

## Sammenfatning av svar fra grunneiere/utbyggere

De svarene som er kommet inn står i sin helhet i matrisen. Under er stikkord fra svarene trukket ut.

### 1. Når planlegger dere å igangsette bygging av de regulerte boligene?

- Se de enkelte svarene.

### 2. Hva står i veien for eventuell raskere gjennomføring?

- venter kun på tilstrekkelig salg
- følger planlagt trinnvis utbygging
- avvikling av leieforhold
- må bygges infrastruktur først
- omregulering nødvendig/ønskelig
- regulering vil ikke bli realisert, tomt vil evt. bli solgt
- saksbehandling hos PBE lang og/eller uforutsigbar
- uavklarte rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler
- venter på VPOR for området
- lang tid fra vedtatt regulering til avtaleinngåelse med EBY om overføring av eiendom

### 3. Hva kan dere gjøre for å komme raskere i gang med, eller fullføre, etablering av boliger på eiendommene?

- lage en overordnet gjennomføringsplan
- kvalitetssikring av innhold i søknadene

### 4. Hva mener dere kommunen kan gjøre for å bidra til at de regulerte boligene blir realisert raskere?

- mer og reell dialog, raskere avklaringer hos PBE og mellom berørte etater
- mindre detaljfokus og mer fleksibel bruk av VPOR
- raskere saksbehandling av reguleringsplaner og VPOR
- ikke foreslå alternative planer
- raskere avklaring ift. sosial infrastruktur
- åpne for samarbeid og åpenhet med lokale aktører
- bedre forutsigbarhet i reguleringsprosessene
- bedre samhandling og raskere avklaring mellom offentlige etater

## Mottatte svar fra grunneiere/utbyggere

### S-4904 – Aslakveien 20 - 28 - Detaljregulering – Boliger, vedtatt 20160622

Reserve/vedtatte boliger: 390/390

Grunneiere	Svar
ASLAKVEIEN 20 AS, v/UNION Eiendoms kapital UEN AS	Vi har lagt prosjektet ut for slag og det er kun tilstrekkelig salg som mangler fra vår side for å komme i gang. Fra kommunens side gjenstår ferdigbehandling av rammesøknad for byggingens amt behandling av rammesøknad for fortauet i forbindelse med rekkefølgebestemmelsene. Haakon Grønnæss Prosjektsjef, OBOS Nye Hjem AS

### S-4897 Gjerdrums vei 10 B-C-E - Detaljregulering - Studentboliger, vedtatt 20160615

Reserve/vedtatte boliger: 460/460

Grunneiere	Svar
AVANTOR GJERDRUMS VEI 10B AS	

### S-4892 Sandakerveien 100 - 100 C - Detaljregulering - Bolig og næring, vedtatt 20160511

Reserve/vedtatte boliger: 440/440

Grunneiere	Svar
Lillo Gård KS v/Eiendomsplan Management AS	1. Vi planlegger byggestart for første byggetrinn i mars 2017 2. Boligene skal tegnes. Vi har ikke rammetillatelse på hele byggetrinnet før i januar – og så skal forhåndssalg og kontrahering – finansiering - og menneskelige ressurser være på plass. 3. Det er ikke praktisk mulig å jobbe fortere enn vi nå gjør. All kapasitet i alle ledd er i full sving – deler av organisasjonen har ikke hatt sommerferie enda. 4. Tror ikke kommunen kan bidra med noe mere nå – men generelt er det et stort potensiale for raskere saksgang i kommunen. Mindre detaljorientering – bedre koordinering av kommunens folk og ikke minst større tillitt til utbyggerne er stikkord. Også vanskelig å forstå at rådhuset skal bruke et halvt år på å saksbehandle planer som er saksbehandlet i PBE i 2-3 år. Eiendomsplan Management AS, Harald Taasen

### S-4865 Malerhaugveien 25 - Detaljregulering - Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse, vedtatt 20151209

Reserve/vedtatte boliger: 177/177

Grunneiere	Svar
M25 EIENDOM AS, c/o Malling & Co Forvaltning AS	
<b>S-4862 Lunden 23 - 25 - Vollebekk - Detaljregulering - Boligbebyggelse, vedtatt 20151111</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 177/177	
Grunneiere	Svar
LUNDEN 25 AS	
<b>S-4858 Ensjø T-banestasjon - Tyngdepunktet - Reguleringsplan - Blandet regulering, vedtatt 20150923</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 625/625	
Grunneiere	Svar
SKANSKA BOLIG AS	<p>1. Skanska har gjennomført salgsstart for første byggetrinn på felt S1. Andre og siste byggetrinn på feltet legges ut for salg i november d.å. PBE har gitt rammetillatelse for hele feltet. Bygging av felt S1 vil starte i februar 2017. Dersom salg av byggetrinn 2 går godt, vil hele feltet være ferdigstilt høsten 2019, totalt 187 leiligheter. Skanska har startet arbeidet med forprosjekt inkludert rammesøknad for felt B1. Første trinn er planlagt lagt ut for salg våren 2017. Videre framdrift er avhengig av markedet, men om dette holder seg stabilt, så estimerer Skanska en ferdigstilling av alle 3 feltene (S1, B1 og B2) i løpet av 2022.</p> <p>2. Bedre samarbeid mellom utbygget og kommunen kan bidra til raskere gjennomføring, f.eks. ved å</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• avholde en møteserie (en gang i kvartalet) hvor representanter fra Skanska og Oslo kommune (saksbehandler PBE) informerer hverandre om status og planlagt framdrift</li> <li>• evaluere foregående søknadsprosesser og lære av dem i fellesskap</li> </ul> <p>Punktet må ses i sammenheng med pkt 3 og 4 under.</p> <p>3. Vi mener Skanska bolig kan gjøre følgende for å få mer smidige søknadsprosesser, jfr punkt 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage en overordnet gjennomføringsplan som gjennomgås med kommunen</li> <li>• Arbeide med kvalitetssikring av innhold i søknadene som ledd i en forbedringsprosess</li> </ul> <p>4. Skanska mener kommunen kan bidra til raskere og bedre søknadsprosesser ved å:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prioritere behandling av de store utbyggingsprosjektene</li> <li>• gjøre saksbehandler mer tilgjengelig for tiltakshaver/søker i prioriterte prosjekter, med mulighet for raske møter/avklaringer</li> </ul> <p>Helge Hogstad, Prosjektjef Skanska Eiendomsutvikling</p>
ROLF HOFMOSG 24 ANS c/o Bjørn Nordby	
<b>S-4848 Olav M. Troviks vei 2-66 - Detaljregulering - Kringsjø studentby, vedtatt 20150826</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 1428/1500	
Grunneiere	Svar
STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS	<p>SiO er i gang med utbygging av Olav M Troviks vei 2-66. Da utbyggingen er omfatter 1500 nye boenheter, har SiO valgt å bygge ut i henhold til vedtatt regulering fordelt over faser. De første 350 boligene blir nå bygget med en antatt ferdigstillingsdato 1.11.2017. Dersom det er flere spørsmål knyttet til SiOs planlagte utbygging og fremdrift i Olav M Troviks vei 2-66, ta kontakt med undertegnede.</p> <p>Helge Chr Haugen, Eiendomsdirektør, Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus</p>
<b>S-4835 Lørenveien 55 - 65 - Bolig, forretning, kontor, barnehage, bevertning, treningssenter, torg, gangareal og fortau, vedtatt 20150610</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 341/490	
Grunneiere	Svar
LØRENVEIEN 59-65 AS c/o Stor-Oslo Management AS	
SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN AS	
<b>S-4832 Ulvenområdet - Ulvenveien 89 med flere - Detaljregulering med KU (konsekvensutredning), vedtatt 20150520</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 875/875	
Grunneiere	Svar
ULVEN AS	
ULVENVEIEN 91 DA	
ULVENVEIEN 92 C AS	
<b>S-4732 Lørenvangen 19 og 21 - Detaljregulering - Omregulering til bolig og barnehage ,vedtatt 20130605</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 368/510	
Grunneiere	Svar
LØRENVANGEN UTVIKLING AS	
<b>S-4704 Økern senter - Reguleringsplan med konsekvensutredning for forretning, boliger og service, vedtatt 20120911</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 160/160	
Grunneiere	Svar

ØKERN EIENDOM ANS	
NORDAL ANS	
ØKERN SENTRUM AS	<p><b>BAKGRUNN:</b>  Økern Sentrum ANS (ØSANS) v/ Steen &amp; Strøm og Storebrand er Tiltakshaver av nye Økern Sentrum i Hovinbyen. Prosjektet er ett av Hovinbyens viktigste enkeltstående prosjekter og vil den dagen det står ferdig fungere som et urbant sentrum og knutepunkt for hele området. Tiltakshaver har høye ambisjoner for Økern Sentrum og ønsker gjennom et godt samarbeid med Oslo Kommune å legge til rette for konstruktive prosesser som bringer prosjektet frem til en realisering. Prosjektet har mange kontaktpunkter med Oslo Kommune og vi ser et behov for å sikre en omforent forståelse av tiltakshavers planlagte fremdrift for prosjektet, slik den er per i dag. Prosjektet ønsker med dette brev å informere kommunen om fremdriften slik at kommunen kan sikre god planlegging, dialog og samhandling mellom alle etater som på ulike måter er involvert i prosjektet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Byrådet (Dagbruk badeland, bestiller av Parkbro innregulering og Oslo kommunes behov for øvrig)</li> <li>- Eiendoms- og byfornyelsesetaten (Tomtekjøp, utbyggingsavtale)</li> <li>- Plan- og bygningsetaten (Reguleringsplan, rammesøknad, IG)</li> </ul> <p><b>FREMDRIFT:</b>  Prosjektet Økern Sentrum er todelt. A-siden av prosjektet inkluderer felt A1 og A2 og ligger vest for Ulvenveien. A-siden består av kontor, handel og restauranter og vil bli løst ved gode bymessige grep med sterk fokus på utadrettet virksomhet med inviterende kvaliteter. B-siden av prosjektet består av felt B1, B2 og B3 og ligger øst for Ulvenveien. B-siden består av kontor, hotell, boliger og Badeland og vil bli løst med badeland mot Østre Aker Vei som støyskjerm mot bakenforliggende boliger. A-siden av prosjektet vil bli rammesøkt i løpet av vinteren 2016/2017. Når rammesøknad for Asiden av prosjektet er godkjent vil det planlegges for fysisk oppstart. Vi ser for A-siden oppstart i 2018 og ferdigstilling 2021. B-siden må pga rekkefølgebestemmelser påbegynnes med B3 (Badelandtomten) som iht planen vil bli rammesøkt ca 2018 / 2019 og fysisk igangsettes ca 2020. Boliger / kontor etableres suksessivt etter dette. Badeland vil ligge som støyskjerm for bakenforliggende boliger.</p> <p><b>FORUTSETNINGER OG RAMMEVILKÅR:</b>  Tiltakshaver opplever og har i lengre tid opplevd Oslo kommune som en part med mange kontaktpunkter. Vår erfaring er at det er vanskelig å få avklaringer i saker som involverer flere etater.</p> <p><b>Parkbro:</b>  Parkbroen er et ønske fra Oslo kommune. Tiltakshaver har stilt seg positiv til å bidra til realisering av kommunens ønske, men opplever parkbroen som svært kompliserende for prosjektgjennomføringen av Økern Sentrum. Parkbroen er en endring fra opprinnelig rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen som var spindelbro. Dette har forsinket utbyggingsavtalen da det har gått mye tid til å vurdere hva som skal være utgangspunktet i forhandlingene. EBY og PBE har krevd at parkbroens gjennomførbarhet skal dokumenteres (gjennom et forprosjekt) som en del av Tiltakshavers rammesøknad for prosjektet. Dette til tross for at parkbroen er utenfor Tiltakshavers tomt, på offentlig grunn over offentlig vei. Å oppfylle dette kravet er tidkrevende, samtidig som det er uklart hvilken forventning kommunen har til detaljeringsnivå. Tiltakshaver har nylig utarbeidet og sendt inn et notat til EBY med beskrivelse av hva kommunen kan forvente å motta og på hvilket detaljeringsnivå. Det forventes en snarlig avklaring på dette punktet. Den 15.06.16 ble det bestilt oppstart regulering av parkbroen fra Byrådsavdeling for Byutvikling til PBE. Via ansvarlig søker har Tiltakshaver forstått det slik at det vurderes å inkludere torget i reguleringsarbeidet. Det er ikke gitt beskjed til Tiltakshaver om planene eller om reguleringsarbeidet vil påvirke Økern Sentrum. Det forutsettes fra Tiltakshavers side at det ikke vil bli forsinkelser eller behov for dispensasjoner grunnet reguleringsarbeidet.</p> <p><b>Kjøp av tomteparseller fra EBY:</b>  Bestilt regulering av parkbro med evt. inkludering av Tiltakshavers torg har etter vår forståelse skapt utfordringer i EBYs salgsavdeling. EBYs salgsavdeling skriver i brev datert 27.09.16 at torget er privat og at 2 stk parseller som ligger som en del av torget derfor må kjøpes av Tiltakshaver. Tiltakshaver har tidligere ytret ønske om ikke å kjøpe disse parsellene. Tiltakshaver kan ikke akseptere at man først skal kjøpe et torg med begrunnelse om at det er privat og at det deretter innreguleres som offentlig.</p> <p>Parkbroen er (i tillegg til Badeland) blitt omtalt som uavklart rekkefølgekrav i brev fra EBYs salgsavdeling til Tiltakshaver datert 27.09.16. EBYs salgsavdeling skriver at «EBY vil avvente videre forhandlinger om salg inntil ovennevnte er nærmere avklart». Det vil ikke bli søkt om rammetillatelse for Badelandet på lengre tid – som kommunisert i dette brev og til EBYs salgsavdeling tidligere. Det er blitt forsøkt kjøpt parseller av EBY i over halvannet år uten at man har funnet en løsning. Tiltakshaver kan ikke akseptere at EBY avventer videre forhandlinger om rekkefølgebestemmelser, og forventer snarlige forslag til løsning vedr. kjøp av tomteparseller.</p> <p><b>Badeland / Folkebad :</b>  Tiltakshaver har ved flere anledninger bedt om tilbakemelding på om Oslo kommune ønsker å forplikte seg til dagbruk. Dette er en helt grunnleggende avklaring for prosjektet ettersom videre planlegging og prosjektering av badeanlegget og dets tilbud påvirkes direkte av denne beslutningen. Saken er tatt opp med EBYs Utbyggingsavtaleavdeling som henviser til manglende svar fra Byrådsavdelingen for Byutvikling / Rådhuset (seneste svar fra EBY i mail 23.09.16). Tiltakshaver ber om et skriftlig svar innen 30.11.16 på om Oslo kommune ønsker å forplikte seg til dagbruk på nytt Badeland / Folkebad på Økern Sentrum. Dersom det ikke</p>

	<p>innen denne frist foreligger et svar anser Tiltakshaver at Oslo kommune ikke har et dagbrukbehov og vil planlegge videre fremdrift ut i fra det.</p> <p><b>PRIORITET OG FORUTSIGBARHET:</b> Tiltakshaver ber om prioritet fra Oslo kommune slik at prosjektet Økern Sentrum blir forutsigbart for alle parter og lar seg gjennomføre. Utbyggingsavtale og tomtekjøp må være ferdig forhandlet senest ved tidspunktet for søknad om rammetillatelse for A-Siden, dvs i løpet av vinteren 2016/2017. Alle eventuelle avhengigheter mellom de etatene i kommunen som er nødvendige for ferdig forhandlet utbyggingsavtale bes avklart umiddelbart.</p> <p>Dersom kommunen har annet syn på fremdrift, det er uklarheter i fremdrift satt opp eller andre forhold ber vi om skriftlig beskjed omgående, og i så fall med forslag til møtetidspunkt for et møte med etatsleder PBE og etatsleder EBY samt med deltagelse fra Byrådet dersom Oslo kommune anser det nødvendig. Thomas HOLTH, Project Director STEEN &amp; STRØM NORGE AS</p>
CIRCLE K NORGE AS	Om dette gjelder gbnr. 122/9, så fester vi denne tomten fra Statens Vegvesen. Kontaktperson er: Eirik Aas, Seksjon: Juridisk seksjon, Statens vegvesen Region øst. Elisabeth Valen, Real Estate Developer, Circle K Norge AS
<b>S-4667 Lilleakerveien 26 med flere, Mustad nord - Reguleringsplan, vedtatt 20121121</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 300/300	
Grunneiere	Svar
MUSTAD EIENDOM AS	<p>1. April 2017 (rammesøknad er sendt).</p> <p>2. Ingen kjente forhold, se også pkt 3 og 4 under. Vi har opplevd svært lang saksbehandlingstid og uforutsigbare planprosesser for alle saker knyttet til prosjektet.</p> <p>3. Salget pågår for felt B2 (200 boliger). Her planlegges det oppstart bygging april 2017. For felt B3 (100 boliger) vil oppstart være avhengig av ny regulering (omregulering for tilleggsarealer samlet for B2 og B3). Vi vil ønske å starte dette relativt raskt, men er avhengig av at Oslo kommune ferdigbehandler foreliggende reguleringsforslag for området.</p> <p>4. Åpne for samarbeid og raskere reguleringsplanbehandling. Ikke foreslå alternative planer i områder med god kollektivtilknytning der utbyggingsvolumene begrenses. ØYVIND ARNTSEN, Direktør prosjektutvikling, MUSTAD EIENDOM AS</p>
<b>S-4660 Schweigaards gate 40 B - 50 med flere - Detaljregulering - Hollenderkvartalet, vedtatt 20120926</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 121/220	
Grunneiere	Svar
ROM SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS c/o ROM Eiendom AS	<p>ROM Eiendom inngikk i juni 2014 avtale med EBY om kjøp av eiendommene Schweigaards gate 40B-42-44 og 46. Vi kjenner ikke til årsakene til at det gikk drøyt 1,5 år fra vedtatt regulering til avtaleinngåelse. Pga interne prosesser i kommunen fikk vi ikke overta eiendommene før januar 2016, ytterligere 1,5 år etter avtaleinngåelsen. ROM sendte inn søknad om rammetillatelse i april 2016, og mottok rammetillatelse september 2016 (5 mnd behandlingstid). Det er nå ingen hindringer for prosjektet. Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd, og avtale med entreprenør inngått, slik at fysisk byggestart blir januar 2017, og ferdigstillelse i slutten av 2018. Sven Carl Kruse-Jensen, Prosjektsjef, ROM Eiendom AS</p>
STATSBYGG	
AMANDA EIENDOM AS	
BYDAL JON-IVAR	<p>For vår eiendom, Grønlandsleiret 55 falt reguleringen uheldig ut. Vi må rive ca. 2000kvm fullt utleid næringsbygg for å bygge omtrent det samme volum bolig/næring. Vi planlegger derfor ikke å bygge de regulerte boligene, men vil enten drive eiendommen videre som i dag eller selge.</p> <p>Vi har hatt noen interessenter på «på døren» og vi har gjort en foreløpig avtale med en av disse som gjør at de kan se hva de kan få til, og som eventuelt kan resultere i en utbygging. Forhåndskonferanse er avholdt, uten at signalene der var av en slik art at vi trykket på startknappen. Nærmere avklaring tar tid og vi venter ikke noen form for avgjørelse i år. Grønlandsleiret AS, Jon-Ivar Bydal</p>
KIRKENS BYMISJON STIFTELSEN OSLO	<p>Kirkens Bymisjon eier eiendommen Hollendergata 10-12 som ligger i randsonen av området Schweigaards gate 40 B – 50. Hollendergata 10-12 er en eldre bygård som vil bli stående som den er. Kjell Karlsen, Eiendomsdirektør, Hovedkontoret, Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo</p>
HOLLENDERGATA 8 AS	
<b>S-4597 Haslevangen 16 - 18 med flere - Reguleringsplan - Bolig - forretning - kontor – tjenesteyting, vedtatt 20110824</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 184/450	
Grunneiere	Svar
HASLE LINJE INFRASTRUKTUR AS	
HASLE UTVIKLING BOLIG AS	
HASLEVANGEN 14 EIENDOM ANS c/o Fearnley Finans Management AS	
HASLE LINJE 5 AS	
HASLE LINJE 7 AS	
HASLE LINJE 5 AS	

HASLE LINJE 2 AS	
HASLE LINJE 8 AS	
KARVESVINGEN 3 AS	
KARVESVINGEN 2 AS	
BØKKERVEIEN 5 AS	
HASLE LINJE 13 AS	
<b>S-4420 Ensjøveien 12 - Reguleringsplan - Formål bolig - Forretning - Kontor - Barnehage - Bevertning med mer. Tidemanns tobakksfabrikk, vedtatt 20081217</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 840/1500	
Grunneiere	Svar
FERD AS	<p>Ferd Eiendom AS er en større grunneier på Ensjø, og utvikler bl.a Tiedemannsbyen som er regulert til boligformål ved reguleringsplan S-4420</p> <p>1) Tiedemannsbyen er regulert som 7 boligkvartaler, hvorav Ferd Eiendom er grunneier for 6 av disse feltene, med et potensiale på bygging av om lag 1.400 boliger. Disse har følgende status:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Felt A, 251 boliger, "Utsiktskvartalet" er under bygging med antatt ferdigstillelse sommer 2019</li> <li>• Felt C, 210 boliger, "Petersborgkvartalet" er under bygging med antatt ferdigstillelse høsten 2017</li> <li>• Felt D, 199 boliger, "Hagekvartalet" er ferdig bygget og ble innflyttet i 2012.</li> <li>• Felt F, 158 boliger, "Tiedemannsfabrikken", er under salg. Bygging vil starte januar 2017 med antatt ferdigstillelse høsten 2019.</li> <li>• Felt E, 215 boliger, "Tiedemannsfabrikken II", er under prosjektering. Planlegges lagt ut for salg våren 2017 med antatt byggestart K4-2017.</li> <li>• Felt G, 350-400 boliger, Tiedemannsbyen, er under prosjektering. Forhåndskonferanse med PBE høst 2016. Mulig byggestart 2019.</li> </ul> <p>2) Bygging av mange infrastrukturtiltak (realiteter) påvirker fremdriften. Likeledes avviking av leieforhold i eksisterende bygningsmasse. Det som kan forsinke planlagt realisering for vår del er behovet for tilfredsstillende behandlingstid av byggesaken hos PBE for de gjenstående felt E, G og H (barnehage). Vår erfaring fra tidligere saker er at dette virker å trekke unødig ut i tid, og vi kommer ikke i gang som planlagt. I den grad det kan bero på forhold på vår side vil vi gjerne diskutere det.</p> <p>3) Boligmarkedet er veldig godt om dagen. Ferd Eiendom er grunneier og utbygger og har siden reguleringsplanen på Ensjø ble endelig godkjent i 2008 sett det som riktig å realisere boligbygging så raskt som mulig. Vi har nå kontakt med kommunen om regulering av nye boligprosjekter i Ensjøveien 3-5 (komplett reguleringsforslag er nylig innsendt) og i Gladengveien 12 og 14 (også innmeldt som felt I og J på Tiedemannsplanen). Vi vil også vurdere å omregulere vår eiendom Ensjøveien 23B til et rent boligprosjekt.</p> <p>4) Hva kan kommunen bidra med for å realisere raskere boligbygging:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De største utfordringene med dagens planprosesser er lite dialog i tidligfase/programmeringsfase. Møter med kommunen/PBE blir ikke ført som en reell dialog, da saksbehandlere nærmest ikke kan svare på konkrete spørsmål eller avklare særlig mye i disse møtene. Vi som utbygger må da utarbeide tidkrevende og kostbare underlag som må innsendes som et formelt planforslag før PBE kan mene noe konkret om planen. Prosessen blir derfor "baktung" og unødvendig tidkrevende.</li> <li>• Det er for stort detaljfokus hos saksbehandlere tidlig i prosessen som gir kompliserende føringer og låser en mulig dialog mellom partene.</li> <li>• Et lukket planforum i PBE gjør at tiltakshaver ikke kommer tidlig nok i reell dialog med rette beslutningstakere internt i kommunen.</li> <li>• Vi opplever at PBE ikke er i overenstemmelse med politiske signaler hva gjelder fortetting, byggehøyder og økt utnyttelse i nye reguleringsaker.</li> <li>• VPOR som er en veiledende prinsipplan og ment som et styringsverktøy blir brukt for rigid og strengt av kommunen. Dette bidrar til mindre fleksibilitet i prosjektering og begrenser muligheten til å få til gode og byggevennlige løsninger som overholder øvrige kvalitetskrav som er pålagt.</li> <li>• Politisk klarhet rundt privat/offentlig barnehagedrift kan bidra til forsinkelser i store prosjekter.</li> </ul> <p>Disse nevnte forhold kan kommunen gjerne gjøre noe med for å bidra til raskere regulering. FERD Eiendom AS, Knut M Tolo, Prosjektdirektør</p>
ANDRESEN JOHAN HENRIK	
ENSJØVEIEN 10-12 AS c/o OBOS Basale AS	Da vi i dag har leieavtaler på bygget som går ut i 2020, og som ikke kan sies opp i perioden, vil boligene bli realisert når leieavtalene på bygget går ut i 2020. Monica Ottesen, Eiendomssjef, OBOS Basale AS
<b>S-4409 Sandstuveien 70 - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kontor, forretning, lager, allmenntilgjengelig formål (kultur, helse, trim) og bevertning med felles avkjørsel, trafikkområde og gangareal med mer, vedtatt 20081015</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 175/175	
Grunneiere	Svar
SANDSTUVEIEN 70 INVEST I AS, c/o Mallings & Co Forvaltning AS	I forbindelse med forslag til ny kommunedelplan vedtatt sendt ut på høring i juni i år, har Oslo kommune i denne satt Ryen som et kollektivknutepunkt. Med basis i teksten i høringsutkastet, kan dette bety at man kan oppnå høyere utnyttelse enn dagens regulering gir mulighet til. I den anledning har vi bedt om et møte med Plan- og bygningsetaten, jf. sak 201613750. Vi vil svare på kommunen spørsmål etter at møtet med kommunen er avholdt. Forhåpentligvis vil man da kjenne forutsetningene for en eventuell omregulering, og dermed kunne tidfeste en videre utvikling av eiendommen. Når det er sagt vil vi allerede nå informere om at vi

	sitter på leiekontrakter i bygg på eiendommen med utløp vår 2026. Avhengig av informasjon fra kommunen om det er mulig å øke dagens regulerte areal, til hvilket formål, og rekkefølgebestemmelser, vil man muligens kunne komme i gang med utvikling tidligst 2023-24. Jørn Torstein Grini, Daglig leder, Watrium Eiendom AS
<b>S-4317 Gladengveien - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for område langs Gladengveien, mellom Ensjøveien og Bertrand Narvesens vei til boliger, kontor, forretning og felles avkjørsel med mer, vedtatt 20070620</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 871/1400	
Grunneiere	Svar
KAMPEN LAGERHALLER AS	
GLADENGVEIEN 2 AS	
SELMER EIENDOM AS	
RAGDE EIENDOM AS	
SELMER JENS PETTER	
RØHNESELMER HOLDING AS	
KOLBERG MOTORS AS	
<b>S-4229 Økernveien 196 - 218 og Økern Torgvei 13 - Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boliger, forretninger, kontorer og allmennyttig formål, vedtatt 20060315</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 145/220	
Grunneiere	Svar
ØKERN TORGVEI 13 AS c/o Malling & Co Forvaltning AS	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Da eiendommen ble kjøpt i mai 2016 var en av faktorene at eiendommen en gang i tiden er ideell for boligformål. Konvertering til bolig en gang i fremtiden er høyst aktuelt, men tidspunktet er noe usikkert da eiendommen p.t benyttes som kontor.</li> <li>2. Eiendommen benyttes i dag som kontor og er fullt utleiet. En raskere gjennomføring medfører at vi må kjøpe ut eksisterende leietakere og finne alternative lokaler til dem.</li> <li>3. Økt utnyttelse fra dagens regulering. Dette vil medføre at det er regningssvarende å inngå utkjøpsavtaler med leietakerne og dermed vil en realisering av boligprosjektet kunne gjøres raskere.</li> <li>4. Som nevnt under punkt 3 vil det være positivt med en høyere utnyttelsesgrad. Ved å øke fra dagens utnyttelsesgrad på 150 % til 250 % vil boligene bli realisert raskere. Vi imøteser gjerne kommunens syn på dette.</li> </ol> Didrik Brager Carlsen, Head of asset managment, Malling & Co Project Finance AS
<b>S-4215 Lilleakerveien 16 og Mustads vei 1 - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for forretning, kontor og allmennyttig formål, vedtatt 20060201</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 100/100	
Grunneiere	Svar
MUSTAD EIENDOM AS	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De regulerte boligene vil ikke bli bygget. Området vil bli regulert på nytt.</li> <li>2. (Ikke aktuell problemstilling)</li> <li>3. Mustad Eiendom har utarbeidet «masterplan» for området. Denne har ligget i ro ca ett år i påvente av VPOR for området (Lysaker, Lilleaker, Granfos.)</li> <li>4. Åpne for samarbeid og åpenhet med lokale aktører i området, og få fortgang i arbeidene med VPOR (se over).</li> </ol> ØYVIND ARNTSEN, Direktør prosjektutvikling, MUSTAD EIENDOM AS
<b>S-4213 Lilleakerveien 14 og del av Lilleakerveien 6 - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for bolig, forretning, kontor og allmennyttig formål, vedtatt 20060201</b>	
Reserve/vedtatte boliger: 220/220	
Grunneiere	Svar
MUSTAD EIENDOM AS	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De regulerte boligene vil ikke bli bygget. Området vil bli regulert på nytt.</li> <li>2. (Ikke aktuell problemstilling)</li> <li>3. Mustad Eiendom har utarbeidet «masterplan» for området. Denne har ligget i ro ca ett år i påvente av at Oslo og Bærum kommune skal ferdigstille VPOR for området (Lysaker, Lilleaker, Granfos.)</li> <li>4. Åpne for samarbeid og åpenhet med lokale aktører i området, og få fortgang i arbeidene med VPOR (se over).</li> </ol> ØYVIND ARNTSEN, Direktør prosjektutvikling, MUSTAD EIENDOM AS