



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2020 30 studiepoeng

Fakultet for landskap og samfunn

Eiendomsutvikling i transformasjonsområder

Real estate development in transformation areas

Maria C. Steffen

Master i eiendomsutvikling

Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på et toåring masterstudium i Eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Masteroppgaven er skrevet våren 2020 og utgjør 30 studiepoeng. Arbeidet med masteroppgaven har gitt meg større innsikt i plansystemet for arealplanlegging, med tilhørende styringsverktøy, og økt kunnskap tilknyttet hvordan reguleringsprosesser utspiller seg i praksis.

Jeg ønsker først og fremst å rette en takk til Terje Holsen som har veiledet meg underveis i studieløpet og med masteroppgaven. Setter utrolig stor pris på all hjelp, tilbakemeldinger og råd, jeg har fått gjennom denne prosessen. Videre ønsker jeg å takke alle informantene som har stilt opp i undersøkelsen, og bidratt til det endelige resultatet av denne oppgaven.

Avslutningsvis vil jeg også takke alle medstudenter og forelesere som har bidratt til to svært lærerike og spennende år på Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Maria Christine Steffen

Oslo, juni 2020

Sammendrag

Byutviklingen i Oslo kommune utspiller seg hovedsakelig gjennom fortetting, i form av områdetransformasjon og byomforming. Det var med dette ønskelig å undersøke utviklingsforholdene innenfor dagens byutviklingspraksis, og oppgavens overordnede tema omhandler derfor eiendomsutvikling i transformasjonsområder. I de senere årene har vi i tillegg vært vitne til en endring i bruken av styringsverktøy i Oslo, herunder endret bruk av eksisterende plantyper med hjemmel i plan- og bygningsloven, og tilskudd av nye plantyper utenfor plan- og bygningslovens. Dette har ført til at rammene for dagens byutviklingspraksis både avklares gjennom formelle og uformelle arealplaner, og at flere områder i Oslo kommune utvikles med utgangspunkt i ulike former for styringsverktøy. Med utgangspunkt i dette var det ønskelig å se nærmere på hvor godt egnet de ulike styringsverktøyene er til å styre utviklingen av enkeltprosjekter i et transformasjonsområde, med fokus på effektivitet, forutsigbarhet og fleksibilitet.

Oppgaven bygger på et casestudie av tre transformasjonsområder i Oslo, representert ved totalt seks eiendomsutviklingsprosjekter, herunder to innenfor hvert av områdene.

Transformasjonsområder er utbredt i Oslo, og for å besvare oppgavens problemstilling, vil styringsverktøyet, som legger rammene for utviklingen innenfor området, utgjøre variabelen som skiller områdene fra hverandre. Med utgangspunkt i Oslo kommunes overordnede mål om en rask og effektiv plan- og byggesaksbehandling, gjennomføres det i tillegg en sammenligning av tidsbruken og konfliktnivået i reguleringsprosessene til de ulike områdene.

Resultatene peker på at både eksterne forhold tilknyttet styringsverktøyene og prosjektinterne forhold har vært utslagsgivende på variablene som har målt effektivitet, konfliktnivå, forutsigbarhet og fleksibilitet. Det har videre vist seg å være en sterk korrelasjon mellom tidsbruk og antall høringsrunder, hvor behovet for flere høringsrunder ofte var et resultat av endringer i plangrepet på bakgrunn av interessenmotsetninger, endrede forhold tilknyttet styringsverktøyet, nye grep for området og justeringer opp mot rammene styringsverktøyene fremstiller. Variablene som reflekterer konfliktnivået, har i likhet med tidsbruket, vært høyest på Skøyen, etterfulgt av Ensjø og Løren, og mye har tydet på at konfliktnivået på Skøyen ikke var en direkte konsekvens av styringsverktøyet i seg selv, men heller et resultat av manglende styringsgrep i tråd med fremtidig utvikling og prosjektinterne beslutninger.

Abstract

The urban development practice in Oslo mainly takes place through transformation and densification in existing built-up areas. The main goal for this thesis is to illustrate the development conditions within today's urban planning practice, and the overall theme will concern transformation of areas. In recent years, we have also witnessed a change in use of land-use planning tools in Oslo, including a changed use in existing formal land-use planning tools, and addition of new plans in the informal land use planning tools. This has led to a practice where both formal and informal land use plans are being used to clarify the framework and visions of development in areas, and that several areas in the City of Oslo are being developed based on various forms of plans. Based on this, the thesis will study how suited the various land-use planning tools are to manage the development of individual projects in a transformation area, focusing on efficiency, predictability and flexibility.

This thesis is based on a case study of three transformation areas in Oslo, represented by a total of six development projects, hereby two within each area. Transformation areas are common in Oslo, and the land-use planning tools, which sets the framework for development within the area, will correspond as the variable that separates the areas from each other. Based on the Oslo municipality's overall goal of a quick and effective planning and construction proceeding, there will also be a comparison of the time usage and level of conflict within the projects regulation processes for the various areas.

The results indicate that both external conditions associated with the land-use planning tools and project internal relationships have made a difference on the variables that has measured efficiency, conflict level, predictability and flexibility within the projects. There has also been a clear correlation between time spent and the number of hearings in the regulation process. It also shows that a requirement for more hearings often was a result of changes in proposed development plan based on conflicts of interest, changed conditions associated with land-use planning tool, new grasps for the area and adjustments to the framework the land-use planning tools represent. The variables that reflect the level of conflict, like time usage, have been highest in the area of Skøyen, followed by Ensjø and Løren, and several factors has indicated that the level of conflict on Skøyen was not a direct consequence of the land-use planning tools itself, but rather a result of lack of control measures in line with future development of the area and project internal decisions.

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	7
1.1. Bakgrunn for oppgaven	7
1.2. Problemstilling	8
1.3. Avgrensning	9
1.4. Oppgavens oppbygning	9
2. Teori	10
2.1. Formelle og uformelle arealplaner	10
2.1.1. Formelle arealplaner	10
2.1.2. Uformelle arealplaner.....	11
2.1.2.1. Utfordringer og fordeler.....	13
2.1.3. Utviklingen av Oslo kommunes arealplaner	15
2.2. Forhandlinger	16
2.2.1. Fordelingsforhandlinger	17
2.2.2. Integrasjonsforhandlinger	18
2.2.3. Forhandlinger i reguleringsprosessen	20
2.2.3.1. Parter	20
2.2.3.2. Avhengighetsforhold.....	21
2.2.3.3. Interesser	21
3. Metode	22
3.1. Forskningsdesing	22
3.2. Valg av metode og datainnsamling	23
3.2.1. Datainnsamlingsmetode.....	23
3.2.2. Casestudie	24
3.2.3. Fremgangsmåte – dokumentanalyse	24
3.2.4. Fremgangsmåte – spørreundersøkelse	25
3.3. Validitet og reliabilitet	26
3.4. Etisk hensyn	27
4. Prosjektene	28
4.1. Om prosjektene	28
4.1.1. Løren.....	29
4.1.2. Skøyen.....	30
4.1.3. Ensjø.....	32
4.2 Nærmere om Løren	34
4.2.2 Lørenvangen 19 og 21.....	34
4.2.2.1 Saksgang	34
4.2.2.2 Konfliktnivå	36
4.2.2.3 Informantens opplevelse av reguleringsprosessen.....	37
4.2.3 Sinsenveien 41	38
4.2.3.1 Saksgang	38
4.2.3.2 Konfliktnivå	39
4.2.3.3 Informantens opplevelse av reguleringsprosessen.....	40

4.3	Nærmere om Skøyen	41
4.3.2	Harbitzalléen 1-7.....	41
4.3.2.1	Saksgang	41
4.3.2.2	Konfliktnivå.....	43
4.3.2.3	Informantens opplevelse av reguleringsprosessen.....	45
4.3.3	Drammensveien 149.....	46
4.3.3.1	Saksgang	46
4.3.3.2	Konfliktnivå.....	48
4.3.3.3	Informantens opplevelse av reguleringsprosessen.....	51
4.4	Nærmere om Ensjø.....	52
4.4.2	Grenseveien 69.....	52
4.4.2.1	Saksgang	52
4.4.2.2	Konfliktnivå.....	53
4.4.2.3	Informantens opplevelse av reguleringsprosessen.....	54
4.4.3	Malerhaugveien 19-23	55
4.4.3.1	Saksgang	55
4.4.3.2	Konfliktnivå.....	57
4.4.3.3	Informantens opplevelse av reguleringsprosessen.....	58
4.5	Informantenes inntrykk av formelle og uformelle arealplaner	59
5	<i>Drøftelse</i>	61
5.1	Tidsperspektivet i reguleringsprosessen	61
5.1.1	Fase 1: fra planoppstart til høring og offentlig ettersyn	61
5.1.2	Fase 2: fra høring og offentlig ettersyn til planvedtak.....	63
5.1.3	Fase 3: fra planoppstart til vedtatt plan.....	64
5.2	Konfliktnivået i reguleringsprosessen.....	66
5.2.1	Forhåndsuttalelser	66
5.2.2	Bemerkninger og innsigelser	67
5.2.3	Alternativer til politisk behandling	69
5.2.4	Klager på vedtatt plan	70
5.3	Effektivitet, fleksibilitet og forutsigbarhet i reguleringsprosessen	71
5.3.1	Forhandlinger	71
5.3.2	Forhold ved styringsverktøyene	73
6	<i>Konklusjon</i>	75
7	<i>Avsluttende refleksjoner</i>	77
7.1	Kritikk til oppgaven	77
7.2	Forslag til videre forskning	77
8	<i>Litteraturliste</i>	79
9	<i>Vedlegg</i>	87
9.1	Intervjuguide	87

Figurliste

Figur 1, (Hanssen & Skogheim, 2019).....	13
Figur 2, (Fausa, 2018:40)	15
Figur 3, Figuren er produsert i egen regi.....	18
Figur 4, Prosjektene beliggenhet i Oslo. Egenprodusert m/utgangspunkt i kartgrunnlag fra Oslo kommunes saksinnsyn.	28
Figur 5, Saksgang – Lørenvangen 19 og 21	34
Figur 6, Saksgang – Sinsenveien 41	38
Figur 7, saksgang – Harbitzalléen 1-7.....	41
Figur 8, saksgang – Drammensveien 149	46
Figur 9, Saksgang – Grenseveien 69.....	52
Figur 10, saksgang – Malerhaugveien 19-23	55
Figur 11, i hvilken grad uformelle arealplaner oppfattes som like bindende som formelle arealplaner	60
Figur 12, i hvilken grad styringsverktøyene tilrettelegger for forhandlinger.....	60
Figur 13, fase 1: fra planoppstart til høring og offentlig ettersyn.....	61
Figur 14, fase 2: fra høring og offentlig ettersyn til planvedtak.....	63
Figur 15, fase 3: planoppstart til vedtatt plan	64
Figur 16, forhåndsuttalelser.....	66
Figur 17, bemerkninger og innsigelser.....	67
Figur 18, alternativer til politisk behandling.....	69
Figur 19, klager på vedtatt plan.....	70

Tabelliste

Tabell 1, nøkkeltall – Sinsenveien 41 og Lørenvangen 19 og 21.....	29
Tabell 2, nøkkeltall – Drammensveien 149 og Harbitzalléen 1-7	31
Tabell 3, nøkkeltall – Grenseveien 69 og Malerhaugveien 19-23	33
Tabell 4, konfliktnivå - Lørenvangen 19 og 21	36
Tabell 5, konfliktnivå – Sinsenveien 41.....	39
Tabell 6, konfliktnivå – Harbitzalléen 1-7	43
Tabell 7, konfliktnivå – Drammensveien 149	48
Tabell 8, konfliktnivå – Grenseveien 69	53
Tabell 9, konfliktnivå – Malerhaugveien 19-23	57

1. Innledning

1.1. Bakgrunn for oppgaven

Med utgangspunkt i en underliggende fortetningsstrategi for utbygging, har vi de senere årene vært vitne til knapphet på tilgjengelig areal og et underliggende økt press på arealressursene (Holth & Winge, 2017). Byutviklingen i Oslo kommune foregår med dette hovedsakelig gjennom fortetting i allerede bebygde områder, herunder byomforming, og gjennom transformasjon av områder fra næringsvirksomhet til boligområder, herunder områdetransformasjon (Hanssen & Skogheim, 2019).

Ifølge plan- og bygningsloven, ligger ansvaret for arealforvaltningen hovedsakelig hos kommunene (Holth & Winge, 2017). En vesentlig del av dette arbeidet består av planlegging av fremtidig arealbruk. Plan- og bygningsetaten, heretter også omtalt som PBE, jobber med å utvikle planleggingsverktøyene med sikte på bedre styring og mer effektive prosesser, og vi har de senere årene sett en endring i bruken av styringsverktøy i Oslo. Endringene gjenspeiles i form av endret bruk av eksisterende plantyper som fremgår av plan- og bygningsloven, og tilskudd av nye plantyper utenfor plan- og bygningsloven. Dette har ført til at rammene for dagens byutviklingspraksis, både avklares gjennom formelle arealplaner (kommuneplan, områderegulering, kommunedelplan, planprogram) og uformelle arealplaner (VPOR¹, byplangrep, og liknende) (Hanssen & Skogheim, 2019). Det viser seg også å være et skille i forhold til utformingen og fremstillingen av de uformelle arealplanene, hvor VPOR viser et helhetlig grep for etablering av offentlige rom i planområdet, og Byplangrep viser en overordnet disposisjon som omfatter prinsippene for arealbruk, struktur for offentlige rom, byggehøyder, utnyttelse og trafikksystem. Hensikten med VPOR blir med dette å styre detaljreguleringer, dvs. styre private planinitiativ og danne grunnlag for utarbeidelse av utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggerne. Hensikten med Byplangrepet har derimot hele tiden vært å danne grunnlag for senere offentlig arealplanlegging, og fungere som første steg i arbeidet med områderegulering for Skøyen.

Plan- og bygningsetatens utvikling av planleggingsverktøy, har ført til at flere områder i Oslo kommune utvikles med utgangspunkt i ulike former for styringsverktøy. De ulike styringsverktøyene, herunder formelle og uformelle arealplanene, har i tillegg svært ulik juridisk og planfaglig status (Hanssen & Skogheim, 2019).

¹ Veiledende prinsipplan for det offentlige rom

Med utgangspunkt i dette ønsker jeg å undersøke hvilken innvirkning valg av styringsverktøy kan ha på reguleringsprosesser. Dette vil gjennomføres med utgangspunkt i en komparativ studie av tre områder i Oslo med ulik planbakgrunn, herunder Ensjø, Løren og Skøyen, representert ved to prosjekter innenfor hvert område. Oppgaven vil med dette hovedsakelig omfatte reguleringsprosessene til disse prosjektene, hvorav fokuset vil rettes mot prosessenes saksgang, og fremstille utbyggeres perspektiv på reguleringsprosessen. Med utgangspunkt i Oslo kommunes overordnede mål om en rask og effektiv plan- og byggesaksbehandling, vil det i tillegg gjennomføres en sammenligning av tidsbruken og konfliktnivået i reguleringsprosessene til de ulike områdene.

1.2. Problemstilling

1. Hvor godt egnet er de forskjellige styringsverktøyene til å styre utviklingen av enkeltprosjekter i et transformasjonsområde på en effektiv, forutsigbar og fleksibel måte?
 - 1.1. På hvilken måte påvirker utviklingen av Oslo kommunes (PBEs) planleggingsmodeller, herunder ulike styringsverktøy, tidsperspektivet i en reguleringsprosess?
 - 1.2. På hvilken måte påvirker utviklingen av Oslo kommunes (PBEs) planleggingsmodeller, herunder ulike styringsverktøy, konfliktnivået i en reguleringsprosess?

Problemstillingene er utformet med utgangspunkt i en komparativ studie av reguleringsprosessen til tre transformasjonsområder i Oslo. Omfanget av styringsverktøy begrenses derfor til de arealplanene som var retningsgivende for utviklingen i områdene på tidspunktet hvor reguleringsprosessene utspilte seg. Forutsigbarhet tolkes i denne oppgaven som en prosess der man er rimelig sikker på hva utfallet blir, dvs. om aktørene på eiendomsutviklersiden var bevisst på hvilke forhold som lå til grunn for utviklingen. Fleksibilitet omfatter i hvilken grad aktørene og styringsverktøyene åpner for andre løsninger enn det som er presentert i arealplanene. Med effektivitet siktes det til overnevnt mål om rask og effektiv byggesaksbehandling, og variabelen vil måles i forhold til tidsbruken i reguleringsprosessene.

Variablene som fremgår av oppgavens problemstillinger vil vurderes på bakgrunn av reguleringsprosessene som fremstilles i kapittel 4.

1.3. Avgrensning

På bakgrunn av begrenset tidsperspektiv avgrenses oppgaven til å omfatte seks reguleringsprosesser i Oslo, herunder to på Løren, to på Ensjø og to på Skøyen. Styringsverktøyene innenfor hvert av områdene har fungert både som fellesnevner og kobling mellom prosjektene innenfor samme område, og variabelen som skiller områdene fra hverandre. På Løren følger styringsverktøyene direkte av plan- og bygningslovens bestemmelser, dvs. at det ikke forelå noen uformelle arealplaner for området på tidspunktet reguleringsprosessene utspilte seg. Styringsverktøyene på Ensjø og Skøyen omfatter derimot både formelle og uformelle plantyper, men består av ulike uformelle plantyper, herunder Byplangrep på Skøyen og VPOR på Ensjø.

Videre har følgende kriterier vært styrende for valg av reguleringsprosess innenfor områdene:

- Prosjektene skal ikke ha mange grunneiere, da dette kan medføre økt kompleksitet i reguleringsprosessen.
- Alle prosjektene skal være lokalisert i Oslo kommune
- Prosjektene innenfor samme område skal så langt det lar seg gjøre være utarbeidet med utgangspunkt i samme overordnede arealplaner
- Prosjektene skal befinne seg i et transformasjonsområde
- Planområdene var tidligere regulert til industri
- Prosjektet skal inneholde noe boligbebyggelse

1.4. Oppgavens oppbygning

Innledningsvis har det blitt gitt en kort introduksjon av oppgavens tema, problemstillinger og avgrensninger. I kapittel 2 vil det gis en generell innføring i oppgavens teoretiske grunnlag, herunder formelle og uformelle arealplaner og forhandlingsteori. I kapittel 3 presenteres valg av forskningsdesign og metode, og det vil i foretas en vurdering av forskningsoppleggets validitet og reliabilitet, og etiske hensyn. Videre omfatter kapittel 4 oppgavens datagrunnlag, hvor det vil bli gitt en introduksjon av oppgavens områder og prosjekter, og utført en gjennomgang av prosjektenes reguleringsprosesser. Oppgaven avsluttes med en drøftelse av funn opp mot oppgavens problemstilling og teori, etterfulgt av en konklusjon i kapittel 6 og avsluttende refleksjoner i kapittel 7.

2. Teori

2.1. Formelle og uformelle arealplaner

Kapittelet vil gi et innblikk i, og bakgrunnsinformasjon om styringsverktøyene som fastsetter rammer for utviklingen i transformasjonsområdene. Kommunen står i utgangspunktet relativt fritt til å velge hvilke planredskaper de ønsker å benytte seg av, og oppgaven skiller mellom formelle og uformelle arealplaner.

2.1.1. Formelle arealplaner

Offentlig kontroll og styring av arealbruken er helt nødvendig for å ivareta samfunnsinteresser og sikre et velfungerende samfunn (Holth & Winge, 2017). Plan- og bygningsloven (2008) er den mest sentrale loven når det gjelder styring av arealbruken (Holth & Winge, 2017), og har som formål å fremme bærekraftig utvikling for enkeltindivider, samfunnet og framtidige generasjoner (Plan- og bygningsloven, 2008). Loven kan karakteriseres som en prosesslov, som vil si at den i liten grad bestemmer hva som skal besluttes, men oppstiller saksbehandlingsregler og retningslinjer for myndighetenes skjønn (Hanssen et al., 2015)

Plansystemet i Norge er etter plan- og bygningsloven delt inn i tre nivåer, herunder Nasjonalt, Regionalt og Kommunalt plannivå. Det følgende vil omhandle arealplanlegging på kommunalt plannivå. Kommunene er ansvarlig for planlegging på lokalt nivå, og kan etter plan- og bygningslovens bestemmelser foreta allsidige og langsiktige vurderinger i henhold til ressursforvaltning innenfor kommunens geografiske grenser (Holth & Winge, 2017). Videre tilrettelegger plan- og bygningsloven (2008) for at kommunen selv kan forankre tiltak og vurderinger i arealplaner, herunder kommuneplan, kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)). Disse plantypene blir i utredningen Grette AS (2019) omtalt som *formelle arealplaner*. Hanssen og Skogheim (2019) definerer formelle arealplaner med hjemmel i plan- og bygningsloven på følgende måte: «*Formelle arealplaner er juridisk bindende arealplaner det kan utledes rettigheter og plikter fra.*»

Noen av de formelle plantypene er kommunen pålagt å utarbeide, og andre *kan* kommunen utarbeide. Alle kommuner er etter pbl. § 11-1 forpliktet til å ha en kommuneplan (Grette AS, 2019). Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument, og skal ivareta mål, interesser og oppgaver på kommunalt, regionalt og nasjonalt nivå (Plan- og bygningsloven, 2008). En samlet kommuneplan består av to deler, herunder en arealdel og en samfunnsdel med handlingsplan (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)). Samfunnsdelen tar stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet og kommunen som organisasjon

(Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009a). Samfunnsdelen vil ikke bli nærmere diskutert i oppgaven. Arealdelen fastsetter derimot hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes, samt hvilke hensyn som skal ivaretas ved disponeringen av arealene (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009b). Planen er utarbeidet med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, og er med hjemmel i pbl. §11-16 juridisk bindende.

Videre følger det av pbl. § 11-1 (3) at kommunen *kan* utarbeide kommunedelplaner. Planen utarbeides for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder og er ikke en pliktig plantype etter plan- og bygningslovens bestemmelser (Grette AS, 2019). Kommunedelplaner utformes ofte på et mer detaljert nivå enn kommuneplanens arealdel og er etter vedtak juridisk bindende (Leikvam & Olsson, 2014).

Den siste plantypen omfatter reguleringsplaner, herunder område- og detaljregulering. Det følger av pbl. § 12-2 (1) at kommunen kan benytte seg av områdereguleringsplaner der «kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken» eller dersom det er krav til en slik plan i kommuneplanens arealdel. Videre beskriver pbl. § 12-1 at kommunene i mange tilfeller er *forpliktet* til å utarbeide reguleringsplaner for at bygge- og anleggstiltak skal kunne gjennomføres, og for å sikre vern og offentlige interesser (Grette AS, 2019). Dette er avklaringer som vanligvis fattes gjennom detaljreguleringsplaner, med mindre kommunen selv bestemmer noe annet (Grette AS, 2019). Begge plantypene er utarbeidet med plankart og tilhørende bestemmelser, og er etter vedtak juridisk bindende (Holth & Winge, 2017).

2.1.2. Uformelle arealplaner

Uformelle arealplaner er styringsverktøy som ikke er hjemlet i plan- og bygningsloven, men som kommunene utformer på eget initiativ, i tråd med det frie lokalpolitiske handlingsrommet de er gitt. Årsaken til at de fremstilles som uformelle beror på at de ikke har konkret lovhjemmel. Dette selv om det er kommunen, som lokalpolitisk offentlig organ, som har utformet dem. Dersom styringsverktøyene tolkes i retning av å være kommunalpolitiske styringssignaler til allmenheten om hensyn som kommunen ønsker å styre etter, kan arealplanene anses som «formelle» arealplaner. På bakgrunn av planens juridiske status og at de ikke utløser konkrete rettigheter til grunneiere og andre rettighetshavere, beskrives disse styringsverktøyene som uformelle i denne oppgaven.

Definisjonen på en uformell arealplan fremkommer med dette verken av Plan- og bygningsloven eller andre lover. Advokatselskapet Grette AS (2019) definerer imidlertid begrepet i sin utredning om «uformelle arealplaners rettslige status», på følgende måte:

“Politisk vedtatte eller forankrede planer, som skal være veiledende for utformingen av offentlige arealer som veier/gater, forbindelser, torg/møteplasser, og blågrønn struktur som parker og elver, innenfor et avgrenset geografisk område.”

Formålet er med dette å sikre bestemte plangrep og offentlige hensyn innenfor et gitt område (Børrud et al., 2018), herunder offentlige arealer og blågrønn struktur som beskrevet i definisjonen. Videre er det slik at uformelle arealplaner bærer preg av arealplanlegging på et overordnet nivå, da detaljer først utarbeides i reguleringsplanene til de enkelte utbyggingsprosjektene (Børrud et al., 2018).

Som nevnt innledningsvis defineres arealplanene som uformelle på bakgrunn av at de ikke er utarbeidet eller vedtatt etter plan- og bygningslovens regler. Årsaken til dette er at Plan- og bygningsloven sitt virkeområde er avgrenset til *planlegging* etter loven, som vil si at loven kun gjelder plantypene og prosessene som loven har bestemmelser om (Grette AS, 2019). Uformelle arealplaner er ikke hjemlet i plan- og bygningsloven, verken som plantype eller prosess, og det rettslige grunnlaget er dermed at de ikke omfattes av loven. Konsekvensen av dette er at planene ikke er juridisk bindende, samt at de ikke inngår som en del av det formelle planhierarkiet (Grette AS, 2019).

Arealplanene er imidlertid underlagt reglene i den generelle forvaltningsretten og kommuneloven (Hanssen & Skogheim, 2019). Utgangspunktet er at arealdisponeringen i kommunen først og fremst er et politisk spørsmål, og at kommunen utøver et fritt forvaltningsskjønn når de skal ta stilling til om forslag til reguleringsplan skal fremmes og vedtas (Grette AS, 2019). Videre står kommunen fritt til å utforme interne saksforberedende dokumenter, som legger føringer for hvordan dette skjønnet skal utøves (Hanssen & Skogheim, 2019). De uformelle arealplanene anses med dette som politiske planer, som formidler kommunens ønsker og forventninger til utvikling og arealdisponering i et gitt område (Grette AS, 2019). Det vil si at planene er utarbeidet for å gi føringer for skjønnsutøvelsen ved behandling av reguleringsplaner (Grette AS, 2019). Grette AS (2019) anser med dette at planene har store likhetstrekk med forvaltningsinterne strategier og

føringer, og at det ikke er juridisk grunnlag for å gripe inn i kommunens rett til å legge strategier for hvordan skjønnet skal anvendes i reguleringssaker.

Planene utarbeides vanligvis i et eller flere kommunale forvaltningsorgan, herunder PBE i samarbeid med Byfornyelsesetaten (i Oslo). Deretter sendes planene vanligvis til Bystyret for politisk behandling, og forankres til slutt i et bystyrevedtak (Grette AS, 2019). Det mest utbredte eksempelet på uformelle arealplaner er Oslo kommunes «veiledende prinsipplan for offentlige rom» (VPOR) (Børrud et al. 2018). Børrud et al. (2018) oppsummerer fellestrekkene for de strategiske uformelle arealplanene uten hjemmel i pbl med at de *er strategiske, ikke juridisk bindende, og blir brukt til å legge rammer for fysiske utbyggingsmønstre og koordinere byrdefordeling og reguleringsplaner innenfor et område.*

2.1.2.1. Utfordringer og fordeler

Uformelle arealplaner har store likhetstrekk med de formelle arealplanene etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder både i form og innhold, da de består av flere tilsvarende elementer (Grette AS, 2019). Det er imidlertid flere elementer som skiller dem, på bakgrunn av deres juridiske status. Figur 1 illustrerer ulike egenskaper ved planformene (Hanssen & Skogheim, 2019).

		Område-regulering	Kommune-delplan	Planprogram m/VPOR	VPOR etc
Intensjoner med Pbl (2008)	Instrument tilgjengelig i pbl (2008)				
Interesse-avklaring og forutsigbarhet	Analyse m/ kostnadsestimat for fellestiltak, infrastruktur	Følger ikke av pbl.	Følger ikke av pbl.	Ofte/ tiltaksliste ligger til grunn for kostnads-estimat	Ofte/ tiltaksliste ligger til grunn for kostnads-estimat
	Juridisk bindende kart	Ja	Valgfritt	Nei	Nei
	Strategisk kart	Nei	Valgfritt.	Ja	Ja
	Kvaliteter på «fellesgoder»	Ja	Ja	Ja	Ja
	Nødvendige «fellesgoder»	Ja	Ja	Ja	Ja
Belyse hensyn	Planbestemmelser (juridisk bindende)	Ja	Ja	Nei	Nei
	Krav om konsekvens-utredninger (KU)	Ja	Ja	Vurdere	Nei
Åpenhet og involvering	Offentlig ettersyn, høring	Ja	Ja	Ja	Nei
	Kunngjøring	Ja	Ja	Ja	Nei
Samordning (flernivå)					
	Innsigelsesrett	Ja	Ja		Nei
	Involvering av sektormyndighet	Ja	Ja	Ja	Nei
Klage	Ekspropriasjons-rett	Ja	Ja	Nei	Nei
	Adgang til klage	Ja	Ja	Nei	Nei, følger kommuneloven
Politisk beslutning (demokratisk forankring)	Politisk vedtak	Ja, etter pbl (2008)	Ja, etter pbl (2008)	Fastsetting av planprogram kan delegeres	Ikke alltid. Vedtak etter kommuneloven.

Figur 1, (Hanssen & Skogheim, 2019)

Uformelle arealplaner har de senere årene blitt et mer utbredt verktøy for kommuner i forbindelse med arealplanlegging. Planene anvendes i stor grad fremfor formelle arealplaner som kommunen kan, men ikke må benytte seg av etter plan- og bygningsloven, herunder områdereguleringsplaner og kommunedelplaner (Grette AS, 2019). En utfordring med dette, er som beskrevet ovenfor, at planene ikke omfattes av plan- og bygningslovens prosessregler, som vil si at planene ikke er pålagt tiltak som kunngjøring, medvirkning, høring og offentlig ettersyn og innsigelsesrett (Grette AS, 2019). En konsekvens av dette kan i følge Grette AS (2019) være *at det vil forplante seg til de etterfølgende reguleringsplanene, og dermed føre til at reelt medvirkning i de etterfølgende reguleringsplanene reduseres*. Det er imidlertid viktig å belyse at det har vært et skifte i måten Oslo kommune bruker VPOR-verktøyet på. Dette ved at VPOR i senere tid har blitt implementert som en del av planprogrammet, og på den måten blitt knyttet opp til plan- og bygningslovens bestemmelse om planprogram (Børrud et al., 2018). Dette sikrer at VPOR blir underlagt prosessreglene for planprogram (Grette AS, 2019), og at prosessreglene anvendes i større grad.

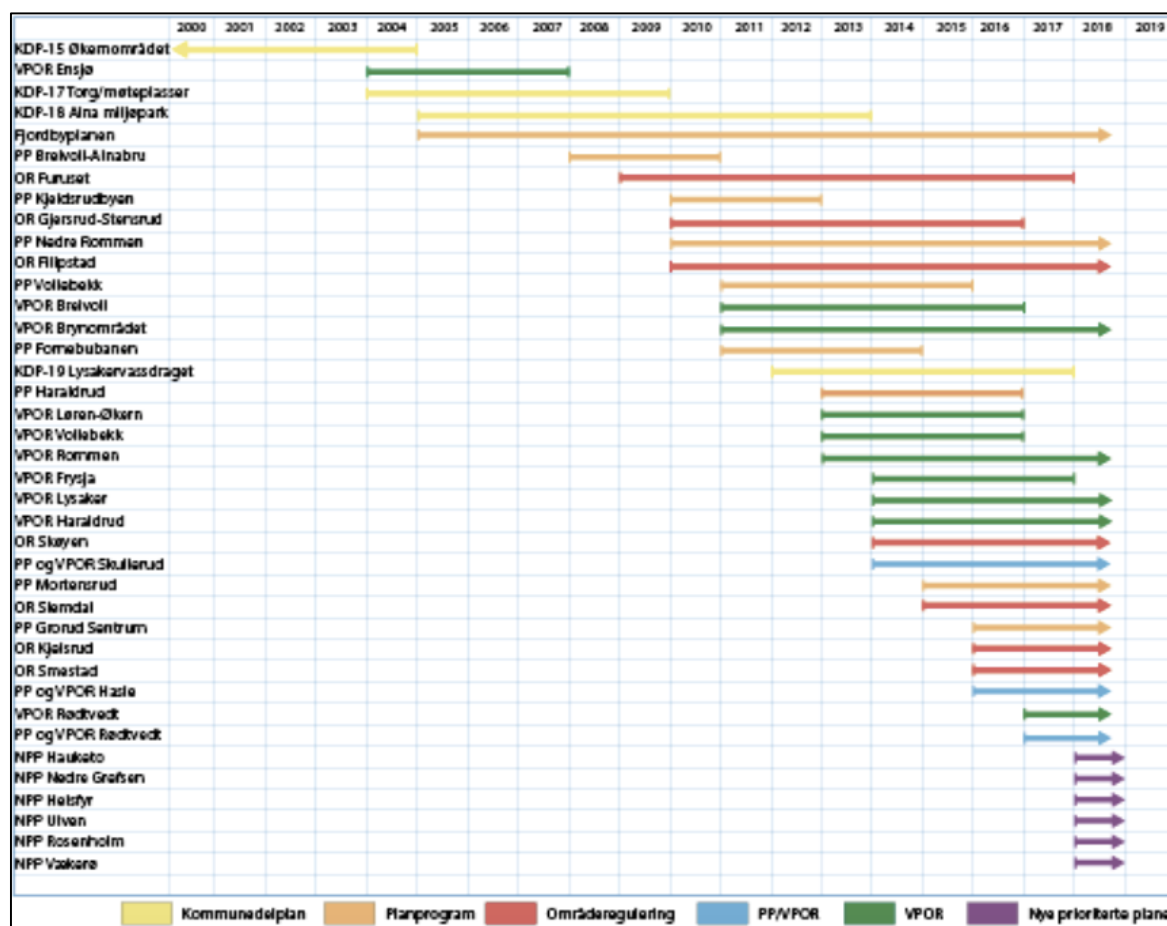
En annen utfordring ved bruken av uformelle arealplaner er at de ikke omfattes av kravet til konsekvensutredning (KU). Krav om konsekvensutredning følger i utgangspunktet av nasjonal rett og av EUs plandirektiv (Grette AS, 2019). Det foreligger imidlertid et vilkår om at planene må ha hjemmel i nasjonal lov, forskrift eller gjennom administrative bestemmelser, og noe som ikke er tilfellet for de uformelle arealplanene (Grette AS, 2019). En konsekvens av dette kan ifølge Hanssen og Skogheim (2019) Hanssen & Skogheim (2019) være at kunnskapsgrunnlaget for senere reguleringsvedtak svekkes. Det er imidlertid flere eksempler på at konsekvensutredning har blitt gjennomført i forbindelse med utarbeidelse av planprogram for samme område, slik at konsekvensutredning likevel har blitt sikret, herunder blant annet VPOR for Vollebekk og planprogram med VPOR for Grorud (Hanssen & Skogheim, 2019).

Videre skal planene etter definisjonen fungere som veiledende arealplaner, dvs. veiledende ved utarbeidelse av reguleringsplaner (Grette AS, 2019). I realiteten virker det derimot som at planene legger betydelige føringer, og får nærmest status/virkning som ordinære arealplaner etter plan- og bygningsloven (Borchsenius et al., 2015). Børrud et al. (2018) trekker frem at dette kan være utfordrende for private aktører, både utbyggeraktører og lokalsamfunnsaktører, da de møter et uoversiktlig planlandskap som kan være vanskelig å navigere etter, og hvor usikkerheten er stor i forhold til hvor bindende planene er. Samtidig åpner de uformelle

arealplanene raskere, klare og mer forutsigbare svar til utviklere, om hva de kan forvente seg når deres forslag blir vurdert eller koordinert med andre private tiltak (Mäntysalo et al., 2015). Det er også mye som tyder på at de uformelle arealplanene gir mer fleksibilitet i behandlingen av enkelte detaljreguleringer (Hanssen & Skogheim, 2019), og åpner for revurdering av grep på senere stadier (Børrud et al., 2018). Avslutningsvis har hensikten vært å få på plass et planverk som møter et behov for raske avklaringer, ser rammer og detaljer i sammenheng (Kolstø og Kronborg, 2017, referert i Burrød et al., 2018).

2.1.3. Utviklingen av Oslo kommunes arealplaner

I tråd med overordnede mål for byplanarbeidet om rask og effektiv plan- og byggesaksbehandling (De Vibe, 2015), jobber PBE med å utvikle planprosessene med sikte på bedre styring og mer effektive prosesser. Dette kommer til syne gjennom blant annet gjennom endret bruk av styringsverktøy, både i henhold til plan- og bygningsloven og utenfor. Figur 2 viser en oversikt over Oslo kommune sine egeninitierte planer med bolig, fra 2000-2018 (Fausa, 2018).



Figur 2, (Fausa, 2018:40)

Fra figur 2 ser man tydelig at Oslo kommune i stor grad har gått bort fra å bruke kommunedelplan (KDP) som et styringsverktøy for arealplanlegging (Børrud et al., 2018). (Fausa, 2018) belyser i tillegg at kommunedelplaner hovedsakelig anvendes som temaplaner, fremfor arealplaner. Videre illustrerer figuren en økning i bruken og fremveksten av områderegulering som et planinstrument etter at plantypen kom inn i plan- og bygningsloven i 2008. Det kan med dette tyde på at det har skjedd et skifte i bruken av de formelle arealplanene, fra å benytte seg av kommunedelplaner til å anvende seg av områdereguleringer (Børrud et al., 2018).

Oversikten understreker også fremveksten av «veiledende prinsipplan for offentlige rom» (VPOR), og at dette var det foretrukne styringsverktøyet for områdeplanlegging igangsatt i perioden 2011-2014 (Børrud et al., 2018). Vi ser også et bemerkelsesverdig skifte i bruken av VPOR som beskrevet under punkt 3.1.2.1, dvs. at VPOR knyttes opp til plan- og bygningslovens bestemmelse om planprogram (Hanssen & Skogheim, 2019), hvor første plan ble igangsatt i 2014.

Videre illustrerer figur 2 at det foreligger et spenn i tidsrommet det tar å utarbeide de ulike planene. Eksempler på dette kan være VPOR for Vollebekk som tok 4 år å ferdigstille, og VPOR for Bryn som ble vedtatt etter undersøkelsen til Fausa i 2018, og hadde en prosess på ca. 8 år. I forbindelse med VPOR for Vollebekk var det imidlertid allerede igangsatt arbeid med planprogram for området, noe som kan ha hatt en innvirkning på tidsperspektivet. For å få en indikasjon på hvor lang tid det tar å utarbeide de ulike plantypene presenterer Børrud et al. (2018) og Fausa (2018) følgende gjennomsnittlige tidsaspekter basert på prosessen til plantypene som er med i oversikten; kommunedelplan: 7,5 år, planprogram: 3,5 til 4 år, områderegulering: 7 år, VPOR: 4,5 år og planprogram med VPOR: Ingen vedtatt.

2.2. Forhandlinger

Kapittelet vil gi et innblikk i forhandlingsteori, med fokus på integrasjon- og fordelingsforhandling og forhandlinger i reguleringsprosessen. Temaet danner grunnlag for å avdekke hvordan aktørene forholder seg til forhandlinger i en reguleringsprosess, samt hvilken innvirkning dette har på fleksibiliteten, tidsperspektivet og konfliktnivået i prosessene.

Hensikten med en forhandling er ikke å komme til enighet med motparten, men å komme frem til en avtale som er bedre enn de alternativene en ellers har (Rognes, 2015). En forhandlings situasjon oppstår når to eller flere parter deler felles interesser og er avhengig av hverandre for å ivareta disse interessene (Rognes, 2015). Samtidig må det foreligge et forhandlingsgrunnlag basert på delvis motstridende interesser, slik at en forhandlingsprosess kan utspille seg (Rognes, 2015). Rognes (2015) definerer forhandlinger på følgende måte: *«Når to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme fram til en felles beslutning, forhandler de.»*

En forhandling kan dermed karakteriseres som et gjensidig avhengighetsforhold mellom to eller flere parter, der felles og individuelle interesser står sentralt. Prosessen frem til avtaleinngåelse utspiller seg hovedsakelig gjennom bruk av forhandlingssaker, dvs. konkrete saker partene forhandler langs for å ivareta de underliggende interesser og forhandlingsgrunnlaget (Rognes, 2015). Dette kan i denne sammenheng f.eks. være høyde på bygg, grad av utnyttning, bolig/næring og struktur. Andre faktorer som kan ha en utslagsgivende effekt på forhandlingsprosessen er forhandlingsgrunnlaget, grad av fortrolighet mellom partene, tidsperspektivet til relasjonene ect. Veien frem til en ferdig forhandlet avtale vil dermed variere.

2.2.1. Fordelingsforhandlinger

Innenfor forhandlingsteori skilles det gjerne mellom fordelings- og integrasjonsforhandlinger. Fordelingsforhandlinger kjennetegnes ofte ved at en gitt mengde goder eller ulemper skal fordeles mellom partene (Rognes, 2015). Dette medfører at et gode fordelt av den ene parten går på bekostning av den andre (Luecke, 2003). Et eksempel på dette er forhandlinger om pris på fast eiendom, hvor en forhandlingsparts innrømmelse på prisen, vil representere en økonomisk gevinst for motparten. På bakgrunn av dette betegnes forhandlingsformen ofte som “vinn-tap”-forhandlinger (Luecke, 2003).

Forhandlingsprosessen utspiller seg ved at partene utforsker muligheten for et kompromiss, gjennom gjensidige innrømmelser (Rognes, 2015). Avtalemulighetene er med dette basert på kompromisser, noe som ofte kan føre til at partene inntar motsetningsfylte posisjoner i konfliktdimensjonen. Motsetningsfylte posisjoner og motvillige innrømmelser fører ofte til at forhandlingene i større grad er mer rettet mot sak og konkurranse, kontra samarbeid og gode relasjoner (Rognes, 2015).

En klassisk forhandlingsprosess i en fordelingsforhandling tar utgangspunkt i partenes reserverasjonspunkt og aspirasjonsnivå. Se figur 3 om pris på fast eiendom.

Reserverasjonspunktet baseres på to faktorer, herunder partenes alternativer og økonomiske bæreevne, og illustrerer hvor høyt/lavt en er villig til å strekke seg i forhandlingen (Rognes, 2015). Det fremstiller med andre ord partenes bristepunkt, og dersom forhandlingene utspiller seg utenfor disse punktene lønner det seg å bryte forhandlingene (Rognes, 2015). I dette eksempelet vil det lønne seg for kjøper å bryte om beløpet overstiger 3 850 000, og dersom beløpet er mindre enn 3 700 000 for selger. Aspirasjonsnivået gir uttrykk for hvor mye partene ønsker å gi/få i forhandlingen, og tilsvarer med dette partenes ambisjonsnivå eller mål med forhandlingen (Rognes, 2015). Det er med dette naturlig at aspirasjonsnivået er noe optimistisk, samtidig som det til en viss grad bør reflektere et realistisk utfall. I dette tilfellet ønsker selger å oppnå en salgpris på 3,9 millioner, og kjøper ønsker å gi rundt 3,6 millioner. Eksempelet illustrerer en fordelingsforhandling med en positiv forhandlingssone, da det er overlapp mellom partenes reserverasjonspunkter (Rognes, 2015). Det bør dermed være en god mulighet for at partene i dette tilfellet kan komme frem til en forhandlet avtale. Dersom forhandlingssonen mellom partene hadde vært negativ, ville utfallet med stor sikkerhet endt med brudd (Rognes, 2015).



Figur 3, Figuren er produsert i egen regi.

Det er imidlertid viktig å presisere at det som oftest foreligger begrenset kunnskap rundt forhandlingssonen, og motpartens aspirasjonsnivå og reserverasjonspunkt, noe som øker kompleksiteten rundt denne typen av forhandling (Rognes, 2015).

2.2.2. Integrasjonsforhandlinger

Hensikten med integrasjonsforhandling er å komme frem til en avtale som gir partene et bedre utfall enn rene kompromisser (Rognes, 2015). I integrasjonsforhandlinger utvider man

forhandlingsgrunnlaget, fra å omhandle et fordelingsforhold, til å ta for seg flere forhandlingsdimensjoner (Thompson, 2008). Dette fører til at forhandlingen i større grad kan ivareta begge parter interesser, og at et gode for den ene parten ikke nødvendigvis trenger å gå på bekostning av den andre parten. Integrasjonsforhandlinger blir på bakgrunn av dette omtalt som «vinn-vinn»-forhandlinger (Rognes, 2015).

Forhandlingsformen er imidlertid mer kompleks og tidkrevende enn fordelingsforhandlinger, og forutsetter samarbeid mellom partene. Økt kompleksitet gjør at partene er avhengig av informasjonsutveksling og felles problemløsning for å fremforhandle en avtale som dekker partenes underliggende interesser (Rognes, 2015). Dette innebærer at partene må håndtere både konkurranse og samarbeid i én og samme prosess (Rognes, 2015).

Rognes (2015) presenterer fire kilder til hvordan avtalemuligheter kan oppstå i integrasjonsforhandlinger, herunder å utnytte likheter, å utnytte ulikheter, øke kompleksiteten og redusere kompleksiteten. For det første kan partene kapitalisere på ulikhet gjennom å bytte saker (Rognes, 2015). Dette går ut på at partene kommer med innrømmelser på saker som er mindre viktig for dem, mot at de får gjennomslag i saker av større viktighet (Schei, 2002). Dette kan utspille seg på tvers av saker i en forhandlingsprosess, eller på langs om partene har et langsiktig forhandlingsperspektiv (Rognes, 2015). Eksempelvis kan PBE gi etter på etasjehøyde, dersom den private aktøren bygger kommunale boliger. En annen kilde til avtalemuligheter i integrasjonsforhandlinger er å utnytte likheter eller felles interesser (Rognes, 2015). Dette innebærer å transformere eller omdefinere konflikter ved å identifisere kreative løsninger på forhandlingskonflikten (Rognes, 2015). Dette kan utspille seg ved at partene trekker seg ut av sine forhandlingsposisjoner og sammen skaper kreative løsninger for å ivareta de underliggende ønskene og interessene partene deler (Schei, 2002). Den tredje kilden til avtalemuligheter i integrasjonsforhandlinger er basert på å øke kompleksiteten i forhandlingene (Rognes, 2015). Partene kan med dette tilføre flere ressurser til forhandlingene ved å inkludere flere parter eller saker i forhandlingene (Rognes, 2015). Dette kan eksempelvis være eksterne aktører som bidrar i form av økonomiske ressurser, eller interne tjenester. Den siste avtalemuligheten Rognes (2015) beskriver går ut på å redusere kompleksiteten i forhandlingene, ved å trekke vanskelige saker ut fra forhandlingene, slik at avtalene blir mindre omfattende (Rognes, 2015). Alle avtalemulighetene forutsetter imidlertid interesseanalyse for å avdekke potensialet for løsningene.

Slike situasjoner bygger på gjensidig tillit hos de involverte parter. I tillegg gir Rognes (2015) uttrykk for tre forhold som må være tilstede for å kunne lykkes med integrasjonsforhandlinger, herunder potensial, motivasjon og kompetanse.

Integrasjonspotensial går ut på at forhandlingsproblemet må ha mer enn én dimensjon, slik at partene kan skape kreative avtaleløsninger, som er bedre enn rene kompromisser (Rognes, 2015). Videre må de involverte partene være motiverte til å investere tid i forhandlings situasjonen. Avslutningsvis må partene ha kompetansen som kreves for å gjennomføre integrasjonsforhandlinger (Rognes, 2015).

Integrasjonsforhandlinger skiller seg med dette fra fordelingsforhandlinger ved at det er flere fremgangsmåter frem til en forhandlet avtale. Utgangspunktet er at partene samarbeider for å øke forhandlingsgrunnlaget, og oppnå maksimale fordeler for begge parter, samtidig som de også konkurrerer for å ivareta sine egne interesser (Luecke, 2003).

2.2.3. Forhandlinger i reguleringsprosessen

Under punkt 3.2 beskrives det at en forhandlings situasjon oppstår når to eller flere *parter* deler *felles interesser* og er *avhengig* av hverandre for å ivareta disse interessene (Rognes, 2015). Vi skal nå se nærmere på disse forholdene i en reguleringsprosess.

2.2.3.1. Parter

Partene i en reguleringsprosess kan deles inn i fire aktørgrupper, herunder offentlige aktører, eiendomsutviklere/utbyggere, grunneiere og andre parter (Holsen, 2007). Hver av disse gruppene representerer til dels ulike synspunkter, perspektiver og interesser i planleggingen, og består av mer detaljerte undergrupper.

Offentlige aktører består hovedsakelig av kommunen, med politikere, planleggere og overordnede sektormyndigheter (Holsen, 2007). Gruppens perspektiv for utviklingen knytter seg til et sett med komplekse verdier som vil variere over tid, og omfatter lokale interesser, og nasjonal og regional politikk (Holsen, 2007). Eiendomsutviklere/utbyggere deles inn i undergrupper basert på hensikten med utviklingsprosjektet. Gruppen omfatter med dette utbyggere som bygger for seg selv, f.eks. boligbyggelag, tradisjonelle entreprenører og profesjonelle eiendomsutviklere, og interessene er hovedsakelig knyttet til fortjeneste, herunder økt nåverdi av framtidige nettoinntekter (Holsen, 2007). Den tredje aktørgruppen består av industrielle og finansielle eiere, og interessene er til dels knyttet til rene økonomiske posisjoner (Holsen, 2007). Forskjellen på de to kategoriene av grunneiere knyttes til hensikten

med eierskapet, herunder at industrielle eiere benytter eiendommen selv, og finansielle eiere i større grad søker økonomisk utbytte, f.eks. gjennom verdiøkning, salg og utleie. Den siste gruppen «andre parter» er de som berøres direkte av tiltaket, herunder stakeholders, interesseorganisasjoner og befolkningen generelt, og har mange varierende holdninger tilknyttet planprosessene, f.eks. økonomiske, ideologi eller verdimeslig overbevisning (Holsen, 2007).

2.2.3.2. Avhengighetsforhold

Holsen (2007) beskriver at typiske forhandlingssituasjoner tilknyttet eiendomsutvikling hovedsakelig består av de tre førstnevnte gruppene, herunder offentlige aktører, eiendomsutviklere og grunneiere. Felles for de tre aktørene er at de alle har en form for kontroll tilknyttet byutviklingen. Dette kommer til uttrykk gjennom de offentlige aktørenes myndighet til å godkjenne tiltak, eiendomsutvikleres mulighet til å initiere tiltak og stille økonomiske ressurser til rådighet, og grunneiere som kan tilrettelegge for ny bruk/salg av eiendom (Holsen, 2007).

Dersom vi skiller mellom de private og offentlige aktørene, ser vi at det foreligger et gjensidig avhengighetsforhold mellom de to partene. Kommunene som har redusert sin interesse for å bygge selv, er avhengig av private aktører og deres utvikling og investering, for å realisere sine utbyggingsmål (Børrud, 2005). De private er på den andre siden avhengig av de offentlige aktørene for å få godkjent tiltak og realisere prosjekter (Børrud, 2005). Det gjensidige avhengighetsforholdet som beskrives er et resultat av regulerings- og eiendomsretten de private besitter, og vedtaks kompetansen som foreligger hos den offentlige part (Børrud, 2005). I tillegg åpner avhengighetsforholdet til en forhandlingssituasjon der aktørene bær være gjensidig interesserte i å finne løsninger. Dette skulle dermed være et godt utgangspunkt for å få til gode forhandlingsløsninger.

2.2.3.3. Interesser

Til tross for ulike rammeforutsetninger for å ta beslutninger, har begge parter en underliggende felles interesse av at prosjektet/tiltaket skal bli vellykket (Børrud, 2005). Partenes oppfatning av hva som vil være et vellykket prosjekt og/eller tanker om prosjektets hensikt, utforming eller betydning kan være forskjellig mellom partene, og de delvis motstridende interessene tilrettelegger for at en forhandlingsprosess kan utspille seg (Rognes, 2015).

3. Metode

Jacobsen (2015) beskriver metode som «en strategi for hvordan forskeren skal gå frem for å utvikle vitenskap». Oppgaven bygger på samfunnsvitenskapelig metode, og har til hensikt å bidra med kunnskap om hvordan virkeligheten ser ut fra et samfunnsperspektiv gjennom innsamling, analyse og tolkning av data (Johannessen et al., 2016).

Dette kapittelet skal se nærmere på valg av forskningsmetode og datainnhenting tilknyttet oppgavens problemstilling. Innledningsvis vil det redegjøres for valg av forskningsdesing på bakgrunn av oppgavens problemstilling, etterfulgt av datainnsamlingsmetode og fremgangsmåte. Avslutningsvis skal forskningsoppleggets validitet og reliabilitet vurderes, og etiske hensyn fremlegges.

3.1. Forskningsdesing

Valg av undersøkelsesopplegg og metodisk tilnærming avhenger av oppgavens problemstilling. Jacobsen (2005) beskriver et skille mellom kausale (forklarende) og deskriptive (beskrivende), og eksplorerende og testende problemstillinger.

De to førstnevnte skiller seg hovedsakelig fra hverandre gjennom formuleringen og ordlyden som fremgår av problemstillingen. I en kausal problemstilling undersøker forskeren årsaken til en hendelse, og problemstillingen formuleres ofte med «hvorfor» (Jacobsen, 2005). En deskriptiv problemstilling er i større grad avgrenset til å si noe om en tilstand på et gitt tidspunkt, og ordlyden i problemstillingen rettes mot «hvordan» (Jacobsen, 2005). Oppgavens formål og problemstillingens ordlyd avgrenser omfanget til å omfatte en deskriptiv forskningstilnærming.

Videre skiller Jacobsen (2005) mellom eksplorerende og testende problemstillinger, hvor forskjellen hovedsakelig baseres på forskningsoppleggets hensikt. En eksplorerende tilnærming har til hensikt å utdype noe vi vet lite om, og en testende tilnærming har til hensikt å se rekkevidden eller omfanget av et fenomen (Jacobsen, 2005). Kombinasjonen av at områdetransformasjon først har utspilt seg de senere årene og oppgavens omfang, herunder relativt nyetablerte styringsverktøy, gjør forskningsmaterialet rundt temaet er begrenset. Det foreligger i tillegg relativt lite forskning på effekten dette har på reguleringsprosesser, noe som gjør at oppgavens problemstilling anses å være eksplorerende art.

En eksplorerende problemstilling krever en forskningsmetode som fremhever flere nyanser og går i dybden, og det vil med dette være hensiktsmessig å konsentrere seg om få enheter, herunder et intensivt opplegg (Jacobsen, 2005). Jacobsen (2005) spesifiserer videre at innsamling av kvalitativ data vil egne seg ved bruk av slike metoder, dvs. innhenting av data i form av tall og mengde størrelser, eller data som lar seg tallfestes (Holme & Solvang, 1996). Oppgavens problemstillinger omfatter mange variabler, og et forholdsvis lite utvalg på bakgrunn av et redusert omfang av oppgavens styringsverktøy. For å kunne fange opp tolkninger, meninger og oppfatninger som ikke kommer til uttrykk i form av tall og mengde størrelser (Jacobsen, 2005), kan det være hensiktsmessig å ta i bruk en kvalitativ tilnærming.

Studiet skal med dette hente inn store mengder detaljert data tilknyttet reguleringsprosessene ved bruk av to ulike metoder, som vil utledes nærmere i neste delkapittel. Oppgaven tar for seg en metodisk tilnærming med utgangspunkt i en kombinasjon av kvalitativ og kvantitativ forskningsmetode, herunder metodetriangulering. Fremgangsmåten for metodetrianguleringen tar utgangspunkt i Holme og Solvang (1996) sin beskrivelse, hvor kvalitative undersøkelser benyttes som oppfølging av kvantitative undersøkelser.

3.2. Valg av metode og datainnsamling

3.2.1. Datainnsamlingsmetode

Fremgangsmåten for datainnsamlingen er todelt. Den første delen omfatter en dokumentanalyse rettet mot målbare tall som beskriver faktiske data og forhold, og har med dette en kvantitativ tilnærming til undersøkelsesobjektet. Metoden tar på sikte å kartlegge utviklingsobjektene for utvelgelse, og sikre målbare tall for sammenligning av transformasjonsområdene og reguleringsprosessene i drøftingsdelen. Datainnhenting til dokumentanalysen vil gjennomføres med utgangspunkt i PBEs saksinnsyn, som fremstiller dokumenter tilknyttet reguleringsprosessen til utviklingsobjekter.

Den andre delen innebærer en spørreundersøkelse, hvor det innhentes informasjon fra involverte aktører i prosjektet, og tar sikte på å belyse deres opplevelse og oppfatning av reguleringsprosessen. Metoden har en kombinert forskningstilnærming, som vil si at undersøkelsen innebærer en kombinasjon av kvalitativ og kvantitativ metode (Jacobsen, 2015). Enkelte plattformer som produserer slike undersøkelser (Netigate; SurveyMonkey) legger fokus på to hovedkategorier, herunder «lukkede spørsmål» for en kvantitativ tilnærming, og «åpne spørsmål med tekstboks» for kvalitativ tilnærming. Undersøkelsen har hovedsakelig en kvalitativ tilnærming, hvor deltakerne får utforme egne besvarelser i

tekstbokser tilhørende spørsmålene. Undersøkelsen benytter i tillegg et begrenset antall spørsmål med forhåndsdefinerte svaralternativer, som tar på sikte å sikre målbar data for sammenligning i drøftingsdelen.

3.2.2. Casestudie

For å spisse studiets tema og avgrense oppgavens omfang, vil datainnsamlingen gjennomføres med utgangspunkt i casestudier. Andersen (2013) definerer et casestudie som «*intensive kvalitative studier av en eller få undersøkelses enheter*». Den generelle forskningstilnærmingen i casestudier består ofte av kvalitativ metode (Andersen, 2013), men kan også ha en kvantitativ tilnærming, eller en kombinasjon av disse forskningsmetodene. Johannessen et al. (2016) beskriver fire designstrategier for casedesign med to dimensjoner; enkelt- eller flere cases, samt én eller flere analyseenheter. I dette studiet er det mest hensiktsmessig å ta utgangspunkt i flere caser med flere analyseenheter, da dette i større grad åpner for sammenlikning mellom casene og studier av et bestemt fenomen i ulike kontekster, dvs. cross-case analyse (Johannessen et al., 2016).

Oppgaven vil med dette bygge på et casestudie av tre transformasjonsområder i Oslo, representert ved totalt seks eiendomsutviklingsprosjekter, herunder to innenfor hvert av områdene. Transformasjonsområder er utbredt i Oslo, og styringsverktøyet, som legger rammene for utviklingen innenfor området, vil utgjøre variabelen som skiller områdene fra hverandre. Det vil si at det foreligger ulike valg av styringsverktøy innenfor hvert av transformasjonsområdene, i tidsrommet reguleringsprosessene utspiller seg. Studiet tar utgangspunkt i følgende områder: Løren, Ensjø og Skøyen. Styringsverktøyene på Løren følger direkte av plan- og bygningsloven. På Ensjø og Skøyen styres rammene for utviklingen både av plantyper som følger av plan- og bygningsloven, og av plantyper som ikke er hjemlet i denne loven, herunder VPOR på Ensjø og Byplangrep på Skøyen.

3.2.3. Fremgangsmåte – dokumentanalyse

Innledningsvis ble det utført en kartlegging av aktuelle prosjekter innenfor de tre transformasjonsområdene. I denne fasen ble variabler identifisert, herunder tidsperiode, aktører, ansvarlig søker, reguleringsformål, regulerings BRA/BYA/BYA% og tidsbruk. Variablene tar sikte på å identifisere representative prosjekter for området. Videre ble det under avgrensningen forsøkt å isolere faktorer som kunne påvirke utfallet av

reguleringsprosessen. Dette resulterte, etter avveginger, i en utvelgelse av totalt seks prosjekter, med to representanter for hvert område.

Etter utvalget var satt, skiftet fokuset mot dybden av reguleringsprosessene. Plan- og bygningsetatens saksinnsyn, som fremstiller dokumenter tilknyttet reguleringsprosessen til utviklingsobjekter, ble brukt i forbindelse med datainnhenting til dokumentanalysen. Det ble her vektlagt målbare tall som representerer tidsperspektivet og konfliktnivået til reguleringsprosessene. For å lettere kunne sammenligne og vurdere tidsbruken i reguleringsprosessene ble det i kartleggingsfasen delt inn i tre faser målt i antall dager. Analysen omfatter intervall 1: planoppstart – høring og offentlig ettersyn, intervall 2: høring og offentlig ettersyn – vedtatt plan, intervall 3: planoppstart – vedtatt plan.

Med planoppstart refereres det til dato for oppstartsmøte. Antall dager i intervall 1 og 2 er målt med utgangspunkt i høringsrundens første dag. I tilfeller hvor det har oppstått motstrid i dokumentene, f.eks. oppgitt to ulike datoer for oppstartsmøte, tar oppgaven utgangspunkt i det første opprinnelige dokumentet.

Konfliktnivået i reguleringsprosessene vurderes på bakgrunn av antall forhåndsuttalelser, innsigelser og bemerkninger ved offentlig høring, klager på vedtatt plan, og planforslag som ble sendt inn til politisk behandling. Bakgrunnen for valget av disse variablene er at antallet og utfallet kan gi en indikasjon på interessekonflikter som har oppstått i tidsrommet reguleringsprosessene har utspilt seg. Under gjennomføringen av dokumentanalysen fremkom det forhåndsuttalelser og bemerkninger som gikk ut på at aktøren «ikke hadde uttalelser eller bemerkninger til tiltaket». Disse er ikke medberegnet under fremstillingen av variablene som måler konfliktnivået. I tilfeller der det er foretatt en slik justering vil dette fremgå på følgende måte av tilhørende fotnote: «justert antall».

Utarbeidelsen av dokumentanalysen har medført et stort omfang kilder. Kilden vil derfor spesifiseres i avsnittets overskrift, i form av fotnote, der det kun benyttes én kilde gjennom hele avsnittet.

3.2.4. Fremgangsmåte – spørreundersøkelse

Etter at forskningsobjektene var fastslått, ble det utført en spørreundersøkelse med formål om å fange opp representantenes opplevelser og øke kunnskapsgrunnlaget tilknyttet

reguleringsprosessene. Representantene representerer eiendomsutviklernes oppfatning av prosessen, og utvalget ble gjennomført på bakgrunn av deres rolle i utviklingsprosjekt.

Undersøkelsen er utformet ved hjelp av en intervjuguide, og gjennomført i tidsperioden 01.15.2020 - 27.02.2020, se vedlegg 1. Hovedvekten av spørsmålene er av karakteren «åpne spørsmål» der representantene selv kan utforme svar. I tillegg inneholder undersøkelsen spørsmål med svaralternativer, og undersøkelsen tar med dette utgangspunkt i et *semistrukturert* spørreskjema, som kombinerer både åpne og prekodete svar (Johannessen et al., 2016)

3.3. Validitet og reliabilitet

For å sikre at oppgaven angir *troverdig kunnskap*, er det essensielt at metodene oppfyller kravene for validitet og reliabilitet (Dalland, 2012). *Validitet* står for relevans og gyldighet (Dalland, 2012), noe som innebærer at dataen *faktisk* tar for seg det som ønskes undersøkt, og at funnene oppfattes som relevant for problemstillingen (Jacobsen, 2015). *Reliabilitet* betyr pålitelighet, og går ut på at undersøkelsen må være til å stole på og gjennomføres på en troverdig måte som vekker tillit (Jacobsen, 2015).

Formålet med undersøkelsene er å innhente informasjon om de utvalgte reguleringsprosessene for de tre områdene oppgaven tar for seg. Det vil si å innhente informasjon rettet mot problemstillingens variabler, samt forhold som kan påvirke disse faktorene. Datagrunnlaget bør derfor rettes mot dette temaet.

I dokumentanalysen er det undersøkt en rekke variabler som antas å kunne reflektere temaet, i form av målbare tall. Tallene som benyttes er spesifikke i form av antall dager og antall klager, forhåndsuttalelser osv., og hentet fra en plattform som er pålitelig, noe som tilfører undersøkelsen økt troverdighet. Samtidig er det ikke gitt at variablene *faktisk* reflekterer konfliktnivået og tidsforbruket, da det er basert på antakelser fra forsker. Samme variabler har imidlertid blitt brukt tidligere for å belyse et nærliggende tema i masteroppgaven til Kind og Lozancic (2017). Dokumentanalysen er i tillegg rettet mot ett spesifikt tema, noe som kan medføre ufullstendig informasjon tilknyttet reguleringsprosessene.

Videre ble undersøkelsen besvart av fagfolk med direkte tilknytning til de aktuelle reguleringsprosessene. Disse faktorene underbygger både relevant bruk av tema og objektene

troverdighet. Datagrunnlaget baseres på representantenes individuelle opplevelser og oppfatninger av reguleringsprosessen, og kan med dette påvirke validiteten i negativ retning. Undersøkelsen består i tillegg av spørsmål med svaralternativer, noe som også kan begrense representantenes besvarelse i negativ forstand.

Det er gjennomført to uavhengige malinger av ett og samme fenomen som kan føre til økt pålitelighet av datamaterialet dersom undersøkelsene gir samme eller tilnærmet likt resultat (Holme & Solvang, 1996). Det er også ønskelig å påpeke at hvert caseområde kun er representert av to reguleringsprosesser, slik at det er uvisst om resultatene er representativt for området eller om faktorer kan ha påvirket prosessen.

3.4. Etisk hensyn

Samfunnsvitenskapelig metode innebærer ofte en menneskelig forskningstilnærming (Jacobsen, 2015), og det er med dette viktig å forholde seg til etiske retningslinjer ved gjennomføring av undersøkelser for å sikre at vern av respondentene hensyntas.

For å sikre etiske hensyn i forbindelse med forskningen er oppgaven, intervjuguide og forskningsopplegget meldt inn og godkjent av til Norsk senter for forskningsdata (NSD). I forbindelse med dette ble også håndtering av personinformasjon avklart og godkjent, sammen med informasjonsbrevet til informantene.

Førstegangskontakt med respondentene innebar informasjon og beskrivelse av oppgaven, samt en klargjøring av deres rolle i prosjektet. Påfølgende det sendt ut informasjonsbrev sammen med tidspunkt for gjennomførelse. Informasjonsbrevet avklarte rammene rundt deres deltakelse, og ble deretter signert av alle deltakerne. Brevet beskriver tydelig at undersøkelsen er frivillig, at deltakerne står fritt til å trekke seg fra prosjektet, og at de kan delta anonymt.

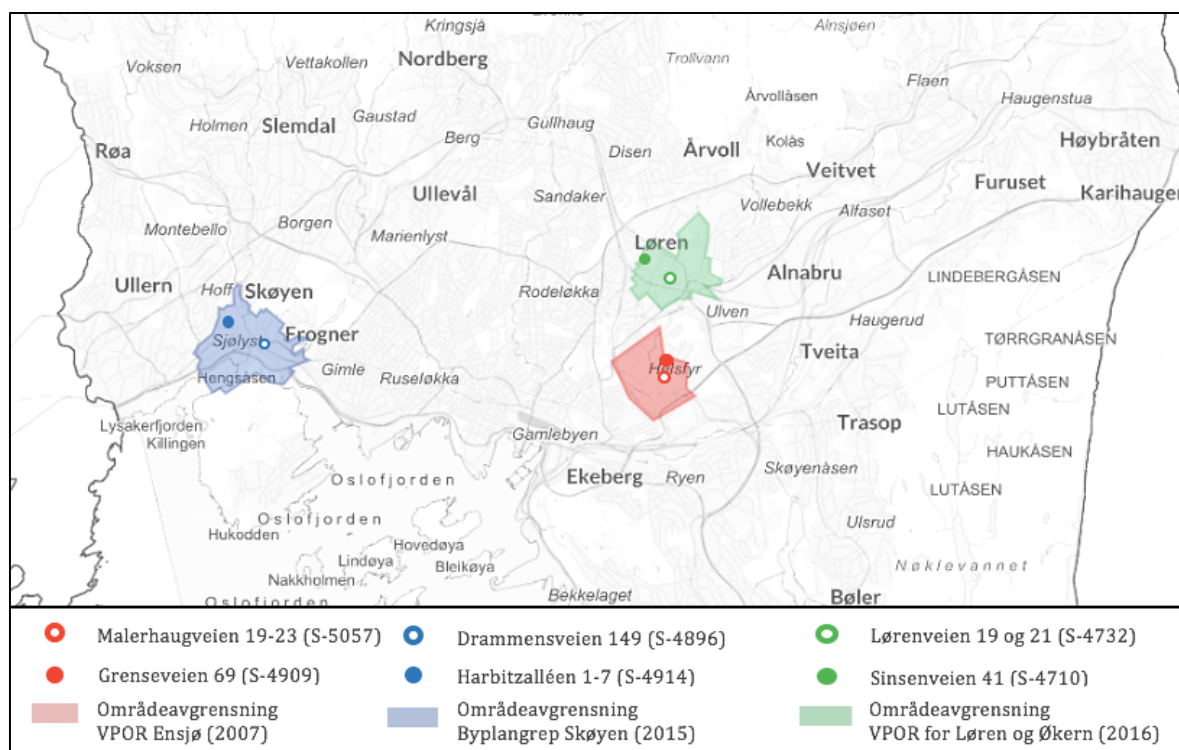
Respondentene forblir anonyme i oppgaven, i den forstand at de ikke vil bli nevnt med verken navn eller selskap. Det foreligger heller ingen personlig relasjon mellom forsker og respondentene.

4. Prosjektene

Dette kapittelet skal se nærmere på områdene, prosjektene og reguleringsprosessene, som tilsammen utgjør oppgavens datagrunnlag. Innledningsvis vil det gis en introduksjon av de seks prosjektene, etterfulgt av en overordnet innføring i områdene og gjennomgang av reguleringsprosessen i lys av dokumentanalysen og spørreundersøkelsen.

4.1. Om prosjektene

Oppgaven omfatter totalt seks reguleringsprosesser i Oslo, herunder to på Løren, to på Ensjø og to på Skøyen. Kommunens valg av styringsverktøy innenfor de tre områdene, har både fungert som fellesnevner og kopling mellom prosjektene innenfor samme geografiske område, og variabelen som skiller de tre områdene fra hverandre. Felles for Ensjø, Løren og Skøyen er at de, i løpet av de siste årene, har gjennomgått en transformasjon fra industri- og næringsbebyggelse til bolig og flerfunksjonelle områder. Figur 4 viser en oversikt over områdene og prosjektenes beliggenhet i Oslo.



Figur 4, Prosjektene beliggenhet i Oslo. Egenprodusert m/utgangspunkt i kartgrunnlag fra Oslo kommunes saksinnsyn.

4.1.1. Løren

De to prosjektene på Løren, Sinsenveien 41 og Lørenvangen 19 og 21, er utarbeidet med utgangspunkt i samme styringsverktøy, herunder formelle arealplaner. Utviklingsrammene skal med dette være relativ lik for begge prosjektene. Det må imidlertid nevnes at størrelsen på planområdene er forskjellig, og at dette *kan* ha betydning for reguleringsprosessenes utfall. Det vil nå bli gitt en kort introduksjon av tiltak og utviklingsgrep som følger av de to prosjektene.

Tabell 1 illustrer med dette en samlet oversikt over prosjektenes nøkkeltall.

Løren			
Lørenvangen 19 og 21		Sinsenveien 41	
PlanID	S-4732	PlanID	S-4710
Eiendom	Lørenvangen 19 m.fl., Gnr.124, bnr 75-77, 94, 95	Eiendom	Sinsenveien 41, Gnr. 83/bnr. 37, deler av 15
Forslagsstiller	Lørenvangen Utvikling v/OBOS og Veidekke	Forslagsstiller	Sinsenveien 41 AS
Grunneier	Lørenvangen Utvikling AS	Grunneier	Hovedsakelig Sinsenveien 41 AS
Tidligere regulering	Industri	Tidligere regulering	Industri
Reguleringsformål	Bolig, kombinert bebyggelse og anlegg	Reguleringsformål	Bolig, industri og samferdselsanlegg
Tomteareal	ca. 20,2 daa	Tomteareal	Ca. 2.08 daa
Antall regulert BRA	45 500 m2 BRA	Antall regulert BRA	2 724 m2 BRA
Kommuneplan	Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025	Kommuneplan	Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025
	Kommuneplan 2009 - arealdel		Kommuneplan 2009 - arealdel
Kommunedelplan	KDP 17 (Torg og møteplasser)	Kommunedelplan	KDP 17 (Torg og møteplasser)
	KDP for grønstruktur i byggesonen		KDP 15 (Økernområdet)
	KDP 15 (Økernområdet)	Områdeanalyse	For Carl Berner nord – Hasle - Sinsen
	Dato/Antall dager		Dato/Antall dager
Oppstartsmøte	26.06.09	Oppstartsmøte	11.08.11
Høring og offentlig ettersyn	13.02.12 - 26.03.12	Høring og offentlig ettersyn	06.08.12 - 17.09.12
Planvedtak	05.06.13	Planvedtak	10.04.13
Fra oppstart til høring	963	Fra oppstart til høring	362
Fra høring til planvedtak	479	Fra høring til planvedtak	248
Fra oppstart til planvedtak	1 441	Fra oppstart til planvedtak	609
Forhåndsuttalelser	10	Forhåndsuttalelser	10
Bemerkninger v/høring	10	Bemerkninger v/høring	7
Innsigelser v/høring	0	Innsigelser v/høring	0
Planforslag, politisk behandling	2	Planforslag, politisk behandling	1
Klager på vedtatt plan	0	Klager på vedtatt plan	0

Tabell 1, nøkkeltall – Sinsenveien 41 og Lørenvangen 19 og 21

Sinsenveien 41

Planområdet til Sinsenveien 41 var opprinnelig opparbeidet med et treetasjes kontorbygg og tekniske installasjoner². På tidspunktet planarbeidet ble igangsatt, grenset tomten til blokkbebyggelse i sør og øst, småhusbebyggelse i vest og kontor- og næringsbebyggelse i nord³. Videre var nærområdet godt opparbeidet med kollektivdekning og nærhet til barnehage og skole⁴.

² (Plan- og bygningsetaten, 2012i).

³ (Solheim og Jacobsen Arkitekter AS, 2012a)

⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2012i)

Den nye reguleringsplanen tilrettelegger for en utnyttelse på ca. 150% BRA, herunder 2 724 m² BRA over terreng, og omfatter oppføring av boligbebyggelse i en sammenhengende bygningsstruktur på planområdets midtre del⁵. Bygningsstrukturen utformes i en «L-form», med kort fasade ut mot tomtens vestlige del⁶, og opparbeides med en byggehøyde på fire til fem etasjer⁷. Det opparbeides i tillegg et sammenhengende uteoppholdsareal sørøst i planområdet. Eksisterende bebyggelse på tomten forutsettes revet som følge av tiltaket.

Lørenvangen 19 og 21

Planområdet var opprinnelig utformet med sammensatt næringsbebyggelse i 1-4 etasjer, og ble bl.a. benyttet til kontor, verksted, produksjonslokale og hybler⁸. På reguleringstidspunktet var det flere pågående plansaker i området, og bebyggelsen i nærområdet bestod hovedsakelig av næringsbebyggelse og nyetablerte boligprosjekter⁹. Tomten var i tillegg sentralt plassert i forhold til kollektivknutepunktene Økern og Løren T-banestasjon¹⁰.

Omreguleringen tilrettelegger for oppføring av boligbebyggelse i 7-10 etasjer med forretningsvirksomhet i deler av sokkeletasjene, og en utnyttelse på ca. 224% BRA, herunder 45 500 m² BRA over terreng¹¹. Bebyggelsen opparbeides med en todelt utforming, herunder kvartalsstruktur i nord, og lamellbebyggelse i sør¹². Eksisterende bebyggelse på tomten forutsettes revet som følge av tiltaket.

4.1.2 Skøyen

Prosjektene på Skøyen, Harbitzalléen 1-7 og Drammensveien 149, er utarbeidet med utgangspunkt i samme styringsverktøy, herunder både formelle og uformelle arealplaner. De uformelle arealplanene, Byplangrep og planprogram, ble utarbeidet og presentert etter formell oppstart av begge prosjektene, og utviklingsrammene skal med dette være relativt like for begge prosjektene.

Det må imidlertid påpekes at størrelsen og reguleringsformålet til de to prosjektene varierer, og at dette *kan* være av betydning for utfallet i reguleringsprosessene. Tabell 2 viser en samlet oversikt over nøkkeltallene til Drammensveien 149 og Harbitzalléen 1-7.

⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2012i)

⁶ (Solheim og Jacobsen Arkitekter AS, 2012a)

⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2012i)

⁸ (Civitas AS, 2012)

⁹ (Civitas AS, 2012)

¹⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2012g)

¹¹ (Plan- og bygningsetaten, 2012h)

¹² (Plan- og bygningsetaten, 2012g)

Skøyen			
Drammensveien 149		Harbitzalléen 1-7	
PlanID	S-4896	PlanID	S-4914
Eiendom	Drammensveien 149, Gnr. 3 bnr. 20, m.fl.	Eiendom	Harbitzalléen 1-7, Gnr. 31, bnr 60, m.fl.
Forslagsstiller	Drammensveien 149 Nybygg v/Orkla	Forslagsstiller	Møller Eiendom Skøyen AS
Grunneier	Hovedsakelig Drammensveien 149 AS	Grunneier	Hovedsakelig MøllerGruppen Eiendom
Tidligere regulering	Industri	Tidligere regulering	Industri
Reguleringsformål	Kombinert bebyggelse og anlegg	Reguleringsformål	Bolig, kombinert bebyggelse og anlegg
Tomteareal	Ca. 4,3 daa	Tomteareal	ca. 27,6 daa
Antall regulert BRA	21 000 m2 BRA	Antall regulert BRA	60 000 m2 BRA
Kommuneplan	Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030	Kommuneplan	Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030
Kommunedelplan	KDP for Skøyen	Kommunedelplan	KDP for Skøyen
	KDP 17 (Torg og møteplasser)		KDP 17 (Torg og møteplasser)
	KDP 14 (Varehandel)		KDP 14 (Varehandel)
Planprogram	Planprogram for Fornebubanen	Planprogram	Planprogram for Fornebubanen
Byplangrep	Byplangrep for Skøyen	Byplangrep	Byplangrep for Skøyen
	Dato/Antall dager		Dato/Antall dager
Oppstartsmøte	30.10.12	Oppstartsmøte	27.03.09
Høring og offentlig ettersyn (1)	06.10.14 - 17.11.14	Høring og offentlig ettersyn (1)	11.11.13 - 23.12.13
Høring og offentlig ettersyn (2)	15.06.15 - 10.08.15	Høring og offentlig ettersyn (2)	31.08.15 - 12.10.15
Høring og offentlig ettersyn (3)	21.09.15 - 02.11.15	Begrenset høring	19.05.14 - 02.06.14
Planvedtak	15.06.16	Planvedtak	07.09.16
Fra oppstart til høring (1)	707	Fra oppstart til høring (1)	1 691
Fra oppstart til høring (2)	959	Fra oppstart til høring (2)	2 349
Fra oppstart til høring (3)	1 057		-
Fra høring (1) til planvedtak	619	Fra høring (1) til planvedtak	1 032
Fra høring (2) til planvedtak	366	Fra høring (2) til planvedtak	374
Fra høring (3) til planvedtak	269		-
Fra oppstart til planvedtak	1 325	Fra oppstart til planvedtak	2 722
Forhåndsuttalelser	13	Forhåndsuttalelser	28
Bemerkninger v/høring (1)	71	Bemerkninger v/høring (1)	19
Innsigelser v/høring (1)	1	Innsigelser v/høring (1)	0
Bemerkninger v/høring (2)	9	Bemerkninger v/begrenset høring	6
Innsigelser v/høring (2)	0	Bemerkninger v/høring (2)	7
Bemerkninger v/høring (3)	12	Innsigelser v/høring (2)	0
Innsigelser v/høring (3)	0		-
Planforslag, politisk behandling	2	Planforslag, politisk behandling	1 (2)
Klager på vedtatt plan	1	Klager på vedtatt plan	2

Tabell 2, nøkkeltall – Drammensveien 149 og Harbitzalléen 1-7

Harbitzalléen 1-7

Planområdet til Harbitzalléen 1-7 var opprinnelig opparbeidet med kontor-, lager- og industribebyggelse, samt noe ubebygget areal ble benyttet til parkering¹³. Nærområdet bestod primært av etablert boligbebyggelse og tilskudd av næringsbygg, og var videre godt opparbeidet med nærhet til både kollektivtransport og Skøyen senter¹⁴.

Den nye reguleringsplanen tilrettelegger for utforming av et flerfunksjonelt område med en utnyttelse på ca. 280% BRA, herunder 60 000 m2 BRA over terreng¹⁵. I planområdets vestlige del åpnes det opp for boligbebyggelse i opptil syv etasjer og nedtrappende bebyggelse¹⁶. Videre vil midtre del av planområdet utformes med torg og kombinert bebyggelse på åtte

¹³ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

etasjer, og bestå av en base for forretning, tjenesteyting og bevertning, og boligbebyggelse i de påfølgende etasjene¹⁷. Tomtens østside er regulert til kombinert bebyggelse og vil opparbeides med et næringsbygg på ti etasjer, torg og barnehage¹⁸. Hafslunds energisentral og deler av Apotekernes administrasjonsbygg fra 1955 vil bli bevart¹⁹.

Drammensveien 149

Planområdet utgjør det sørøstre hjørnet av et kvartal, og har en sentral beliggenhet med nærhet til Skøyen stasjon²⁰. Tomten var tidligere opparbeidet som bensinstasjon, men har i senere tid blitt revet og omgjort til p-plass²¹. Den tilgrensede bebyggelsen består av et stort kontorbygg, Drammensveien 153, i nord, og fredet og vernet bebyggelse i vest (Sofienlund)²². Utover dette er nærområdet opparbeidet med boligbebyggelse, herunder småhus- og blokkbebyggelse og næringsbygg.

Omreguleringen av planområdet åpnet for en utnyttelse på ca. 21 000 m² BRA over terreng²³, og tilrettelegger for utforming av bolig, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor og bevertning²⁴. Hensikten med tiltaket var å bygge et nytt hovedkontor for Orkla, og tiltaket omfatter med dette oppføring av næringsbebyggelse i 5-16 etasjer, nordøst på tomten²⁵. Bygget vil utarbeides med blandet formål, herunder 950 m² BRA forretning/offentlig og/eller privat tjenesteyting, og 18 790 m² BRA kontor. Tomtens vestre del vil opparbeides med et boligbygg på 1 305 m² BRA²⁶. Tidligere eksisterende bebyggelse på planområdet er revet²⁷.

4.1.3 Ensjø

De to prosjektene på Ensjø, Grenseveien 69 og Malerhaugveien 19-23 er hovedsakelig utarbeidet med utgangspunkt i de samme styringsverktøyene, herunder både formelle og uformelle arealplaner. De kommunale rammene for utviklingen er med dette relativt lik for begge prosjektene. Tabell 3 illustrer en samlet oversikt over prosjektenes nøkkeltall.

¹⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹⁸ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹⁹ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

²⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

²¹ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

²² (Oslo kommune, 2016a)

²³ (Oslo kommune, 2015a)

²⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

²⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

²⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

²⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

Ensjø			
Grenseveien 69		Malerhaugveien 19-23	
PlanID	S-4909	PlanID	S-5057
Eiendom	Grenseveien 69, Gnr. 130, bnr 102.	Eiendom	Malerhaugveien 19-23, gnr.130 bnr. 74
Forslagsstiller	Grenseveien 69 AS v/OBOS Nye Hjem	Forslagsstiller	Urbanium AS
Grunneier	Grenseveien 69 AS	Grunneier	Urbanium AS
Tidligere regulering	Industri	Tidligere regulering	Industri
Reguleringsformål	Bolig, kombinert bebyggelse og anlegg	Reguleringsformål	Kombinert bebyggelse og anlegg
Tomteareal	Ca. 6,1 daa	Tomteareal	Ca. 5,9 daa
Antall regulert BRA	9 380 m2 BRA	Antall regulert BRA	11 350 m2 BRA
Kommuneplan	Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030	Kommuneplan	Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030
Kommunedelplan	KDP 17 (Torg og møteplasser)	Kommunedelplan	Høringsutkast: Kommuneplan 2018
Planleggingsprogram	Planleggingsprogram for Ensjø (2004)	Planleggingsprogram	KDP 17 (Torg og møteplasser)
VPOR	VPOR for Ensjø	VPOR	Planleggingsprogram for Ensjø
Kvalitetsprogram	Kvalitetsprogram for Ensjø	-	VPOR for Ensjø (2006)
	Dato/Antall dager		Dato/Antall dager
Oppstartsmøte	16.01.14	Oppstartsmøte	31.10.16
Høring og offentlig ettersyn	12.01.2015 - 23.02.15	Høring og offentlig ettersyn	26.02.18 - 16.04.18
Begrenset høring	20.10.15 - 30.10.15	Begrenset høring (1)	18.06.18 - 30.06.18
-		Begrenset høring (2)	27.09.18 - 10.10.18
Planvedtak	07.09.16	Planvedtak	13.11.19
Fra oppstart til høring	362	Fra oppstart til høring	484
Fra høring til planvedtak	605	Fra høring til planvedtak	626
Fra oppstart til planvedtak	966	Fra oppstart til planvedtak	1 109
Forhåndsuttalelser	7	Forhåndsuttalelser	4
Bemerkninger v/høring	9	Bemerkninger v/høring	15
Innsigelser v/høring	0	Innsigelser v/høring	0
Bemerkninger v/begrenset høring	1	Bemerkninger v/begrenset høring (1)	1
-		Bemerkninger v/begrenset høring (2)	1
Planforslag, politisk behandling	2	Planforslag, politisk behandling	1
Klager på vedtatt plan	1	Klager på vedtatt plan	0

Tabell 3, nøkkeltall – Grenseveien 69 og Malerhaugveien 19-23

Grenseveien 69

Planområdet var opprinnelig utformet med næringsbebyggelse i fire etasjer, og et ubebygget areal som ble benyttet til parkering²⁸. Videre ligger tomten godt etablert i forhold til eksisterende trafikk- og kollektivnett, herunder Helsfyr og Ensjø t-bane stasjon²⁹. Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse, boligprosjekter under planlegging, samt industri, lager og næringsbygg³⁰.

Nye reguleringsplanen åpner for en utnyttelse på ca. 170% BRA, herunder 9 380 m2 BRA over terreng, og tilrettelegger for utforming av bolig, forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting og friområde³¹. Prosjektet omfatter oppføring av to boligbygg med en varierende bygningshøyde fra fire til syv etasjer³². Deler av prosjektet vil bli utformet med næringsformål på gateplan³³ og planforslaget tilrettelegger i tillegg for gjenåpning av bekk gjennom planområdet³⁴. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet som følge av tiltaket.

²⁸ (Byantikvaren, 2014)

²⁹ (Plan- og bygningsetaten, 2016c)

³⁰ (Spor Arkitekter AS, 2013)

³¹ (Oslo kommune, 2016b)

³² (Plan- og bygningsetaten, 2016c),

³³ (Oslo kommune, 2016b)

³⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2016c)

Malerhaugveien 19-23

Planområdet til Malerhaugveien 19-23 var opprinnelig opparbeidet med kontorbebyggelse med høy første etasje for lagerfunksjon³⁵. Tomten ligger godt etablert med nærhet til skoler og kollektivtransport, herunder Helsfyr og Ensjø t-bane stasjon, og nærområdet bestod på reguleringstidspunktet hovedsakelig av boligbebyggelse, prosjekter under planlegging, samt eldre næringsbygg³⁶.

Reguleringsplanen tilrettelegger for utforming av boligbebyggelse med utadrettet virksomhet i deler av første etasje³⁷ og en utnyttelse på ca. 223% BRA, herunder 11 350 m² BRA over terreng³⁸. Bebyggelsen vil opparbeides med en varierende byggehøyde fra fem til seks etasjer³⁹, og en sammenhengende bygningsstruktur⁴⁰. Videre vil prosjektet utformes med varierende bygningsvolum tilpasset det skrånende terrenget i planområdet og tilrettelegge for et sammenhengende uteoppholdsareal rettet mot skolen som grenser til planområdet i sør⁴¹. Eksisterende bebyggelse på tomten forutsettes revet som følge av tiltaket⁴².

4.2 Nærmere om Løren

Løren har de senere årene vært under transformasjon fra bilbasert industri- og lagervirksomhet til et tettbyområde bestående av en stor andel boliger⁴³. På bakgrunn av den store byggeaktiviteten i området, utvikles området i dag med utgangspunkt i både formelle og uformelle arealplaner. Med sikte på å illustrere utviklingen av styringsverktøyene til Oslo kommune, utspiller reguleringsprosessene til de to prosjektene på Løren, Sinsenveien 41 og Lørenvangen 19 og 21, seg *før* det ble utformet uformelle arealplaner for området.

4.2.2 Lørenvangen 19 og 21

4.2.2.1 Saksgang

Lørenvangen 19 og 21																																
	2009							2010/2011							2012							2013										
	Jan.	Feb.	Mars	Apr.	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Des.	Jan.	Feb.	Mars	Apr.	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Des.	Jan.	Feb.	Mars	Apr.	Mai	Juni	Juli	
Oppstartsmøte																																
Høring og offentlig ettersyn																																
Plan vedtatt																																
	Antall dager fra oppstartsmøte til høring og offentlig ettersyn (fase 1)														936																	
	Antall dager fra høring og offentlig ettersyn til planvedtak (fase 2):														479																	
	Antall dager fra oppstartsmøte til planvedtak (fase 3):														1 441																	

Figur 5, Saksgang – Lørenvangen 19 og 21

³⁵ (Dyrvik arkitekter AS, 2016b).

³⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2019a)

³⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2019a)

³⁸ (Oslo kommune, 2019)

³⁹ (Byrådet, 2019)

⁴⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2019a)

⁴¹ (Plan- og bygningsetaten, 2019a)

⁴² (Byrådet, 2019)

⁴³ (Plan- og bygningsetaten, 2014g)

Forslagsstiller sendte 17.02.09⁴⁴ inn planinitiativ til PBE, og det ble påfølgende avholdt en samrådsprosess med innspill fra bydelen, offentlige etater og virksomheter. Videre ble oppstartsmøte avholdt 25.06.09⁴⁵, og oppstart av reguleringsarbeid kunngjort 03.07.09⁴⁶.

Påfølgende anmodet forslagstiller om utsettelse 11.11.09 på bakgrunn av endret situasjon tilknyttet planarbeidet⁴⁷. Utsettelsen skyldtes utviklingen av Dag Hammarskjølds vei 45, en tomt som eies av forlagsstiller, og forventes å dekke barnehagebehovet for begge planområdene. Forslagsstiller ønsket med dette å avvente frem til reguleringsprosessen til Dag Hammarskjølds vei 45 m.fl. hadde startet opp, med sikte på en parallell behandlingsprosess av de to planene⁴⁸. Påfølgende ble planskisse sendt til PBE 16.06.2010.

I avklaringsmøte 10.01.2011 fremstilte PBE at de ikke kunne anbefale planforslaget, da tiltaket ikke var i tråd med deres føringer. Det ble i etterkant av dette initiert et nytt møte mellom partene 26.09.2011, med hensikt om et sammenfallende syn på konseptet - uavhengig av uenigheter tilknyttet utviklingsrammer og utnyttelse⁴⁹. PBE tok saksopplysningene til orientering, men endret ikke deres anbefalinger fra tidligere møte i Januar 2011⁵⁰.

Etter vedtak fra PBE 31.01.12, ble planforslaget utlagt til offentlig ettersyn fra 13.02.12 til 26.03.12⁵¹. Planforslaget bestod av to alternativer, herunder forslagstillers alternativ 1, og PBEs alternativ 2⁵². Bygningsstruktur og plassering av bygg er likt i begge alternativene, og består av en todelt utforming med kvartalsstruktur i nord, og lamellbebyggelse i sør⁵³. Forslagsstillers alternativ 1 består boligbebyggelse i syv til ti etasjer og tomteutnyttelse på 204%, herunder 43 500 m² BRA over terreng⁵⁴. PBEs alternativ 2 har en lavere utnyttelse på ca. 183%, herunder 39 000 m² BRA, og etasjene er begrenset til 7-8 etasjer⁵⁵. I tillegg foreslår PBE etablering av forretninger, bevertningssteder og offentlig og privat tjenesteyting i deler av planområdet⁵⁶. Fra oppstartsmøtet til høring og offentlig ettersyn tok det 963 dager.

I perioden etter høringsrunden ble det foretatt justeringer på begge alternativene. Endringen i forlagsstillers alt. 1 innebar innføring av forretningsvirksomhet langs Lørenvangen, og antall boligheter er med dette noe redusert⁵⁷. PBE valgte å redusere omfanget av

⁴⁴ (Lørenvangen Utvikling AS, 2009)

⁴⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2009b)

⁴⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2012h)

⁴⁷ (Lillestrøm Arkitektkontor AS, 2009)

⁴⁸ (Lillestrøm Arkitektkontor AS, 2009)

⁴⁹ (Plan- og bygningsetaten, 2011a).

⁵⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2011a)

⁵¹ (Plan- og bygningsetaten, 2012d)

⁵² (Plan- og bygningsetaten, 2012g)

⁵³ (Plan- og bygningsetaten, 2012g)

⁵⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2012g)

⁵⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2012g)

⁵⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2012g)

⁵⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2012h)

forretningsvirksomheten, og alternativ 2 omfattet med dette en større andel bolig enn tidligere⁵⁸. Plan- og bygningsetaten foreslo i tillegg en ytterligere reduksjon av høydene fra 7-8 til 6-8 etasjer⁵⁹. Begge alternativene fulgte planforslaget til politisk behandling 17.12.12⁶⁰, og forslagsstillers alternativ ble vedtatt 05.06.13 og korrigeret etter vedtak 28.08.13⁶¹. Korrigeringen skyldtes en unøyaktighet på plankartet⁶². Dette resulterte i et tidsbruk på 479 dager fra høring og offentlig ettersyn til planvedtak, og 1 441 dager fra oppstartsmøte til planvedtak.

Det ble ikke mottatt noen klager på planvedtaket.

4.2.2.2 Konfliktnivå

Lørenvangen 19 og 21	
	Antall
Samrådsinnspill ⁶³	9
Forhåndsuttalelser	10
Bemerkninger v/høring og offentlig ettersyn	10
Innsigelser v/høring og offentlig ettersyn	0
Planforslag til politisk behandling	2
Klager på vedtatt plan	0

Tabell 4, konfliktnivå - Lørenvangen 19 og 21

Forhåndsuttalelser⁶⁴

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 03.07.09, med frist for bemerkninger 01.09.09. Det kom inn 10⁶⁵ forhåndsuttalelser, hvor åtte var fra offentlige aktører og etater, og to fra private aktører. Uttalelsene fra offentlige aktører og etater omhandlet bl.a. forhold tilknyttet parkering, sykkelnettverket, lav skolekapasitet, og redegjørelse for ledningsnett, tiltak for brann og kildesortering. Det ble i tillegg uttrykt behov for utredning av støy- og luftforhold, og avklart at det ikke er grunnlag for gul liste. Uttalelsene fra de private aktørene omfatter hovedsakelig forhold tilknyttet naboprojektet, atkomst og byggehøyde i tråd med naboprojekt.

Bemerkninger og innsigelser ved høring og offentlig ettersyn⁶⁶

Planforslaget var til høring i perioden 13.02.12 - 26.03.12, og omfattet to alternativer, herunder forslagsstillers alt. 1 og PBEs alt. 2. I løpet av høringsrunden kom det inn ti

⁵⁸ (Plan- og bygningsetaten, 2012h)

⁵⁹ (Plan- og bygningsetaten, 2012h)

⁶⁰ (Oslo kommune, 2013a)

⁶¹ (Oslo kommune, 2013b)

⁶² (Oslo kommune, 2013a)

⁶³ Temaet vil ikke beskrives nærmere, da forholdet ikke foreligger for alle prosjektene

⁶⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2012g)

Kildehenvisningen gjelder for hele avsnittet

⁶⁵ Justert antall

⁶⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2012h)

Kildehenvisningen gjelder for hele avsnittet.

bemerkninger, hvor seks var fra offentlige etater og aktører, og fire fra private aktører og organisasjoner, inkludert en fra forslagsstillere. Bemerkningene fra offentlige etater og aktører omhandlet bl.a. løsninger for avfall, overvannshåndtering, fasade og tak, og behov for barne- og ungdomsskoler. I tillegg trekkes utforming av forretning og bevertning i deler av planområdet frem som en ønsket kvalitet.

Alle bemerkningene fra private aktører og organisasjoner omhandlet prosjektets byggehøyder, hvor det påpekes at tiltaket ikke forholder seg til KDP på Økern eller etablert praksis i området. Flertallet anbefalte med dette alt. 2 for videre utvikling, og fremmet i tillegg ønske om varierte boliger, og forretning og publikumsrettede virksomheter på planområdet. Forslagsstillers bemerkninger var rettet mot forhold i PBEs alt. 2.

Det ble ikke mottatt noen innsigelser på planforslaget i løpet av høringsperioden.

Planforslag til politisk behandling

I løpet av reguleringsprosessen ble det presentert to alternativer for fremtidig utvikling av tomten, herunder forslagsstillers alt. 1 og PBEs alt. 2. Begge forslagene fulgte til politisk behandling 17.12.2012⁶⁷, og alt. 1 ble vedtatt av bystyret 05.06.13⁶⁸.

Klager på vedtatt plan

Det ble ikke mottatt noen klager på vedtatt detaljregulering.

4.2.2.3 Informantens opplevelse av reguleringsprosessen

Planfaglig konsulent beskriver reguleringsprosessen som effektiv, og anser tidsbruken som normalt for planer av denne karakter. Det vises imidlertid til at koordineringen med prosjektet i Dag Hammarskjølds vei 45 førte til ekstra tidsbruk, og forholdet trekkes frem som en uforutsett hendelse i reguleringsprosessen. Videre trekker informanten frem fase 1 som den mest tidkrevende delen av reguleringsprosessen, og viser til diskusjon om utforming som spesielt tidkrevende, dvs. frem til PBE valgte å fremme eget alternativ.

Konfliktnivået i reguleringsprosessen beskrives hovedsakelig som nøytralt, og planfaglig konsulent viser til at det ikke forelå noen spesielt viktige tiltak de ikke fikk gjennomslag for hos kommunen. For å begrense utfordringene forsøkte tiltakshaversiden å legge kommunens føringer til grunn for utforming, og illustrere/begrunne i tilfeller føringene ikke ble fulgt opp.

⁶⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2012f)

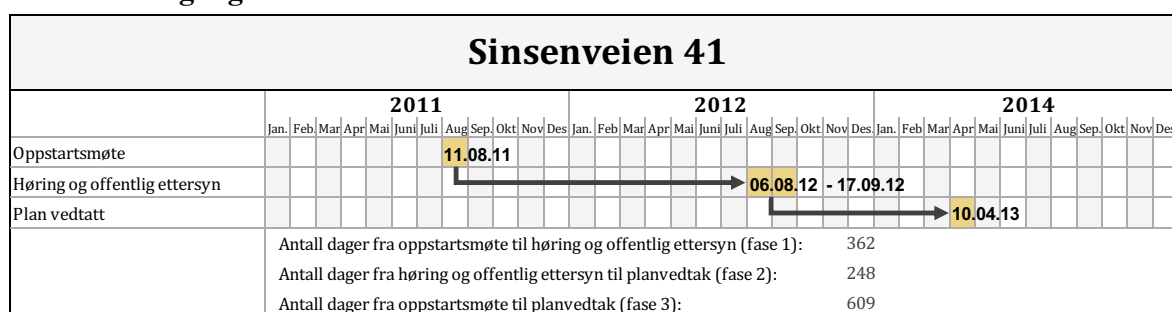
⁶⁸ (Oslo kommune, 2013b)

Det opplyses videre om uenigheter med kommunen/fagkyndige om løsninger tilknyttet barnehage og byggehøyder, og at dette førte til at PBE fremmet eget alternativ. Informanten peker i tillegg på at forhandlingsrommet var størst ved utforming av forslaget, og at dette rommet minsket etter Plan- og bygningsetaten hadde utformet sitt planalternativ.

Generelt var informantens inntrykk av reguleringsprosessen at kommunikasjonen mellom partene var god og kommunens ønsker ble tydelig formidlet, og at det forelå liten grad av motstrid mellom planene.

4.2.3 Sinsenveien 41

4.2.3.1 Saksgang



Figur 6, Saksgang – Sinsenveien 41

Planinitiativ ble sendt til Plan- og bygningsetaten 08.04.11⁶⁹, og det ble innledningsvis gjennomført en samrådsprosess med innspill fra bydelen, offentlige etater og virksomheter. Påfølgende ble oppstartsmøte avholdt 11.08.11⁷⁰, og planarbeid kunngjort 31.08.11⁷¹. På kunngjøringstidspunktet beskrives det et hovedgrep bestående av blokkbebyggelse på 5-6 etasjer og ønsket utnyttelse på 159%⁷².

Frem til høring og offentlig ettersyn ble det foretatt mindre endringer på prosjektet, herunder bl.a. redusert utnyttelse, endret etasjehøyde og byggegrense⁷³. Plan- og bygningsetaten mottok komplett planforslag 07.05.12, og planforslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn fra 06.08.12 til 17.09.12⁷⁴. Forslaget innebærer opparbeidelse av blokkbebyggelse, med en sammenhengende bygningsstruktur og nedtrappende etasjehøyde på 4-5 etasjer⁷⁵. Forslaget tilrettelegger for en utnyttelse på 2 724 m² BRA, herunder utnyttelse på 150% BRA ihht. kommuneplan⁷⁶. Fra oppstartsmøte 11.08.11 til høring og offentlig ettersyn 06.08.12, tok det 362 dager.

⁶⁹ (Solheim og Jacobsen Arkitekter AS, 2011)

⁷⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2011b)

⁷¹ (Plan- og bygningsetaten, 2012i)

⁷² (Plan- og bygningsetaten, 2012b)

⁷³ (SJ Arkitekter, 2012)

⁷⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2012i)

⁷⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2012e)

⁷⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2012e)

Det ble ikke foretatt endringer på planforslaget som følge av offentlig ettersyn, og planen ble videre oversendt til politisk behandling 14.12.12⁷⁷. Plan- og bygningsetaten fremmet planforslaget, og forslagsstillers alternativ ble vedtatt 10.04.13⁷⁸. Dette resulterte i at antall dager høring og offentlig ettersyn 06.08.12 til planvedtak var 248 og antall dager fra oppstartsmøte 11.08.11 til planvedtak var 609 dager.

Det ble ikke mottatt klager på vedtatt plan.

4.2.3.2 Konfliktnivå

Sinsenveien 41	
	Antall
Samrådsinnspill ⁷⁹	7
Forhåndsuttalelser	10
Bemerkninger v/høring og offentlig ettersyn	7
Innsigelser v/høring og offentlig ettersyn	0
Planforslag til politisk behandling	1
Klager på vedtatt plan	0

Tabell 5, konfliktnivå – Sinsenveien 41

Forhåndsuttalelser

Planarbeidet ble kunngjort 31.08.11⁸⁰, og det kom inn ti⁸¹ forhåndsuttalelser på planforslaget. Syv av uttalelsene kom fra offentlige etater og aktører, og tre fra private selskaper og naboer⁸². Uttalelsene fra offentlige aktører og etater omhandlet forhold tilknyttet parkering, eksisterende avkjørsel, byggegrense, støy og reduksjon av antall etasjer⁸³. Det ble også uttrykt behov for gjennomføring av arkeologisk undersøkelse, og ønske om gjennomgående leiligheter og beplantningsbelte⁸⁴. Forhåndsuttalelsene fra private bedrifter og naboer behandlet hovedsakelig løsningen av prosjektet, herunder utforming, plassering og etasjer⁸⁵.

Bemerkninger og innsigelser ved høring og offentlig ettersyn⁸⁶

I løpet av høringsperioden fra 06.08.12 til 17.09.12 kom det inn syv⁸⁷ bemerkninger på planforslaget, hvor seks var fra offentlige etater og aktører og en fra nabo. Bemerkningene fra offentlige etater og aktører omhandlet bl.a. interne veier, avfallshåndtering, vegetasjon og byggegrense. Reduksjon av antall etasjer ble også kommentert. Naboens bemerkelse

⁷⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2012c)

⁷⁸ (Oslo kommune, 2013c)

⁷⁹ Temaet vil ikke beskrives nærmere, da dette er forhold som ikke foreligger for alle prosjektene

⁸⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2012i)

⁸¹ Justert antall

⁸² (Solheim og Jacobsen Arkitekter AS, 2012b)

⁸³ (Plan- og bygningsetaten, 2012b)

⁸⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2012b)

⁸⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2012b)

⁸⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2012i)

Kildehenvisningen gjelder for hele avsnittet.

⁸⁷ Justert antall

omhandlet etasjehøyder og konsekvensene tiltaket vil få på boforhold, utsikt, og sol- og skyggeforhold.

Det ble ikke mottatt innsigelser på planforslaget i løpet av høringsperioden.

Planforslag til politisk behandling

I løpet av reguleringsprosessen har det kun blitt foretatt revideringer på forslagsstillers opprinnelige alternativ. Plan- og bygningsetaten valgte å fremme alternativet til politisk behandling 14.12.12, og planen ble vedtatt av bystyret 10.04.13⁸⁸.

Klager

Det ble ikke mottatt klager på vedtatt plan.

4.2.3.3 Informantens opplevelse av reguleringsprosessen

Ansvarlig søker beskriver reguleringsprosessen som tidkrevende på bakgrunn av behandlings- og ventetid hos kommunen. Det pekes imidlertid på at dette er forhold som har blitt verre siden Sinsenveien 41 var under behandling. Det ble tatt grep for å håndtere dette, blant annet ved å levere så komplette planforslag som mulig, dialog med saksbehandler og levere endringer med «sporendringer» for å lette saksbehandlers arbeid. Informanten uttrykker videre at det ikke dukket opp uforutsette forhold som påvirket tidsperspektivet ytterligere.

Videre beskriver informantens konfliktnivå i reguleringsprosessen som lavt, men viser til at det forelå interessekonflikter tilknyttet størrelse på torg, jordtykkelse over p-kjeller og avklaringer i forbindelse med trafo. Av andre viktige forhold påpeker informantens på at de ikke fikk gjennomslag for den opprinnelige etasjehøyden, og at bytte av saksbehandler kan ha påvirket prosessens konfliktnivå.

Ansvarlig søker peker i tillegg på at det var størst rom for forhandlinger med kommunen i startfasen og at forhandlingsrommet ble mindre etter offentlig ettersyn. Det berettes i tillegg om et lavt tillitsnivå mellom partene, og hvor forhandlingene i liten grad fremsto som problemløsende og konkurransedrevet. Generelt vises det til at kommunens ønsker ble tydelig formidlet, at det var god dialog mellom partene og samsvar mellom overordnede arealplaner.

⁸⁸ (Oslo kommune, 2013c)

tilrettelegger for utforming av bolig, barnehage, skole, forretning og kontor⁹⁹. Begge forslagene fremstiller et alternativt forslag til skole, herunder kontorlokaler i alt. 1 og boliger med næring i første etasje i alt. 2¹⁰⁰, dersom tiltaket ikke skulle bli aktuelt. PBE sitt alt. 3 skiller seg fra forslagsstillers alternativer ved redusert næringsbebyggelse og nedjustert tillat forretningsareal, samt bolig fra bakkeplan som alternativ til skole¹⁰¹. Fra oppstartsmøte til høring og offentlig ettersyn, tok det 1 691 dager.

På bakgrunn av innkommende bemerkninger ble det foretatt endringer på planforslaget, og forslaget ble sendt på begrenset høring fra 19.05.14 til 02.06.14¹⁰². Forslagsstillers alt. 1 har i denne høringsrunden utgått, og utformingen av skole er erstattet med bolig, etter uttalelse fra Utdanningsetaten 17.02.14¹⁰³. I forslagsstillers opprinnelige alt. 2 er det i tillegg foretatt justeringer på næringsbebyggelsen, byggehøyder, opparbeidet mer areal til torg og foretatt en mindre utvidelse av planområdet¹⁰⁴. PBEs alt. 3 følger opp endringene, men presenteres med lavere utbyggingsvolum og utnyttelse på boligbebyggelsen¹⁰⁵.

Påfølgende ble forslagsstillers alternativ 2 og PBEs alternativ 3 oversendt til politisk behandling 08.07.14¹⁰⁶. Reguleringsforslaget ble imidlertid returnert tilbake til Plan- og bygningsetaten 19.03.2015, for vurdering opp mot ambisjoner og mål i ny kommuneplan, som forutsetter utarbeidelse av områderegulering og utbygging av Fornebubanen med ny stasjon på Skøyen¹⁰⁷. I forbindelse med områdereguleringen ble «Byplangrep Skøyen» utarbeidet som første steg i prosessen til områderegulering, med hensikt om å formidle overordnet grep for området tidlig i prosessen¹⁰⁸. Byplangrep for Skøyen ble ferdigstilt i juni 2015¹⁰⁹.

Plan- og bygningsetaten valgte videre å trekke sitt forslag i forbindelse med justeringer av forslagene opp mot byplangrepet¹¹⁰. Dette kom som et resultat av at forslagsstillers alternativ lå tettere opp mot målsetningene for området. I forbindelse med dette ble det innarbeidet nye rekkefølgebestemmelser for planforslaget, og disse ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 31.08.15 – 12.10.15¹¹¹. Fra oppstartsmøte 27.03.09 til prosessens andre runde med høring og offentlig ettersyn 31.08.15, tok det 2 349 dager.

⁹⁹ (Plan- og bygningsetaten, 2013a)

¹⁰⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2013a)

¹⁰¹ (Plan- og bygningsetaten, 2013a)

¹⁰² (Plan- og bygningsetaten, 2014e)

¹⁰³ (Utdanningsetaten, 2014)

¹⁰⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2014e)

¹⁰⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2014e)

¹⁰⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2014c)

¹⁰⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹⁰⁸ (Oslo kommune, 2015b)

¹⁰⁹ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹¹⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹¹¹ (Plan- og bygningsetaten, 2015k)

Planen ble oversendt til endelig politisk behandling 17.12.15¹¹² og detaljreguleringen ble vedtatt 07.09.16. Dette resulterte i følgende tidsbruk i fase 2 og 3: antall dager fra høring og offentlig ettersyn (1) til planvedtak :1 032, antall dager fra høring og offentlig ettersyn (2) til planvedtak: 374 og antall dager fra oppstartsmøte til planvedtak: 2 722.

Det kom inn to klager på vedtatt plan. Klagene omhandlet fortetting, og ønsket med dette en lavere utnyttelse og mindre trafikk i nærområdet. Det påpekes også saksbehandlingsfeil ved behandling av planen¹¹³. Klagene førte ikke frem etter vedtak fra Fylkesmannen 23.05.17.

4.3.2.2 Konfliktnivå

Harbitzalléen 1-7	
	Antall
Samrådsinnspill ¹¹⁴	6
Forhåndsuttalelser	28
Bemerkninger v/høring og offentlig ettersyn (1)	19
Innsigelser v/høring og offentlig ettersyn (1)	0
Bemerkninger v/begrenset høring	6
Bemerkninger v/høring og offentlig ettersyn (2)	7
Innsigelser v/høring og offentlig ettersyn (2)	0
Planforslag til politisk behandling	1 (2)
Klager på vedtatt plan	2

Tabell 6, konfliktnivå – Harbitzalléen 1-7

Forhåndsuttalelser

I forbindelse med kunngjøringen kom det inn 28 forhåndsuttalelser, hvor 13 var fra offentlige etater og aktører og 15 fra private aktører¹¹⁵. Uttalelsene fra de offentlige aktørene omhandlet bl.a. forhold tilknyttet trafikk, eksisterende bygningsmasse, gjenåpning av bekk, kollektive sporlinjer, og reduksjon av høyde og utnyttelse¹¹⁶. Det ble også uttrykt ønsker om å benytte tomten til allmenntilgjengelig formål: skole, barnehage og bibliotek. Forhåndsuttalelsene fra de private aktørene, omfattet i større grad konsekvenser av tiltaket i form av sol- og skygge, forverring av trafikksituasjonen og reduksjon av grøntareal¹¹⁷. Det ble i tillegg uttrykt ønsker tilknyttet allmenntilgjengelige formål og reduksjon av etasjer, og påpekt usikkerhet i grunnen.

Bemerkninger og innsigelser ved høring og offentlig ettersyn (1)

Reguleringsprosessens første høringsrunde ble gjennomført i perioden 11.11.13 til 23.12.13¹¹⁸. Det kom inn 19¹¹⁹ bemerkninger på planforslaget, hvor ni var fra offentlige etater

¹¹² (Plan- og bygningsetaten, 2015f)

¹¹³ (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017c)

¹¹⁴ Temaet vil ikke beskrives nærmere, da forholdet ikke foreligger for alle prosjektene

¹¹⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2013a)

¹¹⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2013a) (LPO arkitekter & Civitas, 2013b)

¹¹⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2013a)

¹¹⁸ (Plan- og bygningsetaten, 2013b)

¹¹⁹ Justert antall

og aktører, og ti fra private aktører og naboer¹²⁰. Flertallet av bemerkningene fra de offentlige aktørene var på dette tidspunktet mer detaljert enn forhåndsuttalelsene, og omfattet bl.a. løsninger for gangvei, adkomst og renovasjon¹²¹. Videre behandlet bemerkningene forhold tilknyttet bevaringsverdig bebyggelse, etasjehøyde og utnyttelse. Uttalelsene fra private aktører og naboer omhandlet hovedsakelig de samme temaene som fremkom av forhåndsuttalelsene, herunder konsekvenser av tiltaket¹²². Det blir i tillegg uttrykt ønsker tilknyttet reduksjon av antall etasjer, tilretteleggelse for idrettsanlegg og bevaring av grøntområder¹²³.

Det ble ikke mottatt noen innsigelser på planforslaget i løpet av høringsperioden.

Bemerkninger ved begrenset høring

Begrenset høring ble gjennomført i perioden 19.05.14 - 02.06.14, som et resultat av endringer i planforslaget¹²⁴. Det kom inn seks bemerkninger, hvor fem var fra naboer og en fra forslagsstiller¹²⁵. Naboenes bemerkninger er gjentakende fra tidligere høringsperiode, og omhandler ønsker tilknyttet reduksjon av høyder og volum på næringsbebyggelsen, konsekvenser i form av sol- og skyggeforhold og problematisering av parkeringsareal¹²⁶. Det påpekes i tillegg at det er uheldig at skole og idrettshall er trukket ut av forslaget, og flertallet fremmer PBEs alternativ tre som den beste løsningen¹²⁷. Forslagsstillers bemerkning omhandler PBEs alt. 3, hvor bl.a. utnyttelse, størrelsen på toget og intensjon om fortetting i knutepunkt i ny kommuneplan problematiseres¹²⁸.

Bemerkninger og innsigelser ved høring og offentlig ettersyn (2)

Ny runde med høring og offentlig ettersyn ble gjennomført i perioden 31.08.15 -12.10.15, og var begrenset til å gjelde rekkefølgebestemmelsene til planforslaget¹²⁹. Det kom inn syv bemerkninger¹³⁰, hvor fire var fra offentlige aktører og tre fra private, herunder én fra forslagsstiller¹³¹. Flertallet av bemerkningene omhandlet justeringer og tilskudd til rekkefølgebestemmelsene¹³². Forslagsstillers bemerkninger omhandler derimot PBEs håndtering av saksbehandlingsfrister, nærmere bestemt brudd og uansvarlig opptreden tilknyttet dette. Blant annet trekker forslagsstiller frem at tiltaket ikke utløser behov for ny

¹²⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2014d)

¹²¹ (Plan- og bygningsetaten, 2014d)

¹²² (Plan- og bygningsetaten, 2014d)

¹²³ (Plan- og bygningsetaten, 2014d)

¹²⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2014e)

¹²⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2014d)

¹²⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹²⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹²⁸ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹²⁹ (Plan- og bygningsetaten, 2015k)

¹³⁰ Justert antall

¹³¹ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹³² (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

stasjon på Fornebu-banen, og at det ikke foreligger en områdeplan som danner grunnlag for spleiselag, samt at Byplangrep ikke er juridisk bindende¹³³. En annen privat bemerkelse påpeker noe av de samme forholdene, herunder at Oslo kommunes behov for finansiering ikke kan brukes som begrunnelse for innføring av rekkefølgebestemmelser¹³⁴.

Planforslag til politisk behandling

I løpet av reguleringsprosessen ble det presentert tre alternativer for fremtidig utvikling av tomten. To av alternativene ble sendt til politisk behandling 08.07.14¹³⁵, hvorav et alternativ fulgte til endelig politisk behandling 17.12.15¹³⁶.

Klager

Det kom inn to klager på vedtatt plan av 20.09.16. Klagen ble ikke tatt til følge, og bystyrets vedtak ble stående etter vedtak fra Fylkesmannen 23.05.17¹³⁷.

4.3.2.3 Informantens opplevelse av reguleringsprosessen

Reguleringsansvarlig beskriver reguleringsprosessen til Harbitzalléen 1-7 som tidkrevende. Informanten viser til at det oppstod uforutsette forhold som førte til ekstra tidsbruk i reguleringsprosessen, herunder introduksjonen av Byplangrep og uenigheter med PBE om utnyttelse. Dette ble avdekket sent i planprosessen og medførte mye ekstraarbeid. Videre beskrives prosessen med byantikvar, diskusjoner om utnyttelse og uenighet omkring funksjonsblanding, som de mest tidkrevende faktorene i fase 1. Tiden før førstegangs politisk behandling og endringene som følge av Byplangrep, beskrives som de mest tidkrevende forholdene i fase 2.

Informanten påpeker at tidsforløpet kunne vært kortere dersom uenigheter omkring utnyttelse, hadde vært avdekket på et tidligere tidspunkt. I tillegg ble Byplangrep introdusert på et tidspunkt hvor saken allerede var klargjort for politisk behandling, noe som resulterte i en rekke ekstra møter og illustrasjonsarbeid. Byplangrep førte imidlertid til at PBE endret mening om utnyttelse og ble mer åpne for å øke denne.

Videre beskrives konfliktnivået i reguleringsprosessen som høyt, og informanten viser til at de største uenighetene mellom partene omhandlet utnyttelse og rekkefølgekrav. Informanten

¹³³ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹³⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2015e)

¹³⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2014c)

¹³⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2015f)

¹³⁷ (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017c)

(forslagsstillers hovedalternativ)¹⁴². Alternativ 2 har samme utnyttelsesgrad, men lavere byggehøyde og innebærer med dette en mer kompakt bygningsform¹⁴³. Alternativ 3 er et 0-alternativ i henhold til gjeldende KDP for Skøyen¹⁴⁴ og alternativ 4 innebærer samme utviklingsgrep som alt. 1, men tilrettelegger for 50% utnyttelse til bolig i høyhuset¹⁴⁵. Tiltakene tar utgangspunkt i en tomteavgrensning på 9 daa, mot 4,3 daa i vedtatt plan. Alternativ 1, 2 og 4 omfatter et bruksareal på ca. 25 700 m² BRA¹⁴⁶. Fra oppstartsmøte til prosessens første høring og offentlig ettersyn tok det 707 dager.

Etter høringsrunden ble saken drøftet i Rådet for byarkitektur 10.02.15¹⁴⁷, og revidert planforslag ble sendt til PBE 27.02.15¹⁴⁸. Planforslaget tar utgangspunkt i forslagsstillers alt. 1, og innebærer bl.a. justering av planområdet, planbeskrivelse, plankart og rekkefølgebestemmelser¹⁴⁹. Brev av 16.03.15 beskriver i tillegg et ønske fra PBE om en «time out» i saksbehandlingsprosessen på bakgrunn av arbeidet med områderegulering av Skøyen, utbygging av Fornebubanen og spørsmål tilknyttet prosjektet som byplanmessig grep¹⁵⁰. Forslagsstiller ønsket ikke å etterkomme forholdet.

Påfølgende mottok forslagsstiller brev fra PBE om framdriften til prosjektet 30.03.15¹⁵¹. Brevet viser til byrådsavdelingen sitt ønske om at PBE skulle foreta en ny vurdering av saker som var oversendt til politisk behandling. I denne forbindelse ville det også bli foretatt en ny vurdering av planforslaget til Drammensveien 149, opp mot det fremtidige byplangrepet for Skøyen¹⁵². Som følge av dette ble det utarbeidet nye rekkefølgebestemmelser, og disse ble lagt ut høring og offentlig ettersyn i perioden 15.06.15 – 10.08.15¹⁵³. Fra oppstartsmøte til andre runde med offentlig ettersyn, tok det 959 dager.

Etter offentlig ettersyn av rekkefølgebestemmelsene valgte PBE å utarbeide og fremmet eget alternativ (alt. 2), i samsvar forslag til Byplangrep Skøyen¹⁵⁴. Forslaget var ute til offentlig ettersyn i perioden 21.09.15 - 02.11.15¹⁵⁵ og omfattet oppføring av ca. 21 000 m² BRA over bakkeplan i 5-16 etasjer¹⁵⁶. Tiltaket tilrettelegger for utforming av bolig, forretning, kontor, bevertning og offentlig og/eller privat tjenesteyting¹⁵⁷. I løpet av høringsperioden, besluttet

¹⁴² (Plan- og bygningsetaten, 2014h)

¹⁴³ (Plan- og bygningsetaten, 2014h)

¹⁴⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2014h)

¹⁴⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2014h)

¹⁴⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2014h)

¹⁴⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2015m)

¹⁴⁸ (Civitas AS, 2015)

¹⁴⁹ (Civitas AS & Narud Stokke Wiig AS, 2015)

¹⁵⁰ (Scandinavian Development AS, 2015)

¹⁵¹ (Plan- og bygningsetaten, 2015c)

¹⁵² (Plan- og bygningsetaten, 2015c)

¹⁵³ (Plan- og bygningsetaten, 2015h)

¹⁵⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

¹⁵⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2015j)

¹⁵⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2015i)

¹⁵⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2015i)

imidlertid Byantikvaren å fremme eget reguleringsforslag (alt. 3)¹⁵⁸. Alternativet bygger på PBEs alt. 2, men innebærer en reduksjon byggehøyden fra 16 til 10 etasjer på høyhuset, og fra kote 30,5 til 26 på boligbebyggelsen¹⁵⁹. Fra oppstartsmøte til tredje runde med offentlig ettersyn, tok det 1 057 dager.

Etter høringsrunden valgte forslagsstiller å frafalle sitt opprinnelig alternativ (alt. 1), og fremme PBEs alt. 2 som sitt alternativ til politisk behandling¹⁶⁰. Påfølgende ble planforslaget, bestående av to alternativer (alt. 2 og alt. 3) oversendt til politisk behandling, og PBEs alternativ 2 ble vedtatt 15.06.16¹⁶¹. Dette resulterte i følgende tidsbruk i fase 2: antall dager fra høring og offentlig ettersyn (1) til planvedtak: 619, antall dager fra høring og offentlig ettersyn (2) til planvedtak: 366, og antall dager fra høring og offentlig ettersyn (3) til planvedtak: 269 dager. Antall dager fra oppstartsmøte til planvedtak var 1 325 dager.

Avslutningsvis kom det inn en klage på planvedtaket. Klagen omhandlet at vedtaket var ulovlig, og viser til et omfattende dispensasjonsvedtak som ikke er i tråd med lovens bestemmelser, avvik fra gjeldende reguleringsplaner og dispensasjonspraksis. Klagen førte ikke frem etter vedtak fra Fylkesmannen 30.05.17¹⁶².

4.3.3.2 Konfliktnivå

Drammensveien 149	
	Antall
Samrådsinnspill ¹⁶³	11
Forhåndsuttalelser	13
Bemerkninger v/høring og offentlig ettersyn (1)	71
Innsigelser v/høring og offentlig ettersyn (1)	1
Bemerkninger v/høring og offentlig ettersyn (2)	9
Innsigelser v/høring og offentlig ettersyn (2)	0
Bemerkninger v/høring og offentlig ettersyn (3)	12
Innsigelser v/høring og offentlig ettersyn (3)	0
Planforslag til politisk behandling	2
Klager på vedtatt plan	1

Tabell 7, konfliktnivå – Drammensveien 149

Forhåndsuttalelser¹⁶⁴

I forbindelse med kunngjøringen kom det inn 13 forhåndsuttalelser, hvor seks kom fra offentlige aktører og syv fra private organisasjoner og naboer. Uttalelsene fra de offentlige

¹⁵⁸ (Byantikvaren, 2015)

¹⁵⁹ (Byantikvaren, 2015)

¹⁶⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

¹⁶¹ (Byrådsavdeling for byutvikling, 2016a)

¹⁶² (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017b)

¹⁶³ Temaet vil ikke beskrives nærmere, da forholdet ikke foreligger for alle prosjektene

¹⁶⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2014h)

Kildehenvisningen gjelder for hele avsnittet.

aktørene omhandlet bl.a. fredet/vernet løkkeanlegg på Sofienlund og Skøyen stasjon. Det ble også uttrykt behov for koordinering, utarbeidelse av utbyggingsavtale og oversendelse av tiltaket til riksantikvaren ble også vurdert. Uttalelsene fra de private aktører retter seg i større grad mot negative kvaliteter tilknyttet høyhuset og konsekvensene dette vil ha på bylandskapet, bokkvaliteter, sol- og skyggeforhold, luftforhold, trafikksituasjonen ect. Det påpekes i tillegg avvik fra gjeldende planer for området, og etterlyses en helhetlig plan for området før saker kan behandles. Planprogrammet anbefales som utgangspunkt for plan- og utredningsarbeid.

Bemerkninger og innsigelser ved høring og offentlig ettersyn (1)

Første høringsrunde ble gjennomført i tidsperioden 06.10.14 til 17.11.14, og det kom inn 71 bemerkninger på planforslaget¹⁶⁵. Av disse var tolv fra offentlige etater og virksomheter, en fra politisk organisasjon, syv fra private foreninger og foretak og 51 fra naboer¹⁶⁶. Statens vegvesen fremmet i tillegg innsigelse på planforslaget, på bakgrunn av for høy parkeringsdekning¹⁶⁷.

Bemerkninger fra offentlige aktører innebar bl.a. redegjørelse av lovverk og plikter i form av tekniske krav, forhåndsgodkjenninger, overvannshåndtering ect.¹⁶⁸. Videre ble utnyttelsen og byggehøyden til de fire alternativene ble kommentert, og det ble konstatert at forslaget skulle oversendes til rådet for byarkitektur¹⁶⁹. Flere av de offentlige aktørene uttrykte i tillegg et ønske om utsettelse, i påvente av planer for området, Fornebubanen og avgjørelse vedrørende omlegging av trikk¹⁷⁰. Bemerkningene fra de private foreningene og foretakene omhandlet forhold tilknyttet høy parkeringsutnyttelsen, og at forslaget er i strid med gjeldende arealplaner¹⁷¹. Det ble også uttrykt frustrasjon med hensyn til høyhuset, etasjehøyder og konsekvensene dette ville ha på sol- og skyggeforhold, utsyn, ect.¹⁷²

Bemerkningene fra naboene er omfattende, men i stor grad sammenfallende. Hovedsakelig inneholder de meninger og konsekvenser tilknyttet høyhuset, utnyttelse, overordnede planer, kontorisering av Skøyen, forholdet til omgivelsene, trafikk, utbyggingsperioden og arkitektur¹⁷³.

¹⁶⁵ Justert antall

¹⁶⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

¹⁶⁷ (Statens vegvesen, 2014)

¹⁶⁸ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

¹⁶⁹ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

¹⁷⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

¹⁷¹ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

¹⁷² (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

¹⁷³ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

Bemerkninger og innsigelser ved høring og offentlig ettersyn (2)

Rekkefølgebestemmelsene var ute til høring i perioden 15.06.15 – 10.08.15¹⁷⁴. Det kom inn ni bemerkninger¹⁷⁵, hvor syv var fra offentlige aktører og to fra private aktører. Flertallet av bemerkningene omfatter justeringer og tilskudd til rekkefølgebestemmelsene¹⁷⁶. Statens vegvesen, som tidligere har fremmet innsigelse på forslaget, uttalte i tillegg at de fastholdt innsigelsen¹⁷⁷.

Bemerkninger og innsigelser ved høring og offentlig ettersyn (3)¹⁷⁸

Prosessens tredje høringsrunde ble gjennomført i perioden 21.09.15 – 02.11.15, som et resultat av at PBE fremmet alt. 2. Det kom inn tolv bemerkninger¹⁷⁹, hvor seks var fra offentlige etater og aktører, og seks fra private aktører, herunder en fra tiltakshaver. Innsigelsen til Statens vegvesen ble trukket 10.11.15, under forutsetning av at det ikke tillates parkeringsdekning ut over laveste nivå i parkeringsnormen.

Bemerkningene fra offentlige aktører og etater omhandler til dels temaer som har blitt behandlet tidligere, herunder grunneierbidrag og avventing på bakgrunn av Fornebubanen og omlegging av trikk. Videre stod Byantikvaren fast ved tidligere uttalelser og fremmer eget planalternativ. Bydelsutvalget trekker i tillegg frem at Byplangrep ikke skal benyttes som en formell arealplan og at tiltaket bør rettes i tråd med KDP. Flertallet av bemerkningene fra de private aktørene er gjentakende fra tidligere høringsrunder, herunder utnyttelse, høyde og konsekvenser i form av sol, skygge, bokvalitet ect. Samtidig diskuteres Byplangrep som plangrunnlag, herunder mangel på høringsrunde og politisk behandling, og at planen ikke bør legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Planforslag til politisk behandling

To av alternativene (alt. 2 og 3) fulgte planforslaget til politisk behandling 28.01.16¹⁸⁰, og alternativ 2 ble vedtatt 15.05.16¹⁸¹.

¹⁷⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2015i)

¹⁷⁵ Justert antall

¹⁷⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

¹⁷⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

¹⁷⁸ (Plan- og bygningsetaten, 2016b)

Kildehenvisningen gjelder for hele avsnittet.

¹⁷⁹ Justert antall

¹⁸⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2016a)

¹⁸¹ (Oslo kommune, 2015a)

Klager

Det ble mottatt én klage på vedtatt plan av. Klagen ble ikke tatt til følge, og bystyrets vedtak ble stående etter vedtak fra Fylkesmannen 30.05.17¹⁸².

4.3.3.3 Informantens opplevelse av reguleringsprosessen

Regulanten for Drammensveien 149 beskriver reguleringsprosessen som tidkrevende, og trekker frem at oppdragsgiver på et tidlig stadium ønsket å utfordre rammebetingelsene. Videre vises det til at prosessen kunne gått raskere dersom det hadde blitt gjennomført en prosess for avklaring av prosjektets rammer – som befant seg langt over rammene i kommuneplanen.

Konfliktnivået i reguleringsprosessen beskrives som høyt, og regulanten trekker frem at de innledningsvis forventet at byggehøyder ville bli en utfordring. I forbindelse med dette beskriver informanten at ble det forsøkt å lobbe inn løsninger ovenfor politikerne, og at en av faktorene som kan ha påvirket konfliktnivået var at både politikere og PBE godtok så mye intervensjon. Regulanten påpeker at han/hun valgte å gå ut av prosjektet som følge av overnevnte forhold. Det vises videre til utfordringer i forbindelse med at kommuneplanen kun tillot bebyggelse på seks etasjer og at det forelå politisk åpenhet for å tillate bebyggelse på fler etasjer.

Reguleringsprosessens foreliggende forhandlinger beskrives som både konkurransedrevet og problemløsende, med et lavt tillitsforhold mellom forslagsstillersiden og PBE. Generelt opplevde informanten at det i stor grad var rom for forhandlinger i løpet av prosessen, og fase 1 trekkes frem som perioden hvor forhandlingsrommet var størst. Videre beskriver informanten at PBE var bakpå fra start, og at saken burde vært løftet til et politisk nivå på et tidligere tidspunkt og på en ryddigere måte. Det bemerkes i tillegg at dialogen med byplansjef, oppdragsgiver og politisk ledelse var nødvendig, og at det var forslagsstiller som stod for dette steget.

I forhold til gjeldende overordnede arealplaner, beskriver informanten at de oppfattet at den gamle KDP for området som utdatert, og at Byplangrep i stor grad var motstridende fra andre foreliggende arealplaner, når det ble introdusert.

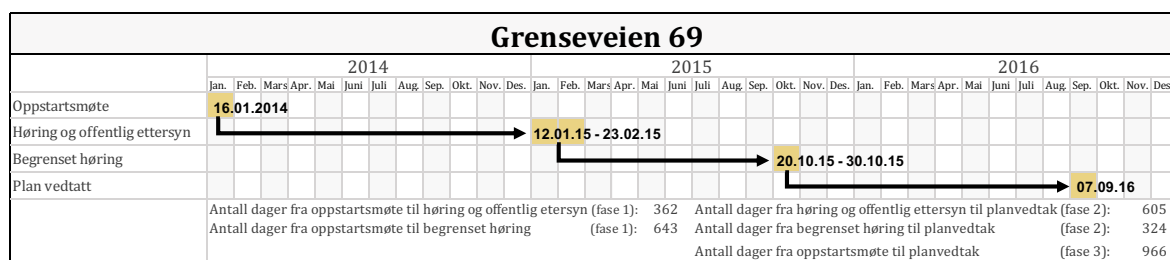
¹⁸² (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017b)

4.4 Nærmere om Ensjø

Ensjø har gjennomgått en større transformasjon, fra bilby til boligby, og fra et spredt ytre byområde til et indre byområdet med høy tetthet¹⁸³. Transformasjonen av området forventes å ferdigstilles rundt 2030¹⁸⁴, og utviklingen av uformelle arealplaner for området, herunder planprogram og VPOR, har vært svært utslagsgivende for utviklingen av området. Planleggingsprogrammet ble presentert som en alternativ fremgangsmåte i forhold til tradisjonell planlegging, både i innhold og prosess, og er verken forankret i Plan- og bygningsloven eller juridisk bindende¹⁸⁵. Tilsvarende er VPOR heller ikke et juridisk bindende, men retningsgivende dokument, for behandling av innsendte reguleringsplaner og byggesaker¹⁸⁶.

4.4.2 Grenseveien 69

4.4.2.1 Saksgang



Figur 9, Saksgang – Grenseveien 69

Tiltakshaver sendte ut forespørsel om oppstartsmøte den 28.11.13¹⁸⁷, og møtet ble gjennomført 16.01.14¹⁸⁸. Påfølgende ble varsel om oppstart av reguleringsplan kunngjort 08.02.14¹⁸⁹ med frist for forhåndsuttalelser 10.03.14¹⁹⁰.

PBE mottok komplett planforslag 11.12.15¹⁹¹, og planen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 12.01.15 – 23.02.15¹⁹². Planforslaget presenterte to alt. for fremtidig utvikling av planområdet, herunder forslagsstillers alt. 1 og PBEs alt. 2. Alternativ 1 innebar oppføring av tre boligbygg i 3-7 etasjer fordelt på 10 500 m² BRA¹⁹³. Alternativ 2 omfattet et BRA på 9 380 m², og skiller seg fra forslagsstillers alt. ved at lamellen i bakgården trekkes ut av planen, og at det legges på en etasje på bebyggelsens laveste punkt¹⁹⁴. Fra oppstartsmøte til høring og offentlig ettersyn tok det 362 dager.

¹⁸³ (Plan- og bygningsetaten, 2007)

¹⁸⁴ (Oslo kommune, u.å.)

¹⁸⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2002)

¹⁸⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2007)

¹⁸⁷ (Arkitekter, 2013)

¹⁸⁸ (Plan- og bygningsetaten, 2014b)

¹⁸⁹ (Plan- og bygningsetaten, 2016c)

¹⁹⁰ (Spor Arkitekter AS, 2014)

¹⁹¹ (Plan- og bygningsetaten, 2016c)

¹⁹² (Plan- og bygningsetaten, 2015g)

¹⁹³ (Plan- og bygningsetaten, 2014a)

¹⁹⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2014a)

På bakgrunn av innkommende bemerkninger ble det foretatt endringer på planforslaget. Endringene omfattet bl.a. retting av feil på høyder, og endret formålsgrense på deler av planområdet¹⁹⁵. Kart og bestemmelser ble på bakgrunn av dette sendt på begrenset høring fra 20.10.15 til 30.10.15, til parter som berøres direkte av endringene¹⁹⁶. Fra oppstartsmøte til begrenset høring tok det 643 dager.

Etter begrenset høring ble planen oversendt til politisk behandling 14.01.16¹⁹⁷. PBE og tiltakshaver valgte å fremme hvert sitt alternativ, og planforslag til politisk behandling består derfor av to alternativer. Plan- og bygningsetatens alt. 2 ble vedtatt 07.09.16¹⁹⁸. Dette resulterte i følgende tidsbruk i fase 2: 605 dager fra høring og offentlig ettersyn til planvedtak, 324 dager fra begrenset høring til planvedtak og 966 dager fra oppstartsmøte til planvedtak.

Det kom inn en klage på vedtatt plan. Klagen omhandlet byggehøyder, støy-, og parkeringsforhold¹⁹⁹. Klagen førte ikke frem, etter vedtak fra Fylkesmannen 24.04.17²⁰⁰.

4.4.2.2 Konfliktnivå

Grenseveien 69	
	Antall
Forhåndsuttalelser	7
Bemerkninger v/høring og offentlig ettersyn	9
Innsigelser v/høring og offentlig ettersyn	0
Bemerkninger v/begrenset høring	1
Planforslag til politisk behandling	2
Klager på vedtatt plan	1

Tabell 8, konfliktnivå – Grenseveien 69

Forhåndsuttalelser

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 08.02.14, og det kom inn syv forhåndsuttalelser²⁰¹. Alle uttalelsene kom fra offentlige aktører og etater, og omhandlet blant annet forhold tilknyttet parkering, grunn, gjenåpning av bekk, biologisk mangfold og redegjørelse av lovverk og plikter som følge av prosjektet²⁰². Det ble også uttrykt behov for rekkefølgebestemmelser og vurdering av offentlige tiltak i form av skole og barnehage²⁰³.

¹⁹⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2015d)

¹⁹⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2015d)

¹⁹⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2016d)

¹⁹⁸ (Byrådsavdeling for byutvikling, 2016b)

¹⁹⁹ (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017a)

²⁰⁰ (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017a)

²⁰¹ (Plan- og bygningsetaten, 2016c).

²⁰² (Plan- og bygningsetaten, 2015b)

²⁰³ (Plan- og bygningsetaten, 2015b)

Bemerkninger og innsigelser ved høring og offentlig ettersyn²⁰⁴

Planforslaget var ute på høring og offentlig ettersyn fra 12.01.15 til 23.02.15. Det kom inn 9 bemerkninger på planforslaget, hvor seks var fra offentlige etater og aktører, to fra borettslag og sameie og en fra forslagsstiller. Bemerkningene fra offentlige etater er på et mer detaljert nivå enn forhåndsuttalelsene, og omfatter blant annet løsninger for overvann, fortau, grønnstruktur, sykkelparkering, og foreslåtte reguleringsbestemmelser. Det påpekes også behov for gjennomgående leiligheter med hensyn til støy og luftforurensning, og PBEs alt. 2 trekkes frem som foretrukket alternativ. Bemerkningene fra borettslaget og sameiet er sammenfallende, og påpeker at alternativene hverken er i tråd med utnyttelsen i planprogrammet, eller etablert boligbebyggelse i området. Det uttrykkes også at det ikke er ønskelig med mer boligbebyggelse i området, samt bekymring tilknyttet belastning på veiene i området. Tiltakshaver bemerkning er rettet mot konkrete grep PBEs alternativ 2.

Det ble ikke mottatt innsigelser på planforslaget i løpet av høringsperioden.

Bemerkninger og innsigelser ved begrenset høring

Reviderte bestemmelser og kart var ute til begrenset høring i perioden 20.10.15 – 30.10.15²⁰⁵. I løpet av høringsperioden kom det inn én bemerkning fra offentlig etat, som omfattet mindre justeringer på rekkefølgebestemmelsene²⁰⁶.

Planforslag til politisk behandling

I løpet av reguleringsprosessen ble det fremmet to alternativer for utvikling av tomten, herunder forslagsstillers alt. 1 og PBEs alt. 2. Begge alternativene fulgte planforslaget til politisk behandling 07.09.16²⁰⁷.

Klager

Det ble mottatt en klage på planvedtaket 07.09.16²⁰⁸. Klagen førte ikke frem, og bystyrets vedtak ble stående etter avgjørelse fra Fylkesmannen 24.04.17²⁰⁹.

4.4.2.3 Informantens opplevelse av reguleringsprosessen

Reguleringsansvarlig beskriver reguleringsprosessen som tidkrevende, og trekker frem at det i forkant ble tatt grep for å minske tidsforbruket i reguleringsprosessen. Grepene gikk ut på å

²⁰⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2016c)

Kildehenvisningen gjelder for hele avsnittet.

²⁰⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2015d)

²⁰⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2016c)

²⁰⁷ (Oslo kommune, 2016c)

²⁰⁸ (Oslo kommune, 2016c)

²⁰⁹ (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017a)

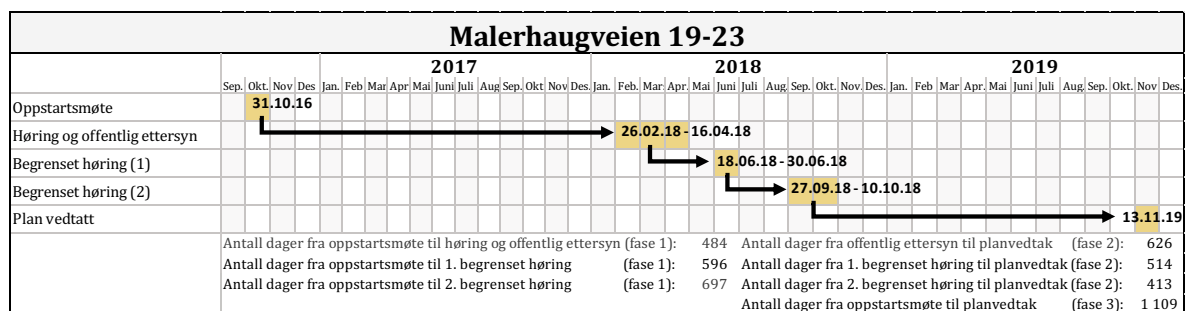
utfordre gjeldende planer og retningslinjer i minst mulig grad. Informanten viser i tillegg til uforutsette forhold som førte til ekstra tidsbruk i reguleringsprosessen, herunder at PBE brukte uforholdsmessig mye tid på å utarbeide tilbakemelding/referat, noe som førte til at tiltakshaver var tvunget til følge opp. Videre pekes det på at reguleringsprosessen kunne gått raskere dersom samarbeidet hadde vært bedre, f.eks. gjennom å samkjøre analysearbeid, omforent konsept ect.

Konfliktnivået i reguleringsprosessen beskrives som nøytralt, og reguleringsansvarlig trekker frem at de i forkant forventet at utnyttelse og høyder ville bli en utfordring. For å begrense dette ble det prosjektert tett opp til retningslinjene for område. Informanten viser til at det oppstod interessemotsetninger tilknyttet balkonger, bygningsbredder og fordeling av bygningsvolum, herunder terrengbehandling, størrelse på gårdsrom og antall gårdsrom. Dette ble håndtert gjennom omarbeidelse av skisseprosjektet og forsøk på dialog med kommunen. Av andre viktige forhold beskriver informanten at interessemotsetninger kunne vært unngått dersom det hadde foreligget tettere dialog og samskapning mellom partene. Fordeling av bygningsvolum trekkes i tillegg frem som et forhold de ikke fikk gjennomslag på hos PBE.

Informanten opplevde at var gjennomgående lite rom for forhandlinger i løpet av reguleringsprosessen, men peker på at forhandlingsrommet var størst i møte med BYM og prosjekterende av naboprojekt Østre parkdrag. Videre beskriver reguleringsansvarlig at PBEs ønsker ble antydnet i møter, men først ble tydeliggjort ved offentlig ettersyn, der de fremmet eget alternativ. I forhold til overordnede planer opplevde informanten at både VPOR og kommuneplanens arealdel var bindende for å få godkjent, og at samsvar mellom VPOR og andre arealplaner opplevdes som nøytralt.

4.4.3 Malerhaugveien 19-23

4.4.3.1 Saksgang



Figur 10, saksgang – Malerhaugveien 19-23

Oppstartsmøtet ble gjennomført 31.10.16²¹⁰ og igangsetting av planarbeidet kunngjort 28.11.16, med frist for forhåndsuttalelser 23.12.16²¹¹. På dette tidspunktet beskrives det et hovedgrep bestående av fire bygningsvolumer, fordelt på tre punkthus på 8-12 etasjer og en lenger sammenhengende blokk på 5-7 etasjer²¹².

PBE mottok komplett planforslag 19.01.18²¹³, og varslet i brev av 13.01.18²¹⁴ at de ville komme med alternativ planforslag. Påfølgende ble planforslaget lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 26.02.18 – 16.04.18²¹⁵, med to alternativer for fremtidig utvikling. Plasseringen av bebyggelse og formål er lik for begge alternativene, og består av en sammenhengende bygningsstruktur. Forslagsstiller sitt alt. 1 omfatter blokkbebyggelse på 4-8 etasjer og en utnyttelse på 284% BRA, herunder 13 000 m² BRA over terreng²¹⁶. Alternativ 2 er utarbeidet med lavere byggehøyder på 3-6 etasjer og tilrettelegger for en utnyttelse på 185% BRA, herunder 9 500 m² BRA²¹⁷. Fra oppstartsmøtet til høring og offentlig ettersyn tok det 484 dager.

På bakgrunn av innkomne bemerkninger ble det foretatt endringer i planforslaget, og forslaget ble sendt til begrenset høring 18.06.18 – 30.06.18²¹⁸. Endringen omfattet en utvidelse av planområdet, med sikte på bedre forbindelser og løsninger for veigrunn, fortau og gangareal²¹⁹. Etter høringsrunden valgte forslagsstiller i tillegg å fremme nytt alternativ hvor byggehøydene er redusert fra 4-8 til 4-7 etasjer, og bebyggelsen er trukket lengre inn på tomten²²⁰. Forslagsstiller ønsket i tillegg å foreta endringer for å tilrettelegge for bl.a. renovasjon på egen grunn. Det ble på bakgrunn av dette foreslått å endre gatesnittet, og det justerte forslaget ble på nytt sendt ut på begrenset høring i perioden 27.09.18-10.10.18²²¹.

Planforslag ble oversendt til politisk behandling 05.04.19²²², og bestod av 1 alt. PBE valgte å fremme tiltakshaver sitt alternativ. Planforslaget til politisk behandling innebar en ytterligere reduksjon av byggehøydene til 5-6 etasjer²²³, og detaljreguleringen ble vedtatt 13.11.19²²⁴. Dette resulterte i at antall dager fra høring og offentlig ettersyn til planvedtak var 626 dager, og antall dager fra oppstartsmøte til planvedtak var 1 109 dager.

²¹⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2016e)

²¹¹ (Dyrvik arkitekter AS, 2016c)

²¹² (Dyrvik Arkitekter AS, 2016a)

²¹³ (Plan- og bygningsetaten, 2018e)

²¹⁴ (Plan- og bygningsetaten, 2018f)

²¹⁵ (Plan- og bygningsetaten, 2018c)

²¹⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2018d)

²¹⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2018d)

²¹⁸ (Plan- og bygningsetaten, 2018a)

²¹⁹ (Plan- og bygningsetaten, 2019a)

²²⁰ (Dyrvik arkitekter AS, 2018)

²²¹ (Plan- og bygningsetaten, 2018b)

²²² (Plan- og bygningsetaten, 2019b)

²²³ (Plan- og bygningsetaten, 2019a)

²²⁴ (Bystyret, 2019)

Det ble ikke mottatt klager på vedtatt plan.

4.4.3.2 Konfliktnivå

Malerhaugveien 19-23	
	Antall
Forhåndsuttalelser	4
Bemerkninger v/høring og offentlig ettersyn	15
Innsigelser v/høring og offentlig ettersyn	0
Bemerkninger v/begrenset høring (1)	1
Bemerkninger v/begrenset høring (2)	1
Planforslag til politisk behandling	1
Klager på vedtatt plan	0

Tabell 9, konfliktnivå – Malerhaugveien 19-23

Forhåndsuttalelser

I forbindelse med kunngjøring av planarbeidet kom det inn fire forhåndsuttalelser²²⁵. Alle uttalelsene kom fra offentlige aktører og etater, og omfattet bl.a. hvordan prosjektet forholdt seg til områdets arealplaner, herunder at tiltaket ikke forholdt seg til utnyttelsesgraden i planprogrammet²²⁶. Andre uttalelser omhandlet forhold tilknyttet parkering, gang- og turvei, universell utforming, utbyggingsavtale, rekkefølgebestemmelser og bevaringsverdig²²⁷.

Bemerkninger og innsigelser ved offentlig ettersyn²²⁸

Det kom inn 15 bemerkninger til planforslaget, hvor elleve var fra offentlige aktører og etater, og fire fra private aktører, herunder en fra forslagsstiller. Bemerkningene fra de offentlige aktørene innebar bl.a. problematisering av tiltakets byggehøyde, og forslag til justeringer på rekkefølgebestemmelser og reguleringsformål. Videre omhandler bemerkningene forhold tilknyttet skolevei, gul og rød støysone og mulig behov for barnehage.

Bemerkninger fra private aktører omfatter hovedsakelig problematisering av høy utnyttelse og hvilke konsekvenser dette har på sol- og skyggeforhold, og vernet bebyggelse i området.

Flertallet påpeker i tillegg at forslaget ikke er i tråd med planprogram for området.

Forslagsstillerens bemerkning omhandler hvordan planforslaget forholder seg til kommuneplanen, og det argumenteres bl.a. med at planforslaget ikke er i strid med kommuneplanens høydebestemmelser, og at PBE i liten grad vektlegger denne i deres vurderinger.

²²⁵ Justert antall

²²⁶ (Plan- og bygningsetaten, 2018d)

²²⁷ (Plan- og bygningsetaten, 2018d)

²²⁸ (Plan- og bygningsetaten, 2019a)

Kildehenvisningen gjelder for hele avsnittet.

Det ble ikke mottatt noen innsigelser på planforslaget i løpet av høringsperioden.

Bemerkninger og innsigelser ved begrenset høring (1)

Begrenset høring ble gjennomført i perioden 18.06.18 – 30.06.18²²⁹, som et resultat av endringer i planforslaget. Det kom inn én bemerkning fra en offentlig etat, som i utgangspunktet er positiv til endringene, men foreslår opparbeidelse av trapp og mindre justeringer²³⁰.

Bemerkninger og innsigelser ved begrenset høring (2)

Andregangs begrenset høring ble gjennomført fra 27.09.18 til 10.10.18²³¹. I løpet av høringsperioden kom det inn én merknad fra samme offentlige etat som uttalte seg i forrige høringsperiode. Bemerkningen omhandlet mindre justering på rekkefølgekravene²³².

Planforslag til politisk behandling

Plan- og bygningsetaten valgte å fremme forslagsstillers planforslag til politisk behandling, og forslagsstillers reviderte alternativ 1 ble vedtatt av bystyret 13.11.19²³³.

Klager

Det ble ikke mottatt noen klager på vedtatt detaljregulering.

4.4.3.3 Informantens opplevelse av reguleringsprosessen

Prosjektleder for Malerhaugveien 19-23 beskriver reguleringsprosessen som tidkrevende, og viser til at interessemotsetninger tilknyttet byggehøyder, førte til ekstra tidsbruk. Informanten trekker frem ventetiden som det mest tidkrevende, herunder tidsforløpet fra innsendelse av komplett planforslag til høring og offentlig ettersyn i fase 1, og innsending til politisk behandling og frem til saken blir behandlet og vedtatt i fase 2. Det påpekes i tillegg at deler av reguleringsprosessen kunne gått raskere dersom partene i større grad hadde vært enig om plangrep, utnyttelse og høyder. Av andre viktige forhold forteller informanten om en lang avklaringsprosess med BYM, om bredder og avstander til veiarealer.

Konfliktnivået i reguleringsprosessen beskrives som meget lavt, og prosjektlederen viser til en god prosess med planmyndighetene som likte plangrepet, men ikke kunne anbefale forslaget, da det ikke var i tråd med planleggingsprogrammet. Informanten viser til at de innledningsvis

²²⁹ (Plan- og bygningsetaten, 2018a)

²³⁰ (Plan- og bygningsetaten, 2019a)

²³¹ (Plan- og bygningsetaten, 2018b)

²³² (Plan- og bygningsetaten, 2019a)

²³³ (Bystyret, 2019)

forventet at det ville oppstå utfordringer tilknyttet VPOR og planleggingsprogrammet. Bakgrunnen for dette var at tomten hadde store høydeforskjeller, som medførte vanskeligheter for å stedstilpasse prosjektet med utgangspunkt i føringene som ble fremstilt i arealplanene. Tomtens høydeforskjeller beskrives med dette som en utfordring fremfor en mulighet, og informanten trekker frem tolkningen av etasjehøyder som en annen utfordring i reguleringsprosessen. For å begrense dette ble det enighet om å telle etasjehøyder fra flere nivåer. Forslagsstillers foreslåtte byggehøyder trekkes i tillegg frem som et forhold de ikke fikk gjennomslag på, og det vises til at de avslutningsvis kom frem til et omforent planforslag.

I løpet av reguleringsprosessen opplevde prosjektleder forhandlingsrommet som nøytralt, og beskriver at det var størst rom for forhandlinger i forbindelse med dialogmøter, kart- og bestemmelsesmøte, og minst rom for forhandlinger etter offentlig høring. Samtidig viser informanten til et høyt tillitsforhold og godt samarbeid mellom partene.

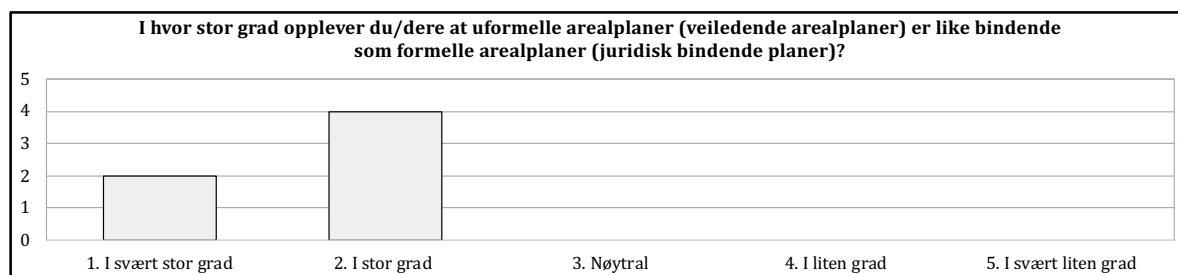
I forhold til overordnede arealplaner beskriver informanten at planleggingsprogrammet var førende utviklingen, og at de mente at planleggingsprogrammet burde ta inn over seg at kommuneplanen fremstilte andre føringer for fortetting i stasjonsnære områder og knutepunkter, herunder Helsefyrtårnet. Videre beskriver prosjektleder at både VPOR og kommuneplanens arealdel var bindende for å få prosjektet godkjent.

4.5 Informantenes inntrykk av formelle og uformelle arealplaner

Det skal nå sees nærmere på hvordan sentrale planer og styringsdokumenter oppfattes fra et utbyggerperspektiv. Oppfatningen tar utgangspunkt i spørreundersøkelsen, hvor uformelle arealplaner ble definert som veiledende arealplaner.

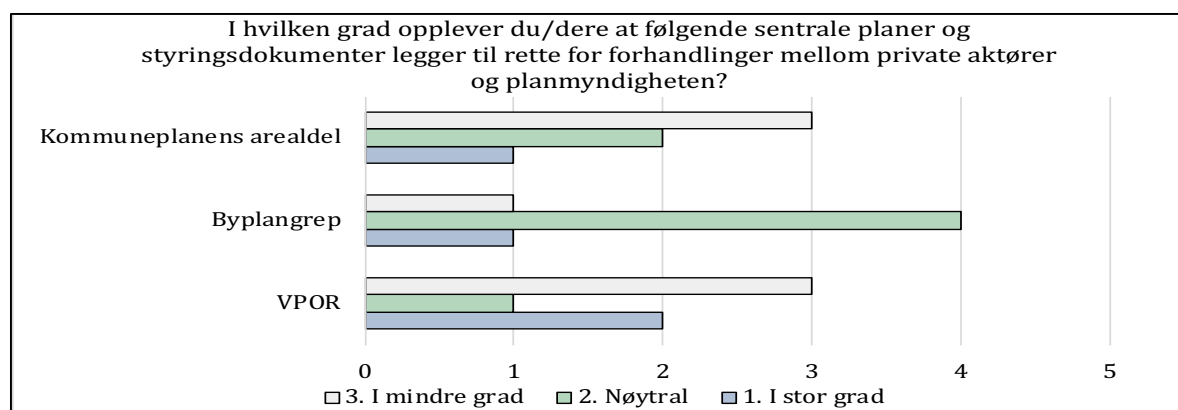
På spørsmål om opplevde forskjeller i reguleringsprosesser med og uten uformelle arealplaner beskrives det blant annet at veiledende arealplaner i stor grad kan binde løsninger som ikke er vurdert i detalj. Det kommer også til uttrykk at f.eks. VPOR etablerer bevissthet om at prosjektet skal forholde seg til tilliggende byområder, og at det blir satt fokus på eksisterende og planlagte gate- og byrom, turveier og parkområder. Det blir også beskrevet at veiledende planer kan føre til at Plan- og bygningsetaten har en forutinntatthet i forhold til løsninger - som ikke alltid er heldig, men at det kan være en fordel å ha noe å forholde seg til. I tillegg pekes det på at det kan foreligge mer spillerom i områder som ikke omfattes av så mange planer, og at uformelle arealplaner er styrende for behandlingen av planforslaget hos Plan- og bygningsetaten.

For å avdekke ytterligere oppfatninger knyttet til forholdet mellom formelle og uformelle arealplaner, ble informantene spurt om hvilken grad de opplevde at uformelle arealplaner er like bindende som formelle arealplaner. Besvarelsen følger av figuren.



Figur 11, i hvilken grad uformelle arealplaner oppfattes som like bindende som formelle arealplaner

Videre var det ønskelig å avdekke arealplanenes forhold til forhandling. Informantene beskriver at oppgavens sentrale arealplaner, herunder kommuneplanens arealdel, VPOR og Byplangrep tilrettelegger for forhandlinger mellom private aktører og planmyndigheten på følgende måte.



Figur 12, i hvilken grad styringsverktøyene tilrettelegger for forhandlinger

5 Drøftelse

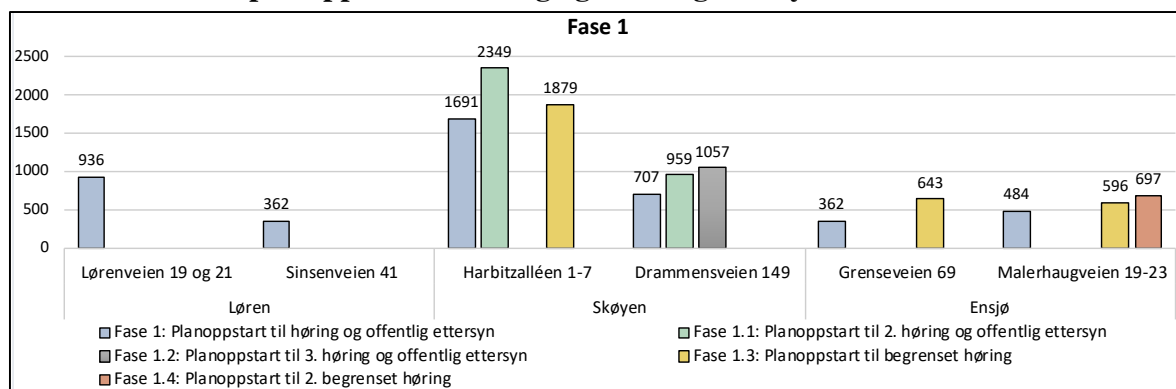
I kapittel 5 er det gjennomgått totalt seks reguleringsprosesser i Oslo, herunder to på Løren, to på Ensjø og to på Skøyen. Styringsverktøyene har fungert både som fellesnevner og kobling mellom prosjektene innenfor samme område, og den variabelen som skiller områdene fra hverandre. I kapittel 6 drøftes ulike forhold som påvirker konfliktnivået og tidsbruken innenfor disse områdene. Deretter analyseres dette opp mot oppgavens problemstilling

Drøftelsesdelen er tredelt, hvor hver del tar utgangspunkt i hver sin problemstilling.

Avslutningsvis vil det foretas en endelig konklusjon. Forhold som behandles i del 1 og 2 og er relevante for å besvare oppgavens hovedproblemstilling, vil trekkes frem i oppgavens endelige konklusjon.

5.1 Tidsperspektivet i reguleringsprosessen

5.1.1 Fase 1: fra planoppstart til høring og offentlig ettersyn



Figur 13, fase 1: fra planoppstart til høring og offentlig ettersyn

Som det fremgår av figuren skiller reguleringsprosessene på Skøyen seg ut med høyest antall høringsrunder og det høyeste tidsforbruket i denne fasen. Påfølgende har vi reguleringsprosessene på Ensjø. Her har prosjektene vært utsatt for flere høringsrunder og et høyere tidsforbruk enn reguleringsprosessene på Løren, dersom vi ser bort i fra Lørenvengen 19 og 21, som hadde et lenger opphold i denne fasen etter ønske fra forslagsstillere. Det kan med utgangspunkt i dette, tyde på at det foreligger en korrelasjon mellom antall høringsrunder og høyere tidsforbruk. Dette reiser spørsmål om hvilke forhold som fører til behov for flere høringsrunder?

Prosjektens saksgang viste at behovet for nye høringsrunder ofte kom som et resultat av endringer i plangrepet på bakgrunn av innkomne bemerkelser og justeringer mot PBEs alternativ eller ønsker. Det var også behov for nye høringsrunder i forbindelse med endrede forhold tilknyttet overordnet styringsverktøy, fremstilling av nye grep for området og

justeringer mot forhold som fremgår av styringsverktøyene. Det vil si at både prosjekt-interne og -eksterne forhold tilknyttet styringsverktøyet har vært utslagsgivende på antall høringsrunder.

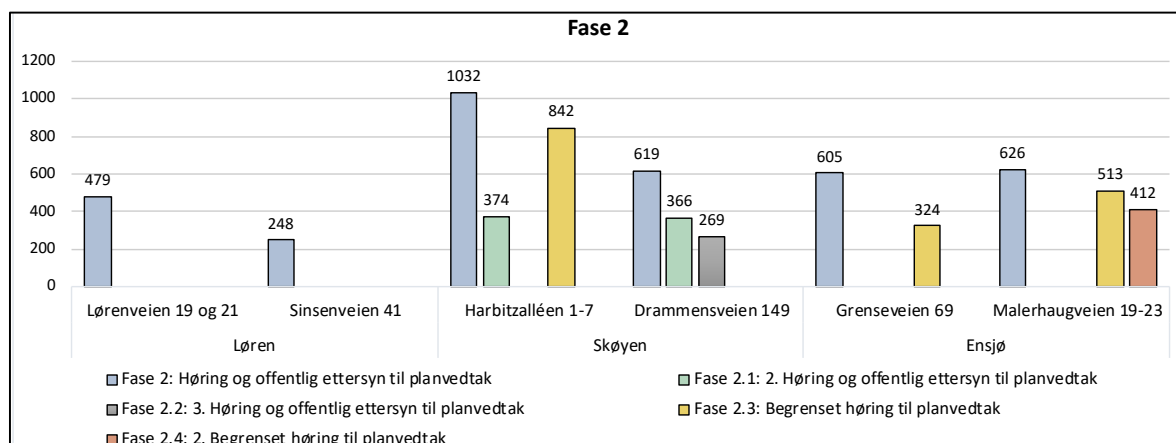
Ved prosjektene på Skøyen var det prosjektinterne interessemotsetninger mellom forslagsstiller og PBE, og forslagsstiller og private aktører og naboer, som preget de to første høringsrundene til Harbitzalléen 1-7. Den siste høringsrunden kom som et resultat av innføringen av Byplangrep og omhandlet rekkefølgebestemmelsene til prosjektet. I reguleringsprosessen til Drammensveien 149 omhandlet de to første høringsrundene, forslagsstillers planforslag og rekkefølgebestemmelser tilknyttet introduksjon av Byplangrep. Interessemotsetningene med offentlige etater var størst etter Byplangrep ble introdusert, hvor Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren fremmet eget forslag. Antall høringsrunder på Skøyen kom dermed som et resultat av både interessemotsetninger tilknyttet prosjektet, og som følge av introduksjon av nytt styringsverktøy. Felles for prosjektene på Skøyen var at styringsverktøyet ble introdusert i et tidsrom hvor reguleringsprosessene allerede var igangsatt. Byplangrepet for Skøyen presenterte et nytt grep for området, noe som kan tyde på at arealplanene som var retningsgivende for utviklingen frem til dette tidspunktet, i liten grad samsvarte med fremtidige tenkte grep for utviklingen av området. I tillegg beskriver en av informantene at de oppfattet den «gamle» kommunedelplanen som utdatert på Skøyen. Mangel på overordnede føringer i tråd med fremtidig utvikling av området, kan ha gitt utviklerne muligheten til å utfordre de eksisterende arealplanene, og kan i denne sammenheng også vært utslagsgivende på de interne interessemotsetningene i prosjektene.

Høringsrundene på Ensjø fremstår, i større grad, som et resultat av rene interessemotsetninger tilknyttet plangrepet. I reguleringsprosessene ble det foretatt revisjoner av planforslaget på bakgrunn av innkomne bemerkninger og justering mot Plan- og bygningsetatens alternativ, som i stor grad forholdt seg til retningslinjene fra planleggingsprogrammet og VPOR. Fremgangsmåten kan tolkes som et forsøk på forhandling tilknyttet retningslinjene i arealplanene, og utfallet kan tyde på at rammene i planleggingsprogrammet og VPOR i stor grad var fastsatt. VPOR skiller seg fra Byplangrep ved at det helt tydelig signaliser kommunens forhandlingsutspill for å styre forhandlinger tilknyttet utbyggingsavtaler. Byplangrep er i større grad fremstilt som en midlertidig uformell arealplan, og første steg mot områdeplan. Det kan dermed virke som at VPOR institusjonelt sett kan ha et tydeligere formelt oppheng ovenfor offentlige etater og utbyggerne, slik at innholdet i større grad

oppfattes som fastsatt fra begge parter, og styrer innholdet i de private planforslagene i større grad enn Byplangrepet.

I reguleringsprosessene på Løren var det spesielt ett forhold som var utslagsgivende for den lave tidsbruken i denne fasen, herunder hvordan utviklerne forholdt seg til de formelle arealplanene. Dette viser seg i reguleringsprosessen til Sinselveien 41 hvor forslagsstiller tok et bevisst valg om å nedjustere utnyttelsesgraden i tråd med kommunedelplanen i forkant av høringsrunden, noe som resulterte i færre interne konflikter mellom partene. I prosjektet på Lørenvangen var det også fokus på å imøtekomme behov og ønsker fra kommunen, ved å tilrettelegge for forretningsvirksomhet og dekke behovet for barnehage. Forslagsstiller fastholdt derimot ønsket utnyttelse, slik at det fortsatt forelå interessen motsetninger mellom partene. Dette kan tyde på at utbyggerne visste hvilke rammer som lå til grunn for utviklingen i området, og at dette var fremstilt i styringsverktøyene etter plan- og bygningsloven på en tydelig og konkret måte.

5.1.2 Fase 2: fra høring og offentlig ettersyn til planvedtak



Figur 14, fase 2: fra høring og offentlig ettersyn til planvedtak

Først og fremst ser vi en drastisk nedgang i tidsbruken i fase 2, sammenlignet med fase 1. Dette kan indikere at aktivitetene i fasen er av en mindre tidkrevende karakter enn aktivitetene i fase 1.

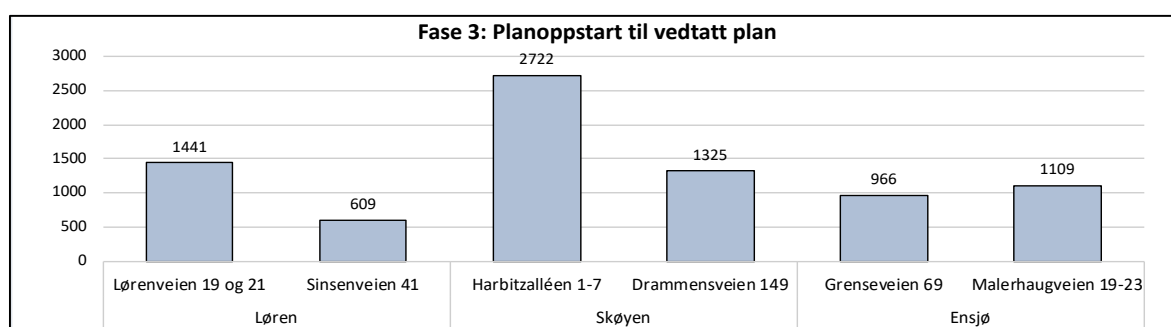
Det totale tidsforbruket i denne fasen er høyest i reguleringsprosessene på Skøyen. Som tidligere beskrevet har prosjektene innenfor dette området vært utsatt for mer komplekse reguleringsprosesser enn de andre områdene. Bakgrunnen for dette var endrede forhold tilknyttet styringsverktøy i området, noe som førte til at prosjektene måtte gjennom flere tidkrevende formelle prosesser. Blant annet måtte det gjøres en ny vurdering av plangrepet

opp mot ny arealplan, tilbakesendelse fra politisk behandling og justeringer opp mot ny plan. Dette gjelder spesielt for prosjektet på Harbitzalléen som måtte forholde seg til endringene på et tidspunkt hvor planen i utgangspunktet var ferdigstilt. På bakgrunn av dette kan man si at introduksjonen av plangrepet og at det overordnede grepet ikke var på plass i takt med utbyggingen i området, kan ha ført til et økt tidsbruk i denne fasen.

Modellen viser at Løren har det laveste tidsforbruket i fase 2. At Sinsenveien 41 hadde et ekstremt lavt tidsforbruk i denne fasen, kan skyldes at det ikke ble foretatt endringer da planforslaget var ute til høring. Dette førte til at planforslaget ble oversendt til politisk behandling bare 3 måneder etter høringsperiodens slutt. I reguleringsprosessen til Lørenvangen 19 og 21, ble det imidlertid foretatt mindre endringer på begge planalternativ etter høring og offentlig ettersyn, og det er nærliggende å tenke at dette kan ha ført til et høyere tidsbruk for dette prosjektet. Dette er imidlertid prosjektinterne forhold og ikke tilknyttet selve plangrepet i området, utover det som ble diskutert i kap 5.1.1.

Den faktiske tidsbruken i fase 2 på Ensjø fremstår som representativt for områder som utvikles med utgangspunkt i bade formelle og uformelle arealplaner. Dette kommer til uttrykk ved at tre av de fire prosjektene med dette utgangspunktet har et jevnt tidsnivå i denne fasen. Felles for disse prosjektene er at de har gjennomgått flere høringsrunder enn prosjektene på Løren, og tidsbruken er i likhet med fase 1, generelt høyere for disse områdene.

5.1.3 Fase 3: fra planoppstart til vedtatt plan



Figur 15, fase 3: planoppstart til vedtatt plan

Figuren illustrerer en samlet oversikt over det totale tidsforbruket i reguleringsprosessenes fase 1 og 2. Bakgrunnen for den totale tidsbruken til reguleringsprosessene har blitt drøftet under gjennomgangen av de to fasene, og vil ikke behandles på nytt her.

Modellen viser imidlertid at den totale tidsbruken har vært lavest i reguleringsprosessen til Sinsenveien 41 på Løren og Grenseveien 69 på Ensjø. Felles for prosjektene er at

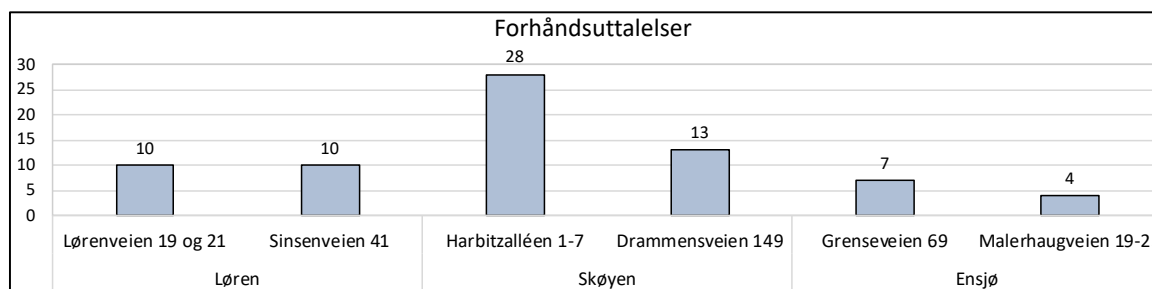
informantene beskriver at det, i forkant av disse reguleringsprosessene, ble tatt grep for å identifisere og håndtere faktorer som kunne ha betydning for tidsperspektivet. Grenseveien forsøkte å utfordre gjeldende planer og retningslinjer i minst mulig grad, med sikte på å oppnå større enighet tilknyttet planforslaget. Sinsenveien 41 forsøkte å levere et så komplett planforslag som mulig, endringer med «sporendringer» og det ble forsøkt å ha en løpende dialog med saksbehandler for å tilrettelegge for kortere ventetid. Forhold som beskrives er under utbyggers kontroll, og det kan virke som at slike tiltak har en positiv innvirkning på tidsperspektivet. Fremgangsmåten bærer i tillegg preg av en mer åpen og imøtekommende tilnærming mot utviklingen, og at utbyggerne i større grad forsøker å vise «kortene» og være etterrettelig når det gjelder forhold i styringsverktøyet og kommunens ønsker/krav. Tilnærmingen gjenspeiler de kvaliteter som er grunnleggende for at integrasjonsforhandlinger skal finne sted.

En slik fremgangsmåte kan være utslagsgivende for å øke tillitsforholdet mellom partene, da utbyggerne i større grad uttrykker forståelse ovenfor de overordnede styringsrammene og spillerommet for utviklingen. Under gjennomgangen av reguleringsprosessene var det relativt tydelig at utviklerne, i mange tilfeller, bevisst forsøkte å utfordre rammene som fremgikk av styringsverktøyet, med sikte på høyere utnyttelse. Dette kan imidlertid medføre at partene går inn i forhandlingene med større interessemotsetninger, og på denne måten i større grad tilrettelegger for en forhandlingsprosess som tar utgangspunkt i fordelingsforhandlinger. Det er tydelig at hvordan utviklerne forholder seg til rammene i styringsverktøyet, kan være med å forme og påvirke grunnlaget for senere forhandlinger i reguleringsprosessen.

Med unntak av planfaglig konsulent for Lørenvangen 19 og 21, er det tydelig at informantene til de øvrige prosjektene opplever reguleringsprosessen som tidkrevende. Flere av informantene trekker frem fase 1 som den mest tidkrevende fasen, noe som stemmer godt overens med funnene i drøftingen. Videre beskrives generelle forhold som ventetid hos kommunen, interessemotsetninger om utnyttelse, avklaringer av rammer og utarbeidelse av skisseprosjekt og planforslag som tidkrevende forhold. I tillegg vises det til prosjekt-konkrete forhold som har påvirket tidsperspektivet, herunder manglende eller sen avklaring på rammer, i påvente på annen reguleringsprosess og uforutsette grep i forhold til overordnede planer.

5.2 Konfliktnivået i reguleringsprosessen

5.2.1 Forhåndsuttalelser



Figur 16, forhåndsuttalelser

Av de tre områdene, var det prosjektene på Skøyen som mottok flest forhåndsuttalelser, og skiller seg ut som det eneste området hvor flertallet av forhåndsuttalelser kom fra private aktører. Prosjektene på Løren mottok flest forhåndsuttalelser fra offentlige aktører, mens prosjektene på Ensjø mottok kun forhåndsuttalelser fra offentlige aktører. Dette kan tyde på at det er de private aktørene som utgjør den store forskjellen på det totale antallet av uttalelser, og at det forelå et tidlig engasjement fra offentligheten tilknyttet reguleringsprosessene på Skøyen.

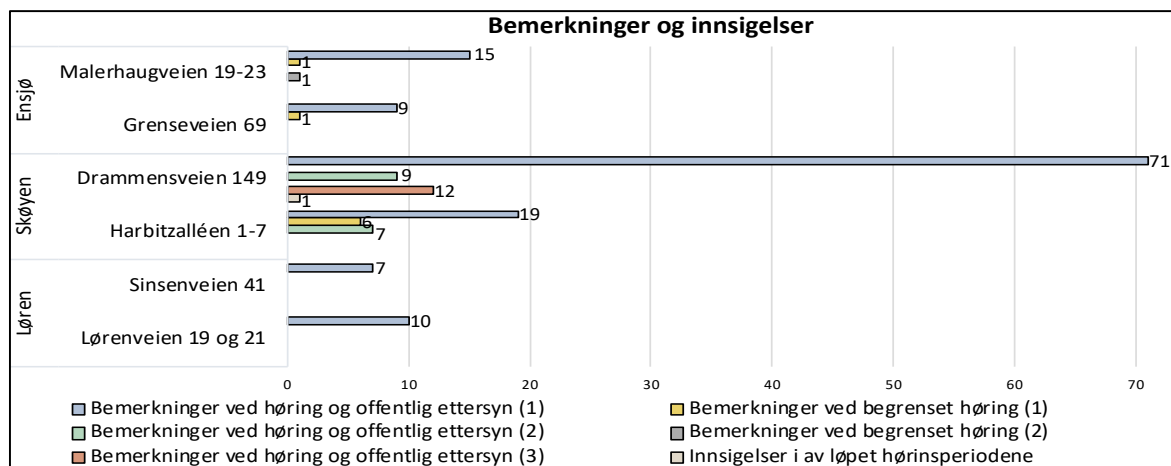
Som jeg tidligere har vært inne på, kan mangelen på overordnede føringer i tråd med fremtidig utvikling ha gitt utviklerne på Skøyen en mulighet til å utfordre rammene i de eksisterende arealplanene. Dette viste seg også i prosjektens saksgang, hvor begge prosjektene presenterte en høy utnyttelse for tomten på kunngjøringstidspunktet. Plangrepet kan med dette ha fremstått som uforventet og ført til mer støy fra private aktører. Dette kan i tillegg ses i sammenheng med forhåndsuttalelsene fra de private aktørene som i stor grad omfattet negative kvaliteter og konsekvenser tilknyttet tiltakene på Skøyen. Dette er ikke en direkte konsekvens av forhold ved styringsverktøyet, men heller et resultat av manglende styringsgrep for området og prosjektinterne beslutninger.

Et lavt nivå av private forhåndsuttalelser på Ensjø og Løren kan være et resultat av at styringsverktøyene har fremstilt fremtidige og planlagte grep i området på en tydelig måte. Tiltakene var i større grad forventet, noe som førte til færre konflikter tilknyttet tiltakene. Det kan også være en konsekvens av prosjektens beliggenhet, i form av sammensetningen i området på tidspunktet for forhåndsuttalelsene, noe som vil drøftes nærmere i kombinasjon med bemerkninger under punkt 5.2.2.

Uttalelser fra offentlige aktører er både viktig og nødvendig i prosjekters tidlige fase, da det ofte innebærer faglige vurderinger og informasjon tilknyttet plangrepet. På denne måten måler

ikke uttalelsene fra offentlige aktører konfliktnivået i like stor grad som de private, da mange av uttalelsene i større grad bærer preg av informasjon.

5.2.2 Bemerkninger og innsigelser



Figur 17, bemerkninger og innsigelser

Nær det kommer til bemerkninger i prosjektenes første høringsrunde, skiller Drammensveien 149 seg ut med 71 innkomne bemerkninger. Av de 71 bemerkningene er tolv fra offentlige aktører og 51 fra private aktører, hovedsakelig fra naboer. Bemerkningene fra de private aktørene skiller seg ytterligere ut ved at de fleste kom fra enkeltpersoner fremfor sameier, borettslag, organisasjoner etc. som har vært tilfellet for de andre prosjektene. Årsaken til det høye antallet var at de private aktørene valgte å sende inn bemerkelser enkeltvis.

Bemerkningene i den første høringsrunden til Drammensveien 149 ble sendt inn i forkant av introduksjonen av Byplangrep. Prosessen til Byplangrep bestod av at arealplanen ble oversendt fra Plan- og bygningsetaten til Byrådsavdelingen for byutvikling til orientering i juni 2015, og innebar ingen etterfølgende politisk behandling, som f.eks. vedtak av planen. Samtidig ble det kun åpnet for begrenset medvirkning i forbindelse med utforming av planen, herunder workshoper og informasjonsmøter. Lav grad av medvirkning ved utforming og bevissthet om at det skulle utformes en uformell arealplan for området, kan ha ført til at dette var befolkningens mulighet til å uttale seg om grepene som fant sted i området. Dette kan være en grunn til hvorfor det ble laget mer «støy» tilknyttet reguleringsplanene, og at formålet var å påvirke planinnholdet i Byplangrep, og senere områdereguleringen etter plan- og bygningsloven. Dette kan også ses i sammenheng med at prosjektet på Harbitzalléen mottok flest bemerkninger, etter prosjektet i Drammensveien. Et høyt konfliktnivå på Skøyen, kan

med utgangspunkt i dette, ses i sammenheng med prosessen tilknyttet styringsverket, og ikke styringsverktøyet i seg selv.

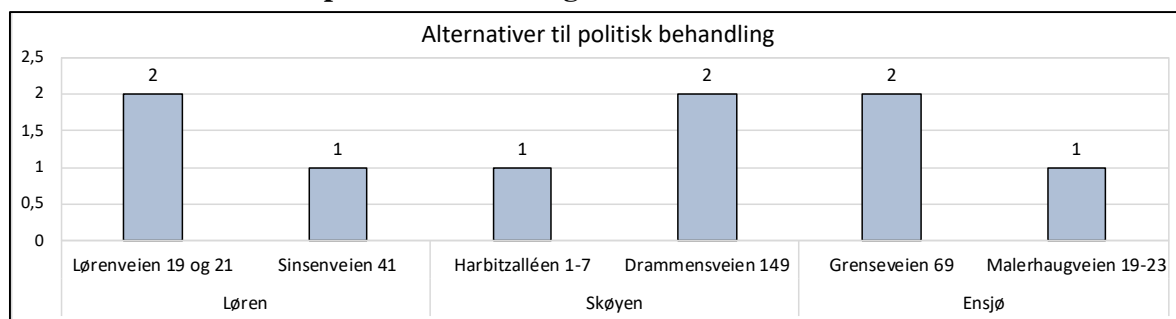
Sammenligner vi innkomne bemerkninger etter første høringsrunde kan det i tillegg virke som at høringens karakter også kan være av betydning for antall innkomne bemerkninger. Figuren viser nemlig at prosjektene på Ensjø har mottatt svært få bemerkninger etter første høringsrunde, i forhold til prosjektene på Skøyen. Dette kan være en konsekvens av at det kun er gjennomført begrensede høringer på Ensjø etter første høringsrunde, hvor endringene kun er sendt til berørte parter. Drammensveien 149 har derimot gjennomgått tre runder med høring og offentlig ettersyn, og står for flest antall bemerkninger. I tillegg viser figur 17 at Harbitzalléen 1-7 har vært gjennom to runder med høring og offentlig ettersyn og en begrenset høring, og mottok færrest bemerkninger under den begrensede høringsrunden. Dette kan tyde på at det fremstilles et lavere konfliktnivå når endringene er mindre omfattende og kan sendes på begrenset høring.

Det har tidligere i oppgaven blitt vist at antall bemerkning og forhåndsuttalelser fra private aktører kan være utslagsgivende på det totale antallet til disse variablene. Andelen av de private innsendelsene kan, i tillegg til forholdene som fremgår av den overliggende drøftingen, variere ut i fra prosjektets omgivelser, i form av hva bebyggelsen i nærområdet består av. Nærområdet til prosjektene på Løren bestod i stor grad av nyetablert boligbebyggelse, næring eller variert bebyggelse og pågående plansaker. Det lave konfliktnivået som gjenspeiles av variablene, kan være et resultat av at boligområdene ikke var fullstendig etablert, og nye og fremtidige eierne ikke hadde like mye eierskap til hva som foregikk i området på dette tidspunktet. Prosjektene på Ensjø sin nære beliggenhet gjenspeiles i variablene, da antallet har vært relativt likt for begge områdene. Nærområdet består hovedsakelig av nyetablert boligbebyggelse og boligprosjekter under planlegging, samt industri, lager og næringsbygg og skole. I likhet med prosjektene på Løren kan mye tyde på at boligbebyggelsen ikke var fullstendig etablert, samtidig som at VPOR kan ha brakt ytterligere oppmerksomhet til utviklingen av området. Dette kan være årsaken til at variablene er høyere på Ensjø, enn på Løren. Prosjektene mottok i tillegg fler bemerkninger ved offentlig ettersyn, enn ved kunngjøring, noe som kan tyde på et økt fokus lenger ut i reguleringsprosessen. I motsetning til de andre områdene var nærområdene til prosjektene på Skøyen svært forskjellige. Drammensveien 149 skiller seg fra Harbitzalléen 1-7 med en ekstremt sentral beliggenhet i sentrumsområdet, høyere tetthet tilknyttet omkringliggende næringsbebyggelse

og fredet/vernet bebyggelse. Nærområdet til Harbitzalléen var i større grad preget av etablert boligbebyggelse. Det høye antallet bemerkelser og forhåndsuttalelser på Skøyen kan med dette ses i sammenheng med den etablerte boligbebyggelsen på Harbitzalléen, og være et resultat av den sentrale beliggenheten til Drammensveien 149, som i tillegg til boligbebyggelse kan ha tilegnet seg oppmerksomhet fra flere hold.

I løpet av høringsrundene var det kun ett prosjekt som mottok innsigelse på planforslaget - Drammensveien 149. Innsigelsen kom fra Statens Vegvesen på bakgrunn av for høy parkeringsdekning i planområdet. Det overordnede lave nivået på innsigelser kan tyde på at det i større grad er lokalpolitikk, enn statlig sektorpolitikk, som er kjernen i interessemotsetningene med de offentlige aktørene. Dette er forhold som typisk burde være mulig å forhandle, men der de ulike styringsgrepene (Byplangrep, VPOR, PBL alene) kan legge forskjellige forutsetninger for forhandlingsklimaet.

5.2.3 Alternativer til politisk behandling



Figur 18, alternativer til politisk behandling

Under gjennomgangen av prosjektenes reguleringsprosess kom det frem at det i størst grad er forslagsstiller og PBE, som i størst grad fremmer forslag til utvikling av planområdet. Plan- og bygningsetatens sine alternativer fremkommer ofte som et resultat av at de ikke ønsker å anbefale forslagsstillers alternativ, og variabelen kan derfor gjenspeile interessemotsetninger og/eller forholdet mellom forslagsstiller og Plan- og bygningsetaten. Av figur 18 kan vi se at antall alternativer til politisk behandling er lik for alle områdene og at ingen av prosjektene skiller seg ut ved første øyekast.

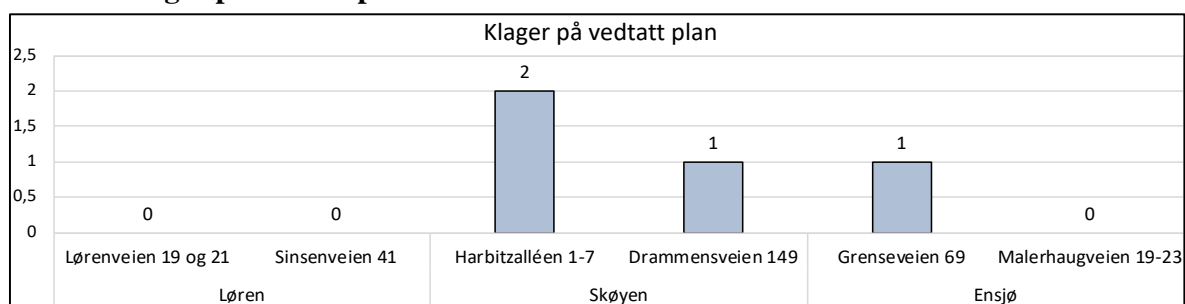
Som figuren illustrerer var antall alternativer til politisk behandling lavest i prosjektene Sinsenveien 41, Harbitzalléen 1-7 og Malerhaugveien 19-23. For to av disse prosjektene, Sinsenveien 41 og Malerhaugveien 19-23, stemmer dette godt overens med informantenes erfaringer, som opplevde et lavt konfliktnivå. Informanten i Harbitzalléen 1-7 beskriver imidlertid reguleringsprosessens konfliktnivå som høyt, noe som kan ses i sammenheng med

at planforslaget var til politisk behandling i to omganger. Figur 18 tar utgangspunkt i den endelige politiske behandlingen. Første oversendelse av planforslag omfattet to alternativer.

I flere av prosjektene, ble det imidlertid utarbeidet alternativer som ikke fulgte til politisk behandling, slik at det kan foreligge interessemotsetninger som ikke gjenspeiles i figuren. I tilfeller hvor det forelå alternativer fra både forslagsstiller og PBE, omfattet avvikene hovedsakelig utnyttelsen på tomten, der Plan- og bygningsetaten presenterte en lavere utnyttelse enn forslagsstiller. Det kan med dette virke som at utnyttelse er en interessemotsetning som er svært gjennomgående i løpet av reguleringsprosessene. Som tidligere nevnt er dette ofte et resultat av prosjektinterne vurderinger, og ikke forhold ved styringsverktøyet. Drammensveien 149 var det eneste prosjektet hvor Byantikvaren som tredjepart, fremmet alternativ til politisk behandling.

Det er samtidig verdt å nevne at vurderingen av planforslagene opp mot Byplangrep på Skøyen ga to ulike utfall hos prosjektene på Skøyen. På Harbitzalléen valgte PBE å trekke sitt alternativ og fremme forslagsstiller sitt alternativ. For Drammensveien 149 førte dette til at Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren utformet og fremmet egne alternativer, og forslagsstiller trakk sitt alternativ. Med utgangspunkt i dette kan det virke som at prosjektet på Harbitzalléen i større grad forutså og prosjekterte opp mot fremtidige grep for området. Dette kan tyde på at samarbeidet mellom PBE og forslagsstiller var bedre i denne prosessen.

5.2.4 Klager på vedtatt plan



Figur 19, klager på vedtatt plan

Antall klager på vedtatt plan kan gjenspeile konfliktnivået i avslutningsfasen til reguleringsprosessene. Modellen viser at prosjektene på Skøyen mottok flest klager på vedtatt plan på områdebasis. Alle klagene kom fra private aktører, herunder velforeninger, borettslag og grendelag, og omhandlet temaer tilknyttet foretting, utnyttelse, byggehøyder, trafikk, parkering og saksbehandlingsfeil. En av klagene rettet mot Drammensveien 149, var imidlertid av mer alvorlig karakter, og gikk ut på at vedtaket var ulovlig. Det påpekes i tillegg

avvik fra gjeldende reguleringsplaner og dispensasjonspraksis. Her kan det stilles spørsmål tilknyttet til lobbyvirksomhet som trekkes frem av informanten, uten at dette ønskes å behandles nærmere.

Dersom vi ser på innholdet i klagen, er temaet i stor grad sammenfallende med bemerkningene og uttalelsene fra høringsrundene. Klagen kan med dette tyde på at det vedtas planer utover rammeverket til styringsverktøyene, eller at de private aktørene er uenig med grepet som vedtas. Ingen av klagen førte frem, og bystyrets vedtak ble stående.

5.3 Effektivitet, fleksibilitet og forutsigbarhet i reguleringsprosessen

Vurderingen tar utgangspunkt i reguleringsprosessene som omfattes av oppgaven, og innebærer en drøftelse av problemstillingens tre variabler, herunder effektivitet, forutsigbarhet og fleksibilitet. Fokuset vil være på hvordan styringsverktøyene påvirker de variablene. Flere forhold tilknyttet denne problemstillingen ble behandlet under kapittel 5.1 og 5.2 og dette kapittelet behandler kun temaer som ikke fremgikk av overliggende drøfting.

5.3.1 Forhandlinger

Kapittel 5.1 og 5.2 viste at fremstillingen av de uformelle planene kunne påvirke oppfattelsen av hvor bindende planen er, og hvordan dette kan påvirke forhandlingsrommet. I tillegg ble det vist at hvordan utviklerne velger å forholde seg til de overordnede rammene, kan være utslagsgivende på forhandlingsgrunnlaget, i form av hvordan det tilrettelegger for integrasjons- og fordelingsforhandlinger. Når det kommer til hvor godt egnet de ulike arealplanene er til å styre utviklingen på en fleksibel måte, skal jeg se nærmere på hvordan styringsverktøyene har tilrettelagt for forhandlinger i reguleringsprosessen.

Informantenes samlede inntrykk fremgår av figur 12 og gir uttrykk for at kommuneplanens arealdel i liten grad tilrettelegger for forhandlinger i reguleringsprosesser. Samtidig trekker en av informantene frem at det kan foreligge mer spillerom i områder som ikke omfattes av så mange planer. Forhold i reguleringsprosessene på Løren, som kun forholdt seg til formelle arealplaner, kan imidlertid tyde på at informantenes samlede oppfatning stemmer.

Kommuneplanens arealdel fremstår i begge tilfellene som svært bindende. Dette viser seg både ved at nedjustering av utnyttelsesgraden fra 159% til 150% førte til at Plan- og bygningsetaten støttet planforslaget i Sinsenveien 41, og at Lørenvangen 19 og 21 som stod fast ved sin ønskede utnyttelse førte til at Plan- og bygningsetaten fremmet eget alternativ da tiltaket ikke var i tråd med deres føringer. I sistnevnte prosjekt ble det i tillegg forsøkt å

innkalle til møte med sikte på enighet om sammenfallende prosjekt, men dette førte ikke til at Plan- og bygningsetaten endret sine anbefalinger. Informanten for Sinsenveien 41 har et sammenfallende inntrykk av forhandlingsprosessen, herunder at det var lite rom for forhandlinger etter at Plan- og bygningsetaten utformet eget alternativ. Dette kan indikere at dette var tidspunktet hvor forhandlingen endret seg fra integrasjonsforhandlinger til fordelingsforhandlinger. Dette stemmer i tillegg godt overens med informantenes beskrivelse av at forhandlingsrommet var størst i startfasen til prosjektet og at PBE i stor grad stod fast på det som fremgikk av de formelle arealplanene.

Når det kommer til VPOR kan det virke som at det er delte meninger tilknyttet forhandlingsmulighetene planen tilrettelegger for. To informanter viser til at styringsverktøyet i stor grad legger til rette for forhandlinger, og tre viser til i liten grad. På den ene siden skal planen etter definisjonen fungere som en veiledende plan, og legges til grunn ved forhandling om utbyggingsavtaler. Planen har med dette en underliggende forhandlingsfunksjon. I tillegg er VPOR utformet på et mer overordnet nivå enn kommuneplanen og det er naturlig å tenke at dette skaper flere muligheter for aktørene til å spille inn, og gir aktørene muligheten til å jobbe sammen. En av informantene påpeker i tillegg at uformelle arealplaner fører til at utbyggere i større grad må forholde seg til eksisterende og planlagte gate- og byrom, turveier og parkområder, noe som kan tyde på at planen tilrettelegger for flere forhandlingssaker og en utvidelse av forhandlingsdimensjonen. Det påpekes imidlertid at de uformelle arealplanene også kan binde løsninger som ikke er vurdert i detalj, noe som kan føre til at forhandlingsrommet minsker og partene går inn i forhandlingene med ulike synspunkter for utviklingen av tomten, og dermed reduserer mulighetene for integrasjons forhandlinger.

Det kan med dette virke som at VPOR tilrettelegger for forhandlinger på flere områder enn kommuneplanen, f.eks. ved tiltak utover planområdet, og til dels kan virke begrensende eller føre til en forutinntatthet på selve prosjektet. For prosjektene i oppgaven som tok utgangspunkt i dette styringsverktøyet virker dette å være tilfellet, da det var lite forhandlingsrom når det gjaldt utnyttelsen, og VPOR virket bindende for å få tiltaket godkjent.

Når det kommer til hvordan Byplangrep tilrettelegger for forhandling i reguleringsprosessen beskriver flertallet av informantene dette som nøytralt. Årsaken til dette kan være at planen i utgangspunktet er en uformell arealplan, og første steget på vei til en områderegulerings, og med dette ikke like etablert som de andre plantypene. Informantene i de

reguleringsprosessene som har tatt utgangspunkt i styringsverktøyet beskriver imidlertid at det i stor grad var rom for forhandling i reguleringsprosessene på Harbitzalléen 1-7 og Drammensveien 149. Dette samsvarer i stor grad med forhold som har fremkommet under reguleringsprosessene, men forhandlingsrommet beskrives på to forskjellige måter.

Informanten fra Drammensveien beskriver forhandlingsrommet som størst i første fase, noe som kan ses i sammenheng med at det ikke ble utarbeidet noe alternativ til fremtidig utvikling fra offentlige aktører før etter Byplangrep ble introdusert. Informanten på Harbitzalléen beskriver at det var størst rom for forhandlinger før siste innsendelse til politisk behandling. Dette ser ut til å stemme med forholdene i reguleringsprosessen, spesielt med tanke på at det var under dette tidsrommet partene kom frem til et omforent planforslag. Med utgangspunkt i dette kan det virke som at forhandlingsprosessen startet opp som en fordelingsforhandling, og endte som en integrasjonsforhandling. Introduksjonen av Byplangrep kan i tillegg anses som en tilført ressurs i forhandlingen, som utgjør en av kildene til integrasjonsforhandlinger.

Det som er særskilt med reguleringsprosessene på Skøyen er at det kom inn nye faktorer helt mot slutten av planprosessene som endret forhandlingsgrunnlaget til partene. Med utgangspunkt i drøftingen av Harbitzalléen 1-7 og Drammensveien 149, kan det virke som at det har foreligget en del forhandlinger i løpet av begge reguleringsprosessene. Når det kommer til hvordan Byplangrep tilrettela for forhandlinger kan det tyde på at det førte til større forhandlingsrom for Harbitzalléen 1-7 og mindre forhandlingsrom for Drammensveien.

5.3.2 Forhold ved styringsverktøyene

Grad av samsvar og motstrid i de overordnede arealplanene kan fortelle noe om de ulike styringsverktøyenes forutsigbarhet. Alle informantene innenfor samme område har et sammenfallende syn på forholdet, og gjennomgangen vil foregå på områdebasis.

Informantene på Løren opplevde at det i liten grad var motstrid mellom de formelle arealplanen på området. På Ensjø beskriver informantene motstriden mellom VPOR og de formelle arealplanene som nøytral, og på Skøyen beskriver informantene en stor grad av motstrid mellom Byplangrep og de andre overordnede arealplanene og føringene for området. Dette kan for det første tyde på at arealplanene var mer forutsigbare på Løren, enn på Skøyen. For det andre kan det tyde på at de øvrige arealplanene på Skøyen var utdatert og ikke fulgte utviklingstakten i området og at det var tydelig behov for en ny områdeplan.

Videre kan tolkningen av styringsverktøyet være utslagsgivende for forutsigbarheten og fleksibiliteten til styringsverktøyet. Av definisjonen i kapittel 3, er formelle arealplaner juridisk bindende og uformelle arealplaner veiledende. Ut i fra dette er det nærliggende å tenke at de uformelle arealplanen er av en mer fleksibel karakter enn de formelle arealplanene. Informantene opplever imidlertid at de uformelle arealplanene generelt er like bindende som de formelle arealplanene. Oppfatningen tilsier at de uformelle arealplanene skaper forutsigbarhet med hensyn til rammene for utviklingen innenfor planområdet, og fremtidige grep i området. Samtidig kan det se ut som konfliktene og tidsbruken har vært lenger i områdene som utvikles med utgangspunkt i både formelle og uformelle arealplaner, og at dette gjelder spesielt for prosjektene på Skøyen. Dette kan tyde på at utviklerne i større grad forsøker å utfordre rammene til de «uformelle arealplanene», til tross for at de i utgangspunktet er klar over hvor bindende arealplanen er. Dette har vist seg å være tilfellet på Ensjø hvor fremgangsmåten ble tolket som forsøk på forhandling og utfallet tydet på at rammene i planleggingsprogrammet og VPOR i stor grad var fastsatt. På Skøyen var dette i større grad en konsekvens av mangel på overordnede føringer i tråd med fremtidig utvikling av området, noe som ga utviklerne muligheten til å utfordre de eksisterende planene.

Tidspunktet der de uformelle arealplanene er kommet på plass kan også vise seg å være av betydning for forutsigbarheten og effektiviteten av styringsverktøyet. Dette viser seg blant annet i reguleringsprosessene på Skøyen hvor Byplangrep ble introdusert på et sent tidspunkt og medførte endrede forutsetninger for utviklingen av prosjektene, og økt tidsbruk. I tiden før Byplangrep var det flere pågående planprosesser i området, som kan tyde på at man ikke hadde det strategiske grepet på plass før utviklingen av området startet. Mye kan tyde på at fremstillingen av en uformell, midlertidig arealplan med lav medvirkningsgrad førte til mer kaotiske og uoversiktlige forhold ved utviklingen på Skøyen. Det kan i tillegg virke som at styringssignalene utbyggerne mottok ikke var tydelige nok, noe som førte til at de presset sine ønsker for utviklingen lenger enn det egentlig var rom for. Påvente av et formelt plangrep kunne vært hensiktsmessig for å sikre tydeligere rettsvirkning blant alle aktørene.

6 Konklusjon

Med utgangspunkt i overliggende drøfting er det tydelig at både prosjektinterne og -eksterne forhold tilknyttet styringsverktøyene har vært utslagsgivende på tidsbruken i reguleringsprosessene. Funnene har vist en tydelig korrelasjon mellom tidsbruken i reguleringsprosessene og antall høringsrunder. Ofte kom dette som et resultat av endringer i plangrepet på bakgrunn av interessemotsetninger med ulike aktører, og endrede forhold tilknyttet styringsverktøy, nye grep for området eller justeringer opp mot rammene styringsverktøyene fremstiller. I reguleringsprosessene som omfattes av Byplangrep viste antall høringsrunder å være et resultat av introduksjon av nytt styringsverktøy, og interessemotsetninger som følge av mangel på overordnede føringer i tråd med fremtidig utvikling. Endrede forhold tilknyttet introduksjonen av Byplangrep førte i tillegg til at prosjektene måtte gjennomgå flere formelle prosesser, og økte tidsbruken i disse reguleringsprosessene. På Ensjø var høringsrundene i større grad et resultat av rene interessemotsetninger tilknyttet plangrepet, og på Løren var hvordan utviklerne forholdt seg til rammene for utviklingen utslagsgivende på tidsbruken. Dette er imidlertid prosjektinterne forhold og ikke tilknyttet selve styringsverktøyet. Analysen har også vist at rammene for utviklingen har vært tydeligere fremstilt på Ensjø og Løren, enn for Skøyen, og at dette har hatt en positiv innvirkning på tidsbruken i reguleringsprosessene.

Av andre forhold som påvirket tidsbruken så man også at tidspunktet planene ble introdusert på og konfliktnivået/interessemotsetningene i reguleringsprosessene var av betydning. Utfallet av den samlede tidsbruken til reguleringsprosessene kan i tillegg, til en viss grad, reflektere hvor godt egnet styringsverktøyene har vært til å styre utviklingen av prosjektene i denne oppgaven på en effektiv måte. I denne sammenhengen viste det seg at områdene med høyest tidsbruk også var de områdene med flest plantyper, herunder Skøyen, etterfulgt av Ensjø og Løren, sett bort i fra Lørenvagen 19 og 21 med et lenger opphold i reguleringsprosessen.

Variablene som reflekterer konfliktnivået har samlet sett vært høyest i området hvor Byplangrep har vært styrende for utviklingen av området, etterfulgt av VPOR og kommuneplan. Med utgangspunkt i drøftingen er det mye som tyder på at konfliktnivået på Skøyen ikke har vært en direkte konsekvens av styringsverktøyet i seg selv, men heller et resultat av manglende styringsgrep i tråd med fremtidig utvikling av området og prosjektinterne beslutninger. Som det har vist seg kan også prosessen tilknyttet utformingen

av styringsgrepet, herunder lav medvirkningsgrad, også ha ført til et økt konfliktnivå da det har gitt mange aktører muligheten til å utfordre, mene og fremme synspunkter tilknyttet fremtidige grep i området. Mye kan tyde på at fremstillingen av en uformell, midlertidig arealplan med lav medvirkningsgrad førte til mer kaotiske og uoversiktlige forhold ved utviklingen på Skøyen. Det kan i tillegg virke som at styringssignalene utbyggerne mottok ikke var tydelige nok, noe som medførte at de presset sine ønsker for utviklingen lenger enn det egentlig var rom for.

På Løren og Ensjø har fremtidige grep vært tydeligere fremstilt i styringsverktøyene, og plantypene har institusjonelt sett hatt et tydeligere formelt oppheng blant aktørene, noe som kan ha ført til lavere konfliktnivåer innenfor disse områdene. Av eksterne forhold har vi sett at prosjektenes beliggenhet, høringens karakter i form av begrenset høring eller offentlig ettersyn kan være av betydning for variablene som måler konfliktnivået i prosjektene. I tillegg har et lavt nivå av innsigelser antydnet at det i større grad er lokalpolitikk, enn statlig sektorpolitikk, som er kjernen i interessemotsetningene med de offentlige aktørene.

Når det kommer til hvordan de overordnede arealplanene tilrettelegger for en forutsigbar planprosess, har både grad av samsvar i arealplanene, tidspunktet planen blir introdusert og hvor bindende arealplanen har vært, vist seg å være av betydning. Som drøftingen har vist kan det virke som det var størst grad av samsvar mellom planene på Løren, etterfulgt av Ensjø og Skøyen. I tillegg til økt forutsigbarhet, har dette også en positiv effekt på effektiviteten til reguleringsprosessene. På Løren var det mye som tilsa at utbyggerne var bevisste på hvilke forhold som lå til grunn for utviklingen, og at dette ble fremstilt på en tydelig og konkret måte i styringsverktøyet. Dette har ført til større forutsigbarhet tilknyttet utviklingen, samt hatt en positiv effekt på tidsperspektivet. Drøftelsen viste også at Byplangrep på Skøyen ble introdusert på et sent tidspunkt i reguleringsprosessene, noe som førte til endring av en rekke forhold tilknyttet prosjektene, og påvirket forutsigbarheten for utviklingen i området på en negativ måte. VPOR, som også er en uformell arealplan, hadde derimot vært etablert i område i en lenger periode, og har et tydelig formelt oppheng ovenfor aktørene, slik at innholdet i større grad oppfattes som fastsatt fra aktørene og kan ha ført til at utbyggerne i større grad visste hva de gikk til. På samme måte kan fremstillingen av Byplangrep som en uformell, midlertidig plan ha ført til mindre forutsigbarhet, da den ikke oppfattes like bindende av aktørene.

Grad av fleksibilitet avhenger bl.a. av i hvilken grad styringsverktøyene tilrettelegger for forhandling, og som det fremgår av overordnede drøfting kan det i undersøkelsen se ut til at forhandlingsrommet var størst i reguleringsprosessene hvor Byplangrep var retningsgivende for utviklingen, etterfulgt av VPOR og planleggingsprogram, og kommuneplanens arealdel med minst rom for forhandling. Partene, Plan- og bygningsetaten og utvikler, har også vist seg å være i posisjon til å påvirke fleksibiliteten, herunder gjennom forhandling. Av de tre områdene ser det ut som at forhandlingen mellom partene var best i prosjektene på Harbitzalléen 1-7, Malerhaugveien 19 og 21 og Sinsenveien 41, hvor partene kom til slutt kom frem til et omforent planforslag. I tillegg har vi vært inne på at hvordan utviklerne velger å forholder seg til de overordnede rammene kan være utslagsgivende på forhandlingsgrunnlag, i form av hvordan det tilrettelegger for integrasjons- og fordelingsforhandlinger. Dette er imidlertid resultater av interne valg, og ikke styringsverktøyet i seg selv.

7 Avsluttende refleksjoner

7.1 Kritikk til oppgaven

Det vil alltid foreligge forhold ved et eiendomsutviklingsprosjekt som er spesielt for det konkrete prosjektet. Eksempler på dette kan være eksisterende bygningsmasse, tomtens størrelse og utforming, planlagt bygningsstruktur og eierforhold. Slike forhold kan gjøre det vanskelig å generalisere funnene, da forholdene kan være utslagsgivende på utfallet til reguleringsprosessen. En mer omfattende undersøkelse bestående av flere undersøkelsesobjekter innenfor hver plantypene, ville i større grad bidratt til funn som er representativt for styringsverktøyet i seg selv.

I tillegg til dokumentanalyse, tar oppgavens empiri utgangspunkt i en spørreundersøkelse som utgangspunkt for intervju. Metoden har sine fordeler i form av sortering og sammenligning av data, men er lite tilpasningsdyktig og fleksibel, og tilrettelegger i liten grad for oppfølgingsspørsmål til informantene. Individuelle intervjuer med informantene kunne i større grad sikret et bedre helhetlig inntrykk av informantenes opplevelse av reguleringsprosessen.

7.2 Forslag til videre forskning

Denne oppgaven bygger på utbygger sitt perspektiv av reguleringsprosessen. Det ville vært interessant å se nærmere på hvordan representanter fra Plan- og bygningsetaten med tilknytning til reguleringsprosessene opplevde de ulike prosessene. Dette med hensikt å bygge

videre på oppgaven med begge parter synspunkter, eller gjennomføre en sammenligning av deres oppfatninger av reguleringsprosessene. Det kunne også vært spennende å utvide omfanget av prosjektet til å omfatte flere prosjekter innenfor samme område, eller sammenligne funn fra oppgaven med reguleringsprosesser i andre områder. Avslutningsvis kunne det vært interessant å se nærmere på andre reguleringsprosesser på Skøyen, med oppstart etter Byplangrep for Skøyen ble ferdigstilt.

8 Litteraturliste

- Andersen, S. S. (2013). *Casestudier : forskningsstrategi, generalisering og forklaring*. 2. utg. utg. Bergen: Fagbokforl.
- Arkitekter, S. (2013). *E-post korrespondanse*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013130315&fileid=4261493> (lest 28.01.2020).
- Borchsenius, C. H., Danielsen, M., Kaasen, L. O., Gjertsen, T., Kjellsen, C. F., Breivik, R., Løvold, T. & Eiendom, N. (2015). *Effektive planprosesser, på vei mot et paradigmeskifte*: Norsk Eiendom.
- Byantikvaren. (2014). *130/102 Grenseveien 69 - Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014031404&fileid=4397826> (lest 16.12.2020).
- Byantikvaren. (2015). *3/20 M.FL.. DRAMMENSVEIEN 149 M.FL.. - ENDRET REGULERINGSPLAN* -Oslo: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015145505&fileid=5910754> (lest 17.01.2020).
- Byrådet. (2019). *Byråds sak 236/19*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019161163&fileid=8792670> (lest 23.01.2020).
- Byrådsavdeling for byutvikling. (2016a). *Oversendelse av vedtatt detaljregulering - Drammensveien 149*. Oslo: Plan- og bygningsetatens Planinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016079123&fileid=6418583> (lest 20.01.2020).
- Byrådsavdeling for byutvikling. (2016b). *Oversendelse av vedtatt detaljregulering for Grenseveien 69, Gamle Oslo*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016115147&fileid=6566633> (lest 13.02.2020).
- Bystyret. (2019). *Sak 356*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019161163&fileid=8792671> (lest 19.02.2020).
- Børrud, E. (2005). *Bitvis byutvikling : møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*.
- Børrud, E., Hanssen, G. S. & Fausa, H. E. (2018). Om å styre kompleksitet – behov for områdestrategier? I: Hanssen, G. S. & Aarsæther, N. (red.) *Plan- og bygningsloven 2008 : en lov for vår tid?*, s. 145-166. Oslo: Universitetsforl.
- Civitas AS. (2013). *Drammensveien 149 m.fl.*
- FORSLAG TIL PLANPROGRAM. 1-27. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013028958&fileid=3935435>. (lest 17.01.2020).
- Civitas AS. (2015). *E-post korrespondanse*. Oslo: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015026865&fileid=4923614> (lest 15.01.2020).
- Civitas AS & Narud Stokke Wiig AS. (2015). *Forslagsstillers planbeskrivelse : Drammensveien 149 : Planforslag til politisk behandling : Detaljregulering med konsekvensutredning*. Oslo: Plan- og bygningsetatens Planinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015026865&fileid=4923618> (lest 15.01.2020).
- Civitas AS, L. A. A. (2012). *Forslagsstillers planbeskrivelse, Lørenvangen 19, 21 og Lørenveien 54* Planforslag til politisk behandling. 1-47. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012130746&fileid=3821304>. (lest 13.02.2020).
- Dalland, O. (2012). *Metode og oppgaveskriving for studenter*. 5. utg. utg. Metode og oppgaveskriving. Oslo: Gyldendal akademisk.

- De Vibe, E. S. (2015). Hvor går vi fremover?
Oslo-modell for bruk av plan- og bygningsloven. *Plan* (1): 32-35.
- Dyrvik Arkitekter AS. (2016a). *Beskrivelse av hovedgrep*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn.
Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016086965&fileid=6444957>
(lest 14.02.2020).
- Dyrvik arkitekter AS. (2016b). *Bestilling av oppstartsmøte*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn.
Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016086965&fileid=6444955>
(lest 09.01.2020).
- Dyrvik arkitekter AS. (2016c). *Oppstart av planarbeid Malerhaugveien 19-23 i Oslo*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016153980&fileid=6747988>
(lest 24.02.2020).
- Dyrvik arkitekter AS. (2018). *Planforslag, alternativ 3*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn.
Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018073543&fileid=7986365>
(lest 07.02.2020).
- Fausa, H. E. (2018). *Valg av planverktøy i utviklingsområder*, Børrud, E. (red.): Norwegian University of Life Sciences, Ås.
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2017a). *Oslo kommune - Grenseveien 69 - gnr 130 bnr 102 - reguleringsplan*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017057571&fileid=7095893>
(lest 24.02.2020).
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2017b). *Vedtak i klagesak - detaljregulering for Drammensveien 149*. Oslo kommune: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017076083&fileid=7202735>
(lest 14.01.2020).
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2017c). *Vedtak i klagesak - Oslo kommune - Harbitzalleen 1 - 7 - reguleringsplan. 1-3*. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017072619&fileid=7193599>.
(lest 15.03.2020).
- Grette AS. (2019). *Vurdering av uformelle arealplaner som "VPOR" og "byplangrep"*. I: Torsteinsen, D. H., Stemsrud, O. & Løchen, G. (red.).
- Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Winge, N. K. (2015). *Fungerer plandelen i plan- og bygningsloven (2008) etter intensjonene?* *Plan* (1): 38-39.
- Hanssen, G. S. & Skogheim, R. (2019). *Styring av arealutvikling på områdenivå*, NIBR-rapport;2019:23.
- Holme, I. M. & Solvang, B. K. (1996). *Metodevalg og metodebruk*. 3. utg. utg. Oslo: TANO.
- Holsen, T. (2007). *Fysisk planlegging mellom offentlig styring og privat initiativ*. Book Section. Oslo: Universitetsforl., cop. 2007. Tilgjengelig fra:
https://www.researchgate.net/publication/328912767_Fysisk_planlegging_mellom_offentlig_styring_og_privat_initiativ. (lest 19.04.2020).
- Holth, F. & Winge, N. K. (2017). *Plan- og bygningsrett : kort forklart*. Oslo: Universitetsforl.
- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? : innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 2. utg. utg. Kristiansand: Høyskoleforl.
- Jacobsen, D. I. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? : innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 2 utg. Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. utg. Oslo: Abstrakt.
- Kind, A. M. O. & Lozancic, V. (2017). *Hvordan påvirker Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) planprosessen?* Holsen, T. (red.): Norwegian University of Life Sciences, Ås.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2009a). § 11-2. *Kommuneplanens samfunnsdel*. Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven, . Tilgjengelig fra:
https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-

- [til-plandelen-i-/kapittel-11-kommuneplan/-11-2-kommuneplanens-samfunnsdel/id556798/](#) (lest 13.05.2020).
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2009b). § 11-5. *Kommuneplanens arealdel*. Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven, : Regjeringen. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-11-kommuneplan/-11-5-kommuneplanens-arealdel/id556794/(lest 19.05.2020).
- Leikvam, G. & Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforl.
- Lillestrøm Arkitektkontor AS. (2009). *Innsending av planskisse for reguleringsplan vdr. Lørenvangen 19-21 m.fl.,.* Oslo: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2009112487&fileid=2418484> (lest 11.03.2020).
- LPO arkitekter & Civitas. (2013a). Forslagsstillers planbeskrivelse, Harbitzalléen 1-7 Planforslag til offentlig ettersyn, Detaljregulering med konsekvensutredning. 1-93. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013108364&fileid=4202877>. (lest 15.05.2020).
- LPO arkitekter & Civitas. (2013b). Forslagsstillers planbeskrivelse, Harbitzalléen 3-7 Planforslag til offentlig ettersyn, Detaljregulering med konsekvensutredning. 1-88. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013083789&fileid=4114021>. (lest 15.03.2020).
- Luecke, R. (2003). *Negotiation : Harvard business essentials*. Harvard business essentials series. Boston, Mass: Harvard Business School Press.
- Lørenvangen Utvikling AS. (2009). Planid: 1346 Lørenvangen 19 og 21 m.fl. 1-2. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2009015286&fileid=2088557>. (lest 03.02.2020).
- Mäntysalo, R., Jarenko, K., Nilsson, K. L. & Saglie, I.-L. (2015). Legitimacy of Informal Strategic Urban Planning-Observations from Finland, Sweden and Norway. *European Planning Studies*, 23 (2): 349-366. doi: 10.1080/09654313.2013.861808.
- Netigate. (2020). *TIPS OG RÅD TIL UNDERSØKELSER: Åpne spørsmål i spørreundersøkelser*. Artikkel: Netigate. Tilgjengelig fra: <https://www.netigate.net/no/articles/sporreskjema-tips/en-guide-apne-sporsmal-sporreundersokelser/> (lest 01.04.2020).
- Oslo kommune. (2013a). LØRENVANGEN 19 OG 21, LØREN - VEDTATT PLANFORSLAG. 1. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013094796&fileid=4148396>. (lest 15.04.2020).
- Oslo kommune. (2013b). Reguleringsbestemmelser for Lørenvangen 19-21 og Lørenveien 54 Gnr.124 bnr. 75, 76, 77, 94 og 95. 1-3. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013094796&fileid=4150506>. (lest 13.02.2020).
- Oslo kommune. (2013c). Sak 89. 1. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013042779&fileid=3980221>. (lest 12.01.2020).
- Oslo kommune. (2015a). Reguleringsbestemmelser for Drammensveien 149. 1-8. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016079123&fileid=6421445>. (lest 09.01.2020).
- Oslo kommune. (2015b). Saksfremlegg. 1. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1363160-1440165372/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Bydeler/Bydel%20Ullern/Politikk/Politiske%20saker%20Bydel%20Ullern/2015/2015-08-27%20Byplangrep%20Skøyen/Byplangrep%20Skøyen.pdf>. (lest 12.02.2020).
- Oslo kommune. (2016a). Byrådssak 68/16. 1-18. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016079123&fileid=6418588>. (lest 16.03.2020).
- Oslo kommune. (2016b). *Reguleringsbestemmelser for Grenseveien 69: Plan og bygningsetatens Saksinnsyn*. Tilgjengelig fra:

- <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016115147&fileid=6632513>
(lest 15.01.2020).
- Oslo kommune. (2016c). *Sak 234: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn*. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016115147&fileid=6566634>
(lest 03.02.2020).
- Oslo kommune. (2019). *Reguleringsplan for Malerhaugveien 19-23: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn*. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019161163&fileid=8899494>
(lest 13.02.2020).
- Oslo kommune. (u.å.). *Ensjøbyen: Oslo kommune sine nettsider*. Tilgjengelig fra:
<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjobyen/#gref> (lest 16.12.2020).
- Ot.prp. nr. 32 (2007-2008). (2008). *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)* Oslo: Miljøverndepartementet.
- Plan- og bygningsetaten. (2002). *Forslag til : PLANLEGGINGSPROGRAM FOR ENSJØ*: Oslo kommune sine nettsider. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/132182-1473866753/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Ensjøbyen/Planprogram%20for%20Ensjøbyen.pdf> (lest 16.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2007). *ENSJØ VEILEDENDE PRINSIPPLAN FOR DET OFFENTLIGE ROM*. Tilgjengelig fra: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/ensjo.pdf> (lest 12.12.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2009a). Harbitzalléen 3-7, Hoff, Revidert prosess for planarbeidet, ut fra endret forskrift om konsekvensutredninger av 26. juni 2009. 1-9. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2009122952&fileid=2452614>.
(lest 23.03.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2009b). Oppstartsmøte (sb) - Lørenvangen 19 og 21. 1-8. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2009062006&fileid=2288973>.
(lest 19.03.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2011a). *Lørenvangen 19 og 21*. Oslo: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2011103786&fileid=3285396>
(lest 13.05.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2011b). *OPPSTARTSMØTE SINSENVEIEN 41. 1-2*. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2011073359&fileid=3189945>.
(lest 06.03.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2012a). *Drammensveien 149, Ullern Oppstartsmøte*. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012113325&fileid=3765637>.
(lest 23.02.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2012b). *Forhåndsuttalelser, sinsenveien 41. 1-11*. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012048730&fileid=3555914>.
(lest 19.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2012c). *Forslag til detaljregulering til politisk behandling sinsenveien 41. 1*. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012131696&fileid=3824503>.
(lest 22.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2012d). *KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN FRA 13.02.2012 - TIL 26.03.2012 - FORSLAG TIL DETALJREGULERING MED 2 ALTERNATIVER - LORENVANGEN 19-21 OG LØRE NVEIEN 54., 1-2*. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012013335&fileid=3447089>.
(lest 09.05.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2012e). *Kunngjøring om offentlig ettersynfra 06.08.2012 til 17.09.2012 Forlag til detaljregulering - Sinsenveien 41. 1*. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012073347&fileid=3661034>.
(lest 03.03.2020).

- Plan- og bygningsetaten. (2012f). LØRENVANGEN 19-21 OG LØRENVEIEN 54, LØREN FORSLAG TIL DETALJREGULERING TIL POLITISK BEHANDLING. 1. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012130958&fileid=3821987>. (lest 17.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2012g). Lørenvengen 19–21 og Lørenveien 54, Løren, Planforslag til offentlig ettersyn, Detaljregulering med 2 alternativer. 1-27. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012005517&fileid=3417733>. (lest 12.02.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2012h). Lørenvengen 19–21 og Lørenveien 54, Løren, Planforslag til politisk behandling, Detaljregulering med 2 alternativer. 1-29. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012133396&fileid=3710409>. (lest 27.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2012i). Sinsenveien 41, Planforslag til politisk behandling, Detaljregulering. 1-18. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012131692&fileid=3782003>. (lest 29.02.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2013a). Harbitzalléen 1-7, Skøyen, Planforslag til offentlig ettersyn - 3 alternativer, Detaljregulering med konsekvensutredning. 1-76. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013108364&fileid=4211199>. (lest 15.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2013b). Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 11.11.2013 til 23.12.2013, Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013118329&fileid=4231582>. (lest 06.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2014a). *Grenseveien69, Gamle Oslo : Forslag til offentlig ettersyn - 2 alternativer : Detaljregulering*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014122786&fileid=4734771> (lest 16.02.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2014b). *Grenseveien 69, Gamle Oslo : Referat fra oppstartsmøte*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014011968&fileid=4334648> (lest 16.02.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2014c). Harbitzalléen 1-7, Hoff, Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning til politisk behandling. 1. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014073714&fileid=4554266>. (lest 29.02.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2014d). Harbitzalléen 1-7, Skøyen, Planforslag til politisk behandling - 2 alternativer, Detaljregulering med konsekvensutredning. 1-131. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014073774&fileid=4536678>. (lest 17.02.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2014e). Harbitzalléen 1-7, Skøyen/Hoff, Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning. 1-5. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014048455&fileid=4461706>.
- Plan- og bygningsetaten. (2014f). Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 06.10.2014 til 17.11.2014, Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning - Drammensveien 149. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014105498&fileid=4688373>. (lest 15.02.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2014g). *Løren og Økern : Veiledende plan for det offentlige rom* Oslo kommune sine nettsider. Tilgjengelig fra: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/loren_okern.pdf (lest 29.02.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2014h). Vedtak om planforslag til offentlig ettersyn. 1-94. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014061886&fileid=4515205>. (lest 12.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2015a). *Byplangrep Skøyen*: Oslo kommune sine nettsider. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13104308->

- [1454489019/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Fjordbyen%20vest/Skøyen/Dokumenter/Byplangrep%20Skøyen.pdf](#) (lest 18.02.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2015b). *Forhåndsuttalelser*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014122786&fileid=4556567>
(lest 21.02.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2015c). *Framdrift - Drammensveien 149*. Oslo: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015039962&fileid=5203758>
(lest 17.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2015d). *Grenseveien 69, Ensjø : Forslag til detaljregulering*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015134691&fileid=5853435>
(lest 20.02.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2015e). Harbitzalléen 1 m.fl., Skøyen/Hoff, Detaljregulering med konsekvensutredning. 1-127. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015143084&fileid=5905498>.
(lest 10.02.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2015f). Harbitzalléen 1m.fl., Skøyen/hoff, Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning til politisk behandling. 1-2. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015154675&fileid=5989389>.
(lest 16.03.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2015g). *Kunngjøring om offentlig ettersyn : Detaljregulering : 12.01.2015-23.02.2015 : Grenseveien 69*: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014149007&fileid=4846035>.
(lest 23.03.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2015h). *Kunngjøring om offentlig ettersyn : Fra 15.06.2015 til 10.08.2015 Skøyen*. Oslo: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015074879&fileid=5659177>
(lest 18.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2015i). *Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 15.06.2015 til 10.08.2015* Oslo: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015074875&fileid=5659159>
(lest 15.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2015j). *Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 21.09.2015 til 02.11.2015 : Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning - Nytt alternativ for Drammensveien 149*. Oslo: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015124262&fileid=5819984>
(lest 17.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2015k). *Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 31.08.2015 til 12.10.2015, Rekkefølgebestemmelser i tilknytning til forslag til detaljregulering - Harbitzalléen 1-7. 1-3*. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015115747&fileid=5794493>.
(lest 19.03.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2015l). *Planforslag til offentlig ettersyn* Oslo: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015124028&fileid=5819368>
(lest 22.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2015m). *Referat fra bemerkningsmøte : Drammensveien 149, Skøyen*. Oslo: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015008491&fileid=4925731>
(lest 17.01.2020).
- Plan- og bygningsetaten. (2016a). *Drammensveien 149, Skøyen : Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning til politisk behandling*. Oslo: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:

- <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016007069&fileid=6078407>
(lest 18.01.2020).
- Plan- og bygningssetaten. (2016b). Drammensveien 149, Skøyen, Planforslag til politisk behandling
Detaljregulering med konsekvensutredning. 1-98. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015160927&fileid=6020943>.
(lest 27.02.2020).
- Plan- og bygningssetaten. (2016c). *Grenseveien69, Gamle Oslo : Planforslag til politisk behandling – 2
alternativer : Detaljregulering*: Plan- og bygningssetatens Planinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015148647&fileid=5918749>
(lest 18.02.2020).
- Plan- og bygningssetaten. (2016d). *Grenseveien 69, Gamle Oslo : Oversendelse av planforslag til
politisk behandling*: Plan- og bygningssetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016005130&fileid=6074072>
(lest 14.02.2020).
- Plan- og bygningssetaten. (2016e). *Malerhaugveien 19 – 23, Ensjø Referat fra oppstartsmøte*: Plan- og
bygningssetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016139740&fileid=6654704>
(lest 15.02.2020).
- Plan- og bygningssetaten. (2018a). *Begrenset høring - Malerhaugveien 19-23*: Plan- og
bygningssetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018068905&fileid=7970590>
(lest 17.02.2020).
- Plan- og bygningssetaten. (2018b). *Begrenset høring- Malerhaugveien 19-23*: Plan- og bygningssetatens
Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018114309&fileid=8118223>
(lest 15.02.2020).
- Plan- og bygningssetaten. (2018c). *Kunngjøring om offentlig ettersyn: forslag til detaljregulering av
Malerhaugveien 19-23, Ensjø til boliger med mer*: Plan- og bygningssetatens Planinnsyn.
Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018021804&fileid=7709865>
(lest 13.02.2020).
- Plan- og bygningssetaten. (2018d). *Malerhaugveien 19-23, Ensjø : Planforslag til offentlig ettersyn.
Detaljregulering*: Plan- og bygningssetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018021778&fileid=7599677>
(lest 15.02.2020).
- Plan- og bygningssetaten. (2018e). *Mottatt komplett planforslag - Malerhaugveien 19-23*: Plan- og
bygningssetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018018240&fileid=7698590>
(lest 12.02.2020).
- Plan- og bygningssetaten. (2018f). *Varsel om alternativt planforslag- Malerhaugveien 19-23*: Plan- og
bygningssetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018018248&fileid=7698613>
(lest 12.02.2020).
- Plan- og bygningssetaten. (2019a). *Malerhaugveien 19 – 23, Ensjø : Planforslag til politisk behandling.
Detaljregulering*: Plan- og bygningssetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019035464&fileid=8380489>
(lest 16.02.2020).
- Plan- og bygningssetaten. (2019b). *Oversendelse av planforslag til politisk behandling -
Malerhaugveien 19-23*: Plan- og bygningssetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019048656&fileid=8423410>
(lest 04.02.2020).
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71*.
Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71> (lest 25.03.2020).
- Rognes, J. K. (2015). *Forhandlinger*. 4. utg. utg. Oslo: Universitetsforl.

- Scandinavian Development AS. (2015). *Drammensveien 149 - reguleringsforslag - fremdrift*. Oslo: Plan og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015035180&fileid=5081255> (lest 12.01.2020).
- Schei, V. (2002). Vinn-vinn-forhandlinger. *Magma*, 5.
- SJ Arkitekter. (2012). SENSENVEIEN 41 - DETALJREGULERING PLANFORSLAG (følgebrev). 2. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012048730&fileid=3555911>. (lest 15.01.2020).
- Solheim og Jacobsen Arkitekter AS. (2011). Sinsenveien 41 - planinitiativ - omregulering til boliger. 1-2. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2011039644&fileid=3082424>. (lest 19.03.2020).
- Solheim og Jacobsen Arkitekter AS. (2012a). Forslagsstillers planbeskrivelse, Sinsenveien 41 og deler av 43 Planforslag til politisk behandling Detaljregulering. 1-26. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012131692&fileid=3788596>. (lest 27.04.2020).
- Solheim og Jacobsen Arkitekter AS. (2012b). Forslagsstillers planbeskrivelse, Sinsenveien 41 og deler av 43, Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan. 1-24. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012048730&fileid=3555912>. (lest 19.02.2020).
- Spor Arkitekter AS. (2013). *Illustrasjonsprosjekt: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn*. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013130315&fileid=4261497> (lest 15.01.2020).
- Spor Arkitekter AS. (2014). *E-post korrespondanse: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn*. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014030497&fileid=4395027> (lest 17.01.2020).
- Statens vegvesen. (2014). *Innsigelse - Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning - Drammensveien 149*. Oslo kommune: Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014133413&fileid=4762000> (lest 17.01.2020).
- SurveyMonkey. *Gjennomføring av kvalitative undersøkelser*. Artikkel. Surveys 101-prosjekt: SurveyMonkeys. Tilgjengelig fra: <https://no.surveymonkey.com/mp/conducting-qualitative-research/> (lest 01.04.2020).
- Thompson, L. L. (2008). *The Truth About Negotiations*. USA: Pearson Education.
- Utdanningsetaten. (2014). E-post korrespondanse. 1-3. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014019389&fileid=4358631>. (lest 28.05.2020).

9 Vedlegg

9.1 Intervjuguide

I utformingen av spørreundersøkelsen var «x» skiftet ut med styringsgrepet som forelå innenfor området.

Sentrale planer og styringsdokumenter

1. Hvilke forskjeller opplever du at oppstår i reguleringsprosesser med og x?
2. Hvor bindende opplever du at x var for å få godkjent reguleringsplanen? (1-10)
3. I hvor stor grad opplevde du at x og andre overordnede planer og føringer var motstridende? (1-10)
4. Opplevde du at samarbeidet med kommunen ble påvirket av at det forelå x for området?
5. Generelt: I hvor stor grad opplever du at uformelle arealplaner (veiledende) er like bindende som formelle arealplaner (juridisk bindende)? (1-10)

Tidsbruk

1. Hvor mye tid vil dere normalt estimere til et prosjekt av denne karakter?
2. Hvilke deler av reguleringsprosessen er normalt mest tidkrevende i en slik prosess?
3. Ble det på forhånd tatt grep for å identifisere og håndtere faktorer som kunne ha påvirket tidsperspektivet i planprosessen? Hvis ja, hvilke.
4. Oppstod det uforutsette forhold i planprosessen som førte til ekstra tidsbruk og hvilke forhold var i så fall dette?
5. Hvilke grep ble gjort for å håndtere dette?
6. Kunne deler av planprosessen gått raskere, og evt. med hvilke grep?
7. Hvilke deler av prosessen fra fase 1 opplevde du/dere som mest tidkrevende i dette prosjektet? (Fase 1: fra planoppstart til høring og offentlig ettersyn)
8. Hvilke deler av prosessen fra fase 2 opplevde du/dere som mest tidkrevende i dette prosjektet? (Fase 2: fra høring og offentlig ettersyn til vedtatt plan)
9. Hvilket nivå vil du rangere tidsperspektivet til denne reguleringsprosessen? (1-10)

Konfliktnivå

1. Hvilke interessemotsetninger/konflikter opplever du som gjentakende, generelt i reguleringsprosesser?
2. Hvilke interessemotsetninger/konflikter forventet du/dere at kunne oppstå i forbindelse med dette prosjektet?
3. Hva gjorde dere for å begrense disse utfordringene?
4. Hvilke utfordringer oppstod i løpet av reguleringsprosessen til dette prosjektet?
5. Hvordan håndterte dere disse utfordringene?
6. Hva var de største uenighetene med kommunen/fagkyndig i denne planprosessen?
7. Var det noen spesielt viktige forhold i prosjektet dere ikke fikk igjennom hos kommunen?
8. Hvilke andre faktorer, uten tilknytning til prosjektet, mener du kan ha påvirket konfliktnivået i denne reguleringsprosessen?

9. Hvilke konflikter kunne ha vært unngått, og evt. med hvilke grep?
10. Hvordan vil du rangere konfliktnivået i denne reguleringsprosessen? (1-10)

Kommunen – forhandling og kommunikasjon

1. I hvilken grad opplever du at følgende sentrale planer og styringsdokumenter legger til rette for forhandlinger mellom private aktører og planmyndigheten?
- VPOR, Byplangrep og Kommuneplanens arealdel
2. I hvilken grad opplevde du at det var rom for forhandlinger i denne reguleringsprosessen? (1-10)
3. I hvilken del av reguleringsprosessen opplevde du/dere at det var størst rom for forhandlinger?
4. I hvilken del av reguleringsprosessen opplevde du /dere at det var minst rom for forhandlinger?
5. Var det noe spesielt som førte til at forhandlingene med kommunen ble bra/dårlig?
6. Opplevde du/dere at kommunens ønsker ble tydelig formidlet gjennom planer og/eller på møter?
7. Hvordan opplevde du samarbeidet/kommunikasjonen med kommunen i denne reguleringsprosessen? (1-10)



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway