@nmbu.no	
Privatadresse	Vestbyveien 25a	
Postnr./sted (privatadr.)	0976 Oslo	
Type oppgave	<ul style="list-style-type: none"> ● Masteroppgave ○ Bacheloroppgave ○ Semesteroppgave ○ Annet 	
6. Formålet med prosjektet		
Formål	<p>Det skal bygges et nasjonalt beredskapssenter. I den forbindelse benyttes statlig reguleringsplan. Oppgaven vil derfor se på hvilke saksbehandlingskrav som stilles ved bruk av statlig reguleringsplan.</p> <p>I forbindelse med utbyggingen av beredskapssenteret skal det også utmåles erstatning for eiendommer i området. Oppgaven vil derfor se på hvordan forhandlingsprosessen knyttet til grunnerverv har foregått. Dersom grunneier og grunnerverver ikke kommer til minnelighet i et grunnerverv, kan dette føre til at saken går til ekspropriasjon. Dette kan igjen føre til at saken kan trekke ut i tid, samt føre til økonomisk belastning for partene og samfunnet.</p>	Redegjør kort for prosjektets formål, problemstilling, forskningsspørsmål e.l.
7. Hvilke personer skal det innhentes personopplysninger om (utvalg)?		
Kryss av for utvalg	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Barnehagebarn <input type="checkbox"/> Skoleelever <input type="checkbox"/> Pasienter <input type="checkbox"/> Brukere/klienter/kunder <input type="checkbox"/> Ansatte <input type="checkbox"/> Barnevernsbarn <input type="checkbox"/> Lærere <input type="checkbox"/> Helsepersonell <input type="checkbox"/> Asylsøkere <input checked="" type="checkbox"/> Andre 	Les mer om forskjellige forskningstematikker og utvalg .
Beskriv utvalg/deltakere	Grunnerververe tilknyttet prosjektet. Grunneiere i området.	Med utvalg menes dem som deltar i undersøkelsen eller dem det innhentes opplysninger om.

Rekruttering/trekking	Utvalget velges ut ifra hvilke grunneiere som blir berørt av grunnervervet, samt grunnerververe tilknyttet prosjektet.	Beskriv hvordan utvalget trekkes eller rekrutteres og oppgi hvem som foretar den. Et utvalg kan rekrutteres gjennom f.eks. en bedrift, skole, idrettsmiljø eller eget nettverk, eller trekkes fra registre som f.eks. Folkeregisteret, SSB-registre, pasientregistre.
Førstegangskontakt	Kontakt med grunneiere vil i første omgang foregå gjennom deres respektive advokater. Kontakt med grunnerververe vil foregå ved å ta kontakt med de involverte departementene.	Beskriv hvordan førstegangskontakten opprettes og oppgi hvem som foretar den. Les mer om førstegagskontakt og forskjellige utvalg på våre temasider .
Alder på utvalget	<input type="checkbox"/> Barn (0-15 år) <input type="checkbox"/> Ungdom (16-17 år) <input checked="" type="checkbox"/> Voksne (over 18 år)	Les om forskning som involverer barn på våre nettsider.
Omtrentlig antall personer som inngår i utvalget	20	
Samles det inn sensitive personopplysninger?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Les mer om sensitive opplysninger .
Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/> Rasemessig eller etnisk bakgrunn, eller politisk, filosofisk eller religiøs oppfatning <input type="checkbox"/> At en person har vært mistenkt, siktet, tiltalt eller dømt for en straffbar handling <input type="checkbox"/> Helseforhold <input type="checkbox"/> Seksuelle forhold <input type="checkbox"/> Medlemskap i fagforeninger	
Inkluderes det myndige personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Les mer om pasienter, brukere og personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse .
Samles det inn personopplysninger om personer som selv ikke deltar (tredjepersoner)?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Med opplysninger om tredjeperson menes opplysninger som kan identifisere personer (direkte eller indirekte) som ikke inngår i utvalget. Eksempler på tredjeperson er kollega, elev, klient, familiemedlem, som identifiseres i datamaterialet. Les mer .
8. Metode for innsamling av personopplysninger		
Kryss av for hvilke datainnsamlingsmetoder og datakilder som vil benyttes	<input type="checkbox"/> Papirbasert spørreskjema <input type="checkbox"/> Elektronisk spørreskjema <input checked="" type="checkbox"/> Personlig intervju <input type="checkbox"/> Gruppeintervju <input type="checkbox"/> Observasjon <input type="checkbox"/> Deltakende observasjon <input type="checkbox"/> Blogg/sosiale medier/internett <input type="checkbox"/> Psykologiske/pedagogiske tester <input type="checkbox"/> Medisinske undersøkelser/tester <input type="checkbox"/> Journaldata (medisinske journaler)	Personopplysninger kan innhentes direkte fra den registrerte f.eks. gjennom spørreskjema, intervju, tester, og/eller ulike journaler (f.eks. elevmapper, NAV, PPT, sykehus) og/eller registre (f.eks. Statistisk sentralbyrå, sentrale helseregistre). NB! Dersom personopplysninger innhentes fra forskjellige personer (utvalg) og med forskjellige metoder, må dette spesifiseres i kommentar-boksen. Husk også å legge ved relevante vedlegg til alle utvalgs-gruppene og metodene som skal benyttes. Les mer om registerstudier . Dersom du skal anvende registerdata, må variabeliste lastes opp under pkt. 15 Les mer om forskningsmetoder .
	<input type="checkbox"/> Registerdata	
	<input type="checkbox"/> Annen innsamlingsmetode	
Tilleggsopplysninger	Jeg ønsker å bruke båndopptaker under intervjuene dersom intervjuobjektene samtykker til dette. Dette for å registrere all informasjon som kommer frem under intervjuene.	
9. Informasjon og samtykke		
Oppgi hvordan utvalget/deltakerne informeres	<input checked="" type="checkbox"/> Skriftlig <input checked="" type="checkbox"/> Muntlig <input type="checkbox"/> Informeres ikke	Dersom utvalget ikke skal informeres om behandlingen av personopplysninger må det begrunnes. Les mer . Vennligst send inn mal for skriftlig eller muntlig informasjon til deltakerne sammen med meldeskjema. Last ned en veiledende mal her . Les om krav til informasjon og samtykke . NB! Vedlegg lastes opp til sist i meldeskjemaet, se punkt 15 Vedlegg.

Samtykker utvalget til deltakelse?	<ul style="list-style-type: none"> ● Ja ○ Nei ○ Flere utvalg, ikke samtykke fra alle 	<p>For at et samtykke til deltakelse i forskning skal være gyldig, må det være frivillig, uttrykkelig og informert.</p> <p>Samtykke kan gis skriftlig, muntlig eller gjennom en aktiv handling. For eksempel vil et besvart spørreskjema være å regne som et aktivt samtykke.</p> <p>Dersom det ikke skal innhentes samtykke, må det begrunnes. Les mer.</p>
10. Informasjonssikkerhet		
Spesifiser	Informasjon vil lagres på min private pc som det kun er jeg som kjenner passordet til. Opplysningene vil slettes etter at oppgaven er levert.	NB! Som hovedregel bør ikke direkte personidentifiserende opplysninger registreres sammen med det øvrige datamaterialet. Vi anbefaler koblingsnøkkel .
Hvordan registreres og oppbevares personopplysningene?	<input type="checkbox"/> På server i virksomhetens nettverk <input type="checkbox"/> Fysisk isolert PC tilhørende virksomheten (dvs. ingen tilknytning til andre datamaskiner eller nettverk, interne eller eksterne) <input type="checkbox"/> Datamaskin i nettverkssystem tilknyttet Internett tilhørende virksomheten <ul style="list-style-type: none"> ■ Privat datamaskin □ Videoopptak/fotografi ■ Lydopptak □ Notater/papir ■ Mobile lagringsenheter (bærbar datamaskin, minnepenn, minnekort, cd, ekstern harddisk, mobiltelefon) □ Annen registreringsmetode 	<p>Merk av for hvilke hjelpemidler som benyttes for registrering og analyse av opplysninger.</p> <p>Sett flere kryss dersom opplysningene registreres på flere måter.</p> <p>Med «virksomhet» menes her behandlingsansvarlig institusjon.</p> <p>NB! Som hovedregel bør data som inneholder personopplysninger lagres på behandlingsansvarlig sin forskningsserver.</p> <p>Lagring på andre medier - som privat pc, mobiltelefon, minnepenne, server på annet arbeidssted - er mindre sikkert, og må derfor begrunnes. Slik lagring må avklares med behandlingsansvarlig institusjon, og personopplysningene bør krypteres.</p>
Annen registreringsmetode beskriv		
Hvordan er datamaterialet beskyttet mot at uvedkommende får innsyn?	Brukernavn og passord.	Er f.eks. datamaskintilgangen beskyttet med brukernavn og passord, står datamaskinen i et låsbart rom, og hvordan sikres bærbare enheter, utskrifter og opptak?
Samles opplysningene inn/behandles av en databehandler (ekstern aktør)?	Ja ○ Nei ●	Dersom det benyttes eksterne til helt eller delvis å behandle personopplysninger, f.eks. Questback, transkriberingsassistent eller tolk, er dette å betrakte som en databehandler . Slike oppdrag må kontraktreguleres.
Hvis ja, hvilken		
Overføres personopplysninger ved hjelp av e-post/Internett?	Ja ○ Nei ●	F.eks. ved overføring av data til samarbeidspartner, databehandler mm.
Hvis ja, beskriv?		<p>Dersom personopplysninger skal sendes via internett, bør de krypteres tilstrekkelig.</p> <p>Vi anbefaler ikke lagring av personopplysninger på nettskytjenester. Bruk av nettskytjenester må avklares med behandlingsansvarlig institusjon.</p> <p>Dersom nettskytjeneste benyttes, skal det inngås skriftlig databehandleravtale med leverandøren av tjenesten. Les mer.</p>
Skal andre personer enn daglig ansvarlig/student ha tilgang til datamaterialet med personopplysninger?	Ja ○ Nei ●	
Hvis ja, hvem (oppgi navn og arbeidssted)?		
Utleveres/deles personopplysninger med andre institusjoner eller land?	<ul style="list-style-type: none"> ● Nei ○ Andre institusjoner ○ Institusjoner i andre land 	F.eks. ved nasjonale samarbeidsprosjekter der personopplysninger utveksles eller ved internasjonale samarbeidsprosjekter der personopplysninger utveksles.
11. Vurdering/godkjenning fra andre instanser		
Søkes det om dispensasjon fra taushetsplikten for å få tilgang til data?	Ja ○ Nei ●	For å få tilgang til taushetsbelagte opplysninger fra f.eks. NAV, PPT, sykehus, må det søkes om dispensasjon fra taushetsplikten . Dispensasjon søkes vanligvis fra aktuelt departement.
Hvis ja, hvilke		
Søkes det godkjenning fra andre instanser?	Ja ○ Nei ●	I noen forskningsprosjekter kan det være nødvendig å søke flere tillatelser. Søkes det f.eks. om tilgang til data fra en registreier? Søkes det om tillatelse til forskning i en virksomhet eller en skole? Les mer om andre godkjenninger .
Hvis ja, hvilken		
12. Periode for behandling av personopplysninger		

Prosjektstart Planlagt dato for prosjektslutt	01.01.2018 22.06.2018	Prosjektstart Vennligst oppgi tidspunktet for når kontakt med utvalget skal gjøres/datainnsamlingen starter. Prosjektslutt: Vennligst oppgi tidspunktet for når datamaterialet enten skal anonymiseres/slettes, eller arkiveres i påvente av oppfølgingsstudier eller annet.
Skal personopplysninger publiseres (direkte eller indirekte)?	<input type="checkbox"/> Ja, direkte (navn e.l.) <input type="checkbox"/> Ja, indirekte (identifiserende bakgrunnsopplysninger) <input checked="" type="checkbox"/> Nei, publiseres anonymt	Les mer om direkte og indirekte personidentifiserende opplysninger. NB! Dersom personopplysninger skal publiseres, må det vanligvis innhentes eksplisitt samtykke til dette fra den enkelte, og deltakere bør gis anledning til å lese gjennom og godkjenne sitater.
Hva skal skje med datamaterialet ved prosjektslutt?	<input checked="" type="checkbox"/> Datamaterialet anonymiseres <input type="checkbox"/> Datamaterialet oppbevares med personidentifikasjon	NB! Her menes datamaterialet, ikke publikasjon. Selv om data publiseres med personidentifikasjon skal som regel øvrig data anonymiseres. Med anonymisering menes at datamaterialet bearbeides slik at det ikke lenger er mulig å føre opplysningene tilbake til enkeltpersoner. Les mer om anonymisering av data .
13. Finansiering		
Hvordan finansieres prosjektet?		Fylles ut ved eventuell ekstern finansiering (oppdragsforskning, annet).
14. Tilleggsopplysninger		
Tilleggsopplysninger		Dersom prosjektet er del av et prosjekt (eller skal ha data fra et prosjekt) som allerede har tilrådning fra personvernombudet og/eller konsesjon fra Datatilsynet, beskriv dette her og oppgi navn på prosjektleder, prosjektittel og/eller prosjektnummer.
15. Vedlegg		
Vedlegg	Antall vedlegg: 2. <ul style="list-style-type: none">● intervjuguide__utkast_.pdf● informasjonsskriv__utkast_.pdf	

Nikolai K Winge

1432 ÅS

Vår dato: 07.12.2017

Vår ref: 57376 / 3 / HIT

Deres dato:

Deres ref:

Forenklet vurdering fra NSD Personvernombudet for forskning

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 23.11.2017.

Meldingen gjelder prosjektet:

57376	<i>Statlig reguleringsplan med henblikk på ekspropriasjonsprosess. Case: Politiets nasjonale beredskapssenter på Taraldrud i Ski kommune.</i>
Behandlingsansvarlig	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
Daglig ansvarlig	<i>Nikolai K Winge</i>
Student	<i>Thea Victoria Rise</i>

Vurdering

Etter gjennomgang av opplysningene i meldeskjemaet med vedlegg, vurderer vi at prosjektet er omfattet av personopplysningsloven § 31. Personopplysningene som blir samlet inn er ikke sensitive, prosjektet er samtykkebasert og har lav personvernulempe. Prosjektet har derfor fått en forenklet vurdering. Du kan gå i gang med prosjektet. Du har selvstendig ansvar for å følge vilkårene under og sette deg inn i veiledningen i dette brevet.

Vilkår for vår vurdering

Vår anbefaling forutsetter at du gjennomfører prosjektet i tråd med:

- opplysningene gitt i meldeskjemaet
- krav til informert samtykke
- at du ikke innhenter [sensitive opplysninger](#)
- veiledning i dette brevet
- Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine retningslinjer for datasikkerhet

Veiledning

Krav til informert samtykke

Utvalget skal få skriftlig og/eller muntlig informasjon om prosjektet og samtykke til deltakelse.

Informasjon må minst omfatte:

- at Norges miljø- og biovitenskapelige universitet er behandlingsansvarlig institusjon for prosjektet

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

- daglig ansvarlig (eventuelt student og veileders) sine kontaktopplysninger
- prosjektets formål og hva opplysningene skal brukes til
- hvilke opplysninger som skal innhentes og hvordan opplysningene innhentes
- når prosjektet skal avsluttes og når personopplysningene skal anonymiseres/slettes

På nettsidene våre finner du mer informasjon og en veiledende mal for [informasjonsskriv](#).

Forskningsetiske retningslinjer

Sett deg inn i [forskningsetiske retningslinjer](#).

Meld fra hvis du gjør vesentlige endringer i prosjektet

Dersom prosjektet endrer seg, kan det være nødvendig å sende inn endringsmelding. På våre nettsider finner du svar på hvilke [endringer](#) du må melde, samt endringsskjema.

Opplysninger om prosjektet blir lagt ut på våre nettsider og i Meldingsarkivet

Vi har lagt ut opplysninger om prosjektet på nettsidene våre. Alle våre institusjoner har også tilgang til egne prosjekter i [Meldingsarkivet](#).

Vi tar kontakt om status for behandling av personopplysninger ved prosjektslutt

Ved prosjektslutt 22.06.2018 vil vi ta kontakt for å avklare status for behandlingen av personopplysninger.

Gjelder dette ditt prosjekt?

Dersom du skal bruke databehandler

Dersom du skal bruke databehandler (ekstern transkriberingsassistent/spørreskjemaleverandør) må du inngå en databehandleravtale med vedkommende. For råd om hva databehandleravtalen bør inneholde, se [Datatilsynets veileder](#).

Hvis utvalget har taushetsplikt

Vi minner om at noen grupper (f.eks. opplærings- og helsepersonell/forvaltningsansatte) har [taushetsplikt](#). De kan derfor ikke gi deg identifiserende opplysninger om andre, med mindre de får samtykke fra den det gjelder.

Dersom du forsker på egen arbeidsplass

Vi minner om at når du [forsker på egen arbeidsplass](#) må du være bevisst din dobbeltrolle som både forsker og ansatt. Ved rekruttering er det spesielt viktig at forespørsel rettes på en slik måte at frivilligheten ved deltakelse ivaretas.

Se våre nettsider eller ta kontakt med oss dersom du har spørsmål. Vi ønsker lykke til med prosjektet!

Vennlig hilsen

Marianne Høgetveit Myhren

Hildur Thorarensen

Kontaktperson: Hildur Thorarensen tlf: 55 58 26 54 / hildur.thorarensen@nsd.no



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway