

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



## Forord

En interessant og intensiv studietid er ved veis ende. Gjennom studiet har jeg fått detaljinnsikt i mange eiendomsrelaterte forhold. Jeg mener også å ha løftet blikket, slik at detaljene gir et bilde av overordnede sammenhenger. Likevel bringer den nye kunnskapen med seg en erkjennelse at det fortsatt er mye å lære.

Foruten alle hyggelige medstudenter, vil jeg takke engasjerte, motiverende og dagsaktuelle forelesere ved UMB. En spesiell takk til veileder Håvard Steinsholt for gode samtaler rundt oppgaven. Imøtekommende intervjuobjekt og tålmodige saksbehandlere hos kommunen og Statens Kartverk Tinglysingen, samt medspillere på hjemmebane fortjener også en takk.

---

Christian Ekeli

Ås, 28. november 2011

## Sammendrag

Tema for oppgaven er risikovurdering i tidligfasen, hvor utvikling av Lierstrandaområdet fungerer som praktisk case. Lierstrandaområdet er et stort industriområde rett nordøst for Drammen by og omtrent 4 mil sydvest for Oslo. Analyseområdet har en flott sørvendt beliggenhet mot Drammensfjorden og omfatter deler av Lierstranda i Lier kommune og deler av Brakerøya i Drammen kommune. Industri preger dagens arealbruk, men både private og offentlige aktører har startet prosesser for en storstilt transformasjon. Interessesmotsetninger mellom overordnede samfunnsinteresser og lokale politiske interesser, samt motsetninger internt på området skaper imidlertid utfordringer.

Foruten vurdering av risiko knyttet til caseområdet, søker oppgavens problemstillinger å finne frem til strukturerende verktøy for generell risikovurdering i tidligfasen.

Oppgaven er tredelt – én *teoridel* og én *casestudiedel*, som begge avsluttes med delkonklusjoner. Disse summeres opp i oppgavens siste del, som konkluderer i form av konkrete analyseverktøy for risiko knyttet til eiendomsutvikling i tidligfasen.

Oppdeling i regimer og eiendomsforhold er oppgavens gjennomgående og bærende struktur. Markedsrisiko og finansiell risiko er kun i svært beskjeden grad berørt.

Oppgavens hovedkonklusjon presenterer som nevnt strukturerende verktøy for analyse av risiko i eiendomsutviklingen tidligfaser, mens delkonklusjon i casestudiet viser at overordnede regionale- og nasjonale hensyn ligger som en foreløpig utviklingspropp for analyseområdet. Selv om de overordnede flokene løses til gunst for transformasjon av analyseområdet, finnes det andre mer og mindre betydelige risikomomenter som vurderes.

## **Abstract**

This study is about risk analysis in the first phase of real estate development projects. It is a combination of literature - and case study, which propose some general risk analysis matrixes.

The case Lierstranda, just northeast of Drammen city, is a waterfront area situated close to major roads (E18 and national road no 23), a railroad and with good harbor resources. Today the area is mostly for industrial use. Many ideas have been proposed for future development, from individuals or from local, district and even national authorities. Sometimes these initiatives are conflicting. The situation is characterized as one of great development possibilities, but also of considerable risk.

Different regimes (regulation-, real estate- and political regimes) and real estate structures (site -, owners -, rights – and regulation structure) and the developer's risk elements getting permissions for favorable land use are described. Conclusions are directed towards a possible matrix for risk analysis. Market - and financial risk is only briefly commented when needed.

# Innholdsfortegnelse

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Innledning</b> .....                            | <b>1</b>  |
| Tema – hva og hvorfor .....                        | 1         |
| Problemstillinger.....                             | 3         |
| Avgrensinger.....                                  | 4         |
| Oppgavens oppbygning.....                          | 7         |
| <br>   |           |
| <b>DEL 1 Teori og litteraturstudie</b> .....       | <b>10</b> |
| 1.0 Teorigrunnlag .....                            | 10        |
| 1.1 Eiendomsutvikling .....                        | 10        |
| 1.1.1 Arealbruk .....                              | 11        |
| 1.1.2 Reguleringsregimet .....                     | 14        |
| 1.1.3 Eiendomsregimet .....                        | 16        |
| 1.1.4 Det jordpolitiske regimet.....               | 18        |
| 1.1.5 Eiendomsforhold .....                        | 19        |
| 1.2 Risiko.....                                    | 27        |
| 1.2.1 Risiko generelt.....                         | 28        |
| 1.2.2 Kvantitativ risiko og kvalitativ risiko..... | 29        |
| 1.2.3 Hvilken risiko kan styres .....              | 34        |
| 1.2.4 Risiko for eiendomsutviklere .....           | 37        |
| 1.3 Analysemetode .....                            | 43        |
| 1.3.1 NS 5814 Krav til risikovurderinger .....     | 43        |
| 1.3.2 Prosjektteori i eiendomsutvikling .....      | 48        |
| 1.3.3 Oppsummering av analysemetode .....          | 54        |
| <br>   |           |
| <b>DEL 2 Casestudie Lierstrandaområdet</b> .....   | <b>55</b> |
| 2.1 Historie.....                                  | 56        |
| 2.2 Status eiendomsforhold .....                   | 63        |
| 2.2.1 Eiendomsstruktur.....                        | 64        |
| 2.2.2 Eierstruktur .....                           | 75        |
| 2.2.3 Rettighetsstruktur .....                     | 78        |
| 2.2.4 Reguleringsstruktur .....                    | 81        |
| 2.3 Intervjuer .....                               | 106       |
| 2.4 Risikovurderinger .....                        | 118       |
| 2.4.1 Reguleringsstruktur .....                    | 119       |

|                |  |            |
|----------------|--|------------|
| 2.4.2          | Eiendomsstruktur .....   | 127        |
| 2.4.3          | Eierstruktur .....   | 130        |
| 2.4.4          | Rettighetsstruktur .....   | 134        |
| 2.4.5          | Sammensatt risikobilde .....   | 135        |
| 2.5            | Konklusjon casestudiet .....   | 137        |
| <b>DEL 3</b>   | <b>Systematiske analyseverktøy for utviklingsrisiko i tidlig fasen .....</b> | <b>138</b> |
| 3.1            | Overordnet skjema for analyse av risiko knyttet til eiendomsforholdene ..... | 139        |
| 3.2            | Skjema for analyse av enkelte risikofaktorer med interessentanalyse .....    | 144        |
|                | Skjema for sammensatt risikobilde.....                                       | 143        |
| 3.3            | Tabell for interessent- og maktanalyse .....                                 | 145        |
|                | Interessentkartlegging.....  | 144        |
| 3.4            | Alternativ sjekkliste for planers betydning for eiendomsutvikling .....      | 146        |
| <b>Kilder</b>  | .....  | <b>147</b> |
| <b>Vedlegg</b> | .....  | <b>151</b> |

# Innledning

## Tema – hva og hvorfor

Når jeg først begynte å tenke på masteroppgaven satte jeg følgende stikkord som rettesnor for søk etter tema: ***Teoretisk interessant, praktisk undersøkende, dagsaktuelt og mulig relasjonsbyggende***. Og med den tese at eiendomsutvikling og risiko er tilnærmet synonyme, ønsket jeg å utvide horisonten rundt nettopp risikodimensjonen.

Gjennom studiet på UMB har vi hatt mange teoretisk spennende fagemner som også er svært praktisk rettede. Nær alle disse er egnet til å gi inspirasjon til vinkling i en risikorelatert masteroppgave. Jeg ønsker å knytte teori, gjerne på tvers av fagemnene, opp mot et faktisk og praktisk utviklingscase. Min tanke var at utviklingscasen skulle fungere som tankeakselerator og presentasjonshjelp for teoridelen.

Risikodimensjonen står altså sentralt, og den teoretiske vinklingen er gjennomgående inspirert av jus, eiendomsteori og litt økonomi. Elementer fra prosjektfaget og metodeteori innen risikoanalyse gir også viktige innspill.

I det videre arbeidet hadde jeg en løpende tankesmie over noen uker. Mulige ideer til tema og praktiske utviklingscase ble notert ned. Noen ble raskt forkastet, mens andre var verdt å jobbe videre med. Mye av tankevirksomheten rundt masteroppgaven foregikk i bilen tur-retur Drammen - Universitetet. Av flere spennende alternativer modnet og festnet mitt valg seg gradvis for hver tur til UMB. På veien passerer jeg Lierstranda, et litt rufsete og mulig noe ustrukturert industriområde på sydøstsiden av E-18. Dog stort og flott beliggende mot vannkanten ved innseilingen til Drammen by, og i kommunegrensen mellom Drammen og Lier. Formelt og riktig omfatter Lierstranda også av områder nord for E-18, men på grunn av eksisterende arealbruk, tilsynelatende eiendomsforhold, samt den naturlige geografiske avgrensningen vei- og jernbanesystemet gir, synes den nordlige delen å være mindre interessant. Analyseområdet avgrenses til arealer på sørsiden av transportsystemene, det vil si deler av Brakerøya i Drammen kommune og Lierstranda i Lier kommune.

**Figur 1 – Avgrensning av området for praktisk case**



Kilde: (DrammenKommune 2011b)

Via omtale i media og tidligere prosjektarbeid ved UMB, var jeg kjent med at prosesser for utvikling av området allerede var i gang, men at de hadde stoppet opp.

For å lodde aktualiteten og stemningen for prosjektet, tok jeg i mars 2011 kontakt med Eidos Eiendomsutvikling AS, ved daglig leder Runar Kristiansen. Eidos Eiendomsutvikling AS har de største arealmessige eierinteressene i området, og Kristiansen var svært imøtekommende, og sa seg umiddelbart villig til å bidra med sin kunnskap og erfaringer fra området.

Lierstrandaområdet så derfor ut til å følge mine rettesnorer for valg av praktisk case – *praktisk undersøkende, dagsaktuelt og mulig relasjonsbyggende*.

Tema for oppgaven er:

**Risikoanalyse i tidligfasen, hvor utvikling av Lierstrandaområdet fungerer som praktisk case.**



**Figur 2 - Entasis Arkitekter AS' bidrag til idé-konkurransen for Lierstrandaområdet - 2010**



Kilde: (EidosEiendomsutviklingAS 2011b)

## **Problemstillinger**

En god eiendomsutvikler har et bredt og generelt godt kunnskapsgrunnlag, i tillegg evner han / hun å bruke denne kunnskapen kreativt. En risikoanalyse søker normalt å avdekke all risiko knyttet til en aktivitet eller tiltak, og gjennom en slik analyse ønsker man svar på (Rausand & Utne 2009 s 3):

- 1. Hva kan gå galt?*
- 2. Hva er sannsynligheten for at de uønskede hendelsene inntreffer?*
- 3. Hvilke konsekvenser kan hver av de uønskede hendelsene medføre?*

Jeg finner det interessant å tilegne meg kunnskap om hva som er utviklingsstatus, samt hvilke forhold og hvem som gir utfordring til fremtidige arealbruksendringer. Til sist ønsker jeg å bruke erfaringer fra arbeidet til å sette sammen verktøy for avdekking og eventuelt styring av utviklingsrisiko i tidligfasen.

Overordnede problemstillinger er:

1. Hva er utviklingsstatus for Lierstrandaområdet?
2. Hva og hvem gir utfordringer for fremtidig arealbruksendringer, og hvilke tiltak kan eventuelt redusere risikoen?
3. Har arbeidet med problemstilling 1 og 2 gitt grunnlag for å lage noen generelle modeller eller sjekklister for avdekking og eventuelt styring av utviklingsrisiko i tidligfasen?

## Avgrensinger

Jeg avgrensner oppgaven til å omfatte risiko knyttet til eiendomsforholdene. Det vil si at finansieringsrisiko, markedsrisiko og noen deler av prosjektrisiko kun i svært beskjeden grad blir behandlet.

Ved kartlegging av servitutter under rettighetsstrukturen er grunnboken sjekket, men de bakenforliggende dokumentene er ikke innhentet eller studert.

**Figur 3 – Avgrensning av analyseområdet**



Kilde: (DrammenKommune 2011a)

Analyseområdet avgrenses av jernbanelinje i nord og omfatter strekningen fra Brakerøya i Drammen kommune til Gilhus i Lier kommune. Området fremgår av kart i figur 3.

## **Nærmere om problemstillingene**

Før spissing av problemstillingene redegjør jeg kort for valgene. Deretter bryter jeg ned de overordnede problemstillingene i underordnede problemstillinger eller konkrete spørsmål. Hensikten med de underordnede problemstillingene er at de samlet skal besvare de overordnede problemstillingene. (Everett & Furseth 2011 s 116).

### **Problemstilling 1: Hva er utviklingsstatus?**

For å kunne avdekke aktuelle risikofaktorer og lære mer om disse, er det viktig å kjenne dagens situasjon og litt om prosessene som har ført fram til status. Første problemstillingen vil derfor i stor grad være deskriptiv, det vil si faktaavklarende. Underordnede problemstillinger er:

- 1. Hva er områdets historie?**
- 2. Hva kjennetegner områdets eiendomsforhold?**
  - Eiendomsstruktur, eierstruktur, rettighetsstruktur, reguleringsstruktur.

### **Problemstilling 2: Risikofaktorer – hva, hvem og tiltak?**

Statusanalysen og datainnsamlingen gir grunnlag for å plukke ut de risikofaktorer som er mest relevant for videre utvikling. Svar på problemstilling 2 vil kun omfatte og beskrive de forhold jeg mener utgjør størst risiko. Svaret vil også beskrive hvem som kan har beslutningsmakt til å avgjøre risiko, og forslag til tiltak som kan redusere disse. Underordnede problemstillinger er:

- 1. Hva og hvem gir utfordringer i forhold til fremtidige arealbruksendringer på Lierstranda?**
- 2. Hvilke sannsynligheter og konsekvenser utgjør den enkelte risikofaktor?**
- 3. Hvilke tiltak kan bidra til avklaring av den enkelte risikofaktor?**

**Problemstilling 3 – Analyseverktøy i form av sjekklister og matrise for risikoanalyse.**

Sjekkliste-verktøy for analyse av utviklingsrisiko knyttet til eiendomsforholdene, vil være til strukturerende hjelp ved gjennomføring av senere risikoanalyser.

- 1. Gir arbeidet med problemstilling én og to grunnlag for å lage generelle modeller eller sjekklister, for avdekking og styring av risiko ved eiendomsutvikling i tidlig fasen?**

## Oppgavens oppbygning

### Litteraturstudie, casestudie og konklusjon i form av analyseverktøy

Et av målene med oppgaven er å knytte aktuell og relevant litteratur opp mot de valgte problemstillingene, samt forhåpentligvis tilføre nye observasjoner. Hensikten er da å presentere det hele ferdig sortert, slik at min læring også kan være interessant for andre.

Oppgaven er skrevet som en kombinasjon av litteratur og casestudie, som sammen har gitt grunnlag for å lage et sjekklisterbasert analyseverktøy. Casestudiet er i hovedsak brukt som virkemiddel for å komme på de rette forholdene og aktørene i en utviklingsflope, men er i seg selv både dagsaktuelt og realistisk. Casestudiet fungerer også som presentasjonshjelp for teoridelen. Oppdeling i regimer og eiendomsforhold er oppgavens gjennomgående og bærende struktur.

Siden casestudiet er ment å være tankeakselerator og presentasjonshjelp for teoridelen, og for å kunne lage et forenklet analyseverktøy, har arbeidet med disse delene foregått parallelt.

**Del 1:** Litteraturstudien er tredelt og behandler risiko i relasjon til eiendomsutvikling i tidlig fase. Den første delen redegjør for sentrale trekk i eiendomsteori. Disse er forklaringsfaktorer for essensen i eiendomsutvikling, nemlig produksjon av kapital eller i det minste rimelig fornuftig forvaltning av kapital. Den neste delen behandler og drøfter risiko knyttet til eiendomsutvikling, og den siste delen gjør rede for valg av metode for gjennomføring av risikovurderinger. Prosjektteori og NS 5814 – *Krav til risikovurderinger* – har gitt inspirasjon til den siste delen.

**Del 2:** Casestudiet er to-delt. Første del beskriver utviklingsstatus og besvarer således problemstilling 1. Del to er risikovurderingen knyttet til analyseområdet. Denne delen avsluttes med en konklusjon.

Informasjon til casestudiet ble samlet inn gjennom dokumentstudier og intervjuer. Intervjuobjektene har vært grunneiere i området og representant for Lier kommune. I tillegg gjengir jeg innholdet fra samtale med aktør som ikke er engasjert i området, men som trolig

kunne finne området interessant, samt samtale med en anonym kilde. Opsjonseiere kunne også vært interessante intervjuobjekter, men undersøkelsene har ikke resultert i funn av slike, verken i grunnboken eller ved spørsmål til aktører i området.

## **Intervjuer**

Trolig er alle grunneierne opptatt av og nysgjerrig på Lierstrandens fremtid, men jeg antar at ønsker om utviklingsretning, motiver for utvikling, samt tidsperspektiv varierer. Svarene kan være sensitive i forhold til aktørenes senere forhandlingsposisjon, slik at villigheten til å delta i undersøkelse og/eller gi oppriktige svar kan være farget av dette. Jeg er oppmerksom på svarenes reliabilitet og validitet - eller med andre ord om kvaliteten på svarene er gode nok og om de er dekkende for hva jeg ønsker å finne ut. Med denne bakgrunn er det valgt en kvalitativ og personlig intervjuform, hvor semi-strukturerte samtaler tentativt skulle gjøre det mulig å fange opp eventuelle viktige nyanser, samt forhold jeg på forhånd ikke hadde tenkt på. Som rettesnor for samtalene brukte jeg en intervjuguid, som sammen med kildeverninformasjon ble sendt til intervjuobjektene på forhånd.

I forbindelse med oppgaven har jeg ved tilfeldigheter kommet i prat med mange som på en eller annen måte kjenner området eller områdets historie. Disse har meddelt både synspunkter og informasjon som har vært mer og mindre relevant for oppgaven. De fleste av de tilfeldige kildene er absolutt troverdige, men jeg erkjenner at deres posisjoner og situasjonen informasjonen ble gitt under, tilsier at informasjonen må behandles med stor forsiktighet - og nærmest som rykte. Rykter oppstår imidlertid sjeldent uten noen form for realitet, og slike kan i tilknytning til eiendomsutvikling være avgjørende for å avverge fatale risikoutfall eller for å sikre betydelig avkastning. Jeg velger derfor å innta informasjon fra én anonym kilde, siden denne informasjonen kan være svært interessant i forhold til videre utvikling.

Intervjuobjektene rettigheter som kilde (Everett & Furseth 2011 s 137) ble ivaretatt ved at de på forhånd ble informert om:

- Undersøkelsens omfang og formål.
- At de har en reell mulighet til å velge å være med eller ikke, samt at de har mulighet til å trekke seg underveis.

- De ble anmodet om å gi tilbakemelding dersom de ønsket å være anonyme.
- De fikk oppgitt hvor den endelige oppgaven blir tilgjengelig.
- Referat fra intervjuet ble sendt ut for godkjenning og samtykke til bruk av materialet.

Ideelt sett burde alle grunneiere vært intervjuet, men av hensyn til tidsplanen og oppgavens omfang (30 studiepoeng) er antall intervjuobjekter begrenset til 4. Disse er:

| <b>Figur 4 – Intervjuobjekter</b> |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
| 1.                                | <b>Eidos Eiendomsutvikling AS</b><br>Daglig leder Runar Kristiansen          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Største grunneier (eiendomsfokus)</li> </ul>  |
| 2.                                | <b>Lier kommune</b><br>Planlegger Jan Moen<br>(Samfunnssektoren)             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reguleringsmyndighet (reguleringsfokus)</li> <li>• Medeier i Eidos Eiendomsutvikling AS (55 %) (eiendomsfokus)</li> </ul>   |
| 3.                                | <b>Hellik Teigen (AS)</b><br>Daglig leder Ring Tore Teigen                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stor privat grunneier (driftsfokus)</li> </ul>  |
| 4.                                | <b>Gilhus Invest AS</b><br>(Gjelsten Holding AS)<br>Sten-Arthur Sælør        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privat grunneier og initiativtaker til og lanserer av Fjordbyprosjektet.</li> <li>• Dette intervjuet kom ikke i stand. I følge e-post av 03.10.2011, fra Gilhus Invest AS (Gjelsten Holding AS – Steen-Arthur Sælør), har de inntatt en redusert rolle i forhold til tidligere uttalte ambisjoner på Lierstranda. De henviser derfor til andre aktører på området.</li> </ul> |
| (5.)                              | <b>Selvaag Bolig AS</b><br>Direktør for eiendomsinvesteringer Petter Cedell: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• I forbindelse med foredrag den 21. oktober 2011, tok jeg kontakt med Petter Cedell. Samtalen ble gjort "på sparket", men jeg redegjorde for at hensikten var informasjon til masteroppgave, og fikk aksept for å referere samtalen i oppgaven.</li> </ul>   |
| (6.)                              | <b>Anonyme/tilfeldige</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilfeldig samtale med person som tilsynelatende kjenner området og områdets historie godt.</li> </ul>   |

**Del 3:** Den siste delen er kanskje den som er viktigst for senere anledninger. Den oppsummerer og gir forslag til noen systematiserende verktøy, i form av sjekklister og matriser, for risikovurdering ved eiendomsutvikling i tidlig fase.

# DEL 1 Teori og litteraturstudie

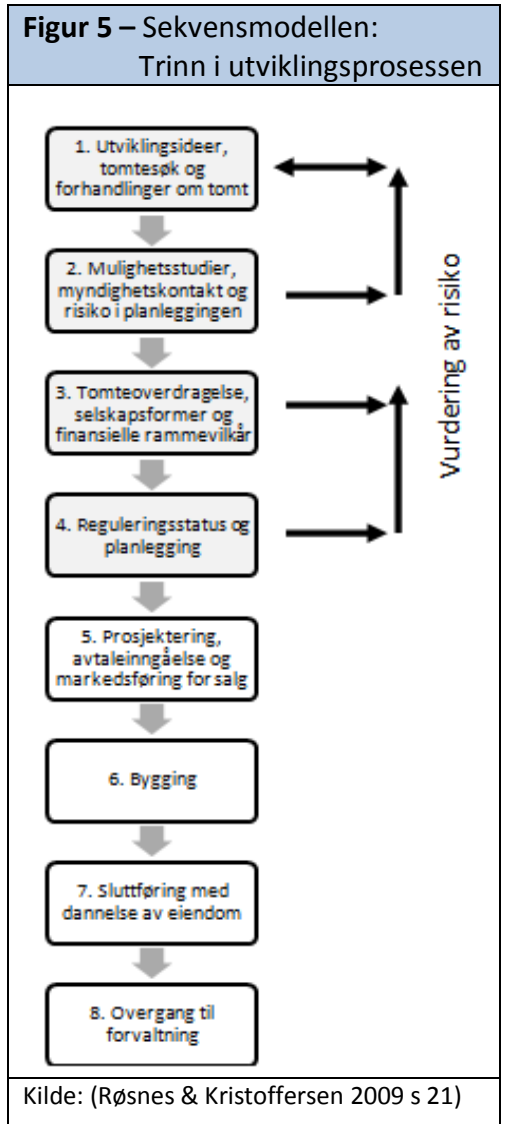
## 1.0 Teorigrunnlag

Kilder til kunnskap har foruten faglitteratur og forelesningsmaterie, vært eiendomsregistre, offentlige saksdokumenter, kommunikasjon med aktører i området, lovverk og lokale medier (NRK Østlandssendingen, Lierposten og DT). Tidligere masteroppgaver har gitt god faglig - og oppgaveteknisk innsikt, samt nyttige tips om annen relevant litteratur. Mye av informasjonen knyttet til casestudiet har vært å finne på forskjellige internettsider.

## 1.1 Eiendomsutvikling

Ofte drives eiendomsutvikling frem av profittsøkende aktører, mens det offentlige gir retning til – og tøyler de markedsinitierte prosessene gjennom politisk styring og håndhevelse av regelverket. Det er således samspillet mellom de to eiendomsfaglige prinsippene privat eiendomsrett og offentlig reguleringsrett som gjør seg gjeldende ved eiendomsutvikling. Disse prinsippene må virke innenfor de institusjonelle rammene som blant annet det jordpolitiske regelverket gir. Prinsippene er i faglitteraturen omtalt som eiendomsregime, reguleringsregimet og det jordpolitiske regimet (Sevatdal & Sky 2003 s 37). I tillegg gir naturligvis markedskreftene og øvrige rammebetingelser begrensninger og muligheter for utviklingspotensialet.

Eiendomsutvikling består ikke av én klart definert fasit, men mange integrerte delprosesser som samlet søker å gi et ønsket resultat. Sekvensmodellen (Figur 5) (Røsnes & Kristoffersen 2009 s 21) gir en illustrativ oversikt over arbeidsoppgaver i en eiendomsutviklingsprosess. Innfallsvinklene til et utviklingsprosjekt kan imidlertid være mange, slik at rekkefølgen i sekvensmodellen ikke må oppfattes som fast.





I noen tilfeller starter utviklingsprosessen med utgangspunkt i at ledige ressurser (mennesker eller maskiner) ønskes satt i arbeid, slik at tomtesøk igangsettes. I andre tilfeller kan det være kapitalressurser som er bundet i eiendom (eierskap eller opsjonsavtale), som man ønsker å realisere avkastning eller verdistigningen av. Det finnes nyanser og kombinasjonsvarianter av de to nevnte tilfellene, hvor eksempelvis deler av en eiendom utvikles og tilpasses eiers definerte behov og bruk, mens mulig utnyttelse av resteiendommen må analyseres. Graaskamp sier i den sammenheng at eiendomsprosjekter enten er (Geltner 2007 s 758):

- 1. Site looking for use**
- 2. Use lokking for site.**

Det finnes flere definisjoner som søker å trekke ut essensen i begrepet eiendomsutvikling. Hans Erik Bendiksen definerer eiendomsutvikling treffende som følger:

*"Eiendomsutvikling er en prosess initiert og administrert av en aktør for å endre de fysiske, juridiske eller bruksmessige forholdene på et avgrenset / eksklusivt området med formål om verdiskapning." (Eriksen 2011 s 10).*

### **1.1.1 Arealbruk er avgjørende for verdi eller verdipotensial**

En eiendoms verdi eller verdiskapningspotensial er i hovedsak bestemt av den arealbruken eiendommen tillater. En ubrukt, ubrukelig og utilgjengelig eiendom har således liten eller ingen verdi. I et motsatt tilfelle blir en eiendom, hvor det utøves en attraktiv og intensiv bruk, gjerne et etterspurt knapphetsgode med stor verdi.

Verdiskapningen innen eiendomsutvikling kan i første ledd tenkes å ha et samfunnsmessig verdimål. Men forenklet og satt på spissen, er det produksjon av kapital, nærmere bestemt positive kontantstrømmer, eller i det minste fornuftig forvaltning av kapital, som ligger til grunn. Når en vei skal bygges, fremheves verdimål som færre ulykker – *sikkerhetsmål* -, redusert forurensing – *miljømål* - eller mindre kø – *tidsmål* - som de viktigste, men dersom vei prosjektet ikke kan forsvares samfunnsøkonomisk, blir nødvendig finansiering ikke innvilget, og prosjektet blir skrinlagt eller lagt på vent.

For nyanseringens skyld vil jeg imidlertid nevne at det finnes eksempler på både privat og offentlig eiendomsutvikling/-utnytting som er uten økonomisk verdimål. Disse er i hovedsak familiers private hjem og fritidsboliger, men også større samfunnstjenelige eksempler finnes. For sistnevnte er det menneskelig omsorg eller andre mellommenneskelige forhold som ligger til grunn, som gravplasser eller sosiale arenaer som kirker, kulturhus, forsamlingslokaler og enkelte idrettsanlegg.

Uavhengig av uttrykt verdimål er kapital nødvendig for å kunne realisere en utvikling. Denne nødvendige kapitalen må produseres et sted i verdikjeden - fra initiativtaker via utførende til bruker. Det er altså den økonomisk verdiskapende arealbruksendring for et avgrenset område eller bygning, som er eiendomsutvikleres ønske og hensikt.

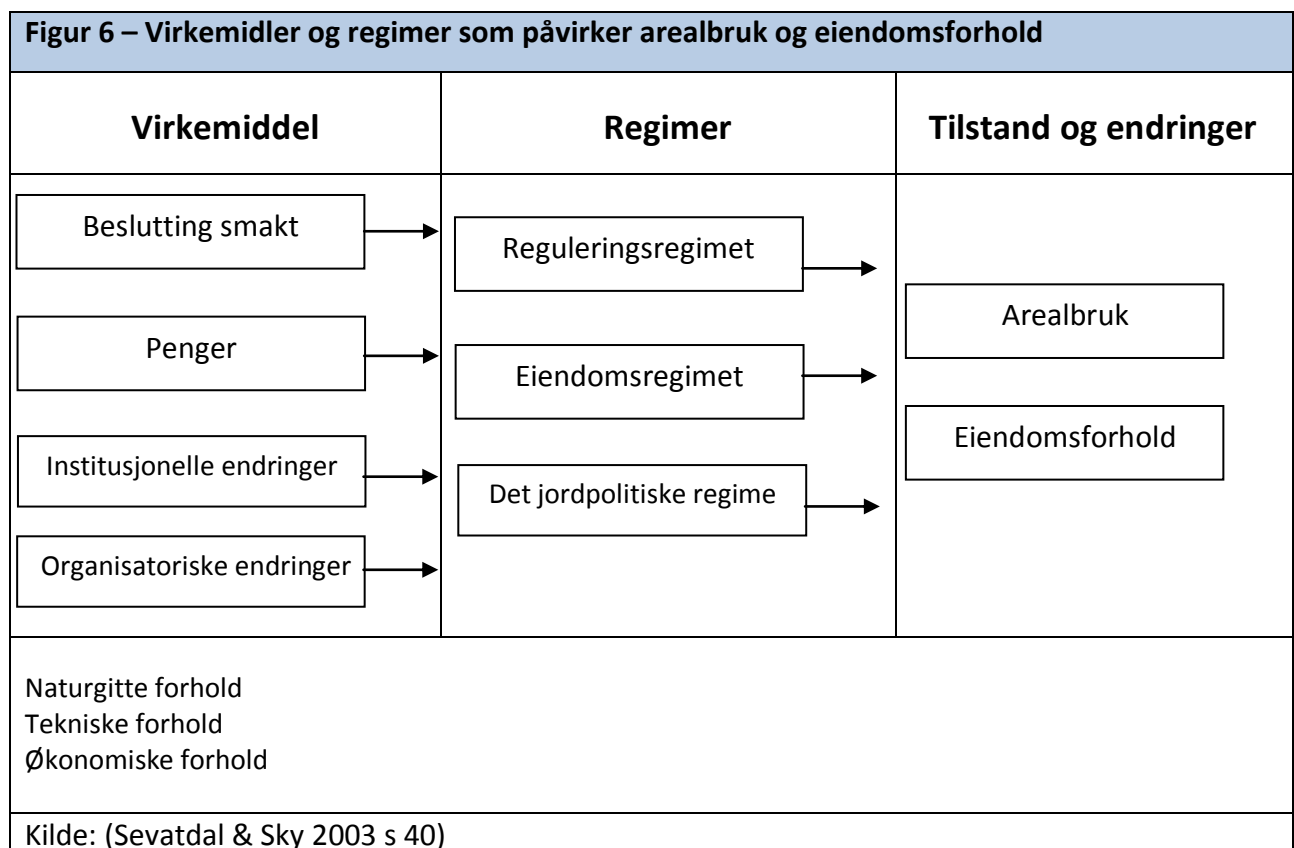
En eiendom med utviklingspotensial kan i tidlig fasene ha tre måter å generere merverdi for sine eiere:

1. Utviklingspotensialet blir utnyttet på eiers hånd. Eier påtar seg all risiko, men kan også innkassere eventuell fortjeneste.
2. Utviklingspotensialet blir solgt med fortjeneste. Risiko overlates til kjøper av eiendommen, men prisen er nødvendigvis redusert for risikopremie. Kjøper overtar prisrisiko for eiendommen og fortjenestemulighetene for eiendommens potensial.
3. Eiendommen og utviklingspotensialet belånes i påvente av langtekkelige og usikre utviklingsprosesser, slik at kapital frigis til gjennomføring av det aktuelle eller andre prosjekter. På denne måten "blir eiendommen likvid", og den opprinnelig "døde" kapitalen kan settes i arbeid - kanskje til lavere risiko og bedre fortjenestemuligheter. En forutsetning for dette alternativet er at kredittinstitusjoner har tro på eiendommens verdi og at de er villig til å akseptere denne som pantesikkerhet for lån.

En eiendoms verdi eller verdiskapningspotensial er som nevnt i hovedsak bestemt av den arealbruken eiendommen tillater. Arealbruk kan forstås gjennom de tre eiendomsfaglige regimene: *Eiendomsregime, reguleringsregime og det jordpolitiske regimet*. Disse tre regimene

er egnet til å forklare eksisterende arealbruk og eiendomsforhold. De kan også brukes som verktøy for å endre eller utvikle eiendomsforhold, slik at ny og formodentlig verdiskapende arealbruk kan finne sted (Sevatdal & Sky 2003 s 40).

I tillegg til et utviklingsområdets rådende eiendomsforhold (*eiendomsstruktur, eierstruktur, rettighetsstruktur og reguleringsstruktur*) (Sevatdal & Sky 2003), er makroøkonomiske rammebetingelser, psykologi, samt tilgjengelig kapital og troen på at plassert kapital blir behørig sikret (Hegstad 2011) viktige elementer. Forståelsen av dette er eiendomsfaglig grunnleggende, og jeg presenterer derfor en oppfriskende figur (figur 6). Den viser hvilke virkemidler som kan påvirker de grunnleggende regimene, og som igjen er av avgjørende betydning for endring av eiendomsforhold og arealbruk – hvilket er eiendomsutvikling. I tillegg oppsummerer jeg kort meningsinnholdet i regimene og eiendomsforhold.



Oppdeling i regimer og eiendomsforhold er ment å være strukturerende for beskrivelse av arealbruk og eiendomsforhold og i prosesser med endring av disse. At enkelte faktorer kan

tilhøre én eller flere regimer og strukturer kan by på utfordringer og uenighet om kategoriseringen. Hensikten er imidlertid ikke nødvendigvis at kategoriseringen blir *riktig*, men at alle faktorer blir vurdert.

### **1.1.2 Reguleringsregimet** (Det offentlige reguleringsrett over arealbruk)

Reguleringsregimets grenser er gitt ved de lover og regler som gir offentlige styresmakter og tjenestemenn rett til å bestemme (regulere) arealbruk. Lovverket er omfattende, men åpner for ikke ubetydelig bruk av forvaltningsskjønn. Ordet skjønn er definert som vurdering eller avgjørelse av forhold som er så komplekse at de vanskelig lar seg tallfeste eller programmere (Wikipedia 2011).

Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 (PBL) er en viktig hovedkilde til forståelse av reguleringsregimet. Lovens formålsparagraf sier:

***”§1-1. Lovens formål - Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Planleggingen etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser... Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.”***

Plan- og bygningsloven angir den hierarkiske oppbygningen for politiske arealbruksavgjørelser. Overordnede samfunnsmessige mål og retningslinjer for planleggingen utledes på nasjonalt nivå, mens de endelige og detaljerte arealplanvedtakene treffes på lokalt nivå - kommunene. Mellomsjiktet er de regionale myndighetene. Kommunene har i stor grad selvstyre hva gjelder arealmessig utvikling, men sektormyndigheter, nabokommuner, samt regionale og nasjonale organ kan gjennom innsigelsesinstituttet gripe inn, jfr PBL § 5-4.

| Figur 7 – Planhierarki etter plan- og bygningsloven |                  |   |  |
|---|------------------|---|--|
| Nivå  |                  | Beslutningsorgan                        | Type plan og bestemmelser i PBL  |
| 0   | Internasjonal    | (Den europeiske menneskerettsdomstolen) | PBL § 3-1, 4. ledd: Planer skal bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler. Miljøhensyn. EMK protokoll nr 1 artikkel 1 – vern av eiendom (Menneskerettsloven – nr 30/1999)   |
| 1   | Nasjonal/statlig | Regjeringen (MD)                        | 1. Nasjonale forventninger - § 6-1.<br>2. Statlige planretninger - § 6-2.<br>3. Statlige planbestemmelser - § 6-3.<br>4. Statlig arealplan - § 6-4.<br>5. Godkjenning av regional planstrategi – 7-1.<br>Pålegg om utarbeidelse av regional plan - § 8-4.<br>6. Forby endring av kommuneplan – pbl § 11-18.<br>7. Overføring av planforberedelser til statlige/regional myndighet. |
| 2   | Regional         | Fylkestinget                            | 1. Regional planstrategi - § 7-1.<br>2. Regionale planer - § 8-1.<br>3. Regionale planbestemmelser - 8-5.  |
| 3   | Kommunal         | Kommunestyret og administrasjonen       | 1. Kommuneplanens arealdel – Kapittel 11.<br>2. Reguleringsplaner – Kapittel 12 (områderegulering/detaljregulering).<br>3. Byggesak – Kapittel 20 til 33.  |

I tillegg til plan- og bygningsloven kan rettsavgjørelser, rundskriv og en rekke andre lover innvirke på reguleringsregimet.

| Figur 8 - Eksempler på lover som kan ha innvirkning på reguleringsregimet:  |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forvaltningsloven – nr 54/1969.</li> <li>• Grunnloven – 1814 (§ 110b).</li> <li>• Markaloven – nr 35/2009.</li> <li>• Kulturminneloven – nr 50/1978.</li> <li>• Naturmangfoldloven – nr 100/2009.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forurensningsloven – nr 6/1981.</li> <li>• Grannelova – nr 15/1961.</li> <li>• Vassdragsreguleringsloven – nr 82/2000.</li> <li>• Friluftsløven – nr 16/1957.</li> <li>• Veglova – nr 23/1963.</li> </ul> |

Jfr. PBL § 1-9 gjelder forvaltningsloven som hovedregel for behandling av saker etter plan- og bygningsloven. Reguleringsplaner berører i utgangspunktet én eller flere bestemte personer, og er derfor å regne som enkeltvedtak jfr lov om behandling av forvaltningssaker av 10. februar 1967 (FVL) § 2 b (Pedersen et al. 2010 s 282). Vedtak av overordnede planer som kommuneplaner, regionale- og nasjonale planer berører i lovens forstand en ubestemt krets av personer, jfr FVL § 2c, og har forskriftsvirkning, jfr FVL §§ 37 flg. Det er kun enkeltvedtak som kan påklages jfr FVL § 28.

Utvikling av en ellers egnet eiendom kan nektes med bakgrunn i at forvaltningen ikke lar seg begeistre. Således er det lett å forstå at reguleringsregimet står svært sentralt i forhold til utviklingsrisiko. Det detaljerte forvaltningsskjønnet som gjelder områderegulering og detaljregulering, utøves av politikere og kommunenes administrasjon, og private eiendomsutviklere er prisgitt dette. Dette skjønnet er fritt og kan i utgangspunktet ikke overprøves av domstolene. Domstolene kan imidlertid overprøve om bruk av lovhjemmel, saksbehandlingen, om riktig faktum er lagt til grunn for enkeltvedtaket, samt om sakelighets- og likebehandlingsprinsippet er tilstrekkelig ivaretatt (Taubøl 2010).

### **1.1.3 Eiendomsregimet (Privat eiendomsrett)**

Eiendomsregimet henspiller på eiendomsretten. Med eiendomsrett menes det knippe råderetter, både rettslig (juridisk) og faktiske, som finnes i en eiendom. De juridiske råderettene er eiers rett til å avhende, gi bort, pantsette, bestemme eventuelle forkjøpsretter etc, mens faktiske råderetter er rett til bruk eller fysisk utnyttning av eiendommen. Eiendomsretten er elastisk, hvilket vil si at antall råderetter i en og samme eiendom kan variere ettersom tiden går og knippe av råderetter varierer således i størrelse og omfang. I juridisk teori beskrives dette som det funksjonelle eiendomsbegrepet (Falkanger & Falkanger 2007 s 71 flg.).

Eiendomsretten er negativt avgrenset, mens råderetten som oftest er positivt avgrenset. Det kan enkelt forklares ved at en grunneier som besitter eiendomsretten, i utgangspunktet eier den rettslige rådigheten, samt alle faktiske råderetter og bruksmåter over en eiendom, også eventuelle nye bruksmuligheter som måtte bli oppdaget. Enkelte av disse råderettene kan imidlertid være solgt, gitt bort, arvet, hevdet, pantet bort eller lignende. Slik kan andre enn

grunneier eier enkelte faktiske råderetter eller bruksretter. Disse faktiske råderettene er som regel positivt avgrenset til den aktuelle bruken, og omfatter ikke eventuelle andre og nye bruksmåter (Falkanger & Falkanger 2007 s 40). Hvem som eier henholdsvis grunn og rettigheter, samt samspillet mellom disse er viktig å forstå, og vi ser at også eiendomsregimet har betydning for eiendomsforholdene og mulig arealbruk.

Slik det offentliges forvaltningskjønn i stor grad er premissgiver under reguleringsregimet, står avtaler og forhandlinger sentralt i eiendomsregimet. Prinsippene om kontraktsfrihet og at kontrakter skal holdes er bærebjelker. Disse prinsippene presiseres og begrenses for ulike forhold gjennom en rekke formelle lover og bestemmelser, men også normer, tradisjoner og skikker er av betydning.

Grunnboken er et rettighets- og heftelsesregister hva gjelder fast eiendom, og gir notoritet<sup>1</sup> og publisitet<sup>2</sup> rundt disse forholdene. Reglene om grunnbokens positive og negative troverdighet gir oss grunn til å stole på at det som er tinglyst er overensstemmende med de faktiske forhold, samt at det ikke skal være ytterligere forhold å ta hensyn til – i hvert fall ikke med rettsvern, jfr Lov om tinglysing av 7. juni 1935 nr 2 (TINGL.) kapittel 3 (§§ 20 og 21). Dog vil jeg kort minne om at noen forhold kan tenkes å bryte med prinsippet om grunnbokens positive og negative troverdighet, nemlig reglene om hevvd<sup>3</sup>, sameieres forkjøpsrett<sup>4</sup>, grunneiers forkjøpsrett ved avhending av servitutt<sup>5</sup>, allmennhetens rett til ferdsel<sup>6</sup>, odel<sup>7</sup>, konkurser<sup>8</sup>, husleieavtaler<sup>9</sup>, naboretten<sup>10</sup> og lovbestemt pant<sup>11</sup>.

---

<sup>1</sup> Vitterlighet, etterviselighet og kontrollerbar. (Falkanger & Falkanger 2007 s 480).

<sup>2</sup> "... publikum har relativt enkel tilgang..." (Falkanger & Falkanger 2007 s 481)..

<sup>3</sup> Jfr. tinglysingsloven av 7. juni 1935 nr 2 § 21 og hevdslova av 9. desember 1966 nr 1 §§ 2 og 7

<sup>4</sup> Jfr. sameieloven av 15. juni 1965 nr 6 § 11 og lov om løysingsrettar av 9. desember 1994 nr 64 § 1

<sup>5</sup> Jfr. servituttlova av 29. november 1968 nr 17 § 9 og lov om løysingsrettar av 9. desember 1994 nr 64 § 1

<sup>6</sup> Jfr. friluftsløven av 28. juni 1957 nr 16

<sup>7</sup> Jfr. odelslova av 28. juni 1974 nr 58 § 19

<sup>8</sup> Jfr. tinglysingsloven av 7. juni 1935 nr 2 § 23

<sup>9</sup> Jfr. tinglysingsloven av 7. juni 1935 nr 2 § 22 nr 3 og husleieloven av 199 nr 17 §§ 9-5 og 9-8

<sup>10</sup> Jfr. grannelova av 16. juni 1961 nr 15, Grannegjerdelova av 5. mai 1961 og Forurensingsloven av 13. mars 1981 nr 6 (§§ 7, 10)

<sup>11</sup> Jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr 2 § 6-1

**Figur 9 - Eksempler på lover som kan ha innvirkning på eiendomsregimet:**

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Avtaleloven – nr 4/1918.</li><li>• Grannelova – nr 15/1961.</li><li>• Servituttloven – nr 4/1968.</li><li>• Husleieloven – nr 17/1999.</li><li>• Avhendingsloven – nr 3/1992.</li><li>• Tinglysingsloven – 2/1935.</li><li>• Jordskiftelova – 77/1979.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bustadoppføringsloven – nr 43/1997.</li><li>• Hevdsloven – nr 1/1966.</li><li>• Lov om løysingsrettar (forkjøpsrett) – nr 64/1994.</li><li>• Plan- og bygningsloven (kapittel 17 utbyggingsavtaler) – nr 71/2008.</li><li>• Friluftsløven – 16/1957.</li><li>• Matrikkellova – 101/2005.</li></ul> |
|--|--|

#### **1.1.4 Det jordpolitiske regimet (Offentliges styringsrett av eiendomsrett ut over arealbruk)**

Det jordpolitiske regimet omhandler det regelsett som gir det offentlige rett til å gripe inn eller styre eierforholdene, herunder selve transaksjonene. Der reguleringsregimet viser vei i arealbruk uten offentlig styring av eierskapet til eiendommen, er nettopp offentlige regulering av transaksjoner og eierskap det sentrale i det jordpolitiske regimet.

Legalitetsprinsippet må ligge til grunn når det offentlige kan gjøre inngrep eller styre forhold rundt eierskap og transaksjoner. Faste regler som gir alle eiendommer like rammer finnes i lovverk som konsesjonsloven, jordloven, skogloven, men siden eiendomsdelinger, ekspropriasjon og forskjellige tillatelser beror på avtaler, skjønn, vedtak og/eller dom, er også dette ingredienser i det jordpolitiske regimet. Forvaltningsretten, skjønnsretten og ikke minst rettspraksis står sentralt i den praktiske utøvelsen.

**Figur 10 - Eksempler på lover som kan ha innvirkning på jordpolitiske regimet:**

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Konsesjonsloven nr 98/2003.</li><li>• Jordlova – nr 23/1995.</li><li>• Plan- og bygningsloven (§ 12-4, 4. ledd + kapittel 15 og 16 Ekspropriasjon)– nr 71/2008.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Grunnloven 1814 - § 105.</li><li>• Oregningslova – nr 3/1959.</li><li>• Matrikkellova 101/2005.</li><li>• Jordskiftelova – 77/1979.</li><li>• Ekspropriasjonserstatningslova – nr 77/1985.</li><li>• EMK 1, art. 1 - Menneskerettsloven – nr 30/1999.</li></ul> |
|---|---|



Til slutt vil jeg kort nevne at forhold i ett regime kan få direkte betydning for et annet regime. En vedtatt reguleringsplan jfr PBL kapittel 12 kan eksempelvis gi ekspropriasjonshjemmel jfr PBL kapittel 16, og derved en overgang fra reguleringsregimet til det jordpolitiske regimet. Utbyggingsavtaler jfr PBL kapittel 17, som i utgangspunktet tilhører eiendomsregimet danner kryssning mot reguleringsregimet.

### 1.1.5 Eiendomsforhold

Eiendomsforhold kan enkelt sies å være de karakteristika som beskriver en eiendom. Forholdene som beskrives er eiendomsstruktur, eierstruktur, rettighetsstruktur og reguleringsstruktur (Korsvolla et al. 2004 s 16-18).

#### 1.1.5.1 Eiendomsstruktur (Egenskaper ved eiendommen)

Eiendomsstrukturen søker å beskrive eiendommens fysiske egenskaper. Følgende forhold er eksempler på egenskaper som bør beskrives:

| Figur 11 – Eksempler på forhold som ønskes kartlagt under eiendomsstrukturen   |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beliggenhet</li> <li>○ Topografi</li> <li>○ Arealkategorier (bebygd, ubebygd, skog, fjell, dyrka mark, utmark, innmark etc).</li> <li>○ Tomtestruktur</li> <li>○ Bebyggelsesmønster og -typologi (rommelighet, utnyttelse)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lys og luft</li> <li>○ Infrastruktur (vei, vann, kloakk, strøm, fjernvarme etc)</li> <li>○ Forurensing i grunn og luft (radon, kjemikalier, lyd, partikler)</li> <li>○ Grunnforhold</li> <li>○ Naturmangfold</li> </ul> |

Kilder til opplysninger kan være mange. Flyfoto og karttjenester på internett er enkle steder å starte, men befarig av eiendommen(e), kart, bilder, kontakt med aktører som kjenner stedet og kommunen er nødvendige kilder i en grundig kartlegging. Mange kommuner har gode og gratis selvbetjeningstjenester på sine hjemmesider. Noen kommuner, deriblant Oslo kommune, har *outsourcet* internettfunksjonene og derved gjort tilgangen til opplysninger vanskeligere med registrerings- og betalingsordninger.

### 1.1.5.2 Eierstruktur (egenskaper ved eier)

Eierstrukturen sier noe om hvem som eier eiendommen, eller mer presist sagt, hvem som har den rettslige eller juridiske rådigheten over grunnen. Det vil si den person, selskap eller myndighet som kan selge, pantsette eller etablere rettigheter i eiendommen (Falkanger & Falkanger 2007 s 41). Foruten og finne ut hvem som eier, er hensikten å forsøke å kartlegge hvilke interesser, hvilke potensialer og hvilke begrensninger eieren besitter.

| Figur 12 – Eksempler på forhold som ønskes kartlagt under eierstrukturen   |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>○ Privat eller offentlig.</li><li>○ Fysisk eller juridisk</li><li>○ En eller flere eiere (personlige sameier kan gi overgang til rettighetsstrukturen)</li><li>○ Alder</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>○ Kjønn</li><li>○ Tilhørighet</li><li>○ Bosted</li><li>○ Yrke</li><li>○ Eiers kapasiteter<br/>(Kunnskap, økonomi, drivkraft, nettverk)</li></ul> |

Hovedkilde til opplysninger er grunnboken. Bestilling av grunnbokskopi kan gjøres skriftlig til Statens Kartverk på Hønefoss for per tiden kr 172,- per forespurt matrikkelenhet, eller man kan få opplysningene opplest gratis per telefon. Ved juridiske eiere kan et søk i proff.no gi svar på hvilke personer som eier selskapene og som derved besitter og kan utøve eierkontroll. For øvrig kan navnesøk på google.no, linkid.no, facebook.no etc være med å danne et profilbilde av de forskjellige aktørene.

Det er flere måter å kategorisere eierstrukturen. Grovt sett kan vi dele i 2 kategorier - *offentlige eier* og *privat eier*. Privat eier kan igjen deles i fysisk og juridisk, mens kategorien offentlig eier kan deles i eksempelvis statlig -, fylkes -/regionale eller kommunal eier – se eksempel i figur 13.

| Figur 13 – Eiere (hjemmelsinnehavere) kategorisert etter type og med arealer |               |       |  |              |            |
|--|---------------|-------|--|--------------|------------|
| Eiertyper:   |               | Eiere |  | Ca daa areal | Kommentar: |
| Offentlig  | Statlig       | 1     |  |              |            |
|  | Kommunalt     | 2     |  |              |            |
| Private  | Driftsfokus   | 3     |  |              |            |
|  | Eiendomsfokus | 3     |  |              |            |

Oppdelingen bør tilpasses det aktuelle analyseområdet, og gjøres med bakgrunn i hvilke eiere som kan tenkes å ha omtrent samme handlingsmønster vurdert i forhold til eget utviklingsperspektiv. Dette kan være svært vanskelig, og det er utenfor denne oppgaven å lage en inngående studie av aktørenes handlingsmønster. Min tilnærming er derfor basert på tro og tvil til egen kunnskap. Jeg velger å kategorisere eierne i forhold til to kriterier, den ene er hvilket hovedfokus eieren har og den andre er hvor beslutningsmakten ligger:

**1. Interessefragmentering** (Korsvolla et al. 2004 s 21) - Eiendomsfokus<sup>12</sup> eller driftsfokus<sup>13</sup>

**2. Hvor lokalt ligger beslutningsmakten.**

De eierne med driftsfokus har produksjon av varer eller tjenester som sitt kjerneområde og hovedfokus. Disse bruker eiendommen selv, og kan derfor ha en særlig interesse i at dagens bruk forsetter. Ved endring av arealbruk, må de blant annet gjenskaffe eiendom, oppføre nye bygg og flytte produksjonsutstyr, for å opprettholde driften. Dette er kostbart og kan være risikabelt hvis flyttingen medfører en midlertidig produksjonsstopp med påfølgende potensielt tap av kunder og markedsandeler. De som derimot utelukkende har kapital- og finansielle interesser, har sitt hovedfokus på selve eiendomsdriften. De må selvfølgelig forholde seg til leie- og festekontrakter, men ut over det er det få barrierer for å sikte mot optimal kapitalproduserende arealbruk.

<sup>12</sup> Eiendomsfokus: Optimal kapitalproduserende arealbruk uavhengig av bransje eller sluttbruker.

<sup>13</sup> Driftsfokus: Optimal arealbruk innen egen produksjon/drift.

Statlige - eller regional eier vil nødvendigvis ha et noe større fokus på å ivareta nasjonale og regionale hensyn, enn kommunene. Beslutningsmakten sitter også lengre unna for de statlige, slik at det er naturlig å anta at disse mangler noe lokal kunnskap, samt at de er tilnærmet blottet for lokalpatriotiske følelser. Det samme gjelder for store sentralstyrte selskaper, som ikke har noen form for personlig lokal forankring. Figur 14 viser de to dimensjonene – *interessefragmentering og lokalisering av beslutningsmakt*.



For ethvert analyseområde er det interessant å kartlegge eierkonstellasjonene i hver enkelt eiendom. Dersom eierstrukturen viser flere eiere, bør sameie avklares. Sameier kan være personlige eller reelle. Eiernes forskjellige rettigheter kan være fordelt ideelt, det vil si uten skjevdeling eller nærmere presiseringer, men en skjevdeling og presist definert fordeling er ikke utenkelig. Eierbrøk i grunnboken, kjøpekontrakt, fortrinnsvis i kombinasjon med obligasjon som sikrer kjøpesummen og urådighetserklæring (tinglysingssperre), samt erklæringer, seksjonsbegjæring eller kartlegging av selskapsstruktur kan gi informasjon om eventuelle skjevdelinger. På proff.no finner vi eierkonstellasjoner bak tinglyste juridiske eiere, samt eventuelle styrkeforhold (aksjesits) mellom disse.

Strengt tatt sorterer kartlegging av begrensede rettigheters eiere under eierstrukturen, men for ikke å få en oppdelt vurdering av rettigheter, behandles selve retten og eierskapet samlet under rettighetsstrukturen. Med bakgrunn i de nær altomfattende begrensinger leie- og

festekontrakter har for grunneiers disposisjonsmulighet, finner jeg det imidlertid riktig å nevne dem kort også under eierstrukturen.

### 1.1.5.3 Rettighetsstruktur (egenskaper ved retten til rettshavere)

En studie av rettighetsstrukturen betyr å se på *hvilke* rettigheter som er knyttet til en eiendom og *hvem* som eier disse rettighetene. Det er da interessant å kartlegge rettigheter ut over grunneierrettighetene, som kartlegges under eierstrukturen. Rettighetssammensetninger i form av sameier kan også være praktiske tilfeller som har betydning for arealbruken.

| Figur 15 – Eksempler på forhold som ønskes kartlagt under rettighetsstrukturen   |   |
|--|---|
| Tinglyste rettigheter  | Rettigheter med vern som ikke nødvendigvis er tinglyst  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pengeheftelser</li> <li>○ Servitutter</li> <li>○ Leie- og festeavtaler</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Forkjøpsretter (sameie, servitutter)</li> <li>○ Odelsretter</li> <li>○ Allmenninger</li> <li>○ Allemannsrett</li> <li>○ Naboretter</li> <li>○ Rettigheter vunnet ved hevd</li> <li>○ Leieavtaler</li> <li>○ Rettigheter etter naboloven</li> <li>○ Lovebestemt pant - pantel. kap 6</li> </ul> |

Som hovedkilde til opplysninger er grunnboken, men siden noen rettigheter har rettsvern uten tinglysing, enten som følge av hevd, potensielle forkjøpsretter etter sameieloven eller servituttloven, odel, (hus-) leieavtaler, lovbestemt pant, kan utvidede undersøkelser være på sin plass. Aktuelle steder å sjekke ut disse forholdene kan være mange. En god eiendomsutvikler *værer* slike utfordringer, og vet å avklare disse før endelig avtale om kjøp gjøres eller for mye kapital bindes opp i prosjektet på annen måte. Andre kilder enn grunnboken kan være regnskap (proff.no), mediaomtale, kommunen, internett-oppslag, litteratur om lokalhistorie, befaring av området og informasjon fra aktører som kjenner analyseområdet. Sistnevnte kan være primæraktører som nåværende eller tidligere eiere, bruker eller naboer, men også sekundæraktører som kjenner primæraktører eller området på annen måte kan besitte verdifull informasjon.

### **Særlig om pengeheftelser**

Pengeheftelser er heftelser som har særlig betydning for eierens rådighet eller for pantesikkerheten. Eiendommens verdi danner grunnlaget for pantesikkerheten og den gir ofte grunnlag for lånevilkår. Pengeheftelser er som regel frivillige pantelån som sikres ved tinglysning av et pantedokument, men urådighetserklæringer, kjøpe-, feste- og leieavtaler, bo- og føderetter, utleggsforretninger knyttet til mislighold, samt offentlig krav om opprensing av forurenset grunn (Justis-ogPolitidepartementet 2011), fredning etter kulturminneloven av 9. juni 1978 nr 50 § 23 og vernevedtak etter naturmangfoldloven av 19. juni 2009 nr 100 § 46, 3. ledd, er også eksempler. Det er altså alle forhold som har eller kan ha stor betydning for en eiendoms verdi som blir tinglyst som pengeheftelser, ikke bare pantedokumenter og utleggsforretninger. Ved avhendelse av en eiendom må kjøper legge til grunn de dårlige vilkårene for bruksverdi og avkastning. Det samme må og vil kredittinstitusjoner gjøre når de beregner sikkerhet for sine pantekrav. Det er også verdt å gjøre oppmerksom på at kommuner og kommunale etater, samt krav om eiendomsskatt har rettsvern uten tinglysing, jfr. tinglysingslovens § 21 og pantelovens §§ 6-1. Det vil si at slike krav må sjekkes ut og tas hensyn til før eventuell handel sluttes.

Pantedokumentene er tinglyst til sikkerhet for lån, og disse kan hefte enten i grunn, festeavtale eller leieavtale. Pantedokumentenes pålydende gjenspeiler sjeldent den reelle lånesituasjonen, men gjengir hvilket beløp kravene er oppad begrenset til med tillegg av renter og eventuelle inndrivelseskostnader jfr. panteloven av 8. februar 1980 §§ 1-4, 1-5 og kapittel 2.

### **Særlig om servitutter** (Falkanger & Falkanger 2007 179 flg.) (Bull & Winge 2009 s 93)

Servitutter er ikke-pengemessig heftelser, det vil si at det er heftelser som knytter seg til bruk på eller av eiendommen. Regler om servitutter finner vi i Lov om særlege råderettar over framand eigeendom av 29. november 1968.

En servitutt kan være reell eller personlig. Er den reel er bruksretten knyttet til en annen eiendom, mens personlige servitutter eies av en fysisk eller juridisk person. Positive servitutter er bruksrettigheter eller funksjoner som gitt bort og kan utøves av andre. Negative servitutter er når man fraskriver seg retten til egen bruk på egen eiendom. Enkelte av de negative

servituttene sorterer under kategorien villaservitutter, og et slikt eksempel kan være at en grunneier akseptere en klausul på egen eiendom om at det ved senere utvikling kun skal være tillatt å oppføre boliger eller villamessig bebyggelse. En klausul om begrensning på å bebygge del av egen eiendom, slik at naboen alltid er sikret utsikt, er et annet eksempel på negativ servitutt.

Rettsvern for servitutter etableres ved tinglysing, jfr Lov om tinglysing av 7. juni 1935 nr 2 (TINGL) kapittel 3. Tinglysing skjer på den tjenende eiendommen, det vil si på den eiendommen som gir bort rettigheten eller som har akseptert en bruksbegrensning til fordel for en annen eiendom eller person. En servitutt er gyldig selv om den ikke er tinglyst, men den står seg ikke overfor en godtroende tredjepart, jfr reglene om dobbelsuksesjon etter TINGL § 21, 1. ledd.

Endringer i bruk over tid kan gjøre at servitutter "*utgår på dato*". Foruten ordinær avtale om sletting av avtale, kan en servitutt fjernes eller endres etter regler i SERVL §§ 5-8 (omskipping og avskipping), eksproprieres jfr Lov om oreigning av fast eignedom av 23. oktober 1959 nr 3 § 1 og PBL § 12-4, 4. ledd og kapittel 16 eller gjennom jordskifte.

Jfr Jordskifteloven av 21. desember 1979 nr 77 (JSKL) § 1 er Jordskifte et redskap for å endre eiendom eller bruk av disse når de er vanskelig å bruke på en hensiktsmessig måte eller når forholdene blir utjnelige. Et viktig grunnprinsipp ved jordskifte følger av JSKL § 3, nemlig tapsgarantien også kalt *ikke-tapsprinsippet*. Denne bestemmelsen sier at jordskifte ikke kan fremmes (gjennomføres) dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for hver enkelt eiendom. For øvrig definerer JSKL § 2 hva jordskifte kan gå ut på. I hovedtrekk kan jordskifte gå ut på å avklare gjeldende rettssituasjon, endre utjnelige eiendoms- og bruksforhold eller forestå erstatningsutmåling ved ekspropriasjonssaker (Hægstad 2011 s 18).

### **Reguleringsstruktur** (arealbruksmuligheter gitt av offentlig regulering)

Tidligere avsnitt med redegjørelse av reguleringsregimet forklarer den hierarkiske oppbygningen og beskriver tilhørende beslutningsmyndighet i reguleringsstrukturen.

Ved kartlegging av reguleringsstrukturen er kommuneplanen et egnet sted å begynne. Kommuneplanen fastsetter fremtidig arealbruk ved at den er bindende for nye tiltak eller utvidelse av slike (PBL § 11-6), og den danner grunnlaget for reguleringsplaner (PBL § 12-1). Kommuneplanen vil også være gjenstand for innsigelser, jfr PBL §§ 5-4, 11-16, dersom den bryter med overordnede samfunnsmessige og arealbruksmessige hensyn. Kommuneplanen og prosessene rundt tilblivelse av denne vil derfor sannsynligvis gi ledetråder for videre undersøkelser av både overordnede og underordnede nivåer i planhierarkiet.

Kommuneplanen gir også informasjon om andre viktige forhold. Jfr PBL § 11-8 skal kommuneplanen vise eventuelle hensynssoner for sikring mot støy og fare, særlige krav til infrastruktur i utbyggingsområder, verneområder, bevaring av naturmiljø og landskapsvernområder etter naturmangfoldsloven av 19. juni 2009 nr 100 kapittel V eller bevaring av kulturmiljø i tråd med intensjoner etter kulturmiljøloven av 9. juni 1978.

Kommuneplanens samfunnsdel kan også gi interessante opplysninger. Denne gir informasjon om kommunens langsiktige mål, strategier og utfordringer, jfr PBL § 11-2.

Kilder til informasjon er i stor grad internett. Kommunene, fylket/regionene og de nasjonale politiske myndigheter og sektormyndigheter har gode hjemmesider hvor nær all informasjon om gjeldende planer og pågående planprosesser er tilgjengelig. I tillegg gir kommunenes veileder for private planinitiativ nyttig informasjon om hvilke forhold kommunen vektlegger ved behandling av utviklingsønsker (OsloKommune 2011).

**Figur 16 – Eksempler på forhold som ønskes kartlagt under reguleringsstrukturen:**

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hva er status for neste kommuneplan</li> <li>○ Forhold i gjeldende kommuneplan:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vedtatt arealbruk</li> <li>○ Forhold til eldre reguleringsplaner</li> <li>○ Plan- og utredningskrav før byggesak                   <ul style="list-style-type: none"> <li>● Reguleringsplaner (område- og detaljplan)</li> <li>● Forhold til overordnede planer (regionale- og nasjonale planer, -føringer og sektormyndigheter)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Begrensinger:               <ul style="list-style-type: none"> <li>● Verne- og hensynssoner</li> <li>● Båndlegging</li> </ul> </li> <li>○ Utnyttelsesgrad               <ul style="list-style-type: none"> <li>● Krav til uteoppholdsarealer (UOA)</li> <li>● Parkering</li> </ul> </li> <li>○ Krav til utbyggingsavtaler</li> <li>○ Krav til teknisk infrastruktur</li> <li>○ Miljøkrav</li> <li>○ Rekkefølgekrav</li> </ul> |
|---|--|



Reguleringsstrukturen er undergitt forvaltningsskjønnet, hvor offentlige myndigheter innenfor visse rammer avgjør utfallet av et privat planinitiativ, en byggesak eller en dispensasjonssøknad. Tidsfaktoren er viktig og det kan være avgjørende å kjenne til hvor raske disse systemene arbeider. I tillegg gjør det faktum at forvaltningsskjønnet åpner for tolkning og vurderinger, at systemene nødvendigvis er fleksible. Erkjennelse av dette, samt kunnskap om hvordan engasjere denne fleksibiliteten til egen fordel kan være avgjørende. Det er sannsynligvis store forskjeller fra kommune til kommune og fra saksbehandler til saksbehandler, men uansett som ellers i livet, er trolig en grei strategi å bygge gode relasjoner. Samspillet mellom det offentlige og utvikleren bør foregå uten skjulte agendaer og hvor kritiske tilbakemeldinger i første omgang bør sees på som konstruktive innspill til en enda bedre utvikling.

## **1.2 Risiko**

Eiendomsutvikling er kapitalkrevende, tar lang tid (Røsnes & Kristoffersen 2009 s 32) og det er ofte knyttet betydelig risiko til prosessen. Risiko går som en tykk rød tråd gjennom faglitteratur som omhandler eiendomsutvikling. Jeg finner det derfor interessant å utdype risikobegrepet nærmere i relasjon til eiendomsutvikling.

Som en del av forberedelsene til oppgaven leste jeg flere masteroppgaver som omhandlet risiko. Disse oppgavene har vært meget interessant lesning og de har vært gode kilder og inspirasjon, både faglig og oppgaveteknisk. Spesielt nevnes følgende oppgaver:

- 2011: Risiko ved akkvisisjon av potensiell utviklingseiendom – Hans Bendik Eriksen
- 2010: Eiendomsutvikling i tidlig fase og prosjektutvikleres utfordringer og problemer – Oddbjørn Oland
- 2010: Styring og verdsetting av usikkerhet i tidligfasen i eiendomsutviklingsprosjekter – John Are Johansen
- 2009: Hva er reguleringsrisiko for eiendomsutviklere? Simen Lilleseth Vangen
- 2009: Livet i planskyggen: Konsekvenser for grunneiere i ventetiden mellom planvedtak og plangjennomføring – K. Rønning

Foruten den klassiske tilnærmingen til risiko (systematisk og usystematisk), synes det å være begrenset "oppskrifts-lik" analyseteori rundt det komplekse risikobilde eiendomsutviklere ofte må forholde seg til. Tidligere studenter oppgir i den sammenheng at intervjuobjekter ikke ønsker at deres sjekklister eller analyseredskaper blir publisert av hensyn til forretningshemmelige forhold (Eriksen 2011 s 57). Simen Lilleseth Vangen har imidlertid laget og presenterer en 16 punkts sjekklister for avdekking av reguleringsrisiko (Vangen 2009 s 72).

Kjent kunnskap fra blant annet bøkene Eiendomsutvikling i tidlig fase (Røsnes & Kristoffersen 2009), Eiendomsprosjekt – en praktisk juridisk håndbok (Bjaaland & Nielsen 2009), samt ovennevnte oppgaver har bidratt til fundament for min forståelse av risiko, men jeg vil søke å bringe inn analysemetoder som er anerkjent og vanlig brukt i andre næringer. NS 5814 (krav til risikovurderinger) og boken Risikoanalyse: Teori og metode (Rausand & Utne 2009) er i så måte innfallsvinkelen.

### **1.2.1 Risiko generelt**

Risiko er per definisjon en kombinasjon av *sannsynlighet for og konsekvens av* en uønsket hendelse (Rausand & Utne 2009 s 22). I følge Norges forskningsråd er risiko et uttrykk for en faglig tilnærming til *usikkerhet*, hvor risiko ikke er en objektiv størrelse (Aven 2011). Med andre ord betyr risiko og usikkerhet *avvik* fra subjektive *forventninger*. Usikkerhet, forventninger og avvik er derfor forklaringsfaktorer for risiko.

Usikkerhet er differansen mellom de opplysninger som er nødvendig for å ta en 100 prosent sikker beslutning og den informasjonen som er tilgjengelig (Fjeld 2010 s 3), mens en forventning er et resultat av et mer eller mindre rasjonelt håp eller ønske om et nærmere bestemt hendelsesutfall. Avviket vurderes i forhold til forventningene, hvor et positivt avvik fra forventningene gir opplevd gevinst, mens et negativt avvik gir et opplevd tap.

Forventningen kan forklares som ståstedet for vurdering av risikoen, og en endring i forventning vil også endre innslagspunkt for opplevd tap eller gevinst. En idrettsutøver med forventning om storseier vil for eksempel bli skuffet hvis kampen ender uavgjort, mens samme

spiller ville oppleve lykke og kanskje til og med nærmest seier om utgangspunktet for den samme matchen var å begrense et forventet tap.

*”En sann eller objektiv risiko er i praksis umulig å måle”* (Rausand & Utne 2009 s 25). Det er derfor ofte ikke enkelt å bedømme om en forventning er rasjonell. Men å ha en rimelig rasjonell forventning som grunnlag for å vurdere risiko kan være avgjørende. Å ha et bevisst forhold til egne forventninger betyr langt på vei at man også har et bevisst forhold til risiko. I den anledning vil jeg skille mellom to hovedtyper risiko, *kvalitativ risiko* og *kvantitativ risiko*, hvor det nettopp er forventningsgrunnlaget som er forskjellen.

### **1.2.2 Kvantitativ risiko og kvalitativ risiko**

En forventning kan ha rot i statistiske beregninger med matematisk sannsynlighet for utfall eller avvik – dette betegnes som kvantitativ risiko. Ved vurdering av kvantitativ risiko kan man med matematiske formler beregne risiko. Varianser ( $\sigma^2$ ) og standardavvik ( $\sigma$ ) brukes gjerne som måleenhet på avvik fra disse forventninger, som nærmere bestemt er normalfordelinger eller gjennomsnitt (Helbæk & Lindset 2007 s 76 flg).<sup>14</sup>

Andre risikoforhold lar seg imidlertid vanskelig statistisk beregne fordi tallmaterialet mangler, eller fordi sammenlignbare tilfeller likevel er så unike at generalisering og statistisk beregning ikke gir fornuft. I slike tilfelle vil forventningen ha et psykologisk utgangspunkt. Det er den enkelts subjektive oppfating eller følelse, som bestemmer forventningen (ForskningsetiskeKomiteer 2010). I den grad der er mulig å vurdere om en subjektiv psykologisk forventning er rimelig rasjonell, er kunnskap og erfaring på det aktuelle området det eneste saliggjørende. Denne kunnskapen og erfaringen bør helst besittes av analytikeren eller utvikleren selv, men verdien av et vennligsinnet nettverk må på ingen måte undervurderes. Risiko vurderes i forhold til en subjektiv psykologisk forventning kan benevnes kvalitativ risiko.

---

<sup>14</sup>”Kvantitative forskningsmetoder forholder seg til kvantifiserbare størrelser som systematiseres ved hjelp av ulike former for statistisk metode. Tall og statistikk er imidlertid ikke selvforklarende, derfor inngår fortolkning som et sentralt element også i kvantitativ forskning”. (ForskningsetiskeKomiteer 2010)

Risiko knyttet til eiendomsutvikling i tidlig fase kan vanskelig sies å være særlig kvantitativ. Det er usannsynlig at den samme eller et knippe like eiendommer, med de samme aktørene, i tilsvarende markedssituasjon ved flere anledninger blir utviklet eller forsøkt utviklet. Til det er prosessene for langdryge og kapitalkrevende. I tillegg er beslutningsorgan i kommunene, både innen politikken og på saksbehandler nivå, samt rammebetingelser for øvrig i stadig endring. Det vil si at ellers like eiendomsforhold ikke møter den sammen medgang eller motgang innen marked, saksbehandling eller politisk behandling. Den kvantitative og matematiske tilnæringsmåten for å vurdere risiko knyttet til eiendomsutvikling er derfor lite egnet. Vurdering av eiendomsutviklers risiko må derfor for mange risikoelementer analyseres med hjelp av metodeverktøy foreskrevet for kvalitativ risiko – altså kvalitativ metode<sup>15</sup>. Unntak kan selvfølgelig tenkes for vurdering av markedspriser ved salg og utleie og råvare-/byggvarepriser.

Et sammenlignbart og godt resonnement, som forklarer hva jeg tror kan være essensen i risikostyring knyttet til eiendomsutvikling, finner jeg i Erling Rød Larsen og Jon Mjølhøus' bok "Finanskrisen" (Larsen & Mjølhøus 2009 s 63). Her omtales USAs tidligere sentralbanksjef Alan Greenspan "risikostyring" av pengepolitikken på følgende måte:

*"Han (anm.: Greenspan) betrakter ulike økonomiske scenarioer og forsøker å anslå hvor store skadene kunne bli, og hvor sannsynlige de var. Dette er praktisk anvendelse av statistisk beslutningsteori, som går ut på å veie skader og sannsynligheter opp mot hverandre, og i teorien er det et meget smart apparat og anvende. Problemet er at det er vanskelig å tallfeste både skadens størrelse og deres sannsynlighet. Det krever at utøver virkelig forstår sammenhengene i økonomien – også dynamikken mellom det som skjer i dag, og det som kan skje i morgen. Det innebærer at myndighetene overlates en viss fleksibilitet til å bruke skjønn, erfaring og mange ulike datakilder." (Larsen & Mjølhøus 2009 s 63).*

Innen eiendomsutvikling er det som nevnt svært vanskelig å finne valide data som egner seg i en statisk og matematisk tilnærming, og det er derfor i stor grad risikoanalytikerens (eiendomsutviklernes) evne til å forstå sammenhengene i utviklingsprosessene og dynamikken

---

<sup>15</sup> "Kvalitativ metode skal gi FORSTÅELSE av et fenomen og eventuelt si om forståelsen kan brukes som forklaringsmodell på en lignende situasjon" (Lilledahl & Hegnes 2000).

som driver prosessene fremover som er avgjørende for om et mulig utviklingsprosjekt blir suksess eller fiasko. Dette er nødvendig for å ha en sjanse til å forstå hvordan myndighetene bruker sitt tildelte forvaltningskjønn, samt hvordan øvrige private aktører, som for eksempel naboer, kulturminnelag og presse agerer.

Det er den psykologiske dimensjonen, hvor blant annet potensielt gjenstridige naboer eller interesseorganisasjoner, samt de folkevalgte myndigheters kjønn, som i stor grad representerer "tåke-dotten" - og det er nettopp dette som gjør eiendomsutvikling spennende, uforutsigbart og risikofyllt. Reguleringsregime utgjør en vesentlig del av denne "dotten", hvor politikerne og i noe grad byråkratiets saksbehandlere, har makt til å utøve forvaltningskjønn. Betydningen for eiendomsutviklere er at trekningen i eiendomsverdilotteriet ikke er tilfeldig, men styrt av aktører som er tildelt forvaltningskjønnets makt. Om reguleringsregimet var 100 % regelstyrt, hvilket må ansees umulig, slik at lovverket alene tillot eller avsto utvikling og fastslo omfanget, ville risikomomentene blir redusert til byggekostnad og salgs-/ leieinntekter. Disse kan enklere statistisk beregnes og kunne vært gjenstand for en statistisk tilnærming til risikoelementet.

Eiendomsutvikling har altså risikoelementer som i mange tilfeller må vurderes med bakgrunn i en subjektiv forventning. Den utøvende fagekspertisen støtter dette synet, og jeg har lånt noen utsagn og linjer fra tidligere masteroppgaver til underbygging:

1. Petter Cedell – Direktør Eiendomsinvesteringer. Selvaag Bolig AS:

*"Det (eiendomsutvikling) er en risikosport, en ekstremsport, det vi holder på med fordi det er en veldig stor risiko som er involvert. Det er **kun erfaring som gjør at man kan redusere risikoen** i prosjektutvikling. For nye bedrifter eller nye personer i en sånn rolle, er fallgruvene store. Den største risikoen er reguleringsrisikoen"*(Johansen 2010 s 75)

2. Ingemund Jordanger – Prosjektleder. Prosjekt- og Teknologiledelse AS:

*"Hvilke usikkerhet finnes i tidligfasen i eiendomsutviklingsprosjekter? ... **Den menneskelige faktor.** Prosjektorganisasjonens evne, dvs. **kompetanse og erfaring** til å gjennomføre prosjekter. Forholdet til prosjekteier og prosjektets omgivelser er også ofte et*

signifikant usikkerhetsforhold. Kommer ofte høyt opp ved rangering av usikkerhetsforhold i både tidligfase og etterfølgende faser” (Johansen 2010 s 84).

3. Knut Felberg – Avdelingsdirektør Plan. Statsbygg:

”Har dere metoder eller fremgangsmåter for å identifisere usikkerhet i prosjekter? Vi gjør vanligvis en SWOT-analyse i oppstarten av planarbeidet, hvor vi ser på muligheter og trusler. I tillegg har vi et PM-notat (plan, miljø- og utviklingsnotat) som brukes i tidlig fasen. ... Ender opp med en anbefaling av **hva slags kompetanse man trenger i prosjektet** og hva som er de største fallgruvene. ... **I byggeprosjektene gjøres kvantitative vurderinger av usikkerheten. Ikke i planprosjektene.**” (Johansen 2010 s 83)

4. Magnus Hvam – Landsjef, Eiendom og prosjekter. Skanska Bolig AS:

”Hvem styrer usikkerhet i deres prosjekter? Det er prosjektleders ansvar. **Vi har ikke noe system for det i Skanska for å følge opp veldig systematisk. Det går fra enkeltperson til enkeltperson.**” (Johansen 2010 s 72)

5. Statsbygg (fagsamling med 8 representanter):

”De (Statsbygg) mente at det **ikke var noen gode økonomiske, statistiske eller matematiske modeller som kunne benyttes for å minimere risikoen, eller beregne den.** Det burde brukes skjemaer for å huske på hvilke trinn man må gjennom for å avdekke reguleringsrisiko. ... I en god planleggingsgruppe trengs det både personer med lang erfaring, og ungt kreativ nytenkning... - og ikke minst en nesten **grenseløs tro på at fjell kan flyttes...!** Derfor må unge, friske hoder samarbeide med folk med lang erfaring, slik at de første ikke gjør alle nybegynnerfeila og de siste ikke mister alt engasjement.” (Vangen 2009 s 59)

I tilknytning til en subjektiv og psykologisk tilnærming til risiko, er erkjennelsen av at informasjon ofte er *asymmetrisk*, samt at de to menneskelige faktorene *begrenset rasjonalitet* og *opportunisme* (Kolltveit et al. 2009 s 97) i seg selv er usikkerhetsskapende og risikodrivende.

Med begrepet *begrenset rasjonalitet* menes at beslutningstaker ikke kan eller vet alt. Han ser ikke alle alternativer eller alle konsekvenser av alternativene. Det vil si at svært mange

avgjørelser tas med bakgrunn i *begrenset rasjonalitet*, og vi må akseptere at utfallet av avgjørelsen i større eller mindre grad er usikker eller risikabel. Begrenset rasjonalitet kan være et resultat av manglende undersøkelser/risikoanalyse eller rett og slett en naturlig begrensning i menneskets kapasitet til å se og vurdere alle forhold.

Med *opportunisme* menes at enkelte aktørers beslutning i en viss grad kan være gjort av andre grunner enn objektivt å fremme saken eller prosjektets beste. Opportunisme kan gjøre seg gjeldende som mer eller mindre skjulte agendaer, og forklaringene til dette kan være mange. Jeg skal ikke spekulere mye i hvilke grunner som i realiteten kan avgjøre beslutninger, men egeninteresser som privat gevinst, egen fortrefelighet og søken etter anerkjennelse, samt pleie av nettverk (profesjonelt eller ikke) har trolig noe med saken å gjøre. Klassiske spillteoretiske historier som *allmenningens tragedie, uthalingsspill/ gratispassasjeren og fangens dilemma*<sup>16</sup> (Sevatdal & Sky 2003 s 52) illustrerer sider av begrepene begrenset rasjonalitet, opportunisme og betydningen av asymmetriske informasjon.

Et apropos til den kvantitative risikoen med statistiske tilnærmingen som analysemetode av forventinger, er at slike baserer seg på historiske tall, hvor en forutsetning om at historien gjentar seg ligger til grunn. Slik er det ikke - det er høyst usikkert om historien gjentar seg, og analysemetodene må brukes kritisk. Et godt eksempel på dette er finanskrisen høsten 2008 og dagens finansuro, hvor selv skarpskodde finansanalytikere synes å sprike og vingle illevarslende mye i sine vurderinger. Bakgrunnen kan være deres erkjennelse av at nettopp nå vil ikke historien gjenta seg. Eller som beskrevet i en kommentar til en artikkel i E24 vedrørende det rådende finansmarkedet: "*Finnes det noen "realiteter" som styrer finansmarkedet i dag? Det virker mer som at "markedet" flyter rundt som en champagnekork i nordishavet en vinternatt?*" (E24:realfreesoul)

---

<sup>16</sup> Spillteori: Matematisk teori for simulering av adferd og valgsituasjoner. John Forbes Nash jr. fikk nobelprisen i økonomi (1994) for sitt arbeid med spillteori. Han var også opphavsmannen til *fangens dilemma* ((Frøyland 2011)

### 1.2.3 Hvilken risiko kan styres (Systematisk - og usystematisk risiko)

I henhold til klassisk finansiell risikoteori er et selskap eller et utviklingsprosjekts totalrisiko todelt – *systematisk* og *usystematisk*. Hans Bendik Eriksen (Eriksen 2011) gjør i sin masteroppgave en utdypende behandling av denne oppdelingen, sett i forhold til eiendomsutvikling i tidlig fase. Jeg presenterer kun en kort oppsummering.

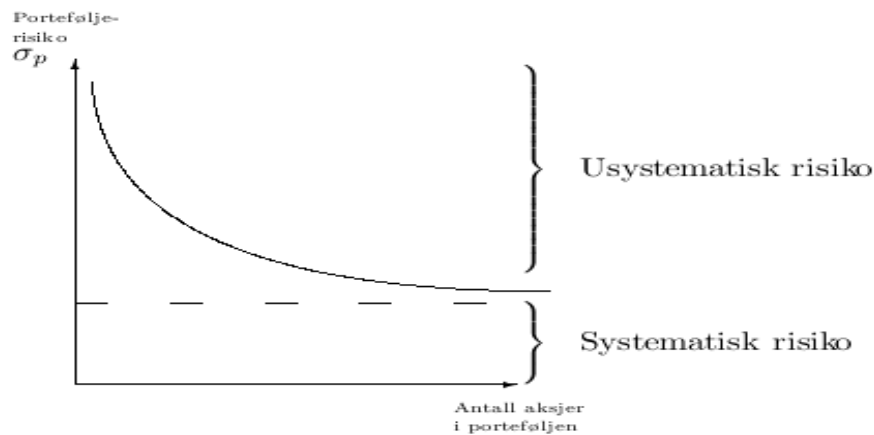
Den systematiske risikoen, også kalt markedsrisikoen, er fundamental og knytter seg til markedet generelt. Eksempler er konjunktursvingninger, inflasjon, valutakurser, oljepris, rentenivå etc. Dette er forhold som påvirker alle – privatpersoner, juridiske enheter, eiendomsutviklingsprosjekter, restauranter etc, og kan ikke påvirkes av den enkelte aktør alene. De forskjellige elementene som omfattes av den systematiske risikoen har forskjellig betydning for ulike næringer og bransjer. Et transportselskap er for eksempel mer følsom for endringer i oljeprisen enn restauranter. Den enkelte aktør kan og bør imidlertid agere i forhold til hvordan det systematiske risikobilde ser ut. Et kapitalsugende eiendomsutviklingsselskap er spesielt følsom for rentenivå og kapitaltilgang, i tillegg til den generelle psykologien som ligger i konjunkturoppganger og – nedganger. Det er for eksempel ikke utenkelig at Block Watnes varslede nedbemanning i Sverige tilsvarende 50 årsverk (totalt 422 ansatte) + utfasing av 47 ansatte som er innleid, er et grep for å møte mulig nedgangskonjunktur (BWGHomes 2011 s 7).

Den usystematiske risikoen, også kalt selskapsrisikoen, knytter seg imidlertid til forhold rundt det aktuelle selskap eller prosjekt. Den usystematiske risikoen påvirkes gjerne av beslutninger gjort av aktører i og rundt eiendomsutviklingsprosjektet.

Det sies at store kapitalsterke eiendomsutviklerselskaper kan redusere sin totalrisiko ved diversifisering (Eriksen 2011 s 41). Det betyr at totalinvesteringen spres på forskjellige eiendommer - eller mer billedlig forklart: "at eggene fordeles, slik at de ikke ligger i samme kurv". I praksis skjer dette ved at utviklerselskapet bygger porteføljer eller såkalte tomtebanker. Tomtebanken søker altså å redusere selskapets totalrisiko ved at den samlede usystematiske risikoen, som er forskjellig for hver enkelt eiendom, utjevnes over tid, på forskjellige steder og forskjellige markeder.



**Figur 17 – Portefølgers diversifiseringseffekt – Større portefølje = redusert totalrisiko**



Kilde: (Ødegaard 2011)

Jeg er ikke uenig i at tomtebanker er fornuftig, og til en viss grad diversifiserer risiko, ved at markedsoppsving eller forvaltningsvelvilje i ett område kan kompensere for nedtur et annet sted. Jeg vil dog forsøke å rokke litt ved den sannhet at eiendomsporteføljer, i tidligfasen, er spesielt egnet til å spre risiko i tråd med den tradisjonelle forståelse av diversifisering. For porteføljer av eiendommer som allerede genererer kapital i en eller annen form, er diversifiseringsverdien gunstigere. Hensikten med eiendomsporteføljer i tidligfasen er i hovedsak å sikre eiendomsutviklingsskapet kontinuerlig tilgang til utviklingspotensial eller byggeklar grunn, og at den enkelte eiendom i porteføljen nærmest blir en del av utviklerselskapets totale verdikjede. Tomtebankene søker altså å sikre at utviklerselskapet kontinuerlig har minst én eiendom som på en eller annen måte produserer kapital og positive kontantstrømmer. Den positive kontantstrømmen produseres som tidelige nevnt på én av tre følgende måter:

1. Utviklingspotensialet blir utnyttet på eiers hånd. Eier påtar seg all risiko, men kan også alene innkassere eventuell fortjeneste.
2. Utviklingspotensialet blir solgt med fortjeneste. Risiko overlates til kjøper av eiendommen, men prisen er justert for risikopremie. Kjøper overtar prisrisiko for eiendommen og fortjenestemulighetene for eiendommens potensial.

3. Eiendommen og utviklingspotensialet belånes i påvente av langtrekkelige og usikre prosesser. Slik blir kapital frigjort til andre prosjekter. Eiendommen "*blir likvid*", og den opprinnelig "*døde*" kapitalen kan settes i arbeid - kanskje til lavere risiko og bedre fortjenestemuligheter.

I følge Bjarne Meel bør det i en tomtebank erfaringsmessig foreligge tomtearealer for mellom 4000 og 5000 boligenheter, for at det årlig skal kunne produseres 500 til 600 ferdige boliger (Røsnes & Kristoffersen 2009 s 94).

I relasjon til klassisk forståelse av diversifisering, hvor investeringene gjerne finner sted i verdipapirer, tør jeg trekke frem noen konkrete forhold som gjør at eiendomsporteføljer i tidligfasen ikke nødvendigvis gir de samme risikoreduserende effekter.

1. Ved investering i aksjer kjøpes kun en del av et selskap, mens ved kjøp av eiendom overtas ofte hele eiendommen med all risiko. Syndikering og sameier er imidlertid eksempler på deling av én enkelt eiendoms risiko. Reell sammenligning mellom verdipapirverdenen og tidligfaseinvesteringer i eiendomsutviklerbransjen ville vært at aksjeporteføljer besto av hele selskaper – ikke bare deler av dem.
2. Som eier av en aksje i selskap er man ikke direkte ansvarlig eller delaktig i driften. Det er ikke nødvendig med bransjerelatert kunnskap eller ytterligere kapital for å serve driften. Et eiendomsutviklerselskap må derimot selv besitte eller sørge for innleie av nødvendig kunnskap, samt forsyne prosessene med ytterligere kapital. Dette gjelder for alle eiendommene i porteføljen eller tomtebanken. Således er det samlet sett den samme kunnskapen og kapitaltilgangen som er tilgjengelig for alle eiendommene i en portefølje, mens for en aksjeportefølje besitter ledelsen i hvert selskap ulik kompetanse, de styrer etter ulike strategier, i tillegg til at de har forskjelling finansielle utgangspunkt.
3. En aksje kan koste alt fra et par til noen hundre kroner, og vi står fritt til å kjøpe så mange andeler vi ønsker eller evner. Det vil si at kapitalbindingen er fleksibel og tilgjengelig for alle. Kjøp av eiendom betyr derimot store kapitalutlegg og ofte betydelige transaksjonskostnader. Verdipapirer er vesentlig mer likvid enn fast

eiendom. Det vil si at det ofte er betydelig raskere å omgjøre aksjer i penger, enn eiendom. Forklaringen følger av at verdipapirer som regel utgjør mindre verdiposter, mange verdipapirer kan kjøpes og selges når som helst, prisen er enkel å finne (oslobors.no) og forhandlingsprosessene er korte eller fraværende.

4. Transaksjonskostnader er ofte knyttet til kjøpesummen for aktiva det gjelder. De store kjøp- og salgs transaksjonskostnader knyttet til eiendom, på toppen av betydelige kjøpsvederlag, gjør at verdiproduksjonen må være desto høyere før netto kapitalgevinst kan innkasseres.

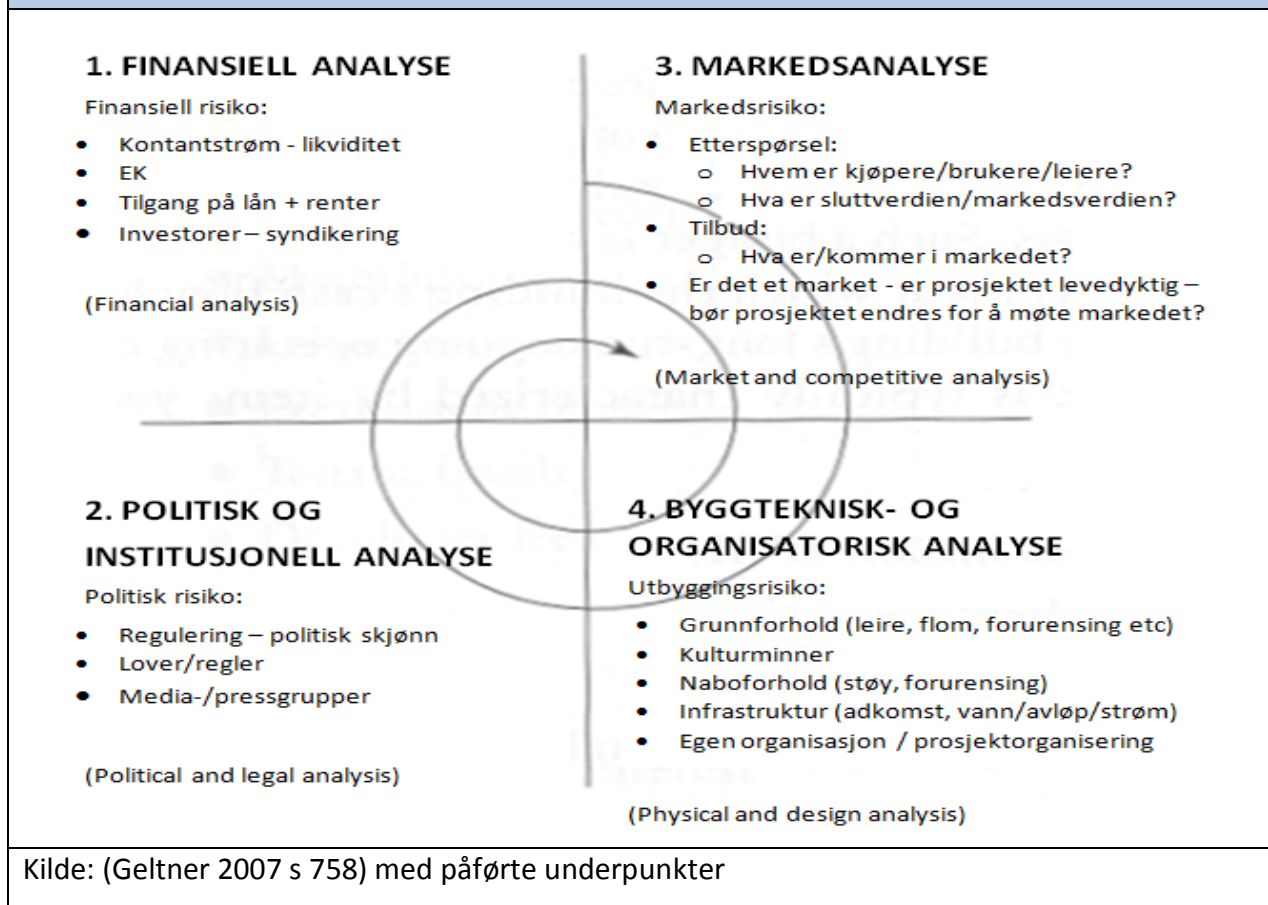
Bruk av opsjoner, betinget kjøp (Røsnes & Kristoffersen 2009 s 133) og medvkningsavtaler/ syndikering som risikostyringsverktøy i porteføljer vil lempe på kapitalbinding og transaksjonskostnader. Dette vil også sørge for at ny kapital og kunnskap kan hentes fra flere, slik at den totale risikoen reduseres i den utsatte tidligfasen.

#### **1.2.4 Nærmere om risiko for eiendomsutviklere**

De økonomiske effektene av risikoelementene, som utfall av reguleringsprosess, avslag eller tillatelse på byggesøknad, tilgang til fremmedkapital eller et sviktende sluttbrukermarked, kan fort bli enorme. Også eventuell romslighet i form av utnyttelsesgrad og fleksibilitet i tillatelsene og regulering er av stor betydning.

For eiendomsutviklere finnes flere typer risiko, herunder er en klassisk inndeling i 4 hovedgrupper vanlig: *politisk risiko*, *finansieringsrisiko*, *utbyggingsrisiko* og *markedsrisiko* (Christian Joys 2009 s 2). Graaskampian spiralen (Geltner 2007 s 758) illustrerer at kontinuerlig eller gjentakende fokus og analyse av de 4 hovedgruppene av utviklingsrisiko kan gi et godt grunnlag for komme suksessfullt til målet. Målet, innerst i spiralen, er en vellykket og verdiskapende utvikling hvor myndighetene har gitt nødvendig tillatelse (2) til en fysisk endring (4) - bygg eller bruk, som gir et produkt markedet (3) ønsker å betale tilstrekkelig for - slik at prosjektet kan forsvares finansielt (1).

**Figur 18 – Graaskampian spiralen – 4 gjentakende analyseområder ved eiendomsutvikling**

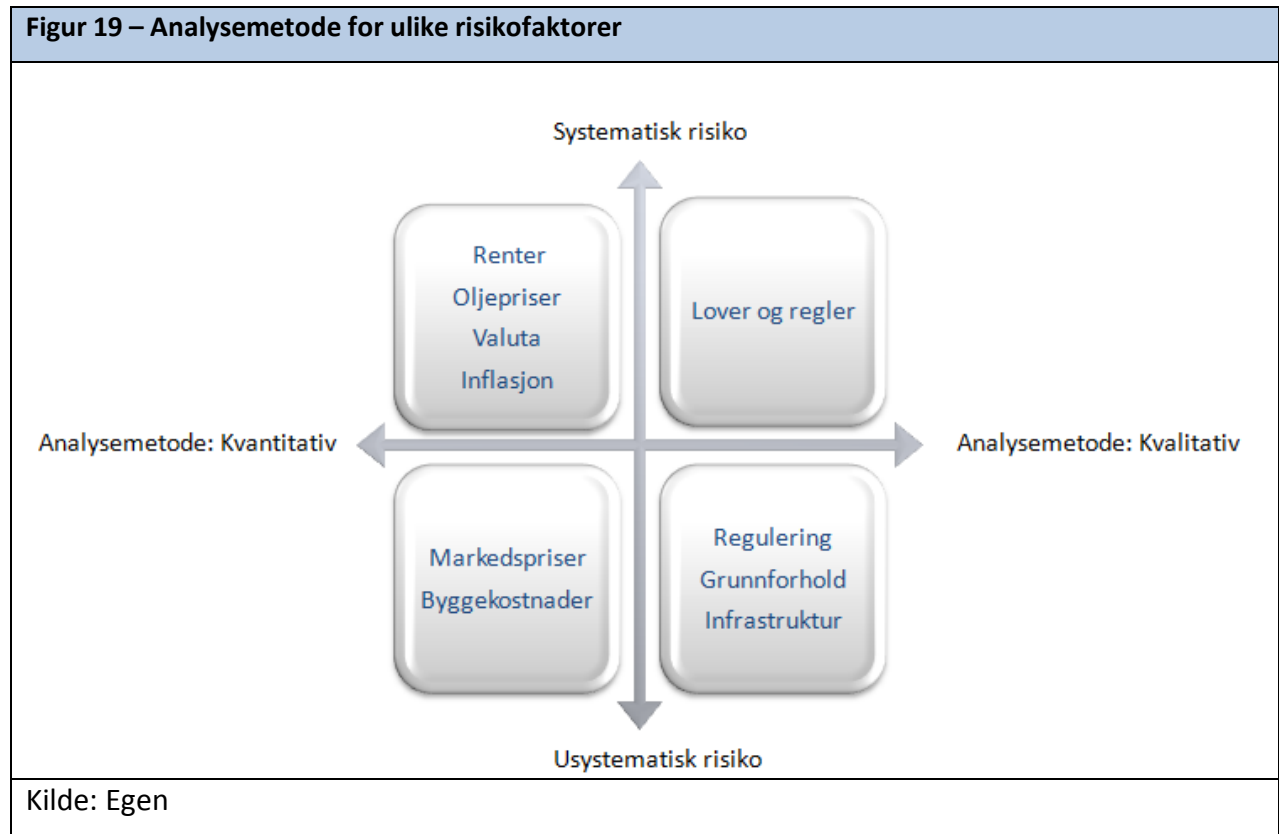


Kilde: (Geltner 2007 s 758) med påførte underpunkter

De 4 hovedgruppene kan igjen detaljeres ved oppdeling eller klassifiseres i underkategorier, alt etter behov og ønsker. I figur 19 er de to dimensjonene, klassisk økonomisk risiko (systematisk/usystematisk) og kvantitativ/kvalitativ risikoanalyse, satt sammen.

I den første dimensjonen, klassiske økonomiske (systematisk- og usystematisk risiko), er hovedpoenget å se hvilke risiko som kan påvirkes og hvilke som kun kan observeres. Den andre dimensjonen bygger på forståelsen av hvorvidt forventningsutgangspunktet kan være en matematisk sannsynlighetsberegning eller om den må baseres på subjektiv, psykologisk forståelse og kunnskap rundt en rekke forhold. Vi ser for eksempel av figuren at lover og regler er plassert i kategorien systematisk risiko og kvalitativ analyse. Det vil si at en enkelt aktør vanskelig kan påvirke lover og regler alene, og at analysemetoden er basert på kunnskap om eventuelle sammenlignbare eksempler og evnen til å vurdere alle relevante forhold – altså kvalitativ. Markedspriser (salg/leie) derimot kan i noe grad påvirkes av den enkelte aktør ved

valg av beliggenhet, byggekvaliteter etc. Analyse av markedspriser gjøres gjerne med kvantitativt metoder, hvor statistikker fra SSB, NEF eller lignende danner forventningsgrunnlaget.



Kategoriseringen er ikke nødvendigvis lik for alle selskap eller utviklingsprosjekter, og må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Store selskap har for eksempel større påvirkningskraft på finansielle forhold, innkjøpsavtaler etc, enn de små. Eiendomsutvikling består ofte av tidkrevende prosesser og de store utviklingselskapene er sannsynligvis også mer robuste, slik at de har kapasitet til å stå tidsløpet ut. Nedenunder følger en videreføring av Eriksens klassifiseringstabell (Eriksen 2011), hvor kolonner for analysemetode er lagt inn. Tabellen viser blant annet hvilke risikofaktorer som klassifiseres som usystematisk, og derfor kan være påvirkbar. Den viser også hvorvidt analysen av risikofaktoren kan beregnes (kvantitativ) eller om foreskrevet analysemetode er kvalitativ.

**Figur 20 - Skjema for klassifisering av risiko og angivelse av analysemetode:**

| Risiko                                       | Risiko<br>Eksempler på underkategorier   | Klassifisering                    |               | Analysemetode |            |
|--|--|-----------------------------------|---------------|---------------|------------|
|  |  | Systematisk                       | Usystematisk  | Kvantitativ   | Kvalitativ |
| <b>Politisk risiko</b>                       | 1. Reguleringsrisiko<br>Byggetillatelse, rekkefølgebestemmelser, krav om utbyggingsavtale, jordskifte, natur-/kulturvern, midlertidig bygge-/deleforbud etc) | X<br>(Nasjonale planer, føringer) | X<br>(lokalt) |               | X          |
|  | 2. Institusjonell risiko (lover og regler)   | X                                 |               |               | X          |
|  | 3. Media og pressgrupper<br>(Premissgivere for generelle holdninger)   | X                                 | X<br>(lokalt) |               | X          |
| <b>Finansiell risiko</b>                     | 1. Kontantstrøm – likviditet   |                                   | X             | X             | (X)        |
|  | 2. Egenkapital   |                                   | X             | X             | (X)        |
|  | 3. Tilgang på lån/kreditt  | X                                 | X             | X             | X          |
|  | 4. Rentenivå   | X                                 |               | X             | X          |
|  | 5. Tilgang på medinvestorer - syndikering  | X                                 | X             |               | X          |
| <b>Prosjektrisiko<br/>(utbyggingsrisiko)</b> | 1. Grunnforhold (forurensing, leire, flom)   |                                   | X             |               | X          |
|  | 2. Kulturminner  |                                   | X             |               | X          |
|  | 3. Naboforhold (støy = støyskjerm, forurensing etc)  |                                   | X             | X             | X          |
|  | 4. Infrastruktur (adkomst, strøm, vann, avløp, fjernvarme)   |                                   | X             |               | X          |
|  | 5. Prosjektintern risiko<br>Ansatte/egen organisasjon, egne driftsmidler, entrepriseform, utbyggingstakt/ byggetrinn, reklamasjonsansvar, entreprenørkostnad |                                   | X             | X             | X          |
| <b>Markedsrisiko</b>                         | 1. Kunder – sluttbrukere (kjøpere/leietakere)<br>Soliditet   | X                                 | X             | X             | X          |

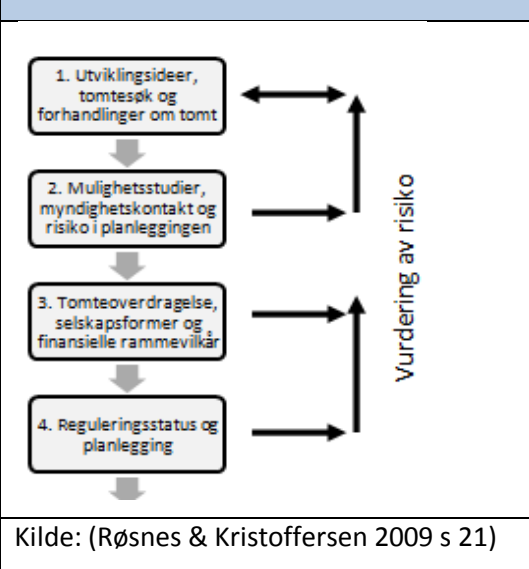
Kilde: (Eriksen 2011) tilført analysemetode.

### Høy risiko – lav kostnad i tidligfasen

Det ligger definitivt risiko og fortjenestemuligheter i alle utviklingsfaser. Det er imidlertid ganske klart at det er i tidligfasen den største risikoen og de største økonomiske verdiskapningsmulighetene ligger. Spennende er det da å tenke på at når kunnskapen er minst - er både påvirknings- og fortjenestemulighetene størst. Det er derfor viktig å få en god oversikt over risikobilde i tidligfasen. Sekvensmodellens 4 første trinn viser det som betegnes som tidligfasene.

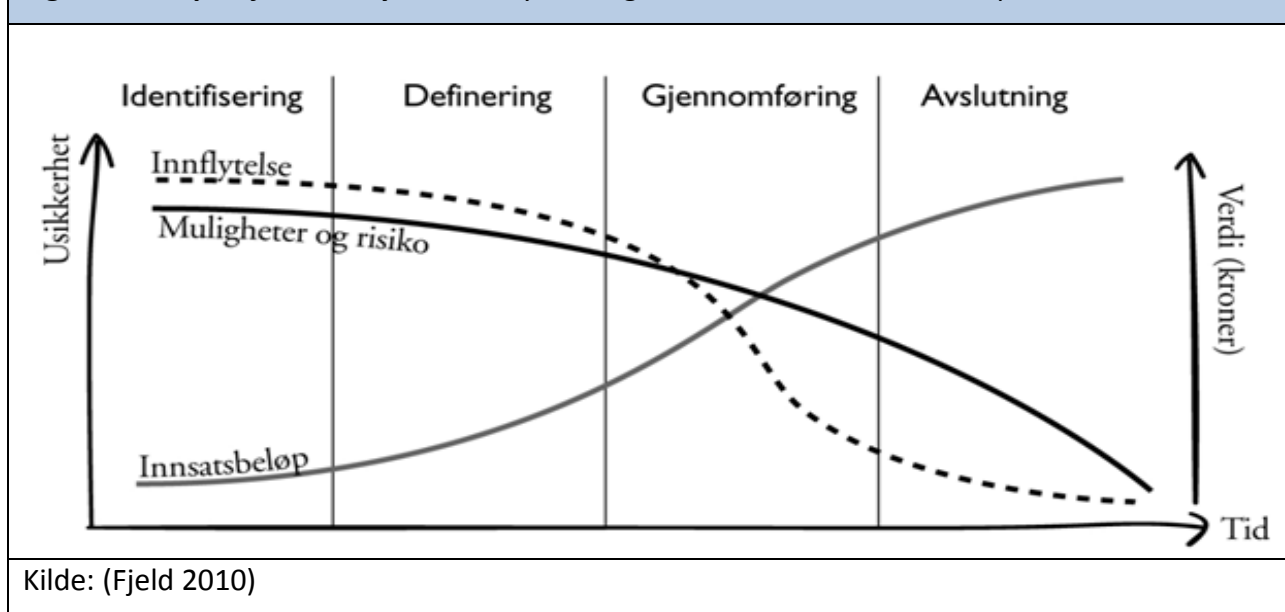
Det er laget flere illustrasjoner og modeller som anskueliggjør forholdet mellom forventet risiko, tid/fremdrift og avkastning i et prosjekt. En illustrasjon av et generelt prosjekts livssyklus viser på en forenklet måte sammenheng mellom investert kapital (verdi), tid, fremdrift og forventet risiko (Fjeld 2010), mens boken Commercial real estate (Geltner 2007 s 759) presenterer de samme sammenhengene, dog mer detaljert og tilpasset nettopp eiendomsutvikling.

**Figur 21 – Eiendomsutvikling tidlig faser**



Kilde: (Røsnes & Kristoffersen 2009 s 21)

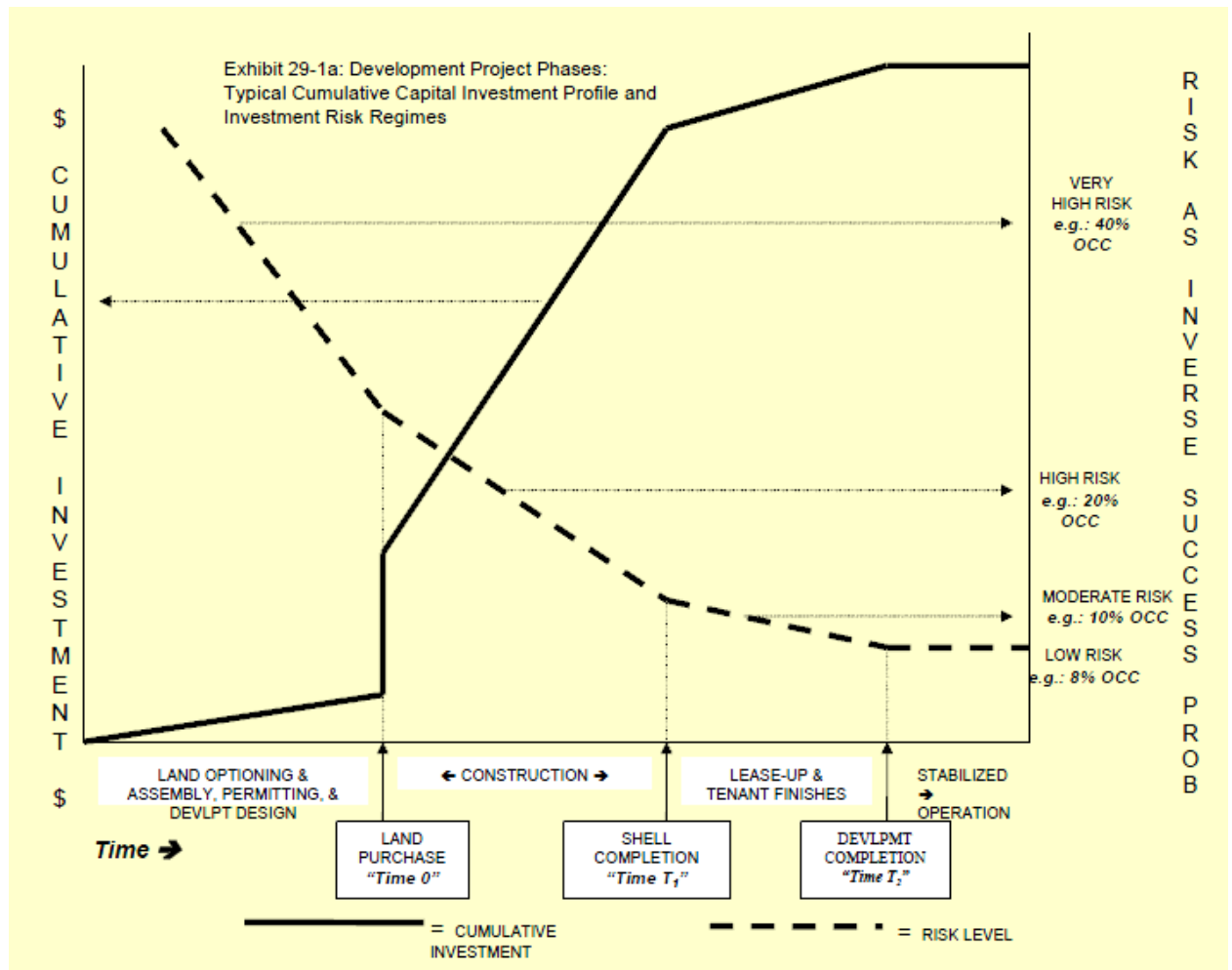
**Figur 22 – Et prosjekts livssyklus: Innflytelse og risiko er størst når kunnskapen er minst**



Kilde: (Fjeld 2010)

I Geltners eiendomsspesifikke illustrasjon ser vi at mye risiko kan elimineres til en forholdsvis rimelig kostnad tidlig i prosessen – frem til byggestart. Når reguleringsstatus er fastslått og tillatelser er gitt ser vi et knekkpunkt hvor risikoen flater ut og (bygge-)kostnadene eskalerer. (Geltner 2007 s 759)

Figur 23 – Et eiendomsprosjekts livssyklus – Risiko i relasjon til tid, faser og investert kapital



Kilde: (Geltner 2007 s 759)



### 1.3 Analysemetode

I mange situasjoner er rutiner, systemer og sjekklister fordelaktige verktøy til å løse oppgaver. For mange bransjer, prosesser og handlinger er risikovurdering (risikoanalyse og risikoevaluering) et krav. Kvalitet og metode for risikoarbeidet er derfor klart og formelt definert. Det finnes i den sammenheng en norsk standard – *NS 5814 Krav til risikovurderinger* – som angir formaliserte krav til risikovurderinger og tilhørende prosesser. Det er naturlig nok oftest krav til risikovurdering for hendelser og forhold som er knyttet til menneskers liv og helse, samt store materielle ødeleggelser på viktige bygninger, maskiner og utstyr. Risikovurderinger for *kun* inntjening eller tapte inntjeningsmuligheter er nok en frivillig affære, som den enkelte aktør selv må finne ut av.

Inspirasjon til å vurdere risiko er hentet fra i boken "Risikoanalyse – teori og metode" (Rausand & Utne 2009) og fra prosjektteoretisk kunnskap presentert i emnet byggesak og prosjektadministrasjon (UMB - TBA 270 – høst 2010). I tråd med den kvalitative vinklingen, hvor den menneskelige risikofaktor er gitt ved ulike skjønn og vurderinger, er prosjektfagets interessentanalyse interessant.

#### 1.3.1 NS 5814 Krav til risikovurderinger

Boken "Risikoanalyse – teori og metode" bygger i stor grad på NS 5814, og er av forfatterne menet å være et supplement til standarden. Boken presenterer på en strukturert og grei måte forskjellige metoders bruksområder, samt fordeler og ulemper med disse. På nettsiden [standard.no](http://standard.no) finnes en kortfattet beskrivelse:

*"NS 5814 (... Krav til risikovurderinger...) Risikovurdering er en samlet prosess som består av planlegging, risikoanalyse og risikoevaluering. Dette innebærer å identifisere farer og uønskede hendelser, analysere og evaluere risiko og å identifisere tiltak som kan redusere risikoen.*

*NS 5814:2008 Krav til risikovurdering stiller krav til de elementene som kan inngå i en slik prosess. Standarden gir også en beskrivelse av risikovurderingens plass i risikostyring og av*

*faktorer som påvirker planlegging og gjennomføringen av risikovurderinger, for eksempel rammebetingelser og etablering av risikoakseptkriterier.*

*Risikovurderinger gjennomføres ved å planlegge aktiviteter eller tiltak både ved etablering og ved endringer av eksisterende virksomhet. Uavhengig av formålet er det viktig at risikovurderingen tilpasses i tid slik at resultatet foreligger før beslutninger skal tas.*

*NS 5814 Krav til risikovurderinger er en generell standard rettet mot fag, bransjer og næringer som ikke har egne standarder for risikovurdering.”*

(standard.no-lest25.juli2011 2008)

Eiendomsutvikleres risiko vil altså bli behandlet med strukturerende hjelp av NS 5814. Det vil si at utviklingsrisiko defineres til å omfatte uønskede hendelser, som betyr at det er de negative avvik fra rasjonelle forventninger og/eller forhåpninger som er viktigst å avdekke. Oppsiden, de positive avvikene, defineres som muligheter og disse er potensielle kilder til meravkastning.

En risikoanalysen skal søke å avdekke risikoforhold i den hensikt å bedre kunne styre, begrense og forberede tiltak mot uønskede hendelser, herunder eventuelt kunne velge mellom ulike alternativer (Rausand & Utne 2009 s 4) eller raskt kunne skrinlegge en håpløs case. Det finnes en rekke metoder for å gjennomføre risikoanalyser. Noen eksempel er (Rausand & Utne 2009 s 126):

- *GROVANALYSE/HAZID (Hazard identification),*
- *HAZOP (Hazard and operability analysis),*
- *SWIFT (structured what-if technique),*
- *ROS.(risiko og sårbarhet),*
- *Miljørisikoanalyse*

Valg av analysemetode er i stor grad avhengig analyseobjektet, analysebehovet og analyseutøvernes kunnskapsnivå. Således finnes det ingen fasit for hvilke analysemetode som bør brukes. En del av analysemetodene er utarbeidet med henblikk på fysiske systemer og konstruksjoner, mens andre også egner seg på organisatoriske systemer, hvor risikoen er knyttet til beslutningsprosesser og relasjoner mellom mennesker. For kvalitative analyser vil en

enkel risikoklassifisering, som for eksempel *høy, middels og lav* eller *katastrofal, kritisk, marginal og ubetydelig* (Rausand & Utne 2009 s 64), være formålstjenelig, mens risiko i kvantitativ analyser kan klassifiseres fra enkelt til svært detaljert. Grovanalyse/HASID, SWIFT- og ROS-analyse fremstår som aktuelle til vurdering og styring av risiko knyttet til eiendomsutvikling i tidlig fase.

I figur 24 (Rausand & Utne 2009 s 127) er karakteristika for de tre analysemetodene presentert.

| <b>Figur 24 – Karakteristika for tre aktuelle analysemetoder ved eiendomsutvikling i tidlig fase:</b> |   |  |  |  |   |
|---|---|--|--|--|---|
| <b>METODE</b>   | <b>HENSIKT</b>  | <b>ANVENDELSE</b>  | <b>FREMGANGSMÅTE</b>   | <b>KRAV TIL DATA</b>                                     | <b>RESULTATER</b>   |
| <b>Grovanalyse</b><br>(HAZID – Hazard identification)   | Identifisere uønskede hendelser, bedømme risikoen for dem og finne tiltak | Tidlig konseptfase   | Identifisere uønskede hendelser, evaluere risiko og behov for risikoreduserende tiltak | Oversikt over systemer og standarder                     | Liste med uønskede hendelser, kvalitativ /semikvantitativ risikoevaluering og forslag til tiltak    |
| <b>SWIFT</b><br>(Structured what if technique)  | Identifisere uønskede hendelser og mulig måter å kontrollere dem på       | I de fleste av systemets livsfaser også når et system endres | Stille "hva-hvis" spørsmål på hvert steg i prosessen                                   | Oversikt over driftsprosedyrer, flytdiagram              | Liste m/potensielle uønskede hendelser og anbefale tiltak / kvalitative                             |
| <b>ROS</b><br>(Risiko og sårbarhet-sanalyse)  | Identifisere uønskede hendelser, bedømme risikoen for dem og finne tiltak | Innspill til beredskaps-planlegging                          | Identifisere uønskede hendelser, evaluere risiko og behov for risikoreduserende tiltak | Oversikt over systemer og relevant sikkerhets-standarder | Liste med uønskede hendelser, kvalitativt/ semi-kvantitativ risiko-evaluering og forslag til tiltak |

Kilde: (Rausand & Utne 2009 s 127)

I denne oppgaven vil jeg konsentrere meg om grovanalyse/HAZID. Den er egnet til å avdekke mulige trusler eller uønskede hendelser i tidlig fase. Analysens detaljering vil være avhengig av behov og analyseobjektets kompleksitet. Grovanalysen kan være første steg i en større risikoanalyse. Overordnet og forenklet består de fleste metodiske risikoanalyser av 3 faser:

- 1. Risikoanalyse** : Vedta akseptkriterier og avdekke mulige hindringer.
- 2. Risikoevaluering** : Vurdere avdekte hindringer mot akseptkriteriene.
- 3. Risikokontroll/-reduksjon:** Beslutte, kommunisere og iverksette tiltak.

Risikoanalysen (1) skal angi akseptkriterier i tillegg til å avdekke hvilke faktorer i utviklingsprosessen som kan medføre forsinkelser, økte kostnader eller stoppe prosessen helt. Akseptkriteriene er de kriterier som legges til grunn for beslutninger om akseptabel risiko (DSB 2011). Akseptkriterier kan fastsettes på bakgrunn av offentlige pålegg, standarder eller forventninger basert på statistiske beregninger (kvantitativ) eller summen av erfaringer, teoretisk kunnskap og normer (kvalitativ). Som tidligere beskrevet er mange av risikofaktorene ved eiendomsutvikling kvalitative. Akseptkriteriet vil derfor ofte være fastsatt med utgangspunkt i de mer eller mindre rasjonelle og subjektive forventninger hver enkelt eiendomsutvikler har.

Risikoevalueringen (2) består i å sammenligne kunnskap fra risikoanalysen mot akseptkriterier, foreslå tiltak, samt dokumentere og presentere det hele. I siste fase, risikokontroll/-reduksjon (3), skal beslutninger treffes, kommuniseres og iverksettes.

| <b>Figur 25 – Forslag til oppsett risikoanalyse per risikofaktor i tidligfasen:</b> |  |
|---|--|
| <b>Risikofaktor – HAZID (hva kan gå galt?)</b>                                      |  |
| <b>Akseptkriterie:</b>  | Så konkret som mulig fastsettelse av forventningsgrunnlag. |
| <b>Vurdering:</b>   | Drøftelse og vurdering av sannsynlighet og konsekvens.     |
| <b>Tiltak:</b>  | Konkrete tiltak for å redusere eller fjerne risiko.        |

Figur 26 – Forslag til rapportoppsett for risikoanalyse av eiendomsutvikling i tidlig fase:

|   |                               |                             |
|---|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>1. Risikoanalyse</b>   |                               |                             |
| <p>1. <b>Sammendrag og konklusjon</b></p> <p>2. <b>Innledning:</b></p> <p>Definer:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bakgrunn for analysen og overordnet akseptkriterium (Endringsmål (eks.: LNF → næring/bolig), tid og kostnad)</li><li>2. Bakgrunnsinformasjon og hovedgrupper av risikofaktorer: (Aktuelle lover og regler, grovt skissert eiendomsforhold og aktører) (interessent-/maktanalyse)</li><li>3. Avgrensinger</li><li>4. Fremdriftsplan for risikoanalysen</li><li>5. Hvem er interessenter for analysen og hvem bør jobbe med analysen?</li></ol> <p>3. <b>Risikoanalysen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Analyser status (eiendomsforholdene) og aktører (interessent-/ maktanalyse) og avdekk risikofaktorene?</li><li>• Hva er akseptkriteriene for hver risikofaktor?</li><li>• Hva kan gå galt (HAZID – Hazard identification)?</li><li>• Hva er sannsynligheten for at de uønskede hendelsene inntreffer?</li><li>• Hvilke konsekvenser kan hver av de uønskede hendelsene medføre?</li><li>• Sammenfatt risikobilde</li></ul> | <p><b>Risikovurdering</b></p> |                             |
| <b>2. Risikoevaluering</b>  |                               |                             |
| <p>4. <b>Risikoevaluering:</b> Sammenlign risikobilde med akseptkriterier.</p> <p>5. <b>Tiltak:</b> Forslag til og vurdering av mulige risikoreducerende tiltak.</p> <p>6. <b>Presentasjon:</b> Dokumentasjon og presentasjon av resultatene.</p>   |                               | <p><b>Risikostyring</b></p> |
| <b>3. Risikokontroll og risikoreduksjon</b>   |                               |                             |
| <p>7. Treffe beslutninger vedrørende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gjennomføring, risikoreducerende tiltak eller avslutt prosjekt.</li><li>• Iverksette risikoreducerende tiltak.</li><li>• Følge opp og kommunisere risiko.</li></ul>   |                               |                             |
| Kilde: (Rausand & Utne 2009 s 6) – tilpasset  |                               |                             |

### 1.3.2 Prosjektteori i eiendomsutvikling

I emnet byggesak og prosjektadministrasjon (UMB - TBA 270 – høst 2010) ble det presentert mange modeller og verktøy for å løse praktiske prosjektoppgaver. En byggeprosess, det vil si de senere faser av eiendomsutvikling, løses ofte som prosjekt. Prosjekt definisjonen passer imidlertid godt også for eiendomsutvikling i tidlig fase. Jeg finner det derfor interessant å bringe inn noe prosjektteori for systematisk kunne vurdere risikoaspektet i eiendomsutviklingens tidligfaser. Spesielt gir prosjektetfagets fokus på fremdrift, å skape engasjement og interessentanalyse gode impulser.

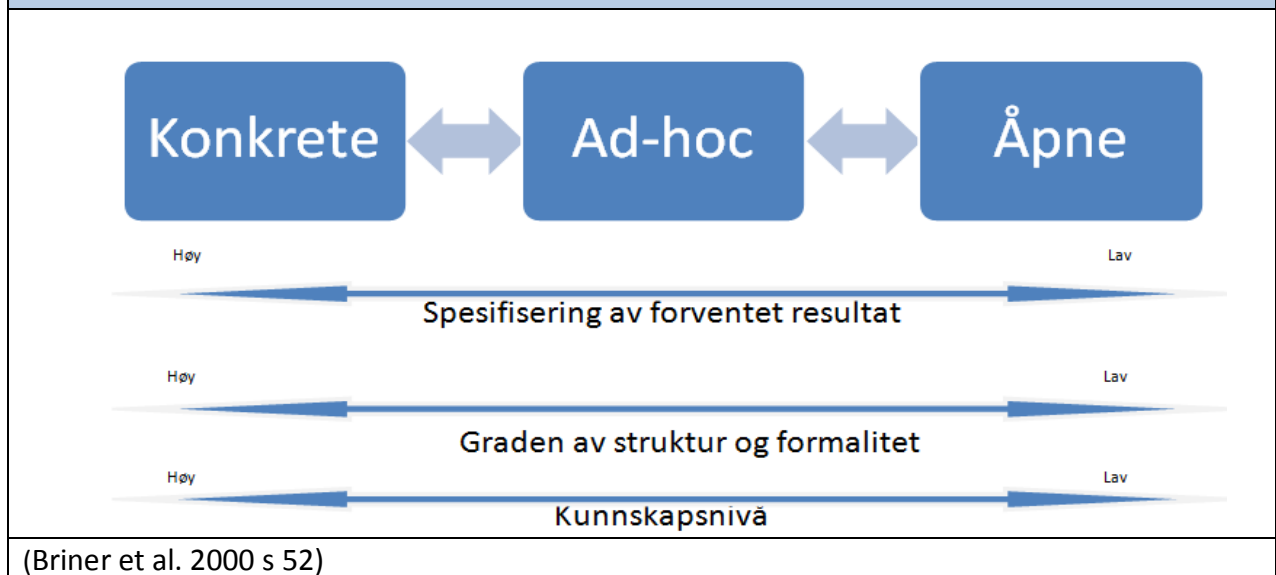
**”Et prosjekt er en organisasjonsform utformet for å håndtere situasjoner med stor usikkerhet.”** (Samset 2008 s 14) og et prosjekt er

**” ... en oppgave som har eget (1) mål, (2) lav frekvens, gitte (3) tids- og (4) ressursrammer og som en del av (5) innovasjonsprosess, samt oftest knyttet til en (6) økonomisk transaksjon”**  
(Kolltveit et al. 2009 s 12).

Ulike prosjekter har ved oppstart ulike grad av kunnskap, struktur/organisering og måldetaljering. Prosjektteorien (Briner et al. 2000 s 52) kategoriserer i denne sammenheng 3 prosjekttyper - *konkrete prosjekt*, *ad-hoc prosjekt* og *åpne prosjekt*.

I det ene ytterpunktet, *konkrete prosjekt*, er målet klart og detaljert, aktørene besitter i stor grad kunnskapen om definerte gjøremål og løsninger, i tillegg er organisering, roller, systemer klart definert. Det andre ytterpunktet er *åpne prosjekt*. Her er det endelige målet diffust, strukturen er flytende og sikker kunnskapen om løsninger finnes ikke. Åpne prosjekter kjennetegnes også ved at de er drevet av initiativtakers tro og engasjement, samt at de er kreative - men de er ofte ”langsomme prosjekter”. *Ad-hoc* prosjekt er i måldetaljering, struktur og kunnskapsnivå en mellomting mellom ytterpunktene. Prosjektkategoriene glir over i hverandre, slik at mange prosesser og oppgaver som løses prosjektvis ligger et sted mellom kategoriene. Karakteristisk for et prosjekt er også at det er dynamisk mellom kategoriene, det vil si at det gjerne starter i kategorien *åpen*, for så gjennom ny kunnskap og erfaringer utvikle seg til å bli et *konkret prosjekt*.

**Figur 27 – Prosjektkategorier og deres karakteristika**



Prosjekt definisjonen angir 6 punkter som kjennetegner et prosjekt. Jeg vil nå knytte eiendomsutvikling i tidlig fase opp til prosjektdefinisjonens kjennetegn - *mål, lav frekvens, tidsrammer, ressursrammer, innovasjonsprosess og økonomisk transaksjon*, samt kort og spredt kommentere de tre prosjektkategoriene (konkret, ad-hoc og åpen).

### **1. Mål**

Et mål er et definert forventet fremtidig resultat. Målsetting og bakgrunn for valg av mål kan være svært forskjellig. Noen setter seg hårete mål som virkelig krever prestasjoner for oppnåelse, mens andre er tilfreds med å være i balanse – inntekter dekker kostnader. Uansett bør mål ha rot i en overordnet strategi, slik at målet fungerer som en veiviser for interne og eksterne aktører.

Hvorvidt eiendomsutviklingsprosjektet har et klart definert mål eller ikke, kan være avhengig av mange faktorer. Om det er en tomt som søker annen bruk eller om det er en bestemt bruk som søker ledig tomt (Geltner 2007 s 758), vil naturlig nok være avgjørende for hvor konkret målsetting kan være. Usikkerhetsmomenter som regulering, utviklingens omfang, samt antall og type aktører er eksempler på slike faktorer.

For små oversiktlige utviklingsoppgaver, som bygging av én enkelt enebolig i et ferdig regulert område, med vei/strøm/vann/avløp til tomtegrensen og med kjente grunnforhold, kan oppgaven være konkret og grei. Ved store og omfattende transformasjonsprosesser vil imidlertid det fysiske målet, som skal materialiseres, ikke alltid være tydelig og klart ved prosjektstart. Et mål om en maksimalt verdiskapende arealbruksendring vil dog uansett nesten alltid ligge til grunn. Måldefinisjonen vil nødvendigvis bli tydeligere etter hvert som prosessen skrider frem og tillatelser, nabosamtykke og ny kunnskap tilflyter eiendomsutvikleren eller prosjektgruppen. Et omfattende eiendomsutviklingsprosjekt går altså gjerne fra åpent mot konkret. Mens et lite og enkelt prosjekt, med få usikkerhets og risikofaktorer, kanskje allerede fra starten kan kategoriseres tett opp mot prosjekttypen konkret. For å gjøre de store utviklingsprosjekter mer håndgripelig kan oppdeling i delmål være en god og nødvendig løsning.

## **2. Lav frekvens**

En eiendom kan i teorien utvikles og endres mange ganger, men tids- og kostnadsaspektet gjør at det ikke er hensiktsmessig eller praktisk gjennomførbart. Derfor er frekvensen eller gjentakelsestakten for utvikling av en enkelt eiendom som oftest svært lav.

Et utviklingsselskap som gjennomfører mange eiendomsutviklingsprosjekter, høster naturligvis verdifull kunnskap og erfaringer. Likevel vil det neste utviklingsprosjektet være unikt og sannsynligvis omfatte en annen eiendom, med andre offentlige aktører (politikere og saksbehandlere), andre private aktører (naboer, interessegrupper, entreprenører etc), annen reguleringsstatus, andre grunnforhold, annen markedssituasjon, andre rammebetingelser og annen kapitaltilgang. Derfor er eiendommer relativt unike sett i et utviklingsperspektiv.

I tillegg til markedsmessige forhold, finansielle forhold og rammebetingelser for øvrig, er det elementene i eiendoms- og reguleringsregime som er forskjellig. Regimene danner grunnlaget for eiendomsforholdene (eiendoms-, eier-, rettighets- og reguleringsstruktur), som igjen bestemmer arealbruksmulighetene. En del av det jordpolitiske regimet må imidlertid sies å være forholdsvis statisk og likt for hver eiendom. De senere år har det likevel vært



omorganisering og endringer innen dette regelverket, hvor blant annet konsesjonslovens arealmessige unntaksbestemmelser er endret.

Erfaringer og kunnskap fra tidligere eiendomsutviklingsprosjekter er selvfølgelig uvurderlige og nyttige for nye utviklingsprosjekter, men hver eiendoms unikiteten gjør at man ikke kan blåkopiere prosessene.

De samme forholdene vedrørende plassering i prosjekttype gjør seg gjeldende her som for prosjektets mål. Små, enkle og like utviklingsprosjekter innefor samme kommune, samme reguleringsplan og med samme saksbehandler kan ses på som et *konkret prosjekt*, mens et stort og omfattende utviklingsprosjekt gjerne må kategoriseres i andre enden av skalaen – nemlig som et *åpent prosjekt*.

### **3. og 4. Tid- og kostnadsrammer**

Vi må også her skille mellom store og små utviklingsprosjekter. Det kan være enklere å sette klare tid- og kostnadsrammer på de små og enkle prosjektene, enn de store. De store utviklingsprosjektene, som er uoversiktlige og hvor mange aktører og flere prosesser er involvert, kan være svært vanskelig å sette fornuftige tids- og kostnadsrammer for. Igjen vil en oppdeling i delmål og milepæl kunne være en god løsning.

### **5. Innovasjon**

Innovasjon er avledet fra latinsk – *inovare* - og betyr å fornye eller å lage noe nytt (Regjeringen 2008-2009). Utvikling av fast eiendom er derfor i sitt navn og vesen udiskutabelt innovativt. Det kan imidlertid være flere grader og dimensjoner av innovasjon. For hver enkelt eiendom er enhver ikke uvesentlig endring en innovasjon. Nytenkning i forhold til hvordan virkemidlene, beslutningsmakt, penger, organisatoriske - eller institusjonelle endringer, brukes for å drive og påvirke *tidlig-fase* prosessene, har betydning for endring av eiendomsforhold og arealbruk. Også eiendomsutviklingens senere faser er innovasjon. Senere års fokus på miljø, LCC (livssyklus-kostnader), tilgjengelighet for alle (universell utforming) og samfunnsansvar har vært akselerator for byggeteknisk innovasjon.

### **Interessent- og maktanalyse**

Det er en eiendoms bruk eller brukspotensial som er avgjørende for dennes verdi. All bruk utøves eller initieres av mennesker, og det er derfor menneskers ønsker, behov og beslutninger rundt arealbruk eller arealbruksendringer som til syvende og sist avgjørende.

Å forstå hvilke menneskelige krefter som driver og bestemmer arealbruk, samt å beherske en fornuftig håndtering av disse, kan etter min oppfatning være et av de viktigste virkemidlene til å redusere utviklingsrisiko. Innen prosjektfaget hevdes den menneskelige faktor å ha forårsaket mange fiaskoer (Briner et al. 2000 s 25), og de samme forhold gjør seg gjeldende blant interessentene rundt et eiendomsutviklingsprosjekt. De komplekse og fra tid til annen noe urasjonelle mellommenneskelige reaksjoner og relasjoner må tas på alvor – ref. oppgavens avsnitt om risiko (asymmetrisk informasjon, begrenset rasjonalitet og opportunisme). En strukturert interessentanalyse vil i så måte danne et visst grunnlag til å vurdere og agere riktigst mulig.

I en interessentanalyse er vi ute etter å finne aktuelle interessenter som har betydning for eiendomsutviklingen. Disse kan være sluttbrukeres (kjøpere/leietakere) eller eieres ønsker og behov. Gjennom reguleringsregimet og det jordpolitiske regimet er også myndighetene en sentral interessent som har en avgjørende maktposisjon. Til sist kan samfunnet for øvrig, representert ved media, interesseorganisasjoner og naboer, ha betydelig innvirkning.

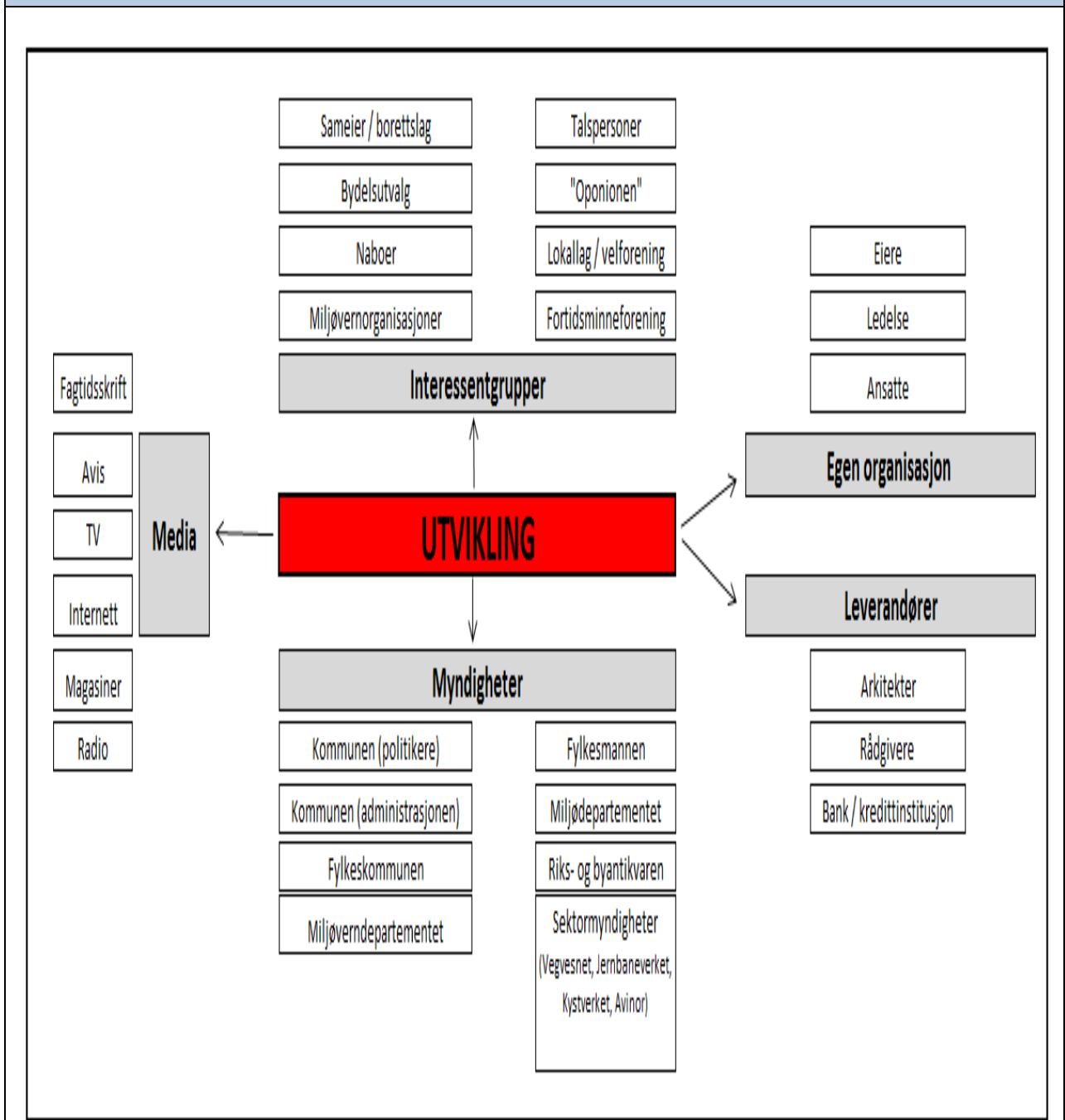
Det kan være mange måter å bygge opp en interessent- og maktanalyse, men grunntanken er forholdsvis universell. Som eksempel viser figur 28 et skjematisk forslag til interessentanalyse (eGevinst 2011) (NorskSenterforProsjektledelse 2011). Figur 29 er en illustrativ oversikt som viser relasjoner og mulige bindinger mellom de ulike interessentene. Den kan være en en god og aktuell tilleggsanalyse.

**Figur 28 – Forslag til skjematisk interessentanalyse**

| Interessent | Interesse i utviklingen             |                                     | Viktighet<br>(1,2,3) | Holdning til utvikling<br>(++,+,-,--) | Inflytelse<br>(høy, middels, lav) | Mulige strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer |
|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
|             | Positive effekter for interessenten | Negative effekter for interessenten |                      |                                       |                                   |  |
| X           |                                     |                                     |                      |                                       |                                   |  |
| Y           |                                     |                                     |                      |                                       |                                   |  |

Kilde: (eGevinst 2011) og (NorskSenterforProsjektledelse 2011)

**Figur 29 – Eksempler på interessentkartlegging**



Kilde: (Fjeld 2010) – tilpasset.

### 1.3.3 Oppsummering av analysemetode

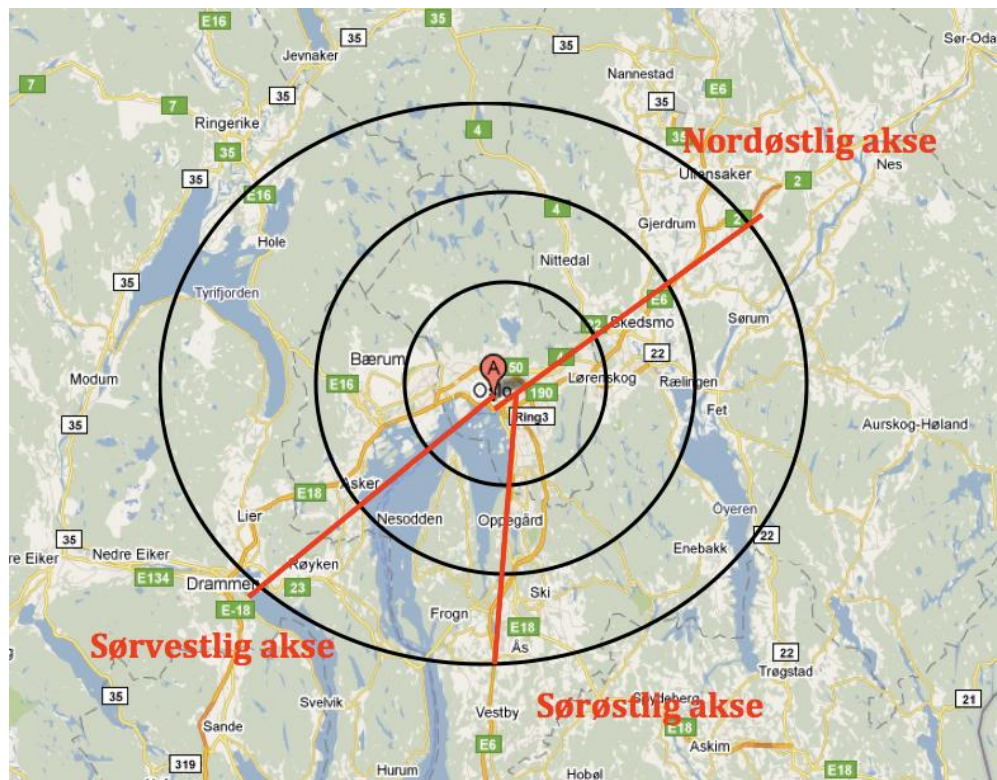
Som avrunding av oppgavens del 1 flettes risikoanalysen med interessentanalysen, slik at grunnlaget for å danne et risikobilde også omfatter den kanskje viktigste faktoren – nemlig den menneskelige.

| <b>Figur 30 – Forslag til skjematisk risikoanalyse med interessentanalyse:</b> |   |   |                      |  |                                   |  |
|--|---|---|----------------------|--|-----------------------------------|--|
| <b>Risikofaktorer - hva kan gå galt?</b>                                       |   |   |                      |  |                                   |  |
| <b>Akseptkriterie:</b>   | <i>Så konkret som mulig fastsettelse av forventningsgrunnlag.</i> |   |                      |  |                                   |  |
| <b>Vurdering:</b>  | <i>Drøftelse og vurdering av sannsynlighet og konsekvens.</i>     |   |                      |  |                                   |  |
| <b>Interessent:</b>  | Interesse i risikofaktor  |   | Viktighet<br>(1,2,3) | Holdning til<br>risikofaktor<br>(++,+,-,-) | Inflytelse<br>(høy, middels, lav) | Strategi(er) for å<br>oppnå støtte<br>eller redusere<br>hindringer |
|  | Positive<br>effekter for<br>interessenten                         | Negative<br>effekter for<br>interessenten |                      |  |                                   |  |
| X  |   |   |                      |  |                                   |  |
| Y  |   |   |                      |  |                                   |  |
| <b>Tiltak:</b>   | <i>Konkrete tiltak for å redusere eller fjerne risiko.</i>        |   |                      |  |                                   |  |

## DEL 2      Empiri: Casestudie Lierstrandaområdet

Lierstranda ligger langs den sørvestlige akse ca 4 mil fra Aker Brygge i Oslo (Immerstein et al. 2010), mens caseområdet ligger mellom Drammensfjorden i syd og kommunikasjons-/ transportsystemene E-18 og jernbanen i nord. Området er omtrent 800 daa og omfatter 60 matrikkelenheter. I tillegg vurderes utfylling av ca 200 daa i Gilhusbukta for å øke byggepotensialet (EidosEiendomsutviklingAS 2011b). Oppgitt arealet er svært omtrentlig, men siden oppgaven ikke tar sikte på å beregne verken utnyttelsesgrader, eiendommenes verdi eller andre økonomisk forhold, aksepteres disse omtrentligheter.

**Figur 31 – Analyseområdets beliggenhet på den sørvestlige akse fra Oslo:**



Kilde: (Immerstein et al. 2010)

### **Avgrensning av analyseområdet:**

Omriss av caseområdet fremkommer av kartet i figur 32. Jernbanen avgrensner mot nord og Drammensfjorden mot syd. Mot vest avgrensnes området mot naturvernområde på Gilhusodden.

**Kart 32 – Avgrensning av analyseområdet:**



Kilde: (DrammenKommune 2011a)

## **2.1 Litt historie**

(professor dr. Olaf Holtedahl)

I riktig gamle dager, for 6-7000 år siden, når menneske først kan tenkes å ha kommet til Drammen- og Lierområdet gikk sannsynligvis vannet 170-200 meter høyere enn dagens nivå. Det vil si at mye av Drammen- og Lierdalen sto under vann. Men i takt med naturgitte globale klimaendringer sank vannstanden og Lierstranda åpenbarte seg.

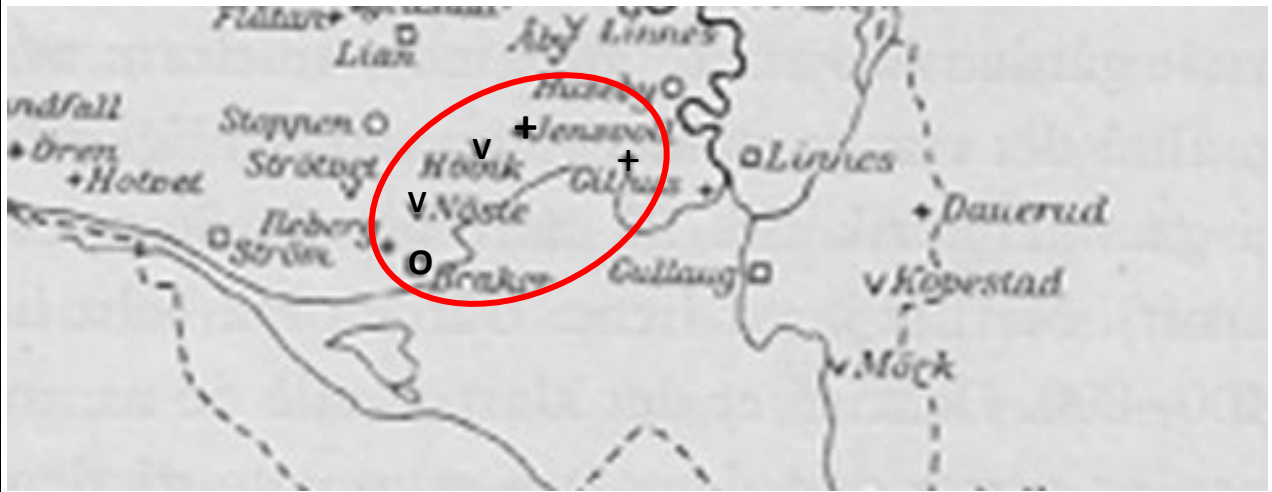
**Figur 33 – Bosetningen / gårder i Lier inntil ca. 1350.**

O: romersk jernalder (ca 0-400e.kr.)

□: folkevandringstid (ca 400-575 e. kr.)

V: vikingtid (ca 800 – 1050 e.kr.)

+ : gammelnorsk tid (ca 1050-1350)



Kilde: (professor dr. Olaf Høltedahl) – Bonden, gården og bygda

Opprinnelig var Lierstranda delt mellom Nøste gård, Høvik gård og Gilhus Gård. De ble alle trolig ryddet i vikingtiden (800 til ca 1050 e. kr) eller tidlig kristentid (200 e. kr til 500 e. kr.).

**Nøste** betyr naust eller båthus og gården ble delt i Vestre Nøste (VN) og Østre Nøste (ØN) en gang i gammelnorsk tid (ca 1050 til 1350 e. kr.).

**Høvik** kommer av hey (høy) og vik (fjordbukt). Også denne gården ble delt i gammelnorsk tid. De nye gårdene fikk navne Søndre Høvik og Nordre Høvik, også kalt Lille Høvik og Store Høvik. Etter mannedauen (ca 1350) sies det at en "utryddet" nabogård ble tillagt Nordre Høvik. Søndre Høvik var trolig den gården som gikk ned til fjorden, og som derfor er en direkte del av Lierstrandas historie.

**Gilhus** var gården som ligger lengst mot vest av de tre. Gilhus kommer av det gammelnorske ordet Gildihus, som betyr et hus hvor det ble holdt festligheter. Gården har vært gjenstand for flere delinger og fiske synes å ha utgjort en vesentlig del av gårdens næringsgrunnlag.

For øvrig viser gårdenes historie at de har vært gjenstand for mange eierskifte, noen etter ordinære salg og makeskifte, men andre og mer kontroversielle grunner til overdragelser har funnet sted. Eksempler er overdragelser som konsekvens av økonomiske problemer,

mannedauen, sjelemesse<sup>17</sup> med overdragelse til kirken i (Østre Nøste i 1413) og påfølgende kongelig inndragelse og utlevering til adelsstanden under reformasjonen. Endatil drap som resulterte i landflyktighet og overdragelse til øvrigheten ved kongen er en del av områdets avhendelseshistorie. En tid tilhørte Gilhus Gård Verne kloster, men også denne ble underlagt Kongens krone etter reformasjonen og Gilhus Gård ble en tid drevet av futen Mikkel Nilsen under Huseby Gård (Fladby 2011). Av mer kuriøse eiere med titler nevnes ridderen Amund Berdorsen Bolt (Vestre Nøste i 1404), adelsmannen Anders Green i 1595 (Vestre Nøste), kansleren Jens Bjelke (Østre Nøste i 1617) og stattholderen Hannibal Sehested i 1648 (Østre Nøste).

Som en liten digresjon, i det gammelhistoriske hjørnet, er det verdt å nevne at det trolig var i nærheten av Gilhusodden liergutten Hallvard (f. 1020) fra Huseby utførte den gjerning som gjorde ham til helgen. Hallvard forsøkte å forsvare en jaget gravid kvinne ved å redde henne ut i robåten sin på Drammensfjorden, men han ble pilskutt i halsen og døde (d. 1043). Overfallsmennene drepte kvinnen og senket St. Halvards lik med en stein i sjøen, men liket og steinen fløt opp igjen kort tid etter – og dermed var en helgen "født". (Evanger 2008). St. Hallvard var for øvrig i følge historien i familie til Olav den hellige.

Fra midten av 1600-tallet ble det etablert en *husmannsplass*<sup>18</sup> ved fjordkanten under hver av Nøste gårdene. Dette må være områdene som i dag er Lierstranda. *Plassen* under Vestre Nøste gikk under navnet Spaniorløkka etter Tor Spanior, som bodde og sannsynligvis drev kro der på slutten av 1650-tallet. Kro-driften kan være et tegn på et område med aktivitet og trafikk. Spaniorløkka ble skilt ut som egen eiendom før 1716. *Plassen* på Østre Nøste var først bebodd av Svend Svenske (Sverige). Fra ca 1770-årene var det visstnok ingenting igjen av husmannsplassene, men det ble på slutten av 1700-tallet og utover på 1800-tallet bortbygget hustomter mot pengeavgift. (professor dr. Olaf Holtedahl - Gårdsbruk: Nøste og Høvik)

---

<sup>17</sup> Betaling for at presten skulle be for dem, og derved gjøre tiden i skjærsilden kortere.

<sup>18</sup> Lite bruk som leier grunn på en større gård. Leien eller deler av denne ble betalt i form av arbeidsplikt på stor-gården.



**Figur 34 – Lierstranda før utbygging av transportsystemene - vei og jernbane (år ukjent)**



Kilde: (Liernett.no 2011)

Det gamle bildet i figur 35 er opprinnelig fra Lier Historielags årbok, som sier:

*"Fotografiet viser "undergangen" under jernbanesporet rett før Brakerøya stasjon på den gamle Drammensbanen. Ute i fjorden ses den såkalte "Bachetomta" hvor brukseier Bache hadde trelastopplag. Briggen som ligger fortøyd på utsiden kan være "Nordstjernen".*


**Figur 35 – Lierstranda før og "nå" – Samme sted mer enn 100 år senere**



Kilde: (Liernett.no 2011)

I løpet av de første tiårene på 1900-tallet fikk Lierstranda et preg av by-bebyggelse, men etter bygging av E-18 og omlegging av jernbanetraséen på i 1960- og 70-tallet, ble mye av bebyggelsen revet og området endret karakter. Området på sydsiden av E-18 og jernbanen har i ble i økende grad benyttet til næringsvirksomhet. Vesentlig utfylling av fjorden (Andersen 2011) har bidratt til dagens næringsvirksomhet og arealbruk. Næringsvirksomheten er preget av å være plasskrevende, hvor transporteffektivitet er et suksesskriterium (Intervju-HellikTeigenAS 2011). Figur 36 viser og beskriver kort dagens dominerende bruk og brukere.

**Figur 36 – Flyfoto og kort beskrivelse av dagens dominerende arealbruk på Lierstranda**

|  |   |
|--|---|
|   | <p>Mot vest:</p> <p>ABB AS produksjonsanlegg, Hellik Teigen AS' (Nor Scrap AS) fragment-eringsverk og Drammen Havn – Lierterminalen er dominerende bruk og brukere.</p>   |
|  | <p>Mot øst:</p> <p>Södra Cell Tofte AS' tømmerterminal, Auto Transport Service AS' transport og lagringsvirksomhet er dominerende bruk og brukere.</p> <p>Virksomhetene lengst mot øst er av mindre plasskrevende karakter.</p> |
| <p>Kilde: kart.finn.no (flyfoto)</p>   |   |

Høsten 2007 ble ideen om transformasjon av Lierstranda lansert. Gjeltsten Holding AS var initiativtaker og pådriver. Planene ble sett på som spennende og interessante av politikere, presse og det brede lag i befolkningen. Som gjødsel i prosessen gjennomførte Lier kommune og Eidos Eiendomsutvikling i 2010/2011 en idé-konkurranse. De tre arkitektkontorene Asplan Viak, LPO Arkitekter og Entasis ble valgt ut til å være med i den videre utviklingen av en miljøriktig fjordby på Lierstranda. (EidosEiendomsutviklingAS 2011a)

Kommuneplanutvalget i Lier fikk i møte 8. oktober 2009 en melding om status for Lierstranda. Der blir blant annet Lierstrandens og fjordbyens fremtidsbilde presentert slik (LierKommune 2011d):

***”Fremtidsbildet av fjordbyen som kommunestyret har gitt sin tilslutning til, ser slik ut:***

- *Lierstranda er blitt Norges mest attraktive boligområde og næringspark*
- *Boliger helt ned til sjøen med 3000 nye leiligheter og felles strandpromenade*
- *To store marinaer med tilhørende butikker og serveringssteder*
- *En stor næringspark med universitet, campus og forskningsinstitusjoner*
- *Konferansehotell i høy klasse og 1000 nye kontorarbeidsplasser*
- *All industri er flyttet innover i landet eller til Drammen, Nedre Eier og Røyken/Hurum*
- *Stasjon for flytog OSL og Gardermoen og forbindelser til Rygge og Torp samt Kristiansand og Bergen*
- *Motorveiforbindelse til resten av Buskerud, Østfold, Vestfold og Oslo-området*
- *Et lite naturreservat og rekreasjonsområdet vest for Gilhusbukta*
- *Stor tilflytting til kommunen og gode skatteinntekter*
- *Veksten konsentrert til Lierstranda, liten vekst andre steder i kommunen”*

**Figur 37 – Illustrasjoner fra vinnere av idé-konkurranse 2010**



**Asplan Viak** : 1 455 000 m<sup>2</sup>  
 Boliger (9 800) : 815 000 m<sup>2</sup>  
 Næring : 590 000 m<sup>2</sup>  
 Offentlig : 50 000 m<sup>2</sup>



**Entasis** : 1 056 200 m<sup>2</sup>  
 Boliger (5 720) : 514 410 m<sup>2</sup>  
 Næring : 528 690 m<sup>2</sup>  
 P-hus : 13 400 m<sup>2</sup>



**LPO** : 1.128.080 m<sup>2</sup>  
 Boliger (6 800) : 626.330 m<sup>2</sup>  
 Næring : 479.450 m<sup>2</sup>  
 Offentlig : 22.300 m<sup>2</sup>



Kilde: (EidosEiendomsutviklingAS 2011b)

## 2.2 Status eiendomsforhold

Etter noen enkle undersøkelser ble det klart at Lierstrandaområdet gir mulighet for studie av svært mange risikofaktorer. Herunder beliggenhet i to kommuner, sentral og sjønær beliggenhet med 100 *m-belte-utfordringer*, flere eiere som er både private selskaper og de to kommunene, grunnforhold, flom-/vannstandrisiko, utfylling i strandsonen og i tillegg de sentrale risikoelementene markeds- og reguleringsutfordringer.

En kime til formelle, praktiske og etiske utfordringer er også at kommunene Drammen og Lier har store eierinteresser i deler av området. I etterkrigstiden og frem til slutten av 1970-tallet var kommuner selv aktive og drivende aktører innen akkvirerende og utøvende eiendomsutvikling – såkalt planstyrt utvikling (Børrud 2011 s 16), men som følge av blant annet markedsmessige og institusjonelle endringer er utviklingslandskapet i dag dominert av private aktører (Eriksen 2011). For Lierstranda vil det si at kommunene Drammen og Lier igjen eventuelt må ivareta det offentlige reguleringsregimet samtidig som egne kommersielle utviklingsønsker gjøre seg gjeldende.

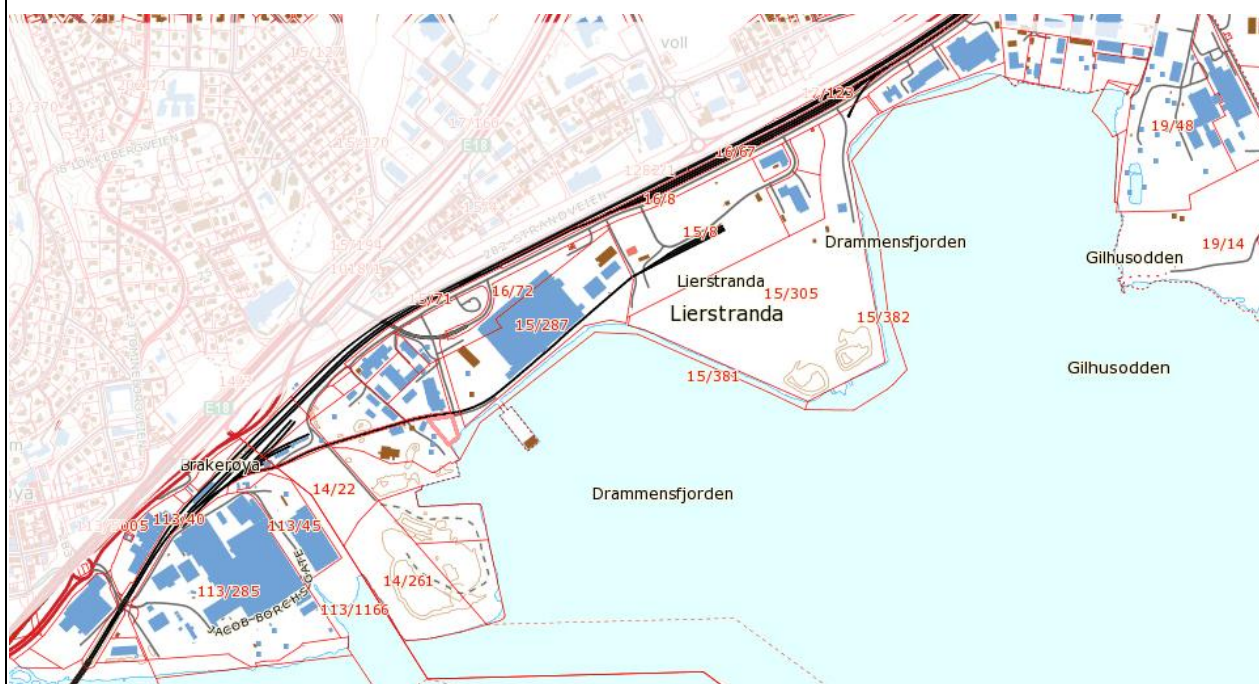
Som vedlegg 1 og 2 følger en skjematisk oversikt over viktige elementer knyttet til eiendomsstruktur, eierstruktur og rettighetsstruktur. I de følgende avsnittene presenteres kun aktuelle sammendrag.

Som beskrevet i teoridelen er hensikten med oppdeling i regimer og eiendomsforhold å huske på og strukturere arbeidet med risikovurderingen. Det er altså ikke selve kategoriseringen som er hensikten, og enkelte risikofaktorer kan kategoriseres i flere av strukturene. Forurensing, støy, flomsikring er eksempler på slike. Forurensing i grunnen sorterer primært under eiendomsstruktur, men dersom myndighetene endrer grenseverdier og gir pålegg kan reguleringsstrukturen også være egnet i reguleringsstrukturen. Tilsvarende vil være for støy, flom og flomsikring.

## 2.2.1 Eiendomsstruktur

Eiendomsstrukturen søker å beskrive eiendommens fysiske egenskaper. Eksempler er beliggenhet, bebygd/ubebygd, størrelse, topografi etc.

**Figur 38 – Kart over analyseområdet med eiendomsgrenser og bebyggelse**



Kilde: (Skog+landskap 2011)

### Tomtestruktur

Analyseområdet består av 63 matrikkelenheter. Sentralt i området er disse i hovedsak store eiendommer. Enkelte mindre eiendommer er å finne innimellom og i ytterkant. Tomtestrukturen bør imidlertid sees i sammenheng med eierstrukturen, da to eller flere eiendommer med samme eier kan tenkes å utgjøre de samme interessene hva gjelder utvikling.

Ifølge daglig leder, Rune Kristiansen, i Eidos eiendomsutvikling AS har de opprettet 11 datterselskap (single purpose.), som hjemler ulike matrikkelenheter. Hensikten er å være riktig strukturert for eventuelt fremtidig salg, begrense risiko knyttet til hver enkelt eiendom, samt enklere kunne forestå styring av mindre delområder (Intervju-EidosEiendomsutviklingAS 2011). Som vedlegg 5 følger kart som viser eiendommene med matrikelnummer.

### **Bebyggelsesmønster og -typologi**

I tråd med dagens arealbruk domineres området av industribygg, hvis plassering er strukturert i forhold til de forskjellige virksomhetene, men det synes ikke som å være en overordnet orden. Det er flere bygg med stor grunnflate, men forholdsvis lav høyde. Det er også flere mindre kontorbygninger og bygninger til andre støttefunksjoner. En subjektiv betraktning er at de fleste bygg oppført med henblikk på funksjon, hvor det estetiske ikke er viet nevneverdig oppmerksomhet. Det er mulig bygningsmessig utvikling, noe manglende vedlikehold og virksomheten mellom bebyggelsen er med å prege dette synet. Enkelte bygg innerst i Gilhusbukta kan sies å være lyspunkter.

### **Topografi**

Området er flatt og med lav høyde over vannet. Brakerøya stasjon, som sannsynligvis er noe over snitthøyden, ligger eksempelvis kun 3,4 meter (Jernbaneveket 2011) over havet. Store deler av området er utfyllt sjøgrunn og har bidratt til den vekselvis bukt- og oddestrukturen som landskapet har i dag.

I følge Runar Kristiansen (Intervju-EidosEiendomsutviklingAS 2011) ble det innledet et samarbeid mellom Gilhus Invest AS og Eidos Eiendomsutvikling AS for gjennomføring av utfyllingen i Gilhusbukta, men dette samarbeidet har foreløpig strandet på grunn manglende eier- og utviklingskontroll over den nordøstlige siden av bukta, herunder følger at strandretten gjør seg gjeldende. Eidos Eiendomsutvikling AS jobber imidlertid videre på egenhånd og er blant annet i konkrete forhandlinger med jernbaneverket om tilkjøring av 1 000 000 m<sup>3</sup> masse fra jernbanebygging i Vestfold.

## Ekstern - og intern kommunikasjon

Adkomst til analyseområdet er via vei (gråe piler), jernbane (grønne piler) og sjøen (blå piler). Se kart i figur 39.

**Figur 39 – Adkomst til Lierstrandaområdet via vei (grå), jernbane (grønn) og sjøen (blå)**



Kilde: Gule sider (kart) og (StatensVegvesen 2007) (innfelt)

Veiadkomst finnes tre steder, og disse er uten intern kjøreforbindelse. I vest er adkomsten via trafikkmaskinen under E-18 på Brakerøya, sentralt via bru over E-18 og i øst via R23. Det ble i 2007 laget en konsekvensutredning for hovedvegssystemet for ytre Lier som blant annet vurderer alternativ adkomstløsninger sentralt på Lierstranda (StatensVegvesen 2007 s 12, 22, 26, 27). Terminalen, som går over i Gilhusveien danner hovedåren på Lierstranda, mens Jacob Borchs gate er hovedgaten på Drammenssiden – Brakerøya.

Brakerøya Jernbanestasjon med tilliggende parkeringsarealer utgjør et aktivt kollektivknutepunkt. Denne ligger i Drammen kommune, det vil si vest i analyseområdet. Södra Cell Tofte fikk av planutvalget i Lier, den 23. august 2011, innvilget søknad om å bygge sidespor



inn på gnr 15, bnr 305. Denne godkjennelsen er en dispensasjon fra midlertidig bygge- og deleforbud, og samtykke gjelder frem til det er vedtatt ny arealdel av kommuneplan. (LierKommune 2011g)

Det finnes flere kaianlegg som brukes i tilknytning til næringsvirksomheten på Lierstranda. Transportmuligheten på sjøen er av Hellik Teigen AS fremholdt som et viktig suksesskriterium for driften (Intervju-HellikTeigenAS 2011). Innerst i Gilhusbukta ligger også en småbåthavn for private fritidsbåter.

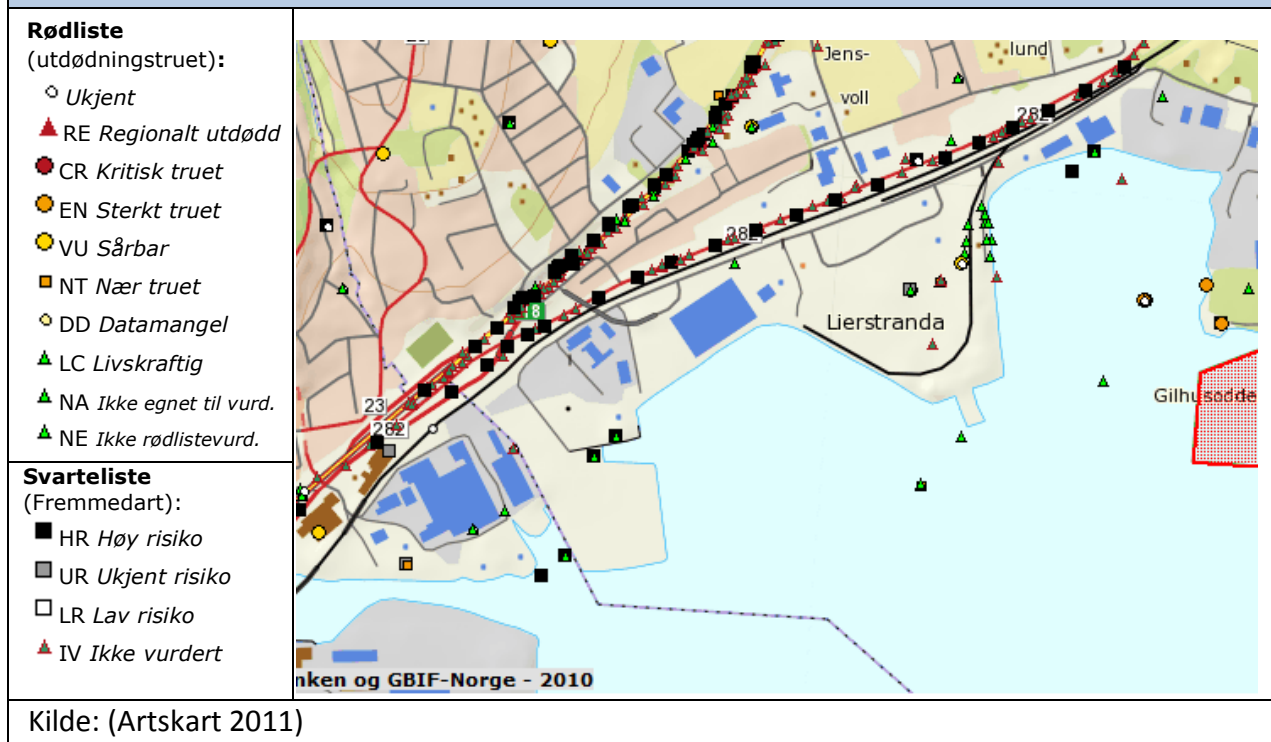
### **Grunnforhold / stabilitet**

En del av grunnen i analyseområdet er utfylt sjøgrunn og således forholdsvis ny. Samtlige intervjuobjekter har nevnt at noe av grunnen på Lierstranda fortsatt setter seg, og at en stor utbygging vil kreve stabilisering av grunnen.

### **Naturmangfold**

I tråd med at en del av grunnen er forholdsvis ny, det vil si utfylt, og at bruken har vært preget av plasskrevende og til tider forurensende industriaktiviteter, er det i dag et svært begrenset naturmangfold på Lierstranda. Noe plante- og dyreliv har likevel funnet sin plass, men i følge artskart.no er det ingen registrerte arter som er truet i analyseområdet (Artskart 2011). Dog ble det i 1996 funnet ca 10 mulderavsnegler (*Succinella oblonga*) på Tømmerterminalen (gul sirkel figur 40) og som er registrert som sårbar. Det er verdt å merke seg verneområdet på deler av Gilhusodden. Området er markert med rød skravur sydvest for analyseområdet.

**Figur 40 - Artskart med forekomster av rød- og svartlistearter inntegnet:**



## Flom

For sjø og elvenære områder er det viktig å vurdere hvilke effekter ekstremvær og eventuelle vannstandsendringer kan gi. Et flomutsatt område kan gi ekstrakostnader til tilleggsutredninger og etablering av forebyggende tiltak. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE 2009a; NVE 2009b) og Drammen kommune (Drammenkommune 2007) har laget prognoser og oversikter for flomfare.

**Figur 41 – Flomkart for Lier og Drammen**

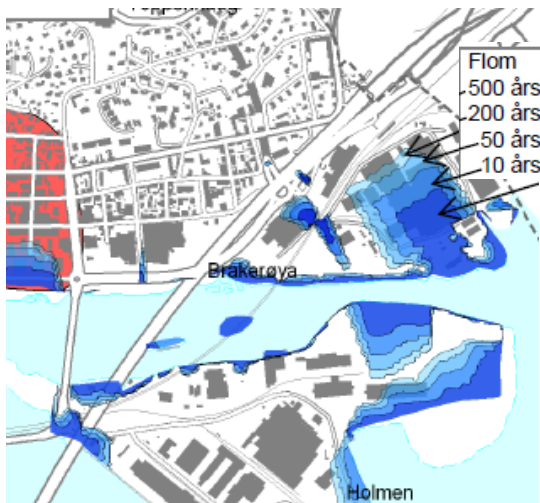
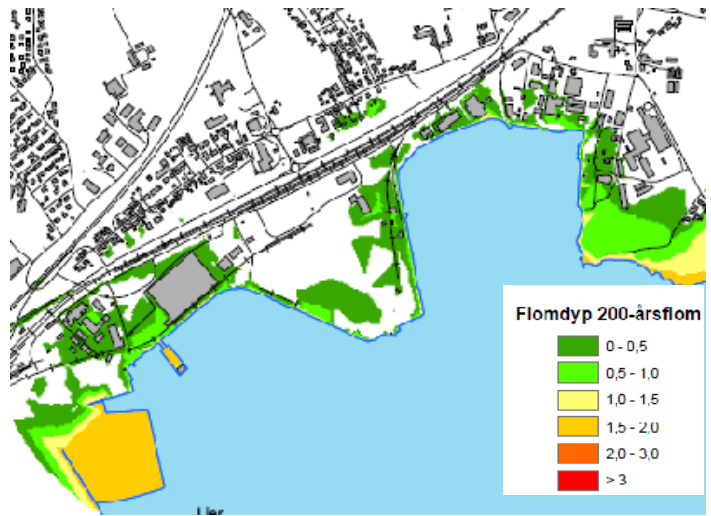
**Flomkart for Lier**

Til høyre: Utarbeidet av NVE og hentet fra Delprosjekt Lier (Kjellstad) 6-2007.



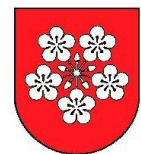
**Flomkart for Drammen**

Under: Hentet fra kommuneplanens arealdel. NVE har laget delprosjekt også for Drammen.



**Kjekt å vite om kommunevåpen – kanskje...**

Lier Kommune: "Fem sølv roser og fem sølv knopper, forent i fempass, mot rød bakgrunn. ... Motivet symboliserer fruktdyrking"<sup>9</sup>



Drammen kommune: "... opprinnelse i Bragernes' bysegel fra 1723. Våpenet henspiller på et valgspråk *In Fide et Justitia Fortitudo* (i tro og rettferd ligger styrke) der fjellgrunnen illustrerer styrken, sverdet rettferdigheten og nøkkelen troen."<sup>19</sup>



Kilde: (Drammenkommune 2007) og (NVE 2009b)/(NVE 2009a)

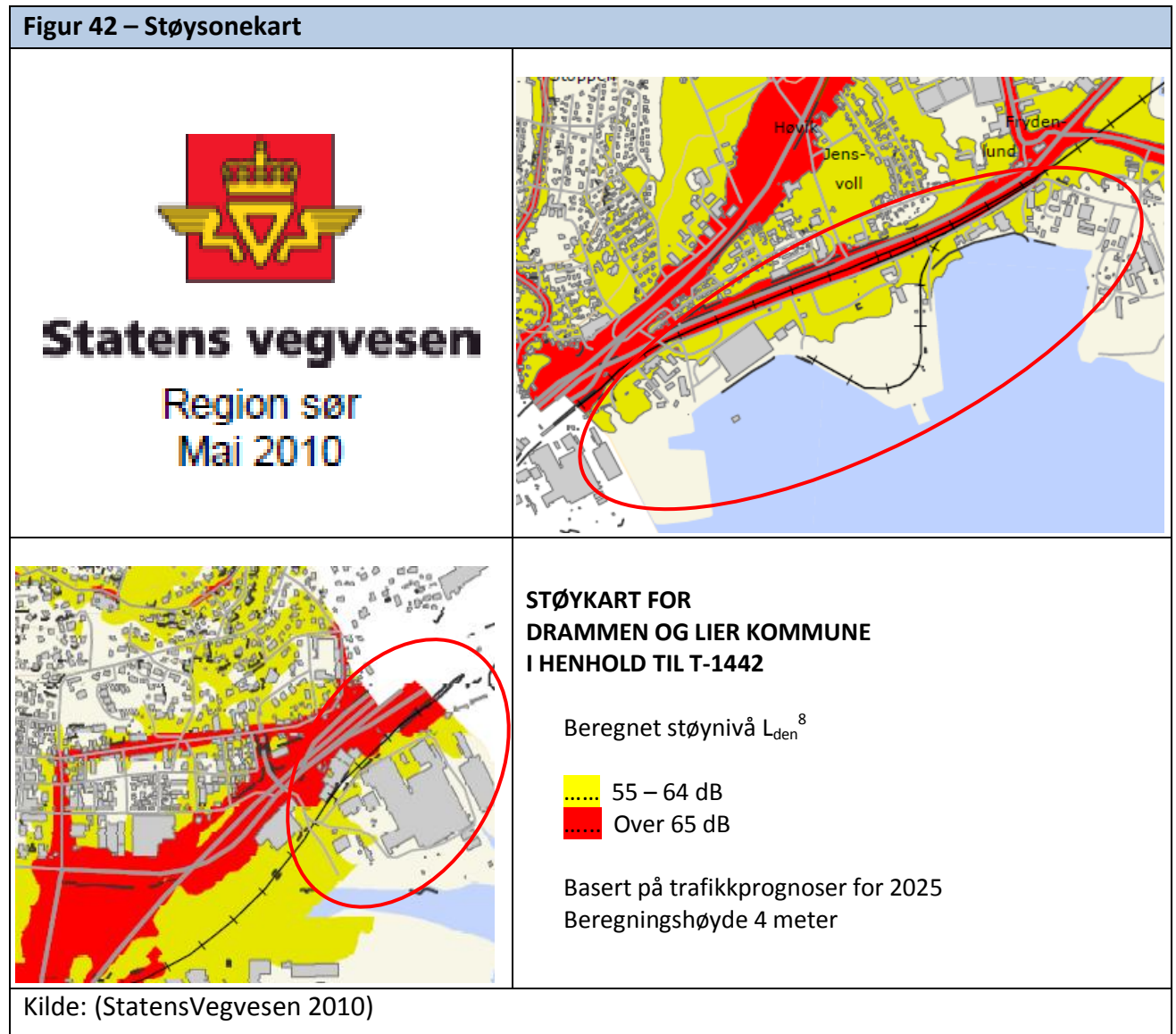
**Støy**

Kommunikasjons-/transportsystemene produserer støy. I kommuneplanens arealdel for Drammen kommune er det inntatt et eget støykart, som viser at enkelte deler av analyseområdet er merket med gult – det vil si at den forventede gjennomsnittsberegnete støybelastningen over et år ( $L_{den}^{20}$ ) over 58 dB. I følge Statens Vegvesen sine trafikkprognoser for 2025 er  $L_{den}$  beregnet til å ligge i gul sone, det vil si mellom 55 og 64 dB. I følge Drammen kommunes bestemmelser til støykartet vil det blant annet i byggeområder merket som gul

<sup>19</sup> (NorskeLandskapsvåpen 2000)

<sup>20</sup> Gjennomsnittlig beregnet årlig støybelastning. (Miljøverndepartementet 2011)

støysone, kreves en støyfaglig utredning før området kan vurderes utnyttet med bebyggelse til støyfølsom bruk, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.





### Vind

Aktørene som er intervjuet har nevnt en høst- og vintersno som er ekstra bitende. Dette er ikke uvanlig ved fjorden, men det antydes at Lierdalen gir en vindforsterkning som mulig bør tas hensyn til ved eventuell boligutvikling i området. I følge Runar Kristiansen søker en av arkitektene i idé-konkurransen å bøte på dette ved riktig plassering av bygningene.

## Sol og lys

Sol- og lysforhold har betydning for menneskers trivsel, trivsel har betydning for attraktivitet og attraktivitet har betydning for omsettelighet og markedsverdi. Lierstranda er orientert mot syd, med en tanke vridning mot øst - det vil si meget solrikt. Ifølge Statens Kartverk sine hjemmesider (StatensKartverk(NorgesKart) 2011 solgangstabell), er senter av analyseområdet velsignet med hele 18 timer sol et skyfritt sommersolvervsdøgn.

| <b>Figur 43 - Solgang for Lierstranda (UTC+1 – ikke tatt høyde for sommertid)</b>            |                                 |                                     |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|
|  | <b>Sommersolverv (21. juni)</b> | <b>Vintersolverv (21. desember)</b> |
| Astronomisk tussmørke  | -                               | 06:36:41                            |
| Alminnelig tussmørke   | 01:03:50                        | 08:24:51                            |
| Soloppgang  | 02:53:03                        | 09:22:43                            |
| Solnedgang  | 21:48:38                        | 15:11:41                            |
| Alminnelig tussmørke   | 23:37:48                        | 16:09:33                            |
| Astronomisk tussmørke  | -                               | 17:57:43                            |
| Kilde: (StatensKartverk(NorgesKart) 2011)  |                                 |                                     |

## Forurensing

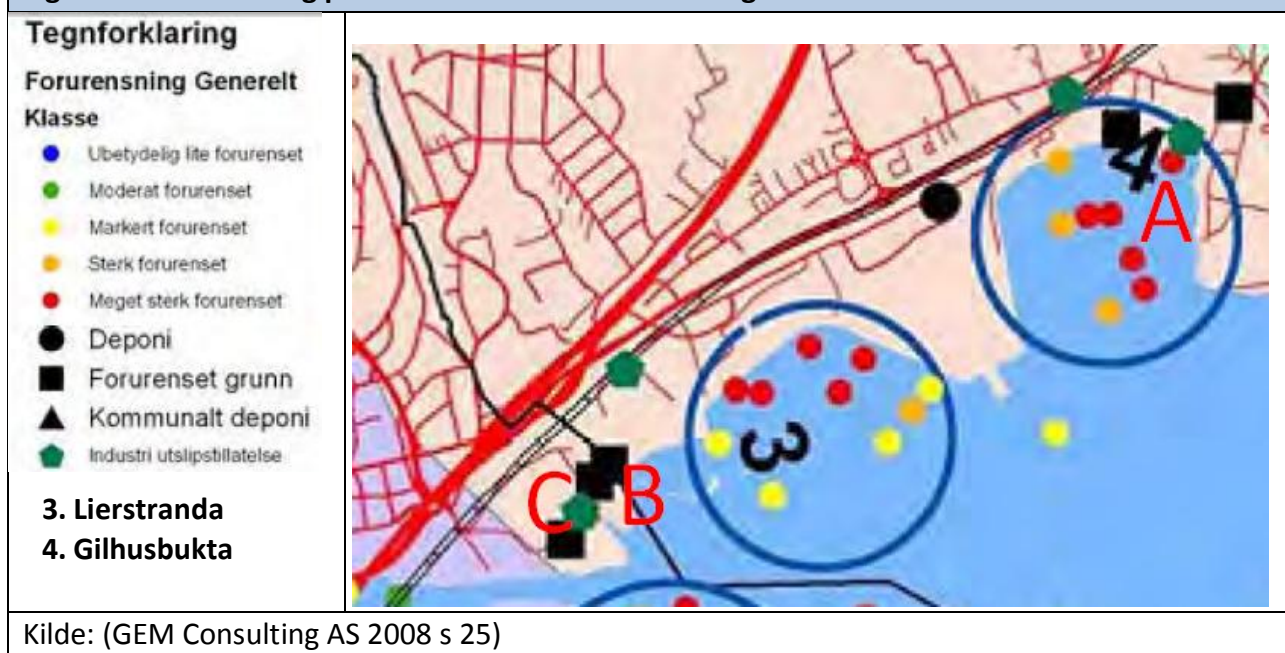
Arealbruken på Lierstranda har de siste 50-60 år vært preget av industri, og for en del områder har virksomhetene til tider vært av svært forurensende karakter. Det er gjort en del arbeid for å kartlegge omfang av forurensing og det er gjennomført noe rensing.

Som forgreining av stortingsmelding nr. 12 (2001-2002) "Rent og Rikt Hav" er det satt i verk fylkesvise tiltaksplaner. Fylkesmannen i Buskerud har den overordnede regien med planlegging av oppryddingstiltakene i blant annet Drammensfjorden, og på listen over de mest forurensede områdene finner vi Lierstranda. Arbeidet med kartlegging av forurensing og planer for opprensing i Drammensfjorden har fått navnet "*Ren Drammensfjord*" (FylkesmannenBuskerud 2011).

Forurensingsloven av 13. mars 1981 nr 6 (forurl.) § 7 slår fast en tiltaksplikt for forurenseren, også betegnet som "*forurenser-betaler-prinsippet*" (Bugge 2009 s 63). I følge lovens forarbeider og juridisk teori (Bugge 2009 s 190) er det ved eiendomsoverdragelser i utgangspunktet fortsatt den som forurenseringen skriver seg fra som er ansvarlig. Men i mange tilfeller følger forurenseringen med på kjøpet, og prisen gjenspeiler derfor opprensnings-

kostnadene, eventuelt med tillegg av et risikopåslag for overraskelser. Det er også verdt å merke seg reglene i forurensingsloven kapittel 8 vedrørende erstatning etter forurensing og gjenopprettingserstatning til allmennheten for forurensingsskade, som blant annet sier at eier av fast eiendom, uten hensyn til egen skyld, kan bli erstatningsansvarlig.

**Figur 44 – Forurensing på Lierstranda – GEM Consulting AS:**



Kilde: (GEM Consulting AS 2008 s 25)

Runar Kristiansen i Eidos Eiendomsutvikling AS (Intervju-EidosEiendomsutviklingAS 2011) og Jan Moen (Intervju-LierKommune 2011) i Lier kommune viste i intervjuene spesielt til tre områder hvor det er fokus på gamle forurensingsynder, og disse enten er rensset opp i eller opprensingsarbeidet er nært forestående. Disse er:

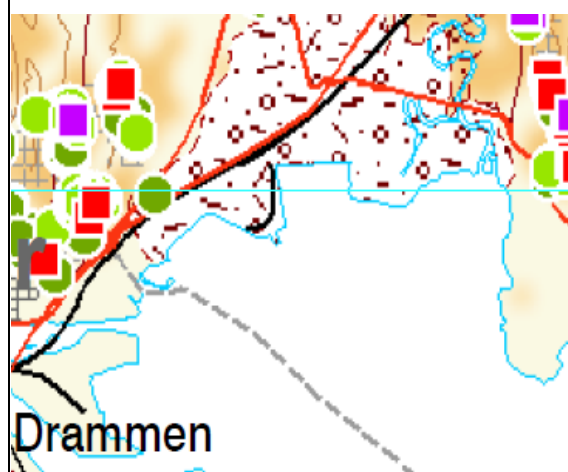
| Figur 45 – Kommentarer til spesielt forurensede områder |                                |                            |  |   |
|---|--------------------------------|----------------------------|--|---|
|   | Område:                        | Eier:                      | Type forurensing:  | Status:   |
| <b>A</b>  | Gilhusodden/<br>Gilhusbukta    | Gilhus Invest AS           | Tjære fra tidligere<br>asfalt produksjon<br>(Nodest / NCC) | Gem Consulting AS og Noah AS har bistått<br>Gilhus Invest AS med utarbeidelse av<br>tiltaksplan for rehabilitering av<br>Gilhusbukta (12.3.2008) og<br>gjennomføring av rensearbeid.<br><br>Det meste (80-90 %) av grunnen på land<br>og i sjø er allerede rensset av Gjelsten<br>Holding AS (Miljøstein AS / Noah AS).<br>Klima- og forurensingsdirektoratet har<br>tinglyst heftelse vedrørende forurensing<br>på gnr 19, bnr 48. |
| <b>B</b>  | Grenseområde<br>Dramme og Lier | Norges<br>Statsbaner       | Kreosot  | ROM Eiendom AS har igangsatt rensing.<br>Klima- og forurensingsdirektoratet har<br>tinglyst heftelse vedrørende forurensing<br>på gnr 113, bnr 40, 1164, 1165, 1166, 45,<br>Det er tinglyst   |
| <b>C</b>  | ABB-tomten                     | Eie1 AS (ABB<br>Holding AS | Olje / PCB   | Rensing er nylig pålagt av Statens<br>forurensings tilsyn, men foreløpig ikke<br>igangsatt.   |

Kilde: Intervju med Eidos Eiendomsutvikling AS og Lier kommune

### Radon (NGU 2011)

"Radon ( $^{222}\text{Rn}$ ) er en radioaktiv gass som dannes når uran ( $^{238}\text{U}$ ) brytes ned. Uran forekommer naturlig i varierende mengder overalt i naturen. Radon har svært liten evne til å binde seg til andre stoff og kan derfor unnsnippe faste materialer og oppkonstrueres i inneluften. Norge har noen av de høyeste innendørsnivåene av radon i verden. ... Opphold over lang tid i høye radon-konsentrasjoner gir økt risiko for utvikling av lungekreft, spesielt i kombinasjon med røyking."

Figur 46 - Aktsomhetskart for radon



Kilde: (NGU 2011)

Norges geologiske undersøkelser, NGU, viser i sitt aktsomhetskart at det på Lierstranda ikke er registrert høye forekomster av radon, men grunnen har høy permeabilitet<sup>21</sup>. Det vil si at radongass fra store grunnvolum enkelt kan transporters opp og øker faren for høye innendørs radonnivå. (NGU 2011)

### **Oppsummering eiendomsstruktur**

Risikoforhold som sorterer under eiendomsstrukturen er rimelig oversiktlig og for flere av de beskrevne faktorene er det allerede gjort grundige analyser og utredninger. Ved en transformasjonsutvikling vil trolig veiadkomsten til området bli en utfordring, og her ser vi eksempel på direkte sammenheng med reguleringsstrukturen. I tillegg er forurensing og grunnforhold risikoelementer som bør vies videre oppmerksomhet.

Beliggenheten med nærhet til bysentrum, marka og sjø, samt svært gode solforhold og enkelt tilgang til jernbanestasjon, bør gjøre området attraktivt for sluttbrukere. Store tomter og ingen sannsynlige naturmanfoldsbegrensninger er også positivt.

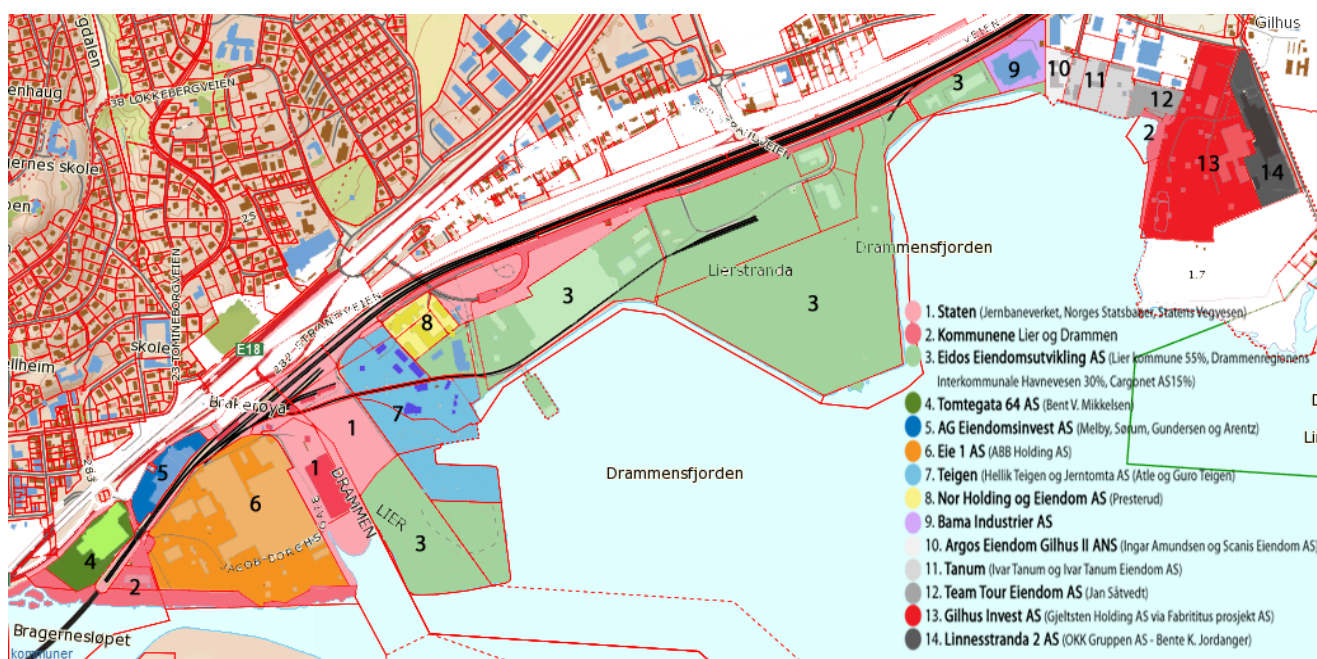
---

<sup>21</sup> Uttrykk for hvor lett en bergart gjennomstrømmes av en væske eller gass. Er avhengig bl.a. av bergartens porøsitet og sprekkdannelser. Måles i darcy. (StoreNorskeLeksikon 2011)



## 2.2.2 Eierstruktur

Kart 47 – Hvem eier hva i analyseområdet (se vedlegg 4 for større kart)



Kilde: (NorgesKart), 2011) – fargelagt og merket.

Ved kartlegging av eierstrukturen er vi ute etter finne karakteristika eller egenskaper ved eierne, i den tro at vi lettere kan forstå hvordan de vil agere i forskjellige situasjoner. En god innsikt i eierstrukturen vil være en viktig del av en interessent- og maktanalyse.

Hovedkilde til opplysninger er grunnboken. Siden oppgaven omfatter ca 60 matrikkelenheter ble den kostnadsfrie telefontjenesten til Statens Kartverk benyttet, og kartverk-medarbeideren skal ha stor honnør for beundringsverdig tålmod. Nær alle eierne er juridiske, slik at et videre søk i proff.no var nødvendig for å finne ut hvilke personer som eier selskapene og som derved besitter og kan utøve eierkontroll.

I vedlegg 1 og 2 er alle tinglyste forholdene satt opp skjematisk for hver enkelt matrikkelenhet. I tillegg er bakenforliggende eierkonstellasjoner i selskapene satt i parentes under hjemmelshaver. De fleste eiendommene på Lierstranda eies av enkeltvise juridiske enheter, det vil si at hjemmelshaver er et selskap. Helleik Teigen representerer unntak for 3 matrikkelenheter.

Eierkonstellasjonene i en del av selskapene viser derimot at det er flere eierinteresser representert i mange av selskapene.

| <b>Figur 48 – Hjemmelsinnehavere kategorisert etter type, arealer med eierkontroll og feste-/leiekontrakter:</b> |                      |  |  |   |   |
|--|----------------------|--|--|---|---|
| <b>Eiertyper:</b>  |                      | <b>Eiere</b>   |  | <b>Ca daa Areal</b>                                       | <b>Kommentar (Tinglyst feste-F/leie-L)</b>  |
| <b>Offentlig</b>   | <b>Statlig</b>       | 1  | Staten v/Jernbaneverket<br>Norges Statsbaner AS<br>Statens Vegvesen  | 17  | Eie 1AS (F) -<br>Autotransport Service AS (L)<br>Eidos Eiendomsutvikling AS (F)   |
|  | <b>Kommunalt</b>     | 2  | Lier kommune<br>Drammen kommune<br>Drammen Fjernvarme KS   | 4   |   |
| <b>Private</b>   | <b>Driftsfokus</b>   | 7  | Hellik Teigen<br>Jerntomta AS (Hellik Teigen)  | 73  | Nor Scrap AS (F)  |
|  |                      | 9  | Bama Industri AS   | 12  |   |
|  |                      | 6  | Eie 1 AS (ABB Holding)   | 93  |   |
|  | <b>Eiendomsfokus</b> | 3  | Eidos Eiendomsutvikling AS<br>(55 % Lier kommune, 30 %<br>Drammenregionens Inter-<br>kommunale Havnevesen og<br>15 % Cargo Net AS) | Land: 345<br>Vann: 42<br><br>Utfylling av<br>Gilhusbukta? | Drammen Havn - Lier Terminal (F)<br>Tollpost Globe AS (F)<br>Kruge Bygget ANS (F)<br>Terminal Eiendom AS (F)<br>Nøstestranda AS (F) |
|  |                      | 8  | Nor Holding og Eiendom AS<br>(Presterud)   | 12,0  | Leietakere – gjenværende leietid?   |
|  |                      | 4  | Tomtegata 64 AS<br>(Bent V. Mikkelsen)   | 16,2  |   |
|  |                      | 5  | AG Eiendomsinvest AS<br>(Melby, fam. Sørums,<br>Gundersen og Arentz)   | 10,8  |   |
|  |                      | 13   | Gilhus Invest AS<br>(Gjeltsten Holding AS)   | 62,5  | Utfylling av Gilhusbukta?   |
|  |                      | 14   | Linnestranda 2 AS<br>(OKK Gruppen AS)  | 20,9  |   |
|  |                      | 12   | Team Tour Eiendom AS<br>(Jan Såtvedt)  | 6,4   | Opprinnelig kjøpt til parkering for<br>busser. Men i dag utleid på<br>langtidskontrakt. (TeamTourAS 2011)                           |
|  |                      | 11   | Tanum<br>(Ivar Tanum og Ivar Tanum<br>Eiendom AS)  | 13,8  |   |
|  | 10                   | Argos Eiendom Gilhus II AS<br>(Ingar Amundsen og Scanis<br>Eiendom AS) | 4,9  |   |   |

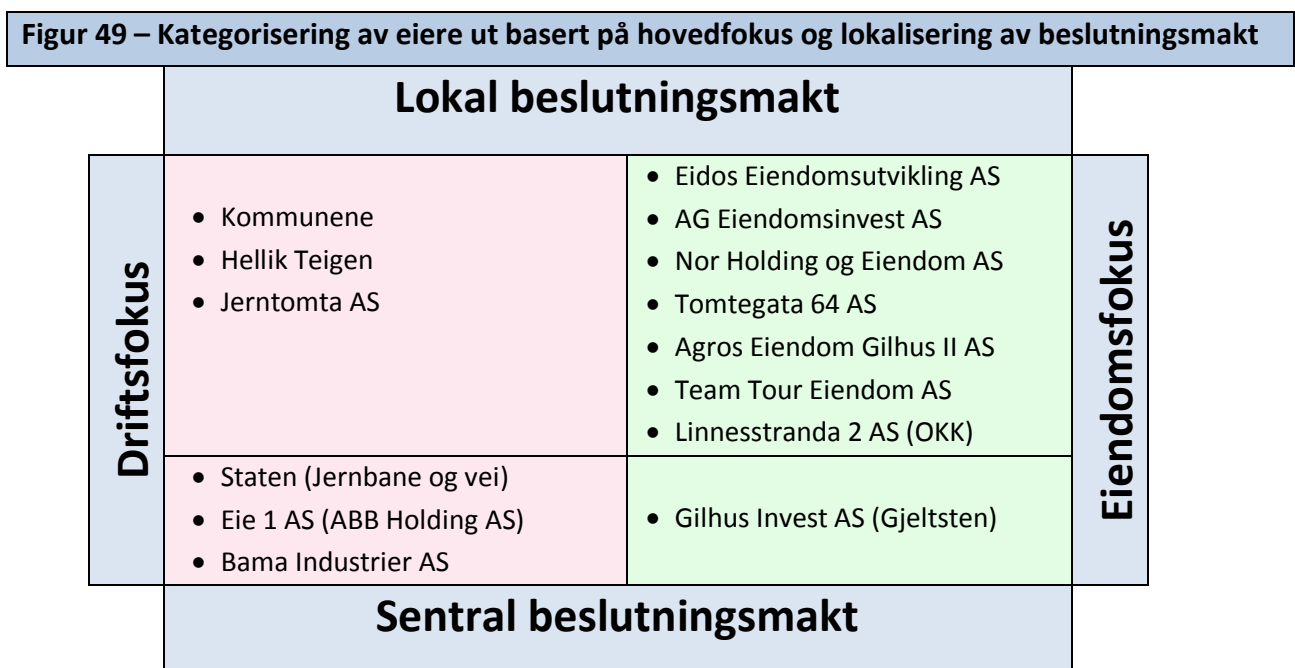
Så langt undersøkelsene strekker seg, er det kun avdekket ett forhold som ikke er overensstemmende med grunnboken. I intervju med Teigen og Eidos Eiendomsutvikling AS ble

det informert om at gnr 15, bnr 384, som hjemles av Hellik Teigen, i nær fremtid vil bli overskjøttet til Eidos Eiendomsutvikling AS. Dette skjer som følge av en gammel avtale om utfylling (Intervju-HellikTeigenAS 2011). Undersøkelsene har ikke avdekket noen opsjonsavtaler eller andre overdragelser som ikke er tinglyst.

### Oppsummering eierstruktur

Eierstrukturen er i likhet med eiendomsstrukturen forholdsvis oversiktlig, men trolig representerer ulike eiere ytterpunkter både når det gjelder interessefragmentering og geografisk lokalisering av beslutningsmakt. Figur 48 og 49 viser vurdert kategorisering av eierne. Figur 47 viser arealene de ulike eierne eier. Eidos Eiendomsutvikling AS har store sammenhengende områder som kan være gunstig i en eventuell trinnvis utbygging.

De offentlige eierne, og da spesielt kommunene, står i en litt annen særstilling, da disse skal ha et samfunnsmessig produksjonsfokus samtidig som de bør ha et kommersielt eiendomsfokus i kraft av å være direkte og indirekte (Eidos Eiendomsutvikling AS) eiere. I tillegg må kommunen ivareta reguleringsmakten og den administrative byggesaksbehandlingen på en objektiv måte, uten hensyn til egne eierinteresser.



### 2.2.3 Rettighetsstruktur

Som beskrevet i teoridelen består eiendomsretten av et fleksibelt knippe råderetter og rettigheter. Grunneierens rettigheter er negativt avgrenset ved at han i utgangspunktet kan utnytte eiendommen slik han selv ønsker, dog kan rettighetsstrukturen sette vesentlige begrensninger. Mange av disse opplysningene er innhentet i forbindelse med kartlegging av eierstrukturen, grunnboken, og igjen vises det til vedlegg 1 og 2.

| Type                       | Antall gnr/bnr | Kommentar  |
|----------------------------|----------------|--|
| 1 Feste- og leiekontrakter | 26             | <p>Det er tinglyst mange feste- og leieavtaler.</p> <p>I følge Eidos Eiendomsutvikling går de fleste leie-/festeavtalene til ca 2020-2030. Disse kan for så vidt kjøpes fri frivillig eller ved tvang dersom området forandrer karakter og dagens arealbruk ikke anses forenelig med ny bruk (Intervju-EidosEiendomsutviklingAS 2011).</p> <p>Södra Cell Tofte har imidlertid følgende kommentar i en avisartikkel i DT den 27.6.2010:</p> <p><i>"Vi har en festeavtale fram til 2029, og den forholder vi oss til. Vi vil derfor ikke godta at Lier kommune vil sette i gang tiltak som vil hindre oss i å utvikle tømmerterminalen, sier Per Einar Floberg, seksjonssjef ved Södra Cell Tofte."</i> (DT 2010).</p> |
| 2 Pantedokument            | 30             | <p>Raskt summert utgjør pålydende pantesikkerhet tinglyst i området i overkant av 1 milliard, men en del av disse gjelder sannsynligvis krysspant<sup>22</sup> og "tomme"<sup>23</sup> krav. Ved fjerning av krav som synes å være slike, står vi igjen med etablerte pantesikkerhet for omtrent kr 592 millioner.</p>   |

<sup>22</sup> Ett og samme pantedokument/pantekrav hefter i og er tinglyst i flere eiendommer.

<sup>23</sup> En pantesikkerhet som er tinglyst uten at det per tiden foreligger et effektivt pengekrav. Slike tinglyses ofte i kombinasjon med en urådighetserklæring ved avhending uten overskjøte (blanco-skjøte). Kjøperen sikrer seg derved et prioritert pengekrav ved eventuell konkurs hos selgeren (Tinglysingsloven av 7. juni 1935 nr 2 § 23).

**Figur 51 fortsetter – Sammendrag av pengeheftelser:**

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| 3 | Krav fra Klima- og forurensingsdirektoratet | 6 | I tillegg til gnr 19, bnr 48 tilhørende Gilhus Invest II AS, hjemler Staten ved Jernbaneverket og Norges Statsbaner de øvrige 5 eiendommene hvor forurensing er tinglyst som pengeheftelse.<br><br>ABB-tomten (gnr 113, bnr 285 i Lier – Eie1 AS) er imidlertid i prosess med Klima- og forurensingsdirektoratet, slik at det ikke er utenkelig at tilsvarende blir tinglyst også på denne eiendommen (MulticonsultAS 2010). |
| 4 | Avståelse av sjøgrunn                       | 4 | Det ble i 1995 inngått forlik mellom Hellik Teigen og Lier kommune (Lier Industriterminal / Eidos Eiendomsutvikling AS) som gav utfyllingsrett til kommunal havn syd for Teigen sitt område. Motytelsen fra kommunen var å bygge en ny kai til Teigen. (Intervju-HellikTeigenAS 2011)  |
| 5 | Urådighet                                   | 1 | På gnr 15, bnr 287 i Lier Kommune har fester (Drammen Havn – Lierterminalen AS) avgitt og latt tinglyse urådighet til fordel for grunneier Terminalbukta AS. Det er tinglyst et føderåd på gnr 15, bnr 297 i Lier kommune.   |

**Figur 52 – Sammendrag av servitutter:**

| Tinglyste | Antall gnr/bnr            | Kommentar  |
|-----------|---------------------------|--|
| 1         | Infrastruktur servitutter | 24<br>Det er tinglyst en rekke servitutter som omfatter infrastruktur som vei, vann-, kloakk-, strømledninger.<br><br>En del av servituttene er svært gamle og det er ikke utenkelig at enkelte av disse er utgått på dato på grunn av endringer i tid og bruk. En opprydding i servituttene etter bestemmelser i SERVL §§ 5-8 (om- og avskipping) ville gitt et mer reelt servituttbilde. |
| 2         | Jordskiftesaker           | 25<br>Det har vært gjennomført to jordskiftesaker i analyseområdet senere år. Jfr. innledende avgrensning er jordskiftedokumentene ikke studert som del av denne oppgaven.   |
| 4         | Fredningsvedtak           | 1<br>Gnr 19, bnr 14 i Lier – Gilhus Gård. I dag nedbrent.  |

| <b>Figur 52 – Sammendrag av øvrige mulige ikke tinglyste rettighetsforhold:</b> |                |                       |   |
|---|----------------|-----------------------|---|
| <b>Ikke tinglyste</b>   |                | <b>Antall gnr/bnr</b> | <b>Kommentar</b>  |
| 1   | Hevd           | 0                     | Jfr. TINGL § 21, 2. ledd har rettigheter vunnet ved hevd rettsvern. Disse kan være vanskelig å spore. Ingen funn.   |
| 2   | Forkjøpsretter | 0                     | Forkjøpsretter kan oppstå som følge blant annet av privat (ikke tinglyst) avtale, oppheving av sameie, avhending av servitutter etc. Disse kan være vanskelig å spore opp, like fullt kan enkelte forkjøpsretter ha rettsvern uten tinglysing. Ingen funn.  |
| 3   | Odelsretter    | 0                     | Jfr. Lov om odelsretten og åsetesretten av 28. juni 1974 nr 58 (ODL) § 2 må en eiendom ha over 25 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord eler over 500 daa produktive skogarealer for å være odlingsjord. Ingen av eiendommene er dette.   |
| 4   | Allemannsrett  | 0 (18)                | Allemannsretten følger i hovedsak av en rekke rettsavgjørelser og Lov om friluftslivet av 28. juni 1957 nr 16. Intensjonen bak byggeforbudet i 100-meters belte jfr PBL § 1-8 er å ivareta nettopp allemannsretten i strandsonen. Flere eiendommer ligger langs fjorden, men siden allemannsretten fordrer at arealene defineres som utmark, jfr. friluftsløven § 1a, er ikke dette en aktuell problemstilling. Deler av områdene mot fjorden er opparbeidet med turveier, og som arealplanene under reguleringsstrukturen viser ønsker politikerne å videreføre disse friarealene langs hele Lierstranda. Med dette ser vi forresten en overgang fra rettighetsstrukturen til reguleringsstrukturen. |

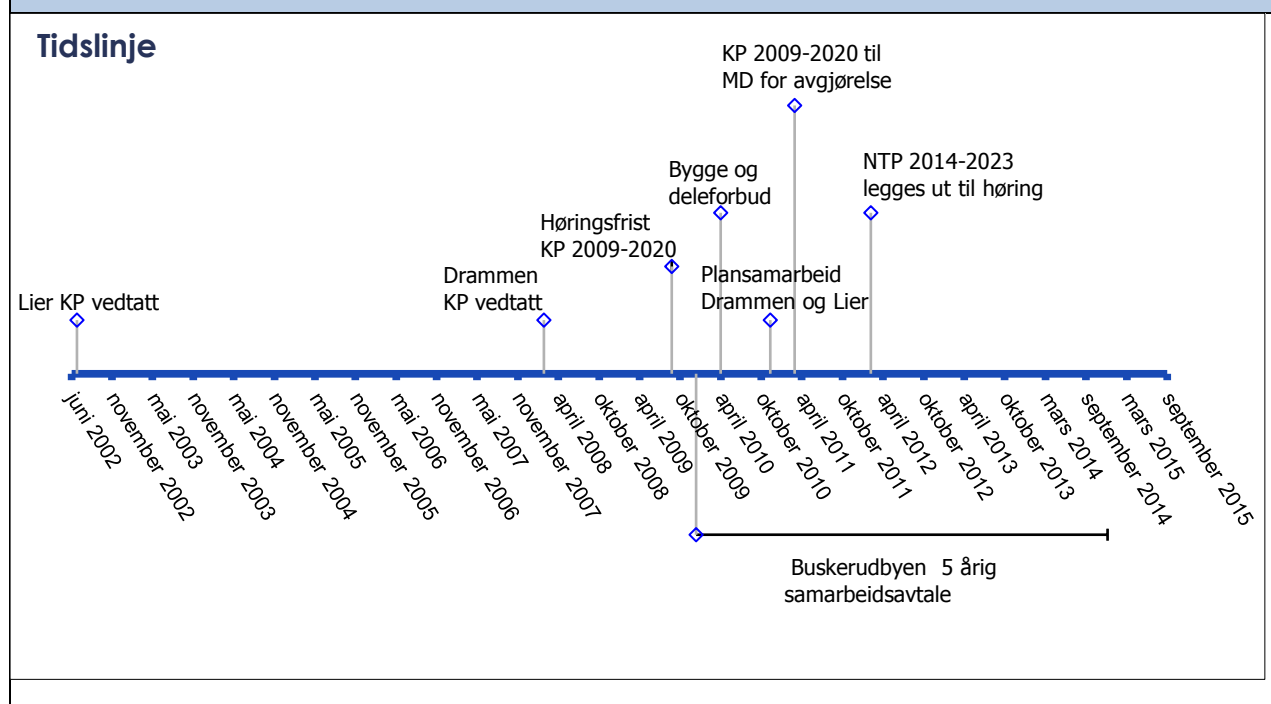
### **Oppsummering rettighetsstruktur**

Under rettighetsstrukturen er sannsynligvis feste- og leieforhold eneste reelle og betydelige risikoelement. Her er det naturlige motsetninger som må håndteres riktigst mulig. En grundigere kartlegging av infrastrukturens servitutter, med studie av de tinglyste dokumentene, er nødvendig.

## 2.2.4 Reguleringsstruktur

Som redegjort for i teoridelen utgjør ofte reguleringsstrukturen en betydelig del av risikoen som knytter seg til eiendomsutvikling. Lierstranda er intet unntak. Selv om kommunene for så vidt sitter på begge sider av bordet, både reguleringsmakt og grunneierinteresser, har overordnede myndigheter i planhierarikiet og sektormyndigheter interesser som må avklares og ivaretas før en eventuell vesentlig arealbruksendring kan finne sted.

**Figur 53 – Tidslinje for planer og samarbeid med betydning for Lierstrandaområdet**



Reguleringsstrukturen presenteres først ved en kort gjennomgang av gjeldende planer for Lier og Drammen, deretter presenteres en interkommunal avtale, før redegjørelse av ny, ikke vedtatt kommuneplan. Til sist presenteres utdrag fra gjeldende Nasjonal Transportplan (NTP 2010-2019) og NTP under arbeid (NTP 2014-2023) som kan ha betydning for Lierstrandas videre utvikling. Men aller først en kartlegging av kulturminnestatus.

## Kulturminner

**Figur 54 – Riksantikvarens avmerkning av ett kulturminne på Lierstranda:**

|   |   |
|---|---|
|  | <p>I følge kulturminnesøk på riksantikvarens hjemmeside (riksantikvaren.no) er det registrert kun ett kulturminne på Lierstranda. Dette ligger i sjøen rett ut for Lierstranda, og er et skipsfunn fra 1800-tallet. Funnet er oppgitt å være automatisk fredet (Lokid: 103671) (Riksantikvaren 2011).</p> |
| <p>Kilde: (Riksantikvaren 2011)</p>   |   |

Vilkår for automatisk fredning er beskrevet i kulturminneloven av 9. juni 1978 nr 50 (KULML) kapittel II, og beskriver at kulturminner fra oldtiden og middelalderen (inntil år 1537), stående bygninger fra perioden 1537 til 1649, samiske kulturminner eldre enn 100 år og objekter eller områder som er registrert av myndighetene eller avmerket i matrikkelen. KULML kapittel IV gir særskilte regler for skipsfunn og fartøyvern. På riksantikvarens hjemmesider defineres skipsfunn å være sunkne båter, skipsskrog, tilbehør, last og annet som har vært om bord. Slike skipsfunn som er eldre enn 100 år hevdes å være vernet, det vil si at det er forbudt å grave frem, flytte, ta opp eller sette i verk andre tiltak som kan skade skipsfunnet.

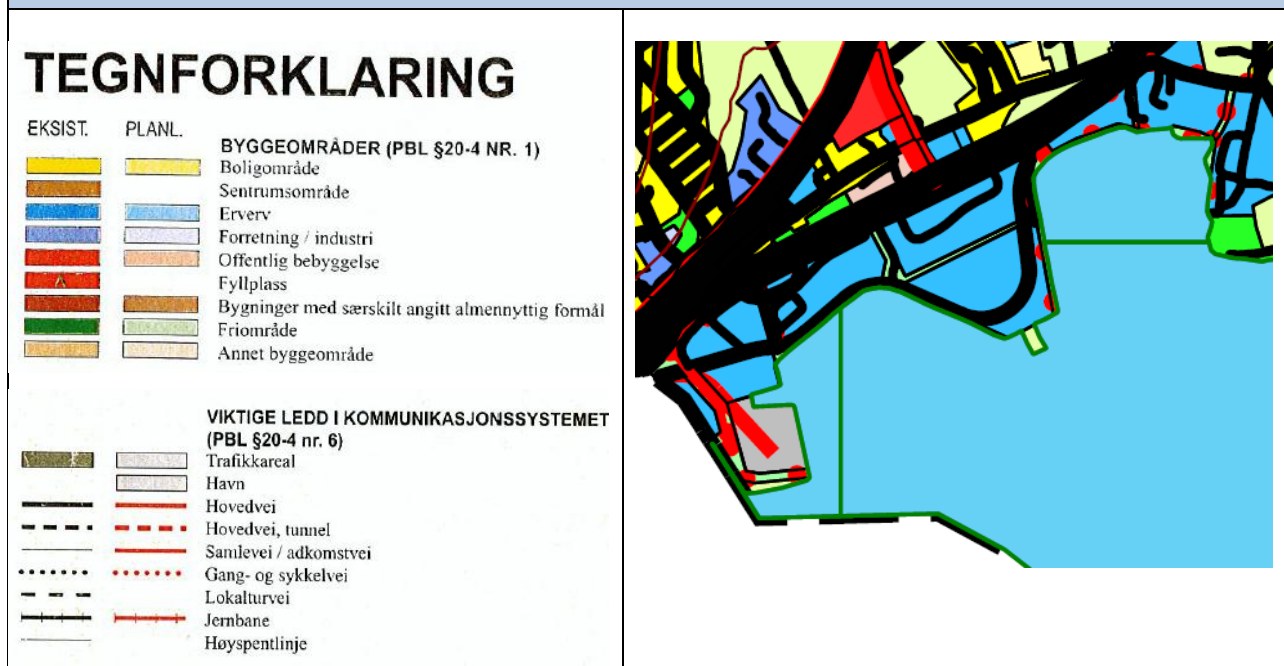
### Kommuneplan for Lier og Drammen

Lier:

Gjeldende kommuneplan, for perioden 2002-2013, ble vedtatt 26. juni 2002 (LierKommune 2011a). Ny kommuneplan 2009-2020 ligger til avgjørelse hos Miljødepartementet, og det er vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter PBL kapittel 13. Gjeldende plan presenteres derfor kun ved kart og tegnforklaringer.



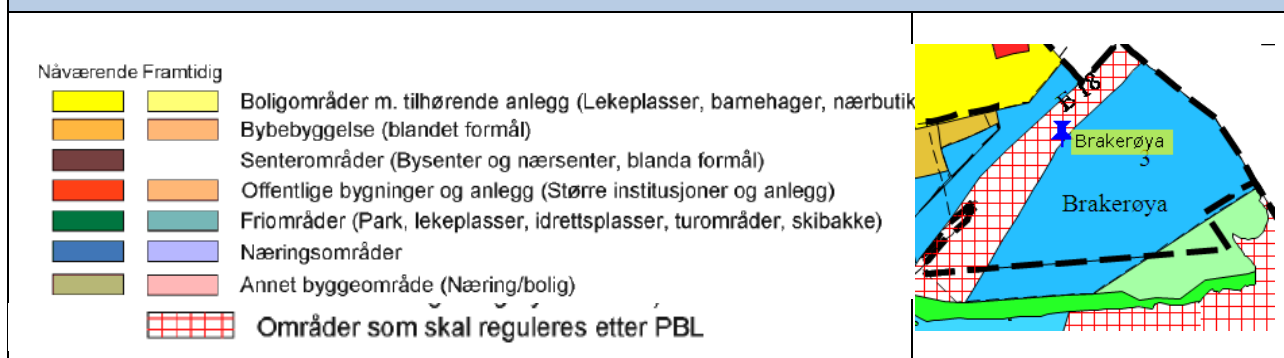
**Figur 55 - Gjeldende kommuneplan for Lier (2002 – 2009):**



### Drammen:

Kommuneplanen i Drammen, for perioden 2007 – 2018, ble vedtatt av bystyret den 26. februar 2008. I denne planen er formålet fastsatt å være næringsområde, friområder (nåværende og fremtidige) og områder som skal reguleres etter PBL. I tillegg omfatter planen flom- og støykart, som er redegjort for under eiendomsstruktur.

**Figur 56 - Drammen: Gjeldende kommuneplan (2002 – 2009) (Drammenkommune 2007):**



#### Figur 56 fortsetter - Utdrag av bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Drammen

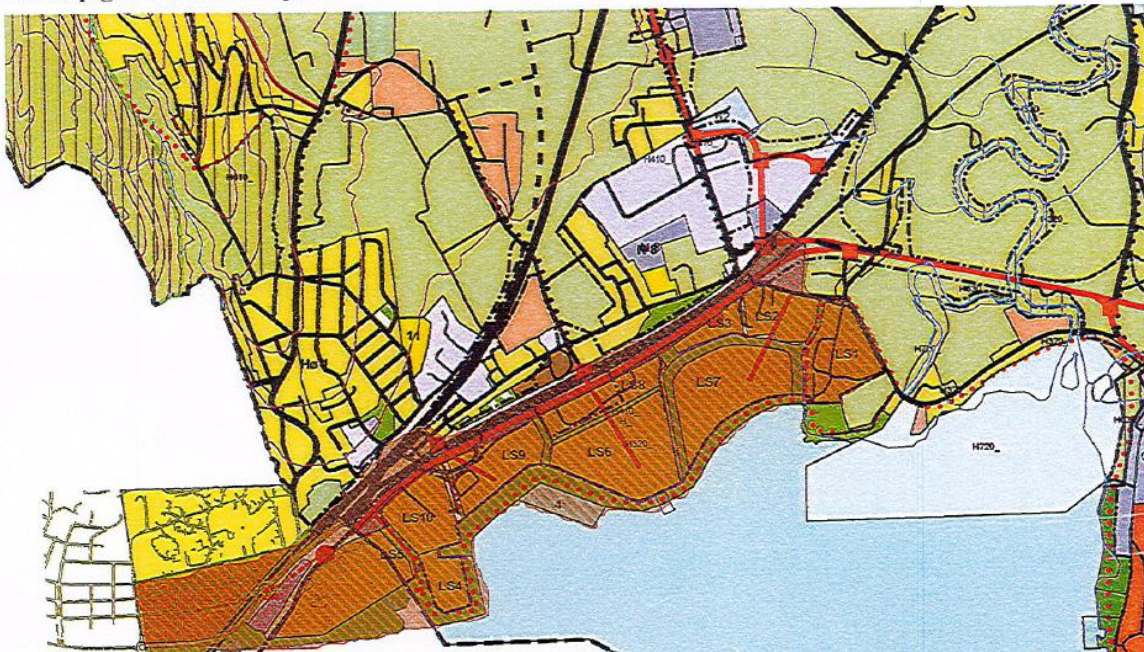
- På arealet (merket Brakerøya) tillates kun nyetablering av næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn tilfredsstillende kravet til høy arbeidsplass-intensivitet, og utnytter Brakerøyas tilknytning til jernbanen.
- Byggeforbudssonen langs vassdrag i områder avsatt til byggeområder er satt til 50 meter, hvilket avviker fra den generelle byggeforbudssonen i 100-meter belte, jfr PBL (2008) §§ 1-8, 1.-3. ledd.
- Rekkefølgebestemmelsene forutsetter:
  - Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning, tilstrekkelig skolekapasitet, arealer til lek og fritidsaktiviteter, trafiksikker adkomst, tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs vegnettet og tilfredsstillende skjerming mot støy.

#### Interkommunalt plansamarbeid – Avtale av 26. november 2010

Drammen kommune fremmet innsigelse mot Lier kommunes kommuneplan 2009-2020, men de to kommunene ble i forbindelse med meglingsmøtene 1. juni og 26. november 2010 enig om et interkommunalt plansamarbeid for videre utvikling av Brakerøya og Lierstranda. Den 26. november 2010 ble avtale om plansamarbeid undertegnet, og dette synes å være en smidig måte å legge til rette for en god og sammenhengende utviklingen av et geografisk helhetlig område, som ligger under to forskjellige jurisdiksjoner. Avtalen er også en god oppfølging av PBL kapittel 9, som omhandler interkommunalt plansamarbeid. Kapittelet gir regler for både organisering og gjennomføring av slike samarbeid. Avtalen følger i sin helhet som vedlegg 3.

**Figur 57 – Området som omfattes av plansamarbeid mellom Lier og Drammen kommune:**

Foreløpig kartskisse for planområde for interkommunal plan Lierstranda – Brakerøya, Lier kommune 25/11

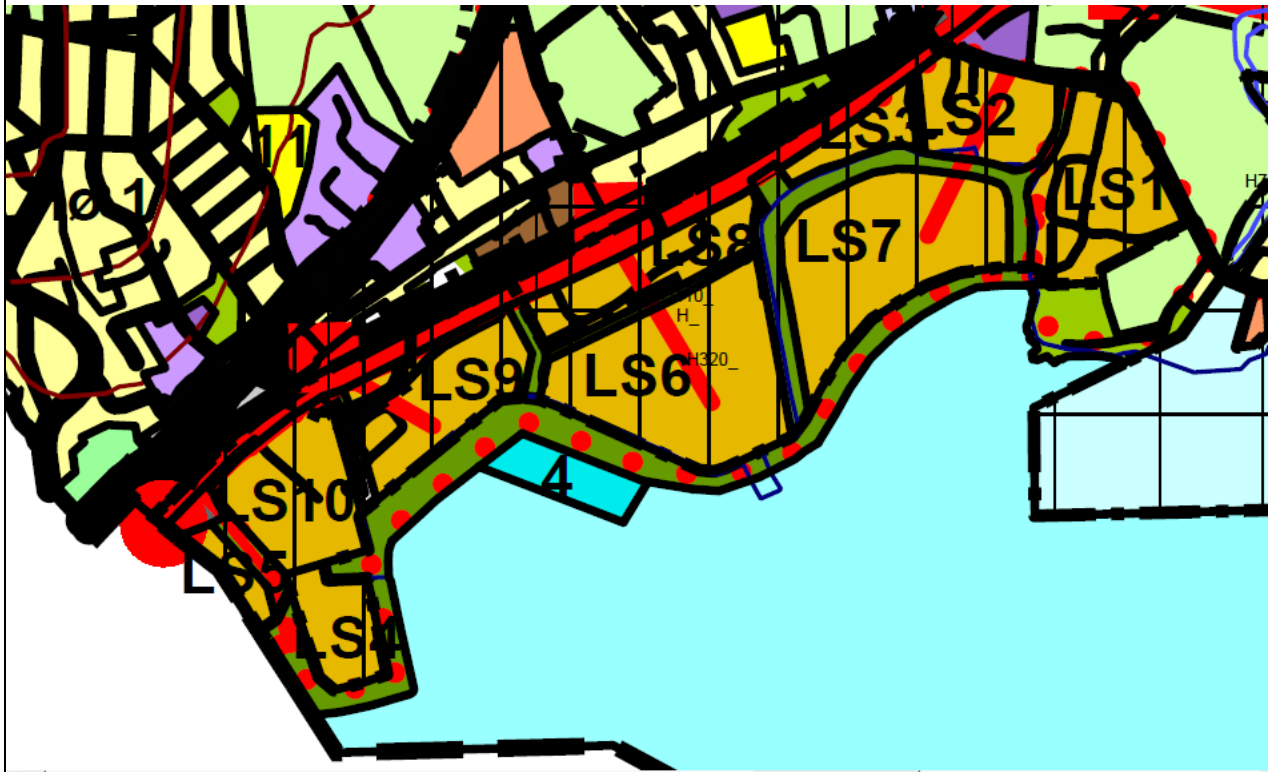


Kilde: (DrammenogLierkommune 2010)

### **Ny kommuneplan 2009-2020 under arbeid**

Arbeid med ny kommuneplan har pågått i noe tid, og forslag til kommuneplan for 2009 – 2020 ble lagt ut til høring fra 1. juni 2009 (LierKommune 2011b). Høringsfristen var 15. september 2009, men på grunn av en rekke innsigelser er planen fortsatt ikke vedtatt. Etter resultatløse meglingsmøter den 1. juni 2010 og 26. november 2010, ble kommuneplanen oversendt til Miljøverndepartementet for avgjørelse den 14. mars 2011 (LierKommune 2011c). I påvente av den nye planen ble det den 20. april 2010 nedlagt midlertidig bygge- og deleforbud jfr plan- og bygningsloven kapittel 13 (LierKommune 2010 s 6). Det vil si at nye tiltak ikke kan igangsettes før planspørsmålet er endelig avklart. Bygge- og deleforbud gjelder i 4 år, men i særlige tilfeller kan fristen forlenges. I realiteten betyr det at rettsvirkning av gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner i området, jfr. PBL §§ 11-6 og 12—4, er satt foreløpig ut av kraft. Det er imidlertid gitt noen dispensasjoner fra bygge- og deleforbudet.

Figur 58 - "Ny" kommuneplan for Lierstranda – Brakerøya (2009 – 2020):



**TEGNFORKLARING**

**Bebyggelse og anlegg §11-7 1.ledd**

|                                      | Nåværende          | Framtidig          |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bebyggelse og anlegg                 | [Yellow box]       | [Orange box]       |
| Boligbebyggelse                      | [Light yellow box] | [Yellow box]       |
| Sentrumsformål                       | [Dark yellow box]  | [Orange box]       |
| Kjøpesenter                          | [Blue box]         | [Light blue box]   |
| Forretninger                         | [Light purple box] | [Purple box]       |
| Næringsvirksomhet                    | [Dark purple box]  | [Light purple box] |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | [Light orange box] | [Orange box]       |
| Andre typer anlegg                   | [Light brown box]  | [Brown box]        |
| Råstoffutvinning                     | [Light red box]    | [Red box]          |
| Idrettsanlegg                        | [Light green box]  | [Green box]        |
| Grav- og urnelund                    |                    | [Dark red box]     |







**Hensynssoner PBL§11-8**

|                                      | Nåværende                 | Framtidig                 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Båndlegging etter lov om naturvern   | [Box with diagonal lines] | [Box with diagonal lines] |
| Båndlegging for regulering etter PBL | [Box with diagonal lines] | [Box with diagonal lines] |
| Krav vedrørende infrastruktur        | [Box with vertical lines] | [Box with vertical lines] |
| Friluftsliv                          | [Box with vertical lines] | [Box with vertical lines] |
| Bevaring av kulturmiljø              | [Box with vertical lines] | [Box with vertical lines] |
| Bevaring av naturmiljø               | [Box with vertical lines] | [Box with vertical lines] |
| Bevaring av landskap                 | [Box with vertical lines] | [Box with vertical lines] |
| Grønnstruktur                        | [Box with vertical lines] | [Box with vertical lines] |

**Linjesymboler**

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Planens begrensnig | [Dashed line symbol] |
|--------------------|----------------------|



**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur  
PBL §11-7 2.ledd**

|  |   |   |
|--|---|---|
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur |  |  |
| Veg  |  |   |
| Bane                                       |  |  |
| Parkeringsplasser                          |  |   |

**Grønnstruktur PBL §11-7 3.ledd**































|          |   |   |
|----------|---|---|
| Frømråde |  |  |
|----------|---|---|

**Landbruks- Natur- og friluftsområder  
PBL §11-7,5. ledd**

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| LNF-område                          |  |
| LNF-område m/spredt boligbebyggelse |  |

**Bruk og vern av sjø og vassdrag PBL § 11-7, 6.ledd**

|  |   |   |
|--|---|---|
| Drikkevann   |    |   |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone - |    |   |
| Naturområde  |   |   |
| Friluftsområde   |  |  |

|                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| KpFareGrense          |    |  |
| KpInfrastrukturGrense |    |  |
| KpArealGrense         |    |  |
| KpBevaringGrense      |    |  |
| KpGrønnstrukturGrense |    |  |
| KpSikringGrense       |    |  |
| KpLNFRHensynGrense    |    |  |
| Fjernveg              |    |  |
| Hovedveg              |    |   |
| Hovedveg i tunnel     |    |   |
| Samleveg - På bakken  |    |   |
| Adkomstveg            |    |   |
| Vegkryss              |    |   |
| Kollektivknutepunkt   |    |   |
| Gang-/sykkelveg       |    |   |
| Turvegrase            |    |   |
| Jernbane - På bakken  |    |   |
| Jernbane - Tunnel     |    |  |
| Sporveg - På bakken   |   |  |
| Markagrense           |  |  |

**Figur 59 - Oppsummering av KP 2009-2020's betydning for utvikling av Lierstranda:**

| <b>Emne / risikofaktor:</b>   | <b>Kommentarer og utdrag av planen:</b>  |
|---|--|
| <b>Områdeavgrensing</b>   | Området er definert i arealkartet som LS 1-10. Forutsetningsvis må del av Drammen (Brakerøya) som omfattes av plansamarbeidet legges til.  |
| <b>Arealformål</b><br><br>Kilde:<br>Arealkart og planbestemmelser § 3-7   | Fremtidig bebyggelse (offentlig og privat tjenesteyting, boligbebyggelse, sentrumsformål og forretninger).<br><br>Fremtidige friområder med gang- /sykkelsti langs fjorden.  |
| <b>Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven</b><br><br>Kilde:<br>Arealkart og planbestemmelser §§ 2-14 og 3-2 | Vertikal sort skravur bærer bud om hensynssoner og i dette tilfelle betyr det at det ikke gis byggetillatelse for eller kan gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven før området inngår i reguleringsplan i samsvar med første ledd.<br><br>Deler av området skal reguleres til ny hovedvei med tilhørende side og tilførselsveier, veikryss, rundkjøringer, gang- og sykkelveier, støyskjermingstiltak og tunnelinnslag.<br><br>Det kreves områdeplan før detaljregulering, jfr planbestemmelsene § 3-2.  |
| <b>Forhold til eldre planer</b><br><br>Kilde:<br>Planbestemmelser § 1-2   | Generelt gjelder eldre reguleringsplaner foran den nye kommuneplanen, dog gjelder den nye kommuneplanens bestemmelser om grad av utnytting foran gamle bestemmelser.<br>Følgende planer viker likevel for den nye: <ul style="list-style-type: none"><li>• Lierstranda syd I (vedtaksår: 1976) (arkivnr: 504.901.12)</li><li>• Lierstranda syd II (vedtaksår: 1978) (arkivnr: 504.901.13)</li><li>• Lierstranda syd III (vedtaksår: 1979) (arkivnr: 504.901.14)</li><li>• Gilhus (vedtaksår: 1984) (arkivnr: 504.909.06) inkl. bebyggelsesplan for felt B4 og I1</li></ul> |

**Figur 59 fortsetter:**

| Plan- og utredningskrav   | Type plan/utredning:   | Når:   | Hva:  |
|---|--|--|---|
| Kilde:<br>Planbestemmelser (PB)   | Reguleringsplan<br>PB § 3-2 og 2-14  | Alltid   | Områdeplan før detaljplan   |
|   | Utomhusplan<br>PB § 2-7  | Ved tre eller flere boenheter, samt næring eller offentlig                               |   |
|   | Estetikk<br>PB § 2-3   | Alltid.  | Redegjørelse for og vurdering av estetikk.<br><br>Fokus grønne Lier og kulturlandskap.  |
|   | Klima- og miljøplan<br>PB § 2-15   | Ved bygging av tre eller flere boenheter, samt til næringsformål eller offentlig formål. | Fastsatt mal.<br>Valg av materialer.<br>Tekniske løsninger.<br>Energi- og klimabudsjett.<br>Fokus: Klimanøytralt Norge (2030) og Liers mål om et lavenergi – og lavutslippssamfunn. |
|   | (Støy - Bestemmelser til støykart for Drammen kommune (KP Drammen))  | (Byggeområder merket med gult)   | (Støyfaglig utredning)  |
|   | Miljøoppfølging og -overvåkning<br>PB § 3-9  | Alltid på Lierstranda  | Miljøoppfølgingsprogram i forbindelse med KU og/eller planarbeid.<br>Programmet skal godkjennes forut for sluttbehandling av KU.  |
| <p><b>100-m belte ved sjøen</b></p> <p>Kilde:<br/>Planbestemmelser §§ 2-2 og 4-3.</p> | <p>”Andre tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen...” (LierKommune 2011e)s3). NB! I gjeldende kommuneplan for både Lier og Drammen er byggeforbudssonen satt til 50 meter.</p> <p>Under fellesbestemmelser for eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er byggeforbudssonen langs vassdrag med årssikker vannføring satt til</p> |  |   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>10 meter fra strandlinjen målt ved alminnelig vannstand, jfr bestemmelsenes § 4-3. Bestemmelser om annen byggeforbudssone i gjeldende reguleringsplan går imidlertid foran kommuneplanen.</p>  |
| <p><b>Utnyttelse:</b></p> <p>Kilde:<br/>Planbestemmelser kap 3, samt §§ 5-3 og 6-3</p>                                | <p>Det er ikke fastsatt utnyttelsesgrad for fremtidige områder for bebyggelse og anlegg. (For eksisterende områder er utnyttelse satt til 25 % -BYA for bolig og 60 % -BYA for næring)</p>  |
| <p><b>Krav til uteoppholdsarealer for boliger og lekeplasser</b></p> <p>Kilde:<br/>Planbestemmelser §§ 2-4 og 2-5</p> | <p>Uteoppholdsarealer for blokk- og terrassert bebyggelse:<br/>Minimum 80 m<sup>2</sup> eget areal pr. boenhet - 10 m<sup>2</sup> kan være balkong. Kan oppfylles i form av fellesareal, og da skal minimum 25 m<sup>2</sup> av fellesarealet pr. boenhet opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal. Parkeringsareal kan ikke inngå i arealet. Fellesarealer skal ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.</p> <p>Lekearealer:<br/>Det er krav til både sandlekeplass ved inngang ved oppføring av 4 boenheter eller flere, nærlekeplass ved oppføring av flere enn 30 boenheter og strøkslekeplass ved oppføring av flere enn 150 boenheter.</p> <p>Både uteoppholdsarealer og lekeplasser har krav til minimum 50 % sollys på arealet klokka 15:00 høst og vårjevndøgn, samt tilrettelagt/sikker adkomst.</p> |
| <p><b>Parkering</b></p> <p>Kilde:<br/>Planbestemmelser § 2-6</p>  | <p>Ved større utbygginger skal parkeringsbehovet utredes særskilt. Nærhet til jernbanestasjon og et uttalt miljøfokus gjør det betimelig å anta en noe lemping på parkeringskravene ved utbygging Lierstrandaområdet.</p> <p>Boliger:<br/>To biloppstillingsplasser pr boenhet. I sentrumsområde (Lierstranda?) kan det ved små leiligheter tillates 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet. Felles parkeringsanlegg kan etableres.</p> <p>Næring:<br/>a) Lager : Én biloppstillingsplass pr 200 m<sup>2</sup> gulvflate</p>   |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>b) Produksjon : Én biloppstillingsplass pr 100 m<sup>2</sup> gulvflate</p> <p>c) Kontor : Én biloppstillingsplass pr 50 m<sup>2</sup> gulvflate</p> <p>d) Salg : Én biloppstillingsplass pr 30 m<sup>2</sup> gulvflate</p>  |
| <p><b>Fjernvarmeanlegg</b></p> <p>Kilde:<br/>Planbestemmelser § 2-10</p> | <p>Eiendommen ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme (Lierbyen – Amtmannsvingen – Åby). Det er derfor ikke krav om tilkobling til fjernvarmeanlegg jfr § 2-10 i planbestemmelsene og PBL § 27-5.</p> <p>På Brakerøya er det imidlertid plassert en fjernvarmestasjon, og hvorvidt avtale om plansamarbeid mellom Lier og Drammen kommune fører til krav om tilknytning må avklares.</p> |
| <p><b>Flom</b></p> <p>Kilde:<br/>Planbestemmelser § 2-12</p>             | <p>Delprosjekt Lier (Kjellstad) 6/2007 og gjeldende kommuneplan for Drammen viser flomsonekart for området. Dette er presentert i oppgaven under eiendomsstruktur – se figur 41.</p>   |
| <p><b>Utbyggingsavtaler</b></p> <p>Kilde:</p>                            | <p>Det skal inngås utbyggingsavtale om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teknisk infrastruktur</li> <li>• Grønnstruktur</li> <li>• Energiløsninger og energidistribusjon</li> <li>• Estetikk</li> </ul>  |
| <p><b>Rekkefølgekrav</b></p>   | <p>Det foreligger ingen rekkefølgekrav for området i kommuneplanen, men båndlegging av området jfr tidligere punkt, samt flere innsigelser til planen vedrørende avklaring av kollektivsituasjonen og plassering av containerhavn (KVU/KS1) gir i realiteten rekkefølgevirkninger.</p>   |

## Miljøfokus

Foruten Lier kommune sin langsiktige arealstrategi 2009-2040 (LierKommune 2008) med visjonen om Grønne Lier og forhold beskrevet i forslag til den nye kommuneplanen, fastsetter meldingen: *"0-visjon og mulighetsstudier for utvikling av fjordbyen Lierstranda – Gullaug"* kommunens ønske om miljøfokus. Meldingen sier blant annet at:

*"Lierstranda – Gullaug skal utvikles til en fjordby som vil fremstå som et utstillingsvindu for miljøriktig og fremtidsrettet byutvikling. ... Lier skal utvikle seg mot å bli et lavenergi- og lavutslippssamfunn."* (LierKommune 2009)

## Innsigelser

Siden det videre arbeidet med kommuneplanen 2009-2020 har stoppet opp med bakgrunn i innsigelser og videre fremdrift er avhengig av Departementets avgjørelse, finner jeg det riktig og gi en redegjørelse for innsigelsene som berører Lierstrandaområdet. KVV/KS1<sup>24</sup> er fellesnevneren for disse innsigelsene. Innsigelsen og Lier kommunes anførsel direkte gjengitt i figur 60. På Lier kommunes hjemmeside er for øvrig følgende å lese:

*"Det foreligger innsigelser på Lierstranda fra Jernbaneverket, Statens vegvesen, Kystverket Fylkesmannen og Drammen kommune. De er bl.a. begrunnet i den pågående KVV (Konseptvalgutredning) for godsterminal, arealbruk og tilknyttet transportsystem i Drammensområdet", som Jernbaneverket har startet opp etter pålegg fra Samferdselsdept. Fylkesmannen har innsigelse mot utfylling i Gilhusbukta "...ut fra mangelfulle avbøtende tiltak". Fylkesmannen krever at det opprettes nye gruntvannsområder med opp til 8 m. dyp til erstatning for de som går tapt ved oppfylling i Gilhusbukta, heter det i meldingen".* (LierKommune 2011d)

---

<sup>24</sup> "Konseptvalgutredning (KVV) er en utredning i tidlig fase for store (anm. Statlige) prosjekter som analyserer transportbehov og andre samfunnsbehov og vurderer ulike prinsipielle måter og løse behovene på (konsepter). KS1 er en ekstern kvalitetssikring av konseptvalgutredningen. ... Konseptvalgutredning og KS1 skal gjøres for prosjekter med antatt kostnad over 500 mill. kr. ... KVV består av fire hoveddeler: 1. Behovsanalyse. 2. Strategi-dokument (mål). 3. Kravdokument. 4. Alternativanalyse. (StatensVegvesen 2011a)

I forkant av meglingsmøte den 12. mars 2010 satt ordfører i Lier kommune, Ulla Nævestad og rådmann, Hans Petter Christiansen, opp et brev med oppsummering og tilsvaer på innsigelsene. I brevet sier kommunen:

*”Det er fremmet i alt 38 innsigelser etter høring, derav 4 til Lierstranda, 22 innsigelser er knyttet til byggeområder og 7 til andre forhold. Det store antall innsigelser viser med tydelighet arealplanleggingens utfordringer og ikke minst den betydelige interesse Lier kommunes egen arealdisponering omfattes av blant regionale og statlige instanser. På denne måten kan kommunens eget handlingsrom framstå som langt mindre enn det loven tilsier, - og ikke minst betydelige redusert i forhold til det lokale folkevalgte organ regner som akseptabelt. Det er Lier kommunes oppfatning at innsigelsesordningen benyttes i for stor utstrekning som verktøy for merstyring og det er grunn til å presisere at innsigelsesretten kun er knyttet til eget myndighetsområde gitt i lov eller ved uttrykt delegert myndighet”. (Nævestad 2010)*

| <b>Figur 60 – Oversikt over innsigelser med betydning for Lierstranda:</b> |  |
|--|--|
| <b>Myndighet</b>   | <b>Innsigelse og anførsel fra Lier kommune:</b>  |
| Drammen kommune:   | <i>”Arealdisponering på Lierstranda må avvente avklaring av nasjonale og regionale behov for jernbanebasert infrastruktur, jmf. Igangsatt konseptvalgutredning for jernbane. Underhenvisning til ovenstående fremmer Drammen kommune innsigelse mot foreslått arealdisponering på Lierstrand.</i>  |
| Lier kommune anfører:  | <i>Ny plan- og bygningslov forutsetter at innsigelse begrenses til eget myndighetsområde. Jernbane og jernbanetransport er Jernbaneverkets myndighetsområde. Nabokommuner har ingen myndighet her. Det er en forutsetning for å fremme innsigelse at den er fremsatt i tråd med de frister som er angitt i plan- og bygningsloven. Drammen kommune valgte å avstå fra uttalelse under forhåndshøringen. Kommunen har vært informert om alle ledd i planprosessen, innholdet i dem og deltatt i arbeidet. Lier kommune finner ikke at grunnlaget for en innsigelse fra Drammen kommune er tilstede.</i> |

|                 |   |
|-----------------|---|
| Konklusjon:     | <p><i>I meklingsmøtet (26.10.2010) ble det oppnådd enighet om følgende:<br/>Drammen kommune trekker sin innsigelse til Lierstranda og Drammen kommune og Lierkommune er enige om å starte felles planarbeid for Lierstranda og Brakerøya.” (LierKommune 2011f)</i></p>  |
| Jernbanelverket | <p><i>”På bakgrunn av det pågående arbeidet med KVVU for ny godsterminal, arealbruk og tilknyttet transportsystem for Drammensområdet fremmer Jernbanelverket herved innsigelse til planforslaget når det gjelder foreslått arealutvikling Lierstranda, inntil lokalisering av eventuell ny godsterminal i området er fastlagt gjennom den pågående KVVU-prosessen.” (Nævestad 2010)</i></p>  |
| Kystverket:     | <p><i>”Regjeringens forslag til Nasjonal transportplan for 2010 - 2019 viser at det er uttalt mål å satse offensivt for å overføre mer av godstrafikken fra vei og tungtransport, til sjø og jernbane. Som en viktig strategi for å oppnå dette fokuseres det på å utvikle såkalte intermodale knutepunkter mellom sjø, bane og vei. Drammen interkommunale havn skal inngå i et nett av slike knutepunkter, som samlet sett skal dekke landet, og har i regjeringens forslag til NTP fått status som stamnettshavn.</i></p> <p><i>Kystverket vurderer det til at foreslåtte arealbruk i Lier kommunes forslag til kommuneplan, kan føre til at arbeidet med konseptvalgutredningen blir lite dynamisk. Samtidig virker det svært begrensende for en eventuell plassering av ny jernbanegodsterminal på Lierstranda.</i></p> <p><i>Kystverket ser ønsket om byutvikling og tilrettelegging av bruk for allmenne formål. Men det er flere potensielle arealkonflikter knyttet til foreslåtte arealbruk på Lierstranda:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• Drøfting av lokalisering av forbedret, ny adkomst til Drammen interkommunale havn.</i></li> <li><i>• Avklaring av lokalisering av jernbanegodsterminal i Drammensområde</i></li> <li><i>• Støyproblematikk i buffersonen mellom Drammen kommune og Lier kommune (område LS 9 og LS 10).</i></li> </ul> <p><i>Kystverket mener klart at disse utfordringene burde vært problematisert og</i></p> |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <p>Kystverket<br/>fortsetter:</p> | <p><i>konsekvensutredet i mye større grad.</i></p> <p><i>Drammen interkommunale havns status som stamnettshavn og intermodalt knutepunkt i gjeldende Nasjonal transportplan. Arealet mellom Lierstranda og Holmen er svært sentralt i denne sammenhengen. Kystverket vurderer at arealforslaget i kommuneplanen er lite forenelig med kravet om fleksibilitet i forhold til intermodale løsninger i dette området.</i></p> <p><i>Kystverket finner at forslag til kommuneplan for Lier kommune ikke er tilfredsstillende i forhold til de nasjonale transportpolitiske interesser vi skal ivareta. Å fastsette arealbruken på Lierstranda på dette tidspunkt vil være feil, da det er mange uavklarte utfordringer med hensyn til lokalisering av jernbanegodsterminal, samt atkomstløsninger for vei og jernbane til havna.</i></p> <p><i>Vi vil på den bakgrunn reise innsigelse mot forslag til arealbruk på Lierstranda i forslag til kommuneplan for Lier kommune 2009-2020. Med Lierstranda menes området mellom Gilhus og Drammen grense.”(Nævestad 2010)</i></p>                          |
| <p>Statens<br/>Vegvesen</p>       | <p><i>”Det er videre utført trafikkberegninger som viser at det blir stor overbelastning på vegnettet i området. Det er allerede i dag problemer med trafikkavviklingen på Strandveien/Bragkerøya og dette problemet vil øke. Det er utbygginger som vil kreve omfattende infrastrukturtiltak. Det er viktig at prosessen videre avklarer disse konsekvensene og foreslår avbøtende tiltak. Videre vil utbyggingen ha konsekvenser som berører forholdet til fremtidig godsterminal og havnevirksomhet i Drammen og Lier. Havneområdet er vedtatt som stamhavn, og det er nødvendig med ny forbedret adkomst til havna.</i></p> <p><i>Vi mener at utviklingen av Lierstranda må løses gjennom en annen planprosess. Forhold omkring infrastrukturtiltak, godsterminal (jfr. pågående KVVU for godsterminal) og havnevirksomhet tilsier dette. I en slik prosess vil konsekvensene av en utbygging bli synliggjort, og tiltak foreslått. Trafikk som konsekvens av utbygging på Gullaug vil inngå i denne utredningen som grunnlagstall i trafikkberegningene.”</i><br/><i>(Nævestad 2010)</i></p> |

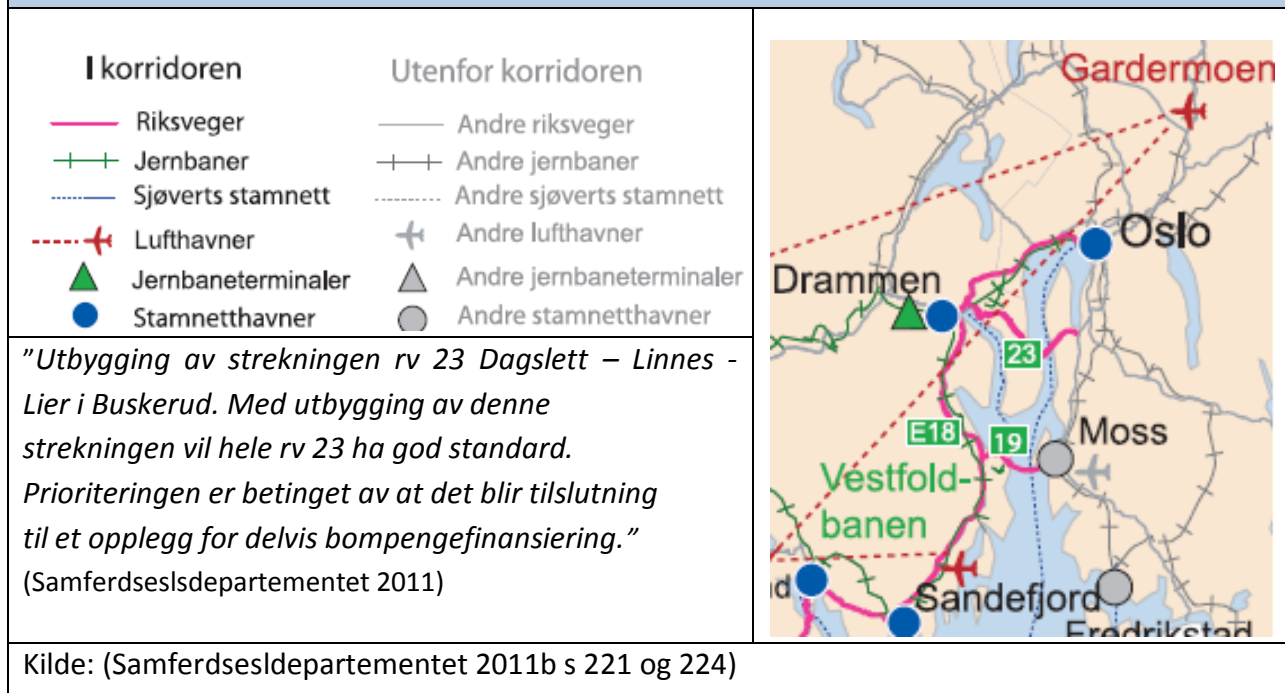
|                           |  |
|---------------------------|--|
| Fylkesmannen              | <p><i>Fylkesmannens miljøvernnavdeling fremmer innsigelse til følgende forhold i planforslaget:</i></p> <p><i>- Ny arealbruk for Lierstranda i påvente av statlige arbeid med KVV/KS1 for godsterminal, arealbruk og tilknyttet transportsystem i Drammensområdet.</i></p>   |
| Lier kommunes konklusjon: | <p><i>Lier kommunes konklusjon er at Jernbaneverket og Kystverket må trekke innsigelsen.</i></p> <p><i>Adgangen for regionale myndigheter til å benytte innsigelse er begrenset til de saksområder der de har fagansvar jfr PBL § 5.4. Dette er ytterligere presisert i Miljøverndepartementets rundskriv fra 15.des. 2009. Av rundskriver fremgår det at bare Jernbaneverket har innsigelseskompetanse på jernbane og jernbanetransport. Det tilsier, slik Lier kommune ser det, at Fylkesmannen ikke har grunnlag for å fremme innsigelse begrunnet i hensynet til den pågående KVV-prosessen og derfor må trekke innsigelsen.</i></p> |

## Nasjonal transportplan:

Nasjonal transportplan (NTP) er en overordnet plan etter PBL kapittel 6. Gjennom NTP skal Regjeringen presentere sin strategi for transportpolitikken. NTP utarbeides for 10 års perioder, men revideres hvert 4. år. Regjeringens grunnlag for transportplanen utarbeides av de tre transportetatene, Jernbaneverket, Statens Vegvesen og Kystverket, i tillegg til Avinor AS som har ansvar for de statlige lufthavnene og luftfartsikkerhet (AvinorAS 2011; Samferdsesldepartementet 2011a). Hensikten er å fremme en helhetlig og bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, slik formålsparagrafen i plan og bygningsloven bestemmer. De nasjonale forventninger, planer og planbestemmelser skal følges opp i annen planlegging etter plan- og bygningsloven, herunder skal regional planlegging jfr PBL kapittel 7 og kommunal planlegging jfr. PBL kapittel 11 og 12 ivareta og videreføre den nasjonale strategien.

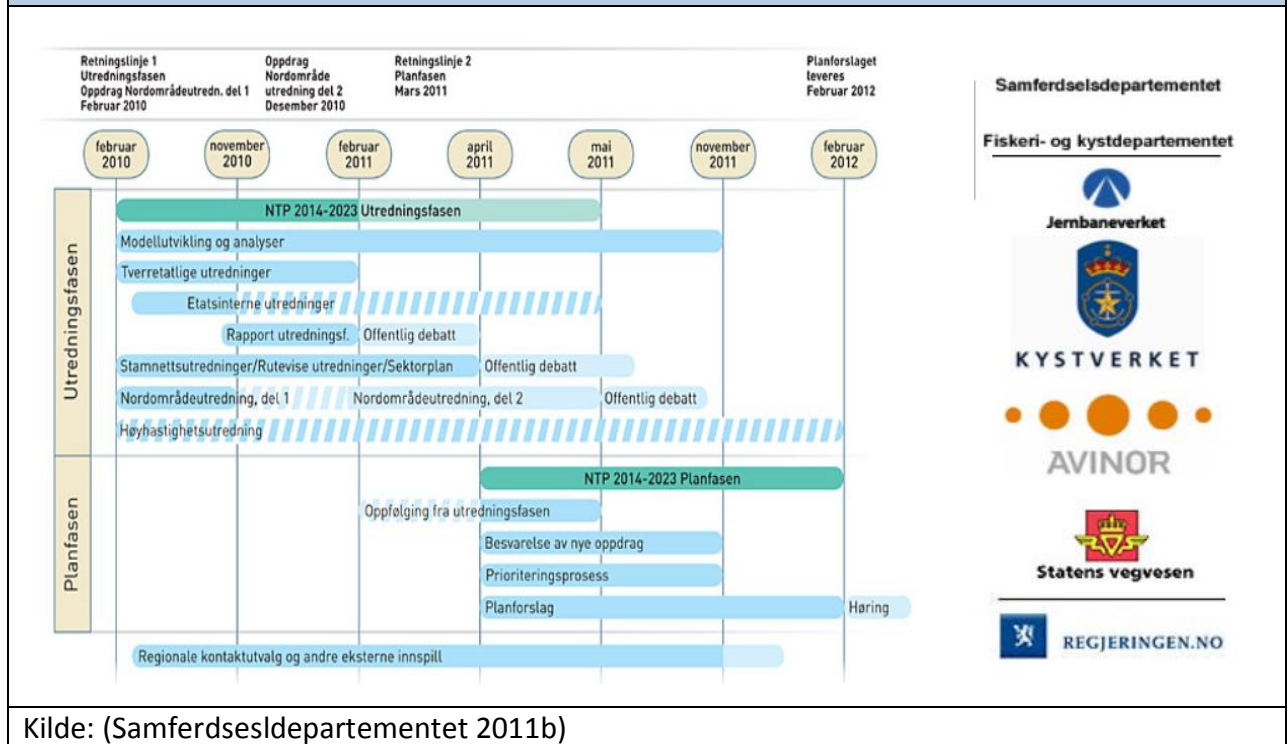
Nasjonal transportplan (NTP) for perioden 2010 – 2019 er gjeldende plan, men ny NTP 2014 – 2023 er under arbeid og legges ut til høring februar 2012. Ved utarbeidelsen av gjeldende NTP var ikke transformasjon av Lierstrandaområdet aktuelt, slik at dette området kun i svært beskjeden grad er omtalt.

**Figur 61 - Nasjonal transportplan for 2010-2019:**



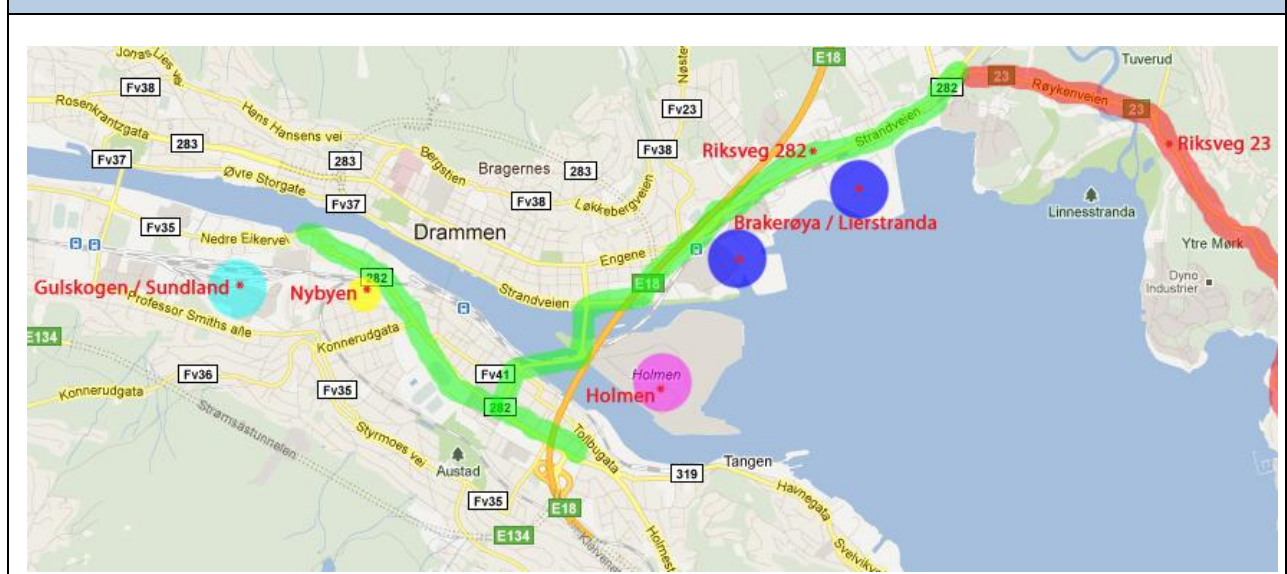
Liers forslag til ny kommuneplan 2009-2020 og nødvendig avklaring av knutepunkt og godsterminalplassering aktualiserer Lierstranda i forhold til arbeidet med ny NTP (2014-2023).

**Figur 62 - Prosjektprogram Nasjonal transportplan 2014-2023**



Kilde: (Samferdsesldepartementet 2011b)

**Figur 63 – Steder og strekninger omtalt i NTP 2014-2023**



Kilde: Google maps med påtegninger



I dokumentet: "Nasjonal transportplan 2014-2023. Utredningsfasen. Effektive knutepunktet - Godstrafikk" (Jernbaneverket/StatensVegvesen/Kystverket/AvinorAS 2011), beskrives Lierstranda, Brakerøya og Holmen som et sammenhengende nærings- og terminalområde. Området er betegnet som en del av stamveg, hovedjernbane og stamnetthavn, og er sammen med Nybyen (Strømsø) og Sundland i Drammen (Gulskogen) et gods- og logostikknutepunkt i regionen. Forbedret 4 felts motorvei (E18) med ny motorvegbru og tunnelløsning, samt direkte overføringsmulighet mellom sjø og bane fremheves som fordeler. I forbindelse med videre utvikling beskriver utredningsrapporten

(Jernbaneverket/StatensVegvesen/Kystverket/AvinorAS 2011):

*"Det er satt i gang en KVVU for å vurdere bygging og plassering av en ny godsterminal for jernbane i Drammensregionen... Jernbanenettet er på strekninger i Drammen belastet opp mot kapasitetsgrensene om dagen grunnet blant annet interne transporter mellom havnen, Nybyen og Sundland godsterminal. Den største utfordringen for transportene på bane fra Holmen og Lierstranda er Drammen stasjon med hensyn til kapasitet og sportilgang inn/ut til Holmen/Brakerøya/Lierstranda. Det er også mangel på terminalkapasitet på Sundland. Sidesporene på Holmen og på Lierstranda brukes i dag til biltransport (90 000 biler i året). Sporkapasiteten er ikke til hinder for ytterligere vekst.*

*Utgangspunkt for Konseptvalgutredningen har vært et behov for en videre utvikling av jernbanens godsterminal i Drammen. Kombitransporten over Nybyen har vokst med 16 prosent pr år siden 2001... Det er vanskelig å se en videre framtidig utvikling av eksisterende godsterminal(er) i dette byområdet, noe som gjør det aktuelt å se på alternative lokaliseringer av en eventuell ny godsterminal for bane i Drammensområdet. ...*

*Jernbanens terminalanlegg består av skiftestasjonen på Sundland og terminalen i Nybyen. ... Stasjonen er med sine 14 retningsspor mer enn stor nok for den virksomheten som kan forventes. ... Terminalen ligger noe inneklemt i sentrale deler av Drammen. ...*

*Høsten 2010 er det ikke avklart løsning eller plassering av ny jernbaneterminal i Drammen. Dagens terminal i Nybyen har i dag adkomst via Kreftings gate/Bjørnstjerne Bjørnsons gate*

*som vil bli en del av sentrumsringen når Øvre Sund bru blir ferdigstilt. Denne vil bli ytterligere utbygget til firefelts veg.*

*Ved en lokalisering av ny jernbaneterminal på Holmen, Brakerøya eller eventuelt Lierstranda, er det identifisert behov for å vurdere hvordan jernbaneterminal og Drammen havn kan få en direkte atkomst til E18 av/på i begge regninger, og hvordan en slik lokalisering virker inn på planene for nytt vegsystem i Ytre Lier for øvrig (inklusive sammenknytningen mellom Rv 23 og E18)."*

Videre er det i Statens Vegvesens utredning for stamveinettet 2014 - 2043, rute 3, beskrevet følgende:

#### ***"KVU Godsterminal i Drammen***

*Det er vedtatt en kommunedelplan for vegsystemet i ytre Lier som viser to føringer med tilknytning mellom E18 og rv.23; en tilknytning mot Brakerøya i grensen mot Drammen og en mot Kjellstad, i prinsippet som i dag.*

*Det pågår imidlertid arbeid med KVU for plassering av framtidig godsterminal i Drammen. Dagens godsterminal ligger i området Gulskogen/Sundland, men et alternativ som vurderes er plassering på Lierstranda i Lier kommune. Lier kommune ønsker på sin side å utvikle Lierstranda til et bolig- og næringsområde. Utfallet av disse vurderingene vil påvirke vegsystemet i området, inklusive Rv 23 og Rv 282 og tilknytninger til E18. Så langt har 18 vurderingene allerede aktualisert spørsmålet om hvorvidt dagens fylkesveg 282 på strekningen Brakerøya – Amtmannsvingen vil måtte gjenopptas som riksveg og bli del av riksvegrote 3, på grunn av sin funksjon i et framtidig vegnett her."(StatensVegvesen 2011b s 17).*

*"Langs Rute 3 prioriterer Statens vegvesen oppgradering av vegforbindelsen til havnene i Oslo Drammen, Larvik og Grenland... Kompletteringen av Rute 3s firefeltsstrekninger forbi Drammen har kraftig forbedret tilgangen til Drammen som godsknutepunkt. Men fortsatt gjenstår behov for smidigere trafikk innad i selve Drammensregionen og Drammen by, på riksveg 282 og det lokale vegnettet og fylkesvegnettet. En*

*KVU-runde som skal avklare løsningen for ny jernbaneterminal forventes å gi føringer også for den endelige tilknytningen til havneavsnittet... De strategisk viktigste godsknutepunktene i tilknytning til Rute 3 ligger i:*

- *Oslo (Vippetangen og Hjortnesterterminalen)*
- *Drammen*
- *Moss*
- *Larvik*
- *Grenland*
- *Kristiansand og*
- *Stavanger (Sola/Risavika)*
- *Egersund*

*En rekke viktige godsknutepunkter ligger også ved andre by- og havneområder, bl.a.*

- *Sandefjord/Tønsberg: Borgeskogen*
- *Arendal: Stoa" (StatensVegvesen 2011b s 32)*

På Lierpostens hjemmeside var det følgende å lese 16.6.2011:

*"Jernbaneverket har 18 alternativer for plassering av ny godsterminal vest for Oslo. Den havner neppe på Lierstranda. ...*

*De 18 alternativene som er valgt ut, er geografisk plassert fra Hønefoss i nord til Kopstad (Horten) i sør. Tre av valgene inkluderer Lierstranda. To av Lierstranda-alternativene er i kombinasjonsløsning med Holmen. Det vil blant annet kreve ny jernbanebro over Bragernesløpet. Hvis alt legges til Lierstranda må all transport fra havna til Lierstranda skje med lastebil noe som også trolig vil tvinge fram en ny bro.*

*På grunn av krav om planfri kryssing av hovedsporet Drammen - Oslo, medfører alle tre alternativer en ny jernbanebro ved Lier stasjon der også tilkoblingen til hovedsporet må skje. Det vil bli en svært fordyrende løsning som også vil kreve betydelig areal med dyrket mark." (Næss 2011).*

### ***”Drammensområdet/Buskerudbyen***

*Rute 3 går gjennom Drammen via separat trasé over Motorvegbroa. Løsningen ivaretar både fremkommelighet og trafiksikkerhet. Drammen har intermodal kapasitet. Her er atkomst til jernbane og havn. Lokaltrafikken trenger forsterkede kanalisering-løsninger til og fra E18. Flere av strekningene i Drammen har trafikk over behovsgrensen for firefeltsveg med midtdeler. Allerede per 2010 har Bjørnstjerne Bjørnsons gate (fv/rv282) ÅDT 24.000. Fylkeskommunens handlingsprogram legger opp til firefeltsløsning til Telthusgata. For å unngå standardsprang og sikre smidighet i trafikkavviklingen blir det viktig at Staten følger opp Rv 282 mellom Bangeløkka og Telthusgata. Nye terminalløsninger og videre utbygging av jernbanen, vil åpne for bedre flyt både for person- og godstrafikken. Strømsøbrua og Holmenbrua har ÅDT 22.000, og trenger tyngre vedlikehold og nye løsninger. Bedre trafikkflyt østover avhenger av bruløsningene og opprustningen av Rv 23, Linnes Dagslett. Drammensområdet sluser også viktig trafikk fra Hokksund, Lier og dels Kongsberg og Hønefoss. God standard og kapasitet på vegnettet lokalt blir viktig.” (StatensVegvesen 2011b s 69)*

### ***”Riksveg 23 Dagslett – Lier***

*Strekningen Dagslett - kryss med E18 i Lier er ca. 8 km lang. Trafikkmengden varierer mellom 9000 og 14000 kjt./døgn. Strekingen har dårlig standard, og går gjennom områder med randbebyggelse. Stor trafikk, mye tungtrafikk og dårlig geometrisk standard innebærer bekymringsfull trafiksikkerhets- og miljøforhold. Det utarbeides konsekvensutredning og kommunedelplan for strekingen. Det planlegges nytt sykehus med lokalisering i Drammensområdet. Ett av alternativene for lokalisering av sykehus ligger på denne strekingen av riksveg 23. Delstrekingen Dagslett – Linnes trenger kapasitetsøkning og er planlagt utbygget til 4 felt, med stor del av strekingen i ny tunnel.*

### ***Riksveg 282 – Drammen***

*Riksveg 282 har en viktig oppgave i å betjene trafikk til havneområdene i Drammen. Bruløsningen over Drammenselva trenger oppgradering. Standarden på Rv 282 Bangeløkka - Telthusgata bør tilpasses planlagt firefeltsløsning mot rv/fylkesveg 282 Bjørnstjerne Bjørnsonsgt..” (StatensVegvesen 2011b s 75)*

I utreningen for Rute 3, det vil si for stamnett, er det satt opp en prioriteringsliste for finansiering av forskjellige veistrekninger. Her ser vi at riksveg 23 er høyt prioritert, mens riksveg 282 er lavt prioritert. Figur 64 viser utdrag av tabell med anslåtte kostnader og prioriterte strekninger som er av betydning for Lierstranda.

**Figur 64 – Prioriteringsliste for strekningsvise investeringer i ny NTP 2014-2023**

| Strekningsvise investeringer |                               |  |   |                  |           |   |     |                   |
|------------------------------|-------------------------------|--|---|------------------|-----------|---|-----|-------------------|
| Veg                          | Strekning                     | Beskrivelse av prosjekt eller grupper av tiltak  | Begrunnelse   | Kostnad mill. kr | Prioritet |   |     | Pot. Brukerfinans |
|                              |                               |  |   |                  | 1         | 2 | 3   |                   |
| Rv 23                        | Oslofjordtunnelen – Bjørnstad | Utbygging til fire felt i i dagens trasé. 5 stk planskilte kryss                             | Bedre trafiksikkerhet i kryssene. Bedre kapasitet   | ?                |           |   |     |                   |
| Rv 23                        | Bjørnstad – Dagslett          | Utbygging til fire felt, ca. 5 km i dagens trasé. Planskilte kryss                           | Bedre trafiksikkerhet i kryssene. Bedre kapasitet.  | 600              |           |   | 600 |                   |
| Rv 23                        | Dagslett – Linnes             | Utbygging til fire felt i ny trasé, ca. 3 km   | Utvikle vegsystemet i Lier. Bedre trafiksikkerhet. Bedre kapasitet. Avlaste dagens rv23 mellom Dagslett og Linnes som har svært dårlig standard. (Omtalt i NTP 2010-2019) | 1400             | 1400      |   |     |                   |
| Rv 23                        | Linnes – x E18                | Utbygging til fire felt, ca. 3 km  | Utvikle vegsystemet i Lier. Bedre trafiksikkerhet. Bedre kapasitet. Etablere god tilknytning til E18 og Drammen havn. (Omtalt i NTP 2010-2019)                            | 2500             | 2500      |   |     |                   |
| Rv 282                       | v/ Telthusgata                | Oppgradering til firefeltsveg og støytak. Lengde 270 meter                                   | Fylkeskommunen vil oppgradere fv 282 v/telthusgata og ønsker at rv-delen også oppgraderes.  | 140              |           |   | 140 |                   |
| Rv 282                       | Holmen og Strømsø bruer       | Bygging av parallelle bruer for firefelt, inkl. gang- og sykkelveg. Lengde hhv 450 og 235 m. | Kapasitetsproblemer på sikt. Behov for gang- og sykkelveg.  | 450              |           |   | 450 |                   |

Kilde: (StatensVegvesen 2011b s 89)

## Buskerudbyen

- et regionalt samarbeid om areal, transport og miljø – 2010-2014

Buskerudbyen er et langsiktig samarbeidsprosjekt mellom kommunene fra Lier til Kongsberg, samt regionale myndigheter og sektormyndigheter. Dette samarbeidet har blant annet arbeidet med KVV for fremtidig transportsystem i regionen.

Figur 65 – Buskerudbyen



- Lier kommune
- Drammen kommune
- Nedre Eiker kommune
- Øvre Eiker kommune
- Kongsberg kommune
- Buskerud fylkeskommune
- Fylkesmannen i Buskerud
- Statens vegvesen region sør
- Jernbaneverket region øst
- Kystverket Sørøst

Kilde: (Buskerudbyen 2011a)

Prosjektet er et forpliktende samarbeid som skal utvikle Buskerudbyen til en bære- og konkurransekraftig byregion av betydelig nasjonal interesse, og følgende mål er definert for samarbeidet (Buskerudbyen 2011b):

1. Buskerudbyen skal være et bærekraftig og konkurransedyktig byområde i Norge og et ledende område for reduksjon av klimagassutslipp fra transportsektoren.
2. basert på prinsipper om en flerkjernet utvikling i knutepunkter langs jernbanen og kollektivtransportsystemet med bevaring av overordnet grønnstruktur og jordbruksområder.
3. Transportsystemet skal på en rasjonell måte, både for personer og gods, knytte det flerkjernede byområdet sammen, til Osloområdet og til utlandet.

4. Det klimavennlige transportsystemet skal være effektivt både for innbyggere og næringsliv, miljøvennlig med kollektivtransport av høy kvalitet som grunnstamme, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig biltransport.

I følge artikkel i DT den 14. november 2011 ønsker ikke Øvre Eiker, Nedre Eiker, Drammen Eller Lier godsterminal i sin kommune (Bakken 2011). Drammens ordfører, Tore Opdal Hansen, virker imidlertid åpen for en midlertidig løsning på Holmen.

### **Oppsummering reguleringsstruktur**

Reguleringsstrukturen byr på den risikofaktoren som ikke bare først må forseres, men som sannsynligvis også er den største, nemlig hvorvidt Lierstranda blir godsterminal eller ikke. Andre risikofaktorer, som utnyttelse, høyder, krav til UOA, rekkefølgekrav, krav til tilleggsutredninger, utbyggingsavtaler vil først bli aktuelle når NTP 2014-2023 har beseglet Lierstrandens skjebne.

## 2.3 Intervjuer

Intervjuene ble gjennomført i begynnelsen av september 2011 og referatene inntas i sin helhet. Oppsettet skal gjøre det enkelt å sammenligne aktørenes svar. Avslutningsvis er samtale med Petter Cedell i Selvaag Bolig AS og anonym *områdeviter* kort referert.

| Figur 66 - Referat fra intervjuer:  |  |  |
|---|--|--|
| EIDOS EIENDOMSUTVIKLING AS<br>v/daglig leder Runar Kristiansen<br>9. september 2011 kl 1000-1240  | HELLIK TEIGEN<br>v/daglig leder Ring Tore Teigen<br>19. september 2011 kl 1200-1330  | LIER KOMMUNE<br>v/Planlegger Jan Moen<br>12. september 2011 kl 1200-1415   |
| <b>1. Hva er det beste med Lierstranda?</b>   |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beliggenhet: Sol/lys, bynær, fjord og kort reisevei til Oslo</li> <li>• Infrastruktur: Kommunikasjon (E18 og jernbane)</li> <li>• Ingen politisk opinion er imot utvikling av Fjordbyen - alle politikere lokalt i Lier er med. (Politikere i Drammen har vært motstandere, men snur/har snudd. Om tidligere motstand har vært pga "nødvendig" flytting av godsterminal i Nybyen og potensiell annen utnyttelse av Tangenområdet er ikke utenkelig...)</li> <li>• Politisk enighet og ingen motstand i befolkningen.</li> <li>• (Kommunene er flinke til å ha tette skott mellom reguleringsansvar/-makt og eierinteresser)</li> </ul> | <p>Teigen kjøpte eiendommen av Shell Norge AS i 1988/1989. Etter flere år med drakamp får de tillatelse til å bygge og starte fragmenteringsdrift. På hellik-teigen.no står det:</p> <p><i>"We receive and recycle iron and other metals from scrapped cars, household appliances and metallic raw materials. A very wide variety of materlias are delivered to our plant, including steel, cast iron, stainless steel and copper, aluminium, brass, various types of allow, computer and electronic waste, wood and rubber"</i> (HellikTeigenGroup 2011).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafikknutepunkt for virksomheten (sør-øst-vest + båt, bane, lastebil)</li> <li>• Effektiv transport (tid og kostnad) er en av nøklene til suksess innen deres virksomhet.</li> <li>• Havnen var viktig ved kjøp i 1989 – Kaifronten gir enkel mulighet til eksport.</li> <li>• Området er en del av hovedstamhavn-nettet.</li> <li>• Nær til andre deler av virksomheten - bl.a. Hokksund.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beliggenheten (Ved fjorden, gangavstand til Bragernes Torg, solrikt)</li> <li>• Stort område – mange muligheter.</li> <li>• Kun 3 dominerende eiere (Eidos Eiendomsutvikling AS, Gjeltsten Holding AS, ROM (Norges Statsbaner)</li> <li>• Infrastruktur (selv med sine mangler). God kommunikasjon til Oslo.</li> <li>• Ingen motstrid fra miljøvernere eller i forbindelse med naturmangfoldet.</li> <li>• Potensial for gode miljømessige løsninger: Sjøen som varmekilde, transport (kollektivt), jobb og bo i samme området.</li> </ul> |



## 2. Hva er det verste mer Lierstranda?

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Området er avskjermet (litt for seg selv) mellom fjorden og vei-/jernbanesystemet – arkitektforslag lokk over deler av vei/jernbane for å skape kontinuitet/forbindelse til bakenforliggende områder.</li><li>• Noe værutsatt – vind kan være en utfordring. Dette er forsøkt løst med av arkitekter ved høy, skjermende bebyggelse ytterst mot fjorden og lavere bakover.</li><li>• Geotekniske utfordringer – grunnen er forholdsvis ung og setter seg fortsatt noe. Det finnes løsninger for dette (bl.a. fundamentering på pæler), men kostnadsdrivende.</li><li>• Miljø (forurensing i grunnen).</li><li>• Forskjellige interesser blant eiere og festere/leietakere.</li><li>• Trafikksituasjonen i dag + avhengig av statlig finansiering og beslutningsvilje for jernbane og vei (NTP), samt avgjørelse vedrørende godsterminalen (KVU)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• "Gaza-stripe" – motsettende interesser. Driftsfokus (noen få grunneiere og leietakere/festere) vs. eiendomsfokus.</li><li>• Vanskelig å forholde seg til kommunen som etat og politisk.<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Uforutsigbart</li><li>▪ Ved investeringer på flere 10-talls millioner må man ha trygghet og stabilitet over svært lang tid.</li></ul></li><li>• Alt dreier seg ikke om penger → om tomteverdien øker ved bruk til bolig, vil det ødelegge driften – arbeidsplasser går tapt og grunnlaget for en samfunnsnyttig og miljøvennlig virksomhet vil bli usikker.</li><li>• Forurensing i grunnen.</li><li>• Aktuell drift vs. naboer<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Virksomheten generer litt støy. Konesjonen sier dog at virksomheten ikke skal støye mer enn 50 dB til bolig.</li><li>▪ Skrapjern pynter ikke opp...</li></ul></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Beliggenhet... avskåret fra omlandet med tung infrastruktur (vei og jernbane)</li><li>• 3 lite sjarmerende veier inn i området - Over jernbanen, ved Gilhus, samt undergang ved ABB-tomten</li><li>• Forurensing:<ol style="list-style-type: none"><li>1. ABB-tomten (PCB): Pålagt rensing og kommer straks i gang</li><li>2. Gilhusodden og -bukta: Gjeltsten Holding AS/Miljøstein AS er så godt som ferdig med å rense både odden og bukta.</li><li>3. ROM Eiendom (Områdene på hver side av kommunegrensen): Rensing pågår.</li></ol>Ved utvikling og bygging på eiendommene er det ikke usannsynlig at det blir avdekket forurensing i de dypere jordlag, som ikke blir renses i denne omgang.</li><li>• Vind/sno fra Lierdalen og fjorden<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Utfordrende å tilpasse/få gjort noe med eksisterende infrastruktur.</li></ul></li></ul> |
|---|---|--|

### 3. Hvordan tror du Lierstranda (området) ser ut om 10 år?

- Ingen (store) fysiske forandringer (vei R23 fra Røyken/Mørktunnel først ca 2018)
- KP og reguleringsplaner er på plass – reguleringsstruktur
- Noe mer fraflyttet (ledige arealer) pga "nært" forestående fysisk utvikling
  - Deler av Gilhusbukta er utfylt - eiendomsstruktur
  - Noen endringer i eier- og rettighetsstruktur.

- Fysisk helt likt som i dag.
- Mulig endringer i planer.

- I gang med bygging:
  - De første boligene er (nær) innflytningsklare.
  - Noen nye næringsarealer har allerede vært i bruk noe tid.
- (Når ideen om Fjordbyen ble sådd trodde/håpet man at bygging ville vært i gang nå – innsigelser og KVVU (godsterminal) avklaring gjør at prosessen drar ut i tid)

### 4. Hvordan tror du Lierstranda (området) ser ut om 25 år - 2036?

- R23 (fra Røyken) og ny jernbane(stasjon) er på plass
- Ny bebyggelse rundt jernbanestasjonen (LS6-LS8) er under oppføring/oppført. Kanskje er området 30 % utbygd.

- Mer industri på området.
- Nabo (ROM/Jernbaneverket/N). Statsbaner) er bebygd med industri/kontorer.
- Veisystemet inn til området er ryddet opp i.

- I overkant av 50 % av området er realisert.
- Ny jernbanestasjon er sentralt plassert.
- (Utbyggingsløp ca 30 år. Idé-konkurranse LPO arkitekter, Asplan Viak og Entasis (Danmark) 10'-20' boliger og 15'-20' arbeidsplasser).

| 5. Hvordan <u>ønsker</u> du at Lierstranda (området) ser ut om 25 år?   |   | 5. Lier kommune har både eierrolle(Lier: Eidos Eiendomsutvikling AS) og reguleringsrolle.  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• R23 (fra Røyken) og ny jernbane(stasjon) er på plass</li> <li>• Ny bebyggelse rundt jernbanestasjonen (LS6-LS8) er under oppføring/oppført. Kanskje er området 30 % utbygd.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flere arbeidsplasser – mer industri og kontorer.</li> <li>• Industri bør ligge ved tunge transportknutepunkt</li> <li>• Gullaug er valgt som område for boligutbygging og Lierstranda er avsatt til næring. Det vil si at alle kan forholde seg til dette, og det er ikke lenger motstridende interesser.</li> </ul> | <p><b>Utfordringer?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Skille rollene</li> <li>○ Fare for å bli for rigid i frykt for å blande rollene</li> <li>○ Må fastsette styringsparametre</li> </ul> <p><b>Muligheter?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sammenlignbare case andre steder (København, Stockholm og Malmö) viser at offentlig (kommunalt) eierskap i kombinasjon med reguleringsrollen har resultert i utviklingssuksess.</li> <li>○ Kommunen kan lettere knytte forutsetninger og sette rammer før fysisk bygging – selge ferdig regulert festerett (parkering, energi, utnyttelse)</li> </ul> <p>Mulighetene anses større enn ulempene.</p> |

## 6. Hva gir utfordringer i forhold til utvikling av Lierstrandaområdet?

- infrastruktur
- konjunkturer – utvikling tar lang tid.

- Politikk – kommunen må bestemme seg.
- Motsetningsforhold: Driftsfokus og eiendomsfokus.

- KVV, innsigelser, NSB-plan 2012 (flere tog i timen og kortere reisetid)
- KVV (Konsepvalgtutredning) - godsterminal:
  - 19 alternativer.( 4 omfatter i en eller annen form Lierstranda. 15 alternativer andre steder.)
  - Lier har klart uttrykt at de ikke ønsker godsterminal/containerhavn på Lierstranda – helt siden vedtak av kommuneplanen juni 2001.
  - Tror ikke Lierstranda blir valgt: For dyrt. Grunnen må stabiliseres.
  - KVV'en avsluttes i løpet av høsten 2011.
  - hvis Lierstranda ikke blir valgt er området "frigitt" planbehandling mot Fjordbyen kan fortsette.
- MEN utviklingen skal ikke nødvendigvis gå veldig fort eller bli slik vi er vant til – nye miljøvennlige ideer og konsepter kan gi muligheter vi ikke kjenner i dag.
- Marked: Tradisjonelle boligpreferanser i Lier og Drammen er:
  - Yngre hus/rekkehus (bakkekontakt).
  - Voksne/eldre i leilighet
- Flytting av plasskrevende virksomhet med få *på-stedet* arbeidsplasser til andre områder. (R23 fra Røyken ligger som uprioritert i Nasjonal Transportplan, men det bevilges ikke penger til bygging av denne før den er på prioritert plass.)

## 7. Hvem gir utfordringer i forhold til utvikling av Lierstrandaområdet?

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Kombinasjonen bruker/drift og grunneier gjør at enkelte grunneiere ikke ønsker endringer like velkomment.</li><li>• De to kommunene har hatt ulike ønsker for arealbruk, men dette har løst seg – blant annet ved samarbeidsavtale av 26. november 2010.</li><li>• Drammen Havn har arbeidet for en godsterminal på Lierstranda.</li><li>• Festere/leiere har ingen egeninteresse i annen arealbruk enn dagens.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kommunen. I et møte etter lansering av Fjordbyplanene i 2007 lovet Lier kommune å holde driftsfokuserte aktører (Teigen, Autotransport, Bama etc) løpende oppdatert om prosess/planer, men dette løftet er ikke overholdt.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Motkrefter finnes – innen statlig transport og private grunneiere</li><li>• Innsigelsesgivere: Jernbaneverket, Statens Vegvesen, Kystverket</li><li>• Binding i feste-/leiekontrakt til Södra Cell Tofte AS. De har ingen egen fordel av å terminere kontrakten før den utløper.</li><li>• Brukere / grunneiere som ikke har eiendomsdrift som hovedfokus, men kun som grunnlag for annen drift, er ikke nødvendigvis like interessert endringer. Men utvikling tar tid - og med tiden og ved endringer i verdier kan mye skje...</li></ul> |
|---|--|---|

## 8. Hvilke prosesser har resultert i dagens utviklingsstatus for Lierstrandaområdet?

**Eierstruktur** (Stikkord: Jordskiftesaker 2010. Oppkjøp (eiendom/selskap)). Samarbeid mellom grunneiere, leietakere eller andre).

- Jordskiftesakene i 2010 var for å rydde opp i småarealer og tomme rettigheter som var blitt igjen etter bygging av E18 og jernbanen for mange år siden.
- Omstrukturering av Eidos Eiendomsutvikling AS (konsern): Lier Industriterminal endret navn til Eidos Eiendomsutvikling AS og det ble opprettet 11 single purpose-selskaper. Hensikt å være riktigere strukturert for eventuelle fremtidige salg. Herunder forstås styring av mindre delområder, skatteplanlegging og reduserte omkostninger ved eventuelt fremtidig salg av selskap, ikke eiendom, samt begrense/stykke opp risiko knyttet til hver enkelt eiendom.
- Eie1 AS (ABB) er ikke utenkelige som salgskandidater til sin eiendom gnr 113, bnr 285.
- Eidos Eiendomsutvikling AS har invitert Rom Eiendom AS til samarbeid om grenseområdet mellom Lier og Drammen kommune, men det har så langt ikke ført til noe.
- Ingen kjente opsjons eller samarbeidsavtaler (Gjeltsten opsjon i Eie1 AS??)
- Gnr 15, bnr 384 eies av Eidos Eiendomsutvikling AS, men hjemles per tiden av Hellik Teigen. Denne eiendommen blir overskjøttet i løpet av året.

• Når planene til Gjeltsten ble lansert (2007) var det noe kontakt mellom driftfokusede aktører (noen eiere og leietakere/festere). Det har utover dette ikke vært noe organisert eller strukturert samarbeid.

- Lier kommune vet hva de vil – MEN det vet også jernbaneloverket, kystverket, statens vegvesen etc.
- Lokal politisk enighet – alle er for Fjordbyen (mulig negativt at det er få/ingen kritiske motrøster. Slike er ofte med å skape engasjement og driv i prosessen...)
- Bygge- og deleforbud er vedtatt i påvente av regulering, men det er gitt noen dispensasjoner
  - Nytt (gjenoppbygging) sidespor kan bygges mot forpliktelse om at det senere fjernes.
  - Det er dispensert for utfylling av Gilhusbukta ("Ledige" masser fra Jernbaneloverket).

| Eiendomsstruktur (Utfylling. Forurensing. Flom):   | 9. Hvor aktiv tar dere i utviklingen?<br>(Aktive prosessdrivere (planstyring), observatører)   |   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forurensing: Hovedsakelig 3 problemområder, som kan være løst i løpet av ca 5 år:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gilhusodden/-bukta. Eier: Gjeltsten. Forurensing: Tjære. Status: Gjeltsten sannsynligvis renses 80-90 % av grunnen allerede.</li> <li>2. Grenseområdet mellom Drammen og Lier. Eier: Norges Statsbaner. Forurensing: Kreosot. Status: Ryddes og renses av ROM Eiendom AS.</li> <li>3. ABB-tomta. Eier: Eie1 AS. Forurensing: Sannsynligvis olje PCB. Status: Rensing er pålagt av Statens forurensingstilsyn, men trolig ikke igangsatt.</li> </ol> </li> <li>• Se for øvrig Fylkesmannens hjemmesider – Ren Drammensfjord.</li> <li>• Utfylling: Se kommentarer under Gjeltsten og samarbeid. Eidos Eiendomsutvikling begynner sannsynligvis utfylling av sin del av Gilhusbukta når isen går våren 2012 – kommunal godkjenning/dispensasjon er gitt. (Det forhandles med jernbaneverket om tilkjøring av 1 000 000 m<sup>3</sup> masse som kommer fra jernbanebygging i Vestfold.)</li> <li>• En del av grunnen på Lierstranda er forholdsvis ny (ca 20 år), det vil si at den fortsatt kan sette seg noe. Tiltak må gjennomføres før bruk som byggegrunn.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utfylling er blitt gjort, samt noe sikring av grunn. Men grunnen er noe ustabil og setter seg trolig fortsatt.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lier kommune er aktive i prosessen – som naturlig følge av å være betydelig eier:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Plansamarbeid med Drammen kommune</li> <li>○ Parallelloppdrag / idé-konkurranse initiert av blant annet Lier kommune</li> <li>○ Kommunen jobber aktivt for å danne premisser for hvordan prosessene skal forløpe når de ”overordnede” (KVU, innsigelser) barrierene er avklart (prosjektorganisering).</li> </ul> </li> </ul> |

**Rettighetsstruktur** (Leie- og festeavtalers varighet. Opsjonsavtaler. Rettigheter (servitutter) etablert i andre eiendommer for å sikre/motvirke endring/utvikling).

- Kjente og spesielle rettigheter/servitutter som kan ha betydning: Frydenlund Gård har vannrett fra Gilhusbukta. Ved utfylling, bygging må rettigheten kjøpes/eksproprieres.
- De fleste leie-/festeavtalene går til ca 2020-2030 og kan for så vidt kun kjøpes fri frivillig eller ved tvang, dersom området forandrer karakter og dagens arealbruk ikke anses forenelig med ny bruk.
- Eidos Eiendomsutvikling AS har loddet muligheten for å kjøpe bygg (Kruge og Tollpost) som ligger på egen eiendom, men noen slik handel har ikke blitt gjennomført.
- Eidos Eiendomsutvikling AS har ingen eller svært små arealer som ikke er utleid/festet bort. (merk. ledige arealer er fremleie).
- Leietaker har naturligvis driftsfokus – ikke eiendomsfokus.



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>Reguleringsstruktur</b> (Stikkord: Interkommunalt samarbeid, nasjonale og regionale føringer, rekkefølgebestemmelser, innsigelser, forurensing, kulturminner, naturmangfold):</p>  |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uavklart – venter på: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regional/Statlig (MD) avklaring om plassering av godsterminal – KVU. Godsterminal på Alnabru bygges ut, og det kan peke i retning av at Lierstranda skrinlegges som alternativ. Er ønske om flytting av godsterminalen i Nybyen en motvekt til dette?</li> <li>• Veisystemer (R23's tilknytning til E-18) og jernbane(sannsynlig rekkefølgekrav).</li> </ul> </li> <li>• Mange hensyn og derav innsigelser gjør prosessen tungrodd.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen må bli enig med seg selv. Vi må bli trygge på hva vi kan forholde oss til.</li> </ul>   |  |
| <p><b>Til slutt:</b><br/> <b>I en drømmeverden og med henblikk på Lierstrandas fremtid – oppnålig eller ikke spiller ingen rolle:</b><br/> <b>Hvilke 3 forhold/ting/situasjoner faller på plass i morgen?</b></p>  |   |  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. E18 og R23, samt jernbanesystem er på plass og i bruk</li> <li>2. Avklaring og frigivelse av løpende festeforhold skjer ukomplisert og rett i forkant av at det er nødvendig.</li> <li>3. Grunneierne er enig om utviklingen.</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rammer for fremtiden blir faste og greie å forholde seg til – det forblir et industriområde.</li> <li>2. Veisystemet inn til Lierstranda blir ryddet opp i – forbedret, og investeringsviljen vil bli vesentlig hevet.</li> <li>3. Få vårt anlegg til å bli Norges beste gjenvinningsanlegg for jern og stål. Utnytte eksisterende transportsystemer for utfrakting av nye biler, til å frakte vrakbiler til anlegget. Bygge tak over hele området som vil forskjønne området og redusere/fjerne støy.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. KVU (godsterminal) er avgjort og Lierstranda ble ikke valgt. Det vil si at Jernbaneverkets innsigelse også forsvinner.</li> <li>2. Reguleringsplan for utfylling av Gilhusbukta er på plass. Gir grunnlag for ekspropriasjon (for eksempel strandretten innerst i bukta) og eventuell innløsningsrett for grunneierne.</li> <li>3. Prosjektorganisasjon for planleggingen er oppe og står (etablert og fungerer)</li> <li>4. Miljøverndepartementet har godkjent kommuneplanen.</li> </ol> |

### **Gjeltsten Holding AS / Gilhus Invest AS:**

Lanserer av fjordbyprosjektet på Lierstranda, Gjeltsten Holding AS, var et naturlig ønsket intervjuobjekt, men gjennom e-post av 03.10.2011 bekreftet de signaler som ble gitt sommeren 2011, og intervjuet kom aldri i stand:

*”Gjeltsten Holding har en redusert rolle på Lierstranda i forhold til tidligere uttalte ambisjoner. Jeg tror den relevante aktør å snakke med er Eidos, som er den største grunneier samt Lier kommunes instrument for å realisere en fjordby” (Sælør 2011).*

I juni 2011 gav selskapet til kjenne at de ønsket å satse på raske prosjekter, uten ”reguleringshelvete”, og at derfor fjordbyen ville bli satt på vent. De karakteriserte prosjektet som fortsatt spennende, men at fremdriften er utfordrende (Austad 2011).

### **Selvaag Bolig AS – Petter Cedell:**

I forbindelse med foredrag om boligutvikling og bykvalitet den 21. oktober 2011 (Cedell 2011), tok jeg kontakt med direktør for eiendomsinvesteringer i Selvaag Bolig AS, Petter Cedell. Denne samtalen ble gjort ”på sparket”, men jeg redegjorde for at hensikten var informasjon til masteroppgave og fikk aksept for å referere samtalen i oppgaven.

Min interesse var å få svar på følgende spørsmål:

- 1. Hvor god kjennskap har han og Selvaag til utviklingsplanene på Lierstranda?**
- 2. Har Selvaag vurdert å engasjere seg i området?**
  - a. Hvorfor / hvorfor ikke?**

Selvaag har noe kjennskap til området, men kanskje mer kjennskap til gjennomført og pågående utvikling andre steder i Drammensregionen. Egne prosjekter på Union Brygge i Drammen, Utsikten i Lier, samt andres prosjekter på Engersand og Gullaug i Lier ble nevnt. Med bakgrunn i Gjeltstens engasjement i Lierstranda og antagelse om at hans selskaper hadde (eier)kontroll over området, hadde de ikke vurdert dette området som spesielt interessant. Tidsfaktor i forhold til overordnede planer, herunder containerhavn plassering, virket også til å være en avgjørende faktor. For øvrig fremhevet Cedell at identitet også benevnt ”added value” innenfor eller straks utenfor et utviklingsområde kan være et avgjørende suksesskriterium.

**Anonym og tilfeldige kilde:**

I følge en anonym kilde kan det tyde på at en grunneier i området vurderer å selge sin eiendom. Eiendommen ligger strategisk plassert og kan være en viktig brikke ved en eventuell realisering av utbyggingsplanene. Som beskrevet i innledning må denne informasjonen behandles som svært usikker, men dersom dette medfører riktighet kan kjøper av denne eiendommen tenkes å påvirke deler av det videre risikobilde. Jeg har ikke kommet over annen tilfeldig informasjon som er vurdert å ha betydning for utviklingsrisikoen.

## 2.4 Risikovurderinger

Gjennom empiri-delen er de vesentligste statusforhold knyttet Lierstrandaområdet kartlagt. I de kommende avsnittene skal betydningen av informasjonen vurderes og presenteres. Eiendomsforholdene vil være den gjenkjennende og bærende strukturen også i denne delen.

I tillegg til å drøfte hva som kan gå galt (HAZID – hazard identification), altså de reelle risikofaktorene og hvem som har beslutningsmakt (interessentanalyse), vil jeg kort vurdere sannsynlighet for og konsekvens av risikofaktorene. Enkelte akseptkriterier krever økonomiske analyser av byggekostnader og markedspriser for å kunne innta en riktigst mulig forventning. Slike analyser er på siden av denne oppgaven, slik at disse akseptkriteriene eventuelt kun blir fastsatt etter sammenligning med andre prosjekter og etter eget skjønn.

I tråd med at analysen i stor grad er kvalitativ vil jeg gjøre enkle kategoriseringer, der sannsynligheter angis ved *stor*, *middels* og *liten* og konsekvensene angis med ubetydelig, betydelig og fatal. I tillegg angir fargekodene grønn, oransje og rød de samme klassifiseringene.

| Figur 67 – Kategorisering av sannsynlighet og konsekvens (ord og farge) |       |           |            |
|---|-------|-----------|------------|
| Sannsynlighet   | Stor  | Middels   | Liten      |
| Konsekvens  | Fatal | Betydelig | Ubetydelig |

Siden reguleringsstrukturen er den opplagt første hindringen for utvikling, er det naturlig å begynne med denne.

## 2.4.1 Reguleringsstruktur

| Figur 68 – Risikovurdering 1                  |  |   |                   |                                      |                                |   |
|---|--|---|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---|
| Risikofaktorer                                | Vedtak av ny kommuneplan 2009-2020   |   |                   |                                      |                                |   |
| <b>HAZID</b><br>Hva kan gå galt?              | Departementets avgjørelse av innsigelser som er fremmet mot Lier sin nye kommuneplan går i planens disfavør. Herunder følger at prosesser i forbindelse med NTP 2014-2023 og KVV plasserer godsterminal på Lierstranda.  |   |                   |                                      |                                |   |
| <b>Akseptkriterie:</b>                        | Kommuneplanen 2009-2020 vedtas uten vesentlig endring av foreslått arealbruk eller omfang.   |   |                   |                                      |                                |   |
| <b>Vurdering:</b>                             | <p>Det er bred lokalpolitisk enighet i Lier om utvikling av Lierstranda/Brakerøya i retning av en ny fjordby. Drammen kommunes ståsted er noe mer usikkert, men avtale om interkommunalt plansamarbeid for Lierstranda og Brakerøya bærer bud om at interessene konvergerer. Det er likevel verd å merke seg at Drammen kommune vil og må ta hensyn til egne ønsker og behov for fremtidig utvikling og arealbruk på Holmen, i Nybyen og Tangen. Disse områdene inngår i den regionale kabalen for fremtidig utvikling og lokalisering av nytt transportknutepunkt i Drammensregionen.</p> <p>Innsigelsene som er fremmet mot Lier kommune sin kommuneplan 2009 – 2020 er knyttet til lokalpolitikernes ønsket arealbruk eller nærmere bestemt prosess for fastsettelse av arealbruk. Dette må sees i sammenheng med pågående arbeid med Nasjonal transportplan 2014-2023 og KVV i forbindelse med plassering av godsterminal i Drammensregionen. Dette arbeidet setter en foreløpig stopper for vedtak av de lokale arealbruksplanene, og avklaring kan ikke ventes før i 2012/2013. Ettersom det regionale- og nasjonale arbeidet skrider frem vil man sannsynligvis kunne gjøre nærmere antagelser om utfall.</p> <p>Slik prosessen står, er utfallet svært vanskelig å vurdere. Det vil si at sannsynligheten vurderes å være middels til høy for at de nasjonale- og regionale behovene vurderes å gå på tvers av de lokale ønskene, og at disse hensynene kan komme til å veie tyngre enn de lokale. Konsekvensene av at de nasjonale hensynene vinner frem er fatale.</p> |   |                   |                                      |                                |   |
| <b>Sannsynlighet</b>                          |  |   |                   |                                      |                                |   |
| <b>Konsekvens</b>                             |  |   |                   |                                      |                                |   |
| <b>Interessent:</b>                           | Interesse i risikofaktor   |   | Viktighet (1,2,3) | Holdning til risikofaktor (++,+,-,-) | Inflytelse (høy, middels, lav) | Strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer |
|   | Positive effekter for interessenten  | Negative effekter for interessenten         |                   |                                      |                                |   |
| Miljøverndep.<br>(se også under Buskerudbyen) | Miljø-/klima:<br>Flere bor- og arbeider rundt kollektiv-knutepunkt.  | Må finne annen plassering for godsterminal. | 3                 | +/-                                  | Høy – dvs. avgjørende.         | Se tiltak.  |
| <b>Tiltak:</b>                                | Jobbe aktivt og målrettet med sektormyndighetene og departementet for å synliggjøre gode alternativer for godsterminalplassering og transportløsninger.  |   |                   |                                      |                                |   |

| Figur 69 – Risikovurdering 2                            |  |  |                   |                                       |                                |  |
|---|--|--|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--|
| Risikofaktorer  | Buskerudbyen   |  |                   |                                       |                                |  |
| <b>HAZID</b><br>Hva kan gå galt?                        | Samarbeidsprosjekt Buskerudbyen ser seg samlet tjent med plassering av ny godsterminal på Lierstranda, og jobber for dette.  |  |                   |                                       |                                |  |
| <b>Akseptkriterie:</b>                                  | Buskerudbyen må gi støtte for transformasjon av Lierstrandaområdet slik Liers kommuneplan 2009-2020 viser.   |  |                   |                                       |                                |  |
| <b>Vurdering:</b>                                       | Til tross for at plassering av ny godsterminal etter min vurdering er av stor betydning for regionen, er det fint lite å finne om dette i saksdokumenter på Buskerudbyens hjemmesider.<br><br>At et så viktig tema er viet lite oppmerksomhet kan tyde på motstridende interesser og uenighet. Avisartikkel i DT den 14. november 2011 forsterker antakelsen om uenighet (Bakken 2011). Sannsynligheten vurderes som middels for at Buskerudbyen ikke enes om godsterminalplassering til fordel for transformasjon av Lierstranda. Konsekvensen vurderes å kunne ha fatale følger. |  |                   |                                       |                                |  |
| <b>Sannsynlighet</b>                                    |  |  |                   |                                       |                                |  |
| <b>Konsekvens</b>                                       |  |  |                   |                                       |                                |  |
| <b>Interessent:</b>                                     | Interesse i risikofaktor   |  | Viktighet (1,2,3) | Holdning til risikofaktor (++,+,-,--) | Inflytelse (høy, middels, lav) | Strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer              |
|   | Positive effekter for interessenten  | Negative effekter for interessenten                              |                   |                                       |                                |  |
| Lier kommune  | Gjennomføring av planen  | Ingen  | 1                 | ++                                    | Middels                        |  |
| Drammen Kommune   | Gjennomføring av planen  | Godsterminal i Nybyen forblir                                    | 2                 | +                                     | Høy                            | Selge inn Drammens fordeler ved utvikling av Lierstranda / Brakerøya |
| N. Eiker kommune, Ø. Eiker kommune og Kongsberg kommune | Ingen spesielle?   | "Kampen" om tilflyttere. Potensielt lengre vei til godsterminal. | 2                 | +/-                                   | Middels                        |  |
| Sektormyndigheter                                       | Ingen spesielle?   | Ingen spesielle  | 2                 | +/-                                   | Middels                        | Selge inn alternative plasseringer til godsterminal                  |

| Figur 69 fortsetter – Risikovurdering 2 |   |   |   |   |     |  |
|---|---|---|---|---|-----|--|
| Risikofaktorer                          | Buskerudbyen  |   |   |   |     |  |
| Fylkeskommunen og Fylkesmannen          | Forsterking av befolknings-tyngdepunkt nær Drammen. Flyter på Drammens medvind. Effektiv og miljøriktig i forhold til transport-muligheter. Etablering av et godt synlig landemerke i regionen. | Godsknute-punkt risikerer å bli flyttet ut av regionen. | 3 | + | Høy | Selge inn elementer nevnt under positive effekter. |
| <b>Tiltak:</b>                          | Se hver enkelt interessent.   |   |   |   |     |  |

Dersom forslaget til kommuneplan 2009-2020 blir vedtatt slik forslaget foreligger i dag, vil risiko knyttet til klassiske og lokale markeds- og reguleringsmotsetninger gjøre seg gjeldende. Disse er blant annet plan- og utredningskrav, utnyttelse, rekkefølgebestemmelser, miljøkrav og utbyggingsavtaler. God risikohåndtering er å være i forkant av hendelsene, og derfor presenteres analyse også for enkelte av disse risikofaktorene.

| Figur 70 – Risikovurdering 3     |  |  |                      |  |                                      |  |
|----------------------------------|--|--|----------------------|--|--------------------------------------|--|
| <b>Risikofaktorer</b>            | <b>Plan- og utredningskrav:</b>  |  |                      |  |                                      |  |
| <b>HAZID</b><br>Hva kan gå galt? | Det blir pålagt utvidede plan- og utredningskrav   |  |                      |  |                                      |  |
| <b>Akseptkriterie:</b>           | Ingen utredningskrav ut over de som er beskrevet i kommuneplanen 2009-2020.  |  |                      |  |                                      |  |
| <b>Vurdering:</b>                | Plan- og utredningskrav synes å være forholdsvis rigid allerede i kommuneplanforslaget 2009-2020. Tilleggsutredning for støy er beskrevet i gjeldende kommuneplan for Drammen, og bør forventes videreført. Det er liten sannsynlighet for utvidede krav, og slik tilleggsutredning har sannsynligvis en ubetydelig konsekvens i den store sammenhengen. |  |                      |  |                                      |  |
| <b>Sannsynlighet</b>             |  |  |                      |  |                                      |  |
| <b>Konsekvens</b>                |  |  |                      |  |                                      |  |
|                                  |  |  |                      |  |                                      |  |
| <b>Interessent:</b>              | Interesse i risikofaktor   |  | Viktighet<br>(1,2,3) | Holdning til<br>risikofaktor<br>(++,+,-,-) | Inflytelse<br>(høy, middels,<br>lav) | Strategier for å<br>oppnå støtte<br>eller redusere<br>hindringer |
|                                  | Positive<br>effekter for<br>interessenten  | Negative<br>effekter for<br>interessenten  |                      |  |                                      |  |
| Kommunene                        | Planen realiseres raskere.   | De kan bli kritisert for at grundigere undersøkelser ville avdekket nye forhold. | 2                    | +  | Høy                                  | Ingen.   |
| <b>Tiltak:</b>                   | Ingen.   |  |                      |  |                                      |  |



| Figur 71 – Risikovurdering 4     |  |  |                   |                                      |                                |   |
|----------------------------------|--|--|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---|
| Risikofaktorer                   | Utnyttelse   |  |                   |                                      |                                |   |
| <b>HAZID</b><br>Hva kan gå galt? | Tillatt utnyttelse blir satt så lavt at en realisering av planene ikke blir økonomisk forsvarlige.   |  |                   |                                      |                                |   |
| <b>Akseptkriterie:</b>           | <p>Dette akseptkriterium krever økonomisk analyse, og er derfor skjønnsmessig satt ved sammenligning og etter utbyggingsvolum presentert i idé-konkurransen.</p> <p>BYA &gt; 60 % og inntil 9 etasjer (gesimshøyde 31 meter). Dette er noe høyere fotavtrykk enn Union Brygge i Drammen (DrammenKommune 2002), og noe lavere enn Bragernes Strand. På Bragernes Strand (DrammenKommune 2003) er BYA opptil 65 % tillatt for deler av området, men høyden er begrenset til 6 etasjer. I 2 av idé-skissene fra arkitektkonkurransen er det lagt opp til en utnyttelse (%-BYA) på 70 %, men beregningen er inkludert gater. Petter Cedell i Selvaag Bolig AS uttalte i foredrag den 21. oktober 2011 at erfaring tilsier at det er grunn til å forvente en høy(ere) utnyttelse nær baneløsninger (Cedell 2011).</p> |  |                   |                                      |                                |   |
| <b>Vurdering:</b>                | Planforslaget har ikke fastsatt utnyttelsesgrad, men i tråd med at det er uttalt ønske om at kommunens vekst skal konsentreres til Lierstranda, og at det er lagt opp til liten vekst andre steder i kommunen (LierKommune 2008 s 5)   |  |                   |                                      |                                |   |
| <b>Sannsynlighet</b>             | (LierKommune 2011d), synes det lite sannsynlig at akseptkriteriet ikke blir innfridd. Konsekvensene vurderes imidlertid å være betydelige, og kan komme til å true en gjennomføring.   |  |                   |                                      |                                |   |
| <b>Konsekvens</b>                |  |  |                   |                                      |                                |   |
| <b>Interessent:</b>              | Interesse i risikofaktor   |  | Viktighet (1,2,3) | Holdning til risikofaktor (++,+,-,-) | Inflytelse (høy, middels, lav) | Strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer |
|                                  | Positive effekter for interessenten  | Negative effekter for interessenten                              |                   |                                      |                                |   |
| Kommunene                        | Flere arbeidsplasser og innbyggere (skattebetalere)  | Kritiseres for lite fokus på bykvalitet, det vil si fellesgoder. | 3                 | +                                    | Høy                            | Se tiltak.  |
| <b>Tiltak:</b>                   | Lage tydelige og forståelige beregninger tidlig i prosessen for områderegulering. Dette for å synliggjøre <i>nødvendig</i> utnyttelse.   |  |                   |                                      |                                |   |

| Figur 72 – Risikovurdering 5     |  |  |                   |                                      |                                |   |
|----------------------------------|--|--|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---|
| Risikofaktorer                   | Rekkefølgebestemmelser   |  |                   |                                      |                                |   |
| <b>HAZID</b><br>Hva kan gå galt? | Ny infrastruktur må på plass før utbygging kan komme i gang.   |  |                   |                                      |                                |   |
| <b>Akseptkriterie:</b>           | Forbedring av, eller etablering av ny infrastruktur kan skje samtidig med utbygging.   |  |                   |                                      |                                |   |
| <b>Vurdering:</b>                | Jfr. PBL § 11-9 nr 4 kan det stilles rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønstruktur og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen. Det foreligger ingen rekkefølgekrav i forslag til kommuneplan 2009-2020, men båndlegging av området og departementets avgjørelse av innsigelser kan føre til at overordnet myndighet stiller slike krav. Avklaring rundt R23 fra Røyken og valg av tilknytning til øvrig infrastruktur, samt bygging av ny jernbanestasjon kan være momenter som må avklares. Forbedret infrastruktur vil imidlertid tilføre utviklingsområdet verdi. |  |                   |                                      |                                |   |
| <b>Sannsynlighet</b>             | Sannsynligheten for at rekkefølgekrav i en eller annen form, enten i den endelige kommuneplanen eller i etterfølgende reguleringsplan, anses som middels. Konsekvensene av slike krav er helt avhengig av kravets type, omfang og tidshorisont for avklaring. Konsekvensene vurderes derfor å være betydelige.   |  |                   |                                      |                                |   |
| <b>Konsekvens</b>                |  |  |                   |                                      |                                |   |
| <b>Interessent:</b>              | Interesse i risikofaktor   |  | Viktighet (1,2,3) | Holdning til risikofaktor (++,+,-,-) | Inflytelse (høy, middels, lav) | Strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer |
|                                  | Positive effekter for interessenten  | Negative effekter for interessenten                                |                   |                                      |                                |   |
| Kommunene                        | Raskere gjennomføring av planen  | Kan blir kritisert for å la kapitalhensyn gå foran samfunnshensyn. | 3                 | -                                    | Høy                            | Se tiltak.  |
| <b>Tiltak:</b>                   | Jobbe aktivt og målrettet med sektormyndighetene og departementet for raskt å få midler til realisering av valgte løsninger.   |  |                   |                                      |                                |   |

| Figur 73 – Risikovurdering 6 |  |  |   |                   |                                      |                                |   |
|------------------------------|--|--|---|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---|
| Risikofaktorer               |  | Utbyggingsavtale   |   |                   |                                      |                                |   |
| HAZID<br>Hva kan gå galt?    |  | Utbyggingsavtale gir for store kostnader.  |   |                   |                                      |                                |   |
| Akseptkriterie:              |  | Samsvar mellom PBL's intensjon og praksis.   |   |                   |                                      |                                |   |
| Vurdering:                   |  | Gjennom den ny plan- og bygningslov nr 71/2008, kapittel 17 er regulering av innholdet utbyggingsavtaler blitt skjerpet. PBL § 17-3, 3. ledd sier blant annet at:  |   |                   |                                      |                                |   |
| Sannsynlighet                |  | <p><i>”Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er <u>nødvendig</u> for gjennomføring av planvedtak. Slike tiltak må stå i <u>rimelig</u> forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltak, må <u>stå i forhold til den belastning den aktuelle utbyggingen påfører kommunen.</u>”</i></p> <p>Forslag til kommuneplan 2009-2020 sier at det skal inngås utbyggingsavtale om teknisk infrastruktur, grønstruktur, energiløsninger og –distribusjon og estetikk. Det er ikke enkelt å vurdere hva som er <i>nødvendig</i>, hvor mye som er rimelig i forhold til utbyggingens art og omfang, samt hvilke belastning utbyggingen vil påføre kommunene, men loven foreskriver balanse i utbyggingsavtaler. Det betyr at det er liten sannsynligheten for at slik avtale vil påføre urimelig kostnader og konsekvensene anses som ubetydelige.</p> |   |                   |                                      |                                |   |
| Konsekvens                   |  |  |   |                   |                                      |                                |   |
| Interessent:                 |  | Interesse i risikofaktor   |   | Viktighet (1,2,3) | Holdning til risikofaktor (++,+,-,-) | Inflytelse (høy, middels, lav) | Strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer |
|                              |  | Positive effekter for interessenten  | Negative effekter for interessenten         |                   |                                      |                                |   |
| Kommunene:                   |  | Raskere gjennomførign av planen.   | Økte kostnader for kommuene og fellesskapet | 1                 | ++                                   | Lav                            | Se tiltak.  |
| Tiltak:                      |  | Lage tydelige, ærlige og forståelige beregninger tidlig i prosessen. Dette for å etablere felles forståelse av utbyggingsavtalenes rekkevidde.   |   |                   |                                      |                                |   |

| Figur 74 – Risikovurdering 7     |   |   |                   |                                       |                                |   |
|----------------------------------|---|---|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---|
| Risikofaktor                     | Miljøkrav   |   |                   |                                       |                                |   |
| <b>HAZID</b><br>Hva kan gå galt? | Miljøkrav gjør byggekostnader for høye.   |   |                   |                                       |                                |   |
| <b>Akseptkriterie:</b>           | Tidlig og punktvis avklaring av hvilke eventuelle konkrete miljørelaterte tilleggskrav som vil gjelde, og at disse vurderes salgbare til sluttbrukere.  |   |                   |                                       |                                |   |
| <b>Vurdering:</b>                | Miljøfokus og –krav er viktig for å drive de markedsstyrte kreftene og den teknologiske utviklingen i riktig retning. Likevel må det være en viss konvergens mellom miljøkrav, tilgjengelig teknologi og økonomisk akseptable byggeløsninger.   |   |                   |                                       |                                |   |
| <b>Sannsynlighet</b>             | <p>Utviklere flest har fokus på miljøriktige løsninger og LCC (livssyklus-kostnader) fremholdes som argument for aksept av merkostnader. Men siden merkostnadene tilslutt må aksepteres av sluttbruker kan miljøkrav utgjøre en risiko for gjennomføring. Det er mulig sluttbruker i næring har en større motivasjon til å tenke investeringen i et bygningsmessig livsløp-perspektiv enn private boligkjøpere med 5-25 års perspektiv.</p> <p>Jeg anslår liten sannsynligheten for at kommunen vil sette miljøkrav som fører til at realisering blir for kostbart. Kravene vil i tilfelle trolig bli justert til akseptabelt nivå. Konsekvensene av for rigide miljøkrav er betydelige, og kan føre til at bygging utsettes eller skrinlegges.</p> |   |                   |                                       |                                |   |
| <b>Konsekvens</b>                |   |   |                   |                                       |                                |   |
| <b>Interessent:</b>              | Interesse i risikofaktor  |   | Viktighet (1,2,3) | Holdning til risikofaktor (++,+,-,--) | Inflytelse (høy, middels, lav) | Strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer |
|                                  | Positive effekter for interessenten   | Negative effekter for interessenten     |                   |                                       |                                |   |
| Kommunene                        | Raskere gjennomføring av planen.  | Må revurdere uttalte miljø-målsettinger | 2-3               | -                                     | Middels                        | Ingen.  |
| <b>Tiltak:</b>                   | Lage tydelige, ærlige og forståelige beregninger tidlig i prosessen. Dette for å etablere felles forståelse av miljøkravenes betydning.   |   |                   |                                       |                                |   |

## 2.4.2 Eiendomsstruktur

| Figur 75 – Risikovurdering 8     |   |  |                          |  |                                       |   |
|----------------------------------|---|--|--------------------------|--|---------------------------------------|---|
| <b>Risikofaktor</b>              | <b>Forurensing</b>  |  |                          |  |                                       |   |
| <b>HAZID</b><br>Hva kan gå galt? | Grunnen er vesentlig mer forurenset enn antatt.   |  |                          |  |                                       |   |
| <b>Akseptkriterie:</b>           | Nærmere undersøkelser og kostnadsberegninger er overensstemmende med de funn som allerede er gjort.   |  |                          |  |                                       |   |
| <b>Vurdering:</b>                | Empirien tegner et bilde av Lierstranda som et svært forurenset område. Grundig kartlegging er gjort i både privat og offentlig regi, og opprensingsarbeidet er i gang. Noe usikkerhet knyttet til forurensingens omfang og kostnad til rensing bør imidlertid aksepteres.                                  |  |                          |  |                                       |   |
| <b>Sannsynlighet</b>             | Med bakgrunn i grundig kartlegging og mulighet for å frembringe erfaringstall fra allerede gjennomført rensing, vurderes det å være liten sannsynligheten for at grunnen er vesentlig mer forurenset enn antatt. Konsekvensene vil imidlertid kunne være betydelige, men vurderes ikke å kunne være fatale. |  |                          |  |                                       |   |
| <b>Konsekvens</b>                |   |  |                          |  |                                       |   |
| <b>Interessent:</b>              | <b>Interesse i risikofaktor</b>   |  | <b>Viktighet (1,2,3)</b> | <b>Holdning til risikofaktor (++,+,-,--)</b> | <b>Inflytelse (høy, middels, lav)</b> | <b>Mulige strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer</b> |
|                                  | <b>Positive effekter for interessenten</b>  | <b>Negative effekter for interessenten</b> |                          |  |                                       |   |
| Ingen (fysisk risiko)            |   |  |                          |  |                                       |   |
| <b>Tiltak:</b>                   | Ingen.  |  |                          |  |                                       |   |

| Figur 76 – Risikovurdering 9     |   |  |                          |   |                                       |   |
|----------------------------------|---|--|--------------------------|---|---------------------------------------|---|
| <b>Risikofaktor</b>              | <b>Flom</b>   |  |                          |   |                                       |   |
| <b>HAZID</b><br>Hva kan gå galt? | Byggearealene må sikres vesentlig mer enn antatt mot flom:  |  |                          |   |                                       |   |
| <b>Akseptkriterie:</b>           | Det gis ingen vesentlige tilleggskrav til flomsikring utover hva som må forventes etter gjennomgang av rapporter fra NVE og hvilke hensyn som er tatt i sammenlignbare utbygginger.   |  |                          |   |                                       |   |
| <b>Vurdering:</b>                | I likehet med forurensning er denne risikofaktoren rimelig godt kartlagt og dokumentert. Denne risikofaktoren er i større grad knyttet til politiske vedtak om sikringsnivå enn en faktisk opplevelse av sikringsbehovet. Det er liten sannsynlighet for overraskelser og konsekvenser av et økt sikringsbehov vurderes som ubetydelig. |  |                          |   |                                       |   |
| <b>Sannsynlighet</b>             |   |  |                          |   |                                       |   |
| <b>Konsekvens</b>                |   |  |                          |   |                                       |   |
| <b>Interessent:</b>              | <b>Interesse i risikofaktor</b>   |  | <b>Viktighet (1,2,3)</b> | <b>Holdning til risikofaktor (++,+,-,-)</b> | <b>Inflytelse (høy, middels, lav)</b> | <b>Mulige strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer</b> |
|                                  | <b>Positive effekter for interessenten</b>  | <b>Negative effekter for interessenten</b> |                          |   |                                       |   |
| Ingen                            |   |  |                          |   |                                       |   |
| <b>Tiltak:</b>                   | Ingen.  |  |                          |   |                                       |   |

| Figur 77 – Risikovurdering 10    |  |                                     |                   |                                      |                                |  |
|----------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--|
| Risikofaktor                     | Setninger  |                                     |                   |                                      |                                |  |
| <b>HAZID</b><br>Hva kan gå galt? | Grunnen må sikres vesentlig mer enn antatt mot setninger:  |                                     |                   |                                      |                                |  |
| <b>Akseptkriterie:</b>           | Ingen vesentlige ekstrakostnader i tilknytning til grunnforholdene.  |                                     |                   |                                      |                                |  |
| <b>Vurdering:</b>                | <p>Mye av grunnen er ung, utfylt sjøgrunn som fortsatt <i>setter</i> seg forholdsvis mye. De senere år har det vært gjennomført mange store utbygginger i sjønære området, slik at gode metoder og beregningsmodeller for kostnader antas å være tilgjengelig.</p> <p>Det er derfor liten sannsynligheten for at kostnader til å sikre grunnen skal bli vesentlig høyere enn det man med en rimelig rasjonell forventning kan legge til grunn. Konsekvensene kan imidlertid bli betydelige dersom forventningsgrunnlaget er urealistisk.</p> |                                     |                   |                                      |                                |  |
| <b>Sannsynlighet</b>             |  |                                     |                   |                                      |                                |  |
| <b>Konsekvens</b>                |  |                                     |                   |                                      |                                |  |
| <b>Interessent:</b>              | Interesse i risikofaktor   |                                     | Viktighet (1,2,3) | Holdning til risikofaktor (++,+,-,-) | Inflytelse (høy, middels, lav) | Mulige strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer |
|                                  | Positive effekter for interessenten  | Negative effekter for interessenten |                   |                                      |                                |  |
| Ingen (fysisk risiko)            |  |                                     |                   |                                      |                                |  |
| <b>Tiltak:</b>                   | Prøvepæling kan bekrefte tidligere undersøkelser, herunder avstand til fast grunn og grunnens substans.  |                                     |                   |                                      |                                |  |

### 2.4.3 Eierstruktur

| Figur 78 – Risikovurdering 11    |   |                                     |                   |                                      |                                |  |
|----------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--|
| Risikofaktor                     | Motsetninger – eiendomsfokus vs. driftsfokus  |                                     |                   |                                      |                                |  |
| <b>HAZID</b><br>Hva kan gå galt? | Motsetninger mellom eiere med eiendomsfokus og driftsfokus stopper utviklingen.   |                                     |                   |                                      |                                |  |
| <b>Akseptkriterie:</b>           | Det etableres i første omgang dialog og deretter felles forståelse for at transformasjon av området ønskes og vil skje.   |                                     |                   |                                      |                                |  |
| <b>Vurdering:</b>                | Forståelig nok er interessen og motivene for en vesentlig arealbruksendring forskjelling for aktørene med henholdsvis eiendomsfokus og driftsfokus. På dette området skulle jeg ønske en noe bredere empiri, hvor intervju med flere driftsfokus- aktører kunne gi et noe mer helhetlig bilde.  |                                     |                   |                                      |                                |  |
| <b>Sannsynlighet</b>             | <p>Departementets avgjørelse av innsigelsene og endelig vedtak av kommuneplanen 2009-2020 vil trolig bli startskuddet for dialoginvitasjoner, og faktisk realisering av planen. En trinnvis utbygging, vil sannsynligvis med tiden føre til en felles forståelse av og endatil kanskje felles ønske om utviklingsretning. Dette fordi en gradvis transformasjon vil tilføre og synliggjøre områdenes verdipotensial, og med økt verdipotensial vil også viljen til å vurdere forskjellige alternativer gjøre seg gjeldene.</p> <p>Jeg vurderer sannsynligheten som stor for at eksisterende motsetninger vil vedvare. I tråd med tanken om en trinnvis utbygging, vil konsekvensene på kort og mellomlang sikt å være ubetydelige, men hvis motsetningene vedvarer på lengre sikt kan de være betydelige.</p> |                                     |                   |                                      |                                |  |
| <b>Konsekvens</b>                |   |                                     |                   |                                      |                                |  |
| <b>Interessent:</b>              | Interesse i risikofaktor  |                                     | Viktighet (1,2,3) | Holdning til risikofaktor (++,+,-,-) | Inflytelse (høy, middels, lav) | Mulige strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer |
|                                  | Positive effekter for interessenten   | Negative effekter for interessenten |                   |                                      |                                |  |
| Lier kommune                     | Gjennomføring av plan og egen positiv verdiskapning.  | Ingen.                              | 2                 | ++                                   | Høy                            |  |



| Figur 78 fortsetter – Risikovurdering 11                       |   |  |   |             |               |  |
|--|---|--|---|-------------|---------------|--|
| Risikofaktor   | Motsetninger – eiendomsfokus vs. driftsfokus  |  |   |             |               |  |
| Drammen Kommune  | Drammen by "vokser" seg større og enda vakrere.   | Plassering av godsterminal.                      | 2 | +           | Høy           | Selge inn Drammen sine fordel.   |
| Staten (jernbane og vei)                                       | Økt persontrafikk på bane   | Plassering av godsterminal                       | 3 | + -         | Høy           | Selge inn miljøaspekt og alternative løsningsalternativer for plassering av godsterminal |
| Eie 1 AS (ABB Holding AS)                                      | Økte grunnverdier   | Flytting av virksomhet                           | 2 | +           | Middels       |  |
| Bama Industrier AS   | Økte grunnverdier   | Ingen. (Drift kan sannsynligvis fortsette)       | 1 | ++          | Middels       |  |
| Eidos Eiendomsutvikling AS                                     | Økte grunnverdier   | Usikkerhet – opphør dagens utleie                | 2 | ++          | Høy           |  |
| AG Eiendomsinvest AS Nor Holding og Eiendom AS Tomtegata 64 AS | Økte grunnverdier   | Usikkerhet – opphør dagens utleie.               | 2 | +           | Middels       |  |
| Jerntomta AS Hellik Teigen (AS)                                | Økt grunnverdier  | Opphør / flytting av dagens virksomhet           | 2 | --          | Høy           |  |
| Agros Eiendom Gilhus II AS                                     | Økte grunnverdier   | Usikkerhet og opphør av dagens utleie            | 2 | -<br>(++ ?) | Middels (Høy) |  |
| Team Tour Eiendom AS   | Økte grunnverdier   | Opphør / flytting av dagens bruk                 | 1 | -           | Middels       |  |
| Linnesstranda 2 AS (OKK)                                       | Økte grunnverdier   | Opphør / flytting av dagens virksomhet / utleie. | 1 | -           | Middels       |  |
| Andre naboer   | Økte grunnverdier   | Redusert utsikt, byggestøy                       | 1 | ++          | Lav           |  |
| <b>Tiltak:</b>   | Etabler dialog og vær åpne på egen agenda. Etter at reguleringsmaktens "dom er falt" vil sannsynligvis markedskreftene i det lange løp uansett vinne. |  |   |             |               |  |

| Figur 79 – Risikovurdering 12 |   |   |                   |                                      |                                |  |
|-------------------------------|---|---|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--|
| Risikofaktor                  | Salg av eiendom i analyseområdet  |   |                   |                                      |                                |  |
| HAZID<br>Hva kan gå galt?     | Dersom eiendommer i analyseområdet avhendes og kjøper blir aktør med driftsfokus kan utviklingsplanene vanskeligjøres.                        |   |                   |                                      |                                |  |
| Akseptkriterie:               | Aktør med overvekt av eiendomsfokus sikrer seg kontroll over eiendommer som kommer for salg (kjøp eller opsjon).                              |   |                   |                                      |                                |  |
| Vurdering:                    | Både eiendomsfokusaktører og driftsfokusaktører vil trolig kjenne sin besøkelsestid dersom eiendommer i analyseområdet blir lagt ut for salg. |   |                   |                                      |                                |  |
| Sannsynlighet                 | Det er også sannsynligvis at begge typer aktører har finansielle muskler til å kunne handle.  |   |                   |                                      |                                |  |
| Konsekvens                    |   |   |                   |                                      |                                |  |
|                               | Sannsynligheten vurderes derfor å være middels for at aktør med eiendomsfokusaktør sikrer seg eventuelle ledige eiendommer.                   |   |                   |                                      |                                |  |
|                               | Konsekvensen ved at driftsfokus aktør lander eventuelle handler er betydelige, men trolig løsbart på lang sikt                                |   |                   |                                      |                                |  |
| Interessent:                  | Interesse i risikofaktor  |   | Viktighet (1,2,3) | Holdning til risikofaktor (++,+,-,-) | Inflytelse (høy, middels, lav) | Mulige strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer |
|                               | Positive effekter for interessenten   | Negative effekter for interessenten             |                   |                                      |                                |  |
| Driftsfokusaktører            | Ingen   | Usikkerhet. Eiendomsfokusaktører fester grepet. | 2                 | --                                   | Høy                            |  |
| Eiendomsfokusaktører          | Sikrer egen utvikling og fester eget grep om utviklingen  | Ingen   | 3                 | ++                                   | Høy                            |  |
| Tiltak:                       | Være i kontinuerlig dialog – man vet aldri når en kjøpsmuligheten dukker opp.   |   |                   |                                      |                                |  |

| Figur 80 – Risikovurdering 13    |  |                                     |                   |                                      |                                |   |
|----------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---|
| Risikofaktor                     | Drivkraft i utviklingen  |                                     |                   |                                      |                                |   |
| <b>HAZID</b><br>Hva kan gå galt? | Utviklingsprosjektet mister eller mangler nødvendig markedsmessig kunnskap, erfaring og eventuelt drivkraft for progresjon og gjennomføring.   |                                     |                   |                                      |                                |   |
| <b>Akseptkriterie:</b>           | Noen (Gilhus Invest AS, Eidos Eiendomsutvikling AS eller annen aktør) med nødvendig kapasiteter (finansielt og kunnskap) innehar til enhver tid tydelig, pålitelig og ledende rolle som pådriver for gjennomføring.  |                                     |                   |                                      |                                |   |
| <b>Vurdering:</b>                | <p>At Gilhus Invest AS (Gjeltsten Holding AS) har uttalt reduserte ambisjoner for området kan være ugunstig for en eventuell utvikling. I samtale med Selvaag Bolig AS ble nettopp Gjeltstens <i>store</i> engasjement fremholdt som et av argumentene for de ikke begrenset interesse.</p> <p>Dette vil si at enten må interessen og motivasjonen fra Gilhus Invest AS (Gjeltsten Holding AS) vekkes til live ellers må en annen aktør trer inn i rollen som pådriver for utviklingen. Eidos Eiendomsutvikling AS og Lier kommune har absolutt utvist vilje og handlekraft til å dra prosessene, men disse kan tenkes å mangle finansielle midler og nødvendig spisskompetanse og erfaringer om markedskreftene og større områdetransformasjon. Dette kan være avgjørende for å få til nødvendig progresjon og for ikke å tape kampen mot eventuelle konkurrerende utbygginger. Denne kunnskap og erfaring besittes av de store kjente utviklerselskapene som for eksempel Backegruppen, JM, Selvaag, Veidekke, Aspelin Ramm etc. Mulighetene er mange, men samarbeid og dialog kan være nøkkelen. På ett eller annet tidspunkt vil trolig ekstern, markedsrettet og transformasjonsspisset kunnskap bli nødvendig.</p> <p>Forutsatt at den overordnede politiske behandlingen gir transformasjonsmulighet på Lierstranda, er det lite sannsynlig at nødvendig kunnskap, drivkrefter og kapital ikke finner veien til Lierstranda. Konsekvensene ved at dette ikke tas på alvor, og at de uteblir, vurderes å kunne være fra betydelige til fatale.</p> |                                     |                   |                                      |                                |   |
| <b>Sannsynlighet</b>             | <p>Dette vil si at enten må interessen og motivasjonen fra Gilhus Invest AS (Gjeltsten Holding AS) vekkes til live ellers må en annen aktør trer inn i rollen som pådriver for utviklingen. Eidos Eiendomsutvikling AS og Lier kommune har absolutt utvist vilje og handlekraft til å dra prosessene, men disse kan tenkes å mangle finansielle midler og nødvendig spisskompetanse og erfaringer om markedskreftene og større områdetransformasjon. Dette kan være avgjørende for å få til nødvendig progresjon og for ikke å tape kampen mot eventuelle konkurrerende utbygginger. Denne kunnskap og erfaring besittes av de store kjente utviklerselskapene som for eksempel Backegruppen, JM, Selvaag, Veidekke, Aspelin Ramm etc. Mulighetene er mange, men samarbeid og dialog kan være nøkkelen. På ett eller annet tidspunkt vil trolig ekstern, markedsrettet og transformasjonsspisset kunnskap bli nødvendig.</p> <p>Forutsatt at den overordnede politiske behandlingen gir transformasjonsmulighet på Lierstranda, er det lite sannsynlig at nødvendig kunnskap, drivkrefter og kapital ikke finner veien til Lierstranda. Konsekvensene ved at dette ikke tas på alvor, og at de uteblir, vurderes å kunne være fra betydelige til fatale.</p>   |                                     |                   |                                      |                                |   |
| <b>Konsekvens</b>                |  |                                     |                   |                                      |                                |   |
| <b>Interessent:</b>              | Interesse i risikofaktor   |                                     | Viktighet (1,2,3) | Holdning til risikofaktor (++,+,-,-) | Inflytelse (høy, middels, lav) | Strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer |
|                                  | Positive effekter for interessenten  | Negative effekter for interessenten |                   |                                      |                                |   |
| Gilhus Invest AS                 | Verdiøkning  | Ingen                               | 2                 | - (+?)                               | Middels                        |   |
| Eidos Eiend.utvikl. AS           | Verdiøkning  | Ingen                               | 2                 | ++                                   | Middels                        |   |
| Andre                            |  |                                     | 2                 |                                      |                                |   |
| <b>Tiltak:</b>                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tettere dialog og avklaring med Gilhus Invest AS/Gjeltsten Holding AS</li> <li>2. Etabler dialog med fraværende aktører for vurdering av samarbeidsmuligheter (Selvaag, Backe gruppen, JM, Veidekke, Aspelin Ramm el.) Kontakt med rådgivningsmiljøer som ikke konkurrerer, slik som for eksempel Rambøll AS, kan være verdifullt.</li> </ol>  |                                     |                   |                                      |                                |   |

## 2.4.4 Rettighetsstruktur

| Figur 81 – Risikovurdering 14    |   |  |                          |   |                                       |   |
|----------------------------------|---|--|--------------------------|---|---------------------------------------|---|
| <b>Risikofaktor</b>              | <b>Feste- og leieavtaler</b>  |  |                          |   |                                       |   |
| <b>HAZID</b><br>Hva kan gå galt? | Eksisterende feste- og leieavtaler forsinker eller stopper utvikling ved at avtalt varighet er for lang eller oppsigelse er kostbart eller umulig.  |  |                          |   |                                       |   |
| <b>Akseptkriterie:</b>           | Løpende feste- og leieforhold kan suksessivt og hensiktsmessig termineres.  |  |                          |   |                                       |   |
| <b>Vurdering:</b>                | Det er tinglyst mange feste- og leieavtaler til flere veldrevne og lønnsomme virksomheter. I følge Eidos Eiendomsutvikling går de fleste leie-/festeavtalene til ca 2020-2030. Disse kan for så vidt kjøpes fri frivillig eller ved tvang dersom området forandrer karakter og dagens arealbruk ikke anses forenelig med ny bruk (Intervju-EidosEiendomsutviklingAS 2011). Det anes imidlertid naturlige motsetninger rundt dette punktet, slik at sannsynligheten for at akseptkriteriet ikke blir oppfylt vurderes til middels. Konsekvensen er at realisering skyves ut i tid eller at rekkefølge i utbygging må omrokkes. Konsekvensen vurderes derfor å være av middels alvorlighet. |  |                          |   |                                       |   |
| <b>Sannsynlighet</b>             |   |  |                          |   |                                       |   |
| <b>Konsekvens</b>                |   |  |                          |   |                                       |   |
| <b>Interessent:</b>              | <b>Interesse i risikofaktor</b>   |  | <b>Viktighet (1,2,3)</b> | <b>Holdning til risikofaktor (++,+,-,-)</b> | <b>Inflytelse (høy, middels, lav)</b> | <b>Mulige strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer</b> |
|                                  | <b>Positive effekter for interessenten</b>  | <b>Negative effekter for interessenten</b> |                          |   |                                       |   |
| Alle festere/leietakere          | Situasjonen blir avklart.   | Må finne annet sted til sin virksomhet     | 2                        | --  | Middels                               |   |
| <b>Tiltak:</b>                   | Opprette eksakt termineringsplan for feste- og leieforhold, slik at disse i størst mulig grad blir tatt hensyn til i utviklingen.   |  |                          |   |                                       |   |

| Figur 82 – Risikovurdering 15    |   |                                     |                   |                                       |                                |  |
|----------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--|
| Risikofaktor                     | Servitutter   |                                     |                   |                                       |                                |  |
| <b>HAZID</b><br>Hva kan gå galt? | Servitutter hindrer, forsinker eller fordyrer utvikling vesentlig.  |                                     |                   |                                       |                                |  |
| <b>Akseptkriterie:</b>           | Servitutter som hindrer fremdrift kan suksessivt om- eller avskipes innenfor fornuftige kostnadsrammer.   |                                     |                   |                                       |                                |  |
| <b>Vurdering:</b>                | <p>Det er tinglyst mange servitutter på eiendommene. Muligheter for å ordne slik i følge med utvikling vurderes å være gode – både innen riktig tid og eventuelt til en fornuftig kostnad. Alternative til å avtale eller kjøpe fri servitutter, er ekspropriasjon eller jordskifte. Sannsynligheten vurderes derfor som liten og konsekvensene som ubetydelige.</p> <p>Vannrett til Frydenlund Gård er eksempel på servitutt som er nødvendig å avklare.</p> |                                     |                   |                                       |                                |  |
| <b>Sannsynlighet</b>             |   |                                     |                   |                                       |                                |  |
| <b>Konsekvens</b>                |   |                                     |                   |                                       |                                |  |
| <b>Interessent:</b>              | Interesse i risikofaktor  |                                     | Viktighet (1,2,3) | Holdning til risikofaktor (++,+,-,--) | Inflytelse (høy, middels, lav) | Mulige strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer |
|                                  | Positive effekter for interessenten   | Negative effekter for interessenten |                   |                                       |                                |  |
| Alle rettighetshavere            | Ingen   | Mister bruksrett.                   | 2                 | --                                    | Høy                            | Se tiltak under.   |
| <b>Tiltak:</b>                   | Opprette eksakt termineringsplan for feste- og leieforhold, slik at disse i størst mulig grad blir tatt hensyn til i utviklingen.   |                                     |                   |                                       |                                |  |

#### 2.4.5 Sammensatt risikobilde

Statusanalysen og risikoanalysen med interessent-/maktanalyse gir nå grunnlag for å sette sammen risikobildet. Det sammensatte risikobildet presenteres i figur 83. Prioriteringskolonne i tabellen anslår fokusrekkefølge for risikofaktorene, det vil si hvilke faktorer som krever umiddelbare tiltak og hvilke som kan avvete. En fullstendig analyse ville også tatt for seg markedsrisiko, prosjektrisiko og finansieringsrisiko, men disse omfattes ikke av oppgaven.

| Figur 83 – Sammensatt risikobilde  |   |  |   |   |           |
|------------------------------------|---|--|---|---|-----------|
| Risiko                             | Kommentar / tiltak  | Interessent  | S | K | Prioritet |
| <b>Reguleringsstruktur:</b>        |   |  |   |   |           |
| • NTP 2014-2023                    | KVU/KV1   | Sektormyndigheter, Buskerudbyen, MD                  |   |   | <b>1</b>  |
| • Vedtak av ny plan                | Pga. innsigelser ligger KP hos MD for avgjørelse. Plassering av godsterminal avgjørende hindring. | Sektormyndigheter, Buskerudbyen, MD                  |   |   | <b>1</b>  |
| • Buskerudbyen                     | Buskerudbyens holdning til plassering av godsterminalen har sannsynligvis betydning for utfall.   | Samarbeidspartene                                    |   |   | <b>1</b>  |
| <b>Eiendomsstruktur</b>            |   |  |   |   |           |
| • Forurensing                      | Gode undersøkelser er gjort og opprenningsarbeid i gang.  | Ingen.   |   |   | <b>3</b>  |
| • Flom                             | God kartlegging er allerede gjort.  | Ingen  |   |   | <b>4</b>  |
| • Setninger                        | Store deler av grunnen er "ny" og setter seg fortsatt, men dette er kjent og løsninger finnes.    | Ingen  |   |   | <b>4</b>  |
| <b>Eierstruktur</b>                |   |  |   |   |           |
| • Motsetninger                     | Driftsfokus vs. eiendomsfokus   | Alle aktører med eierinteresser.                     |   |   | <b>2</b>  |
| • Drivkraft                        | Hvem sitter (setter) seg i førersete for utviklingen? Kapasitet: kapital, kunnskap                | Alle aktører med eierinteresser.                     |   |   | <b>1</b>  |
| • Salg av eiendom i analyseområdet | Vær i kontinuerlig dialog – dvs. "vær på banen" når det skjer (Sans, hør og se).                  | Alle aktører med interesse og kjennskap til området. |   |   | <b>1</b>  |
| <b>Rettighetsstruktur</b>          |   |  |   |   |           |
| • Feste- og leieavtaler            | Lag termineringsplan med fokus på tid og evt. kostnad.  | Alle festere og leietakere.                          |   |   | <b>3</b>  |
| • Servitutter                      | Rydd opp og slett servitutter som er utgått på dato. Øvrige vil trolig løses underveis.           | Alle aktører med bruksinteresser i analyseområdet    |   |   | <b>4</b>  |
| <b>Markedsrisiko</b>               | Etterspørsel (salg-/leiepriser) og tilbud (konkurrenter)  |  |   |   |           |
| <b>Prosjekt risiko</b>             | Byggekostnader  |  |   |   |           |
| <b>Finansieringsrisiko</b>         | Kontantstrømmer/likviditet, renter, tilgang på lån eller medinvestorer.                           |  |   |   |           |

## 2.5 Konklusjon casestudiet

Det er sterke eksterne offentlige krefter som i første omgang avgjør Lierstrandass utviklingsskjebne, nemlig departementets avgjørelse av innsigelser og vedtakelse av kommuneplanen 2009-2020. Det er svært usikker om dette overhode er mulig å påvirke i betydelig grad, men *den som ikke er på banen, er og blir tilskuer*. Det nasjonale – og regionale maktapparatet, samt sektormyndigheter har i svært liten grad gitt hint om hvilke retning avgjørelsen vil gå. At initiativtraker og en av hoveddrivkreftene bak transformasjons-ideen på Lierstranda har inntatt en tilbakelemt holdning, er også betenkelig i forhold til nødvendig gjennomslagskraft.

For de første hindringene til utviklingsplanene er usikkerheten vurdert å være betydelig og konsekvensene fatale. Risikobilde er så uvisst at fast konklusjon vurderes umulig. Frem til det foreligger noen klarere signaler fra de overordnede myndigheter, bør ventetiden fylles med aktiv og målrettet markedsføring av gode alternative godsterminalplasseringer både internt i Buskerudbyen og mot sektormyndigheter.

## DEL 3 – Systematiske analyseverktøy for utviklingsrisiko i tidlig fasen

Foruten analyse av Lierstranda som utviklingsområde, hva har denne oppgaven resultert i?

For egen del har oppgaven strukturert tankesettet rundt utviklingsrisiko i tidligfasene, og den har gitt et teoretisk og praktisk grunnlag til å sette sammen noen analyseverktøy som kan være hendige ved senere anledninger. Analyseverktøyene er blitt til underveis og de er redegjort for tidligere i oppgaven. Deler av verktøyene er lånt av andre, dog slik at de er satt sammen eller tilpasset eiendomsutvikling i tidlig fase, mens andre er selvkomponert.

Teori fra eiendomsfaget, samt prosjektfaget og teori rundt risikoanalyse (NS 5814 – *Krav til risikovurderinger*) er i hovedtrekk utgangspunkt og grunnlang for analyseverktøyene.

Casestudiet har gitt muligheten til å tenke praktisk, samt teste ut de skjematiske verktøyene. Et eksempel på dette er oppsettet for *interessefragmenteringen og lokalisering av beslutningsmakt* under eierstrukturen.

Eiendomsfaget er gjennom regimene og strukturene i eiendomsforholdene en grunnleggende og god måte å sortere risikoelementene etter. All betydelig bruk av eiendommer initieres og utøves av mennesker. Fokus på fremdrift, samt avdekking og *styring* av interesser er viktig. Prosjektfagets interessent-/maktanalyse tilfører derfor en viktig dimensjon for svært mange av risikoelementene som avdekkes under eiendomsforholdene. Eiendomsjuss, avtalerett, samt forståelse av normer, skikk og bruk fyller ut og gir rammer for de ulike risikoelementene. Teori rundt metoder for risikoanalyser syr til slutt vurdering av risikoelementene og interessent-/maktanalysen sammen, og har gitt oppsett for hvordan risikoelementene kan vurderes.

Uten å gjenta redegjørelsene, presenteres følgende matriser og sjekklisterverktøy som avslutning av oppgaven:

Figur 84a-d Overordnet skjema for analyse av risiko knyttet til eiendomsforholdene

Figur 85 Detaljert skjema for analyse av den enkelte risikofaktor med interessent-/maktanalyse

Figur 86 Sammensatt risikobilde

Figur 87 Kategorisering av eiere basert på hovedfokus og lokalisering av beslutningsmakt



Figur 88 Interessent- og maktkartlegging

Figur 89 Alternativ sjekkliste av planers betydning for eiendomsutvikling

### **3.1 Overordnet skjema for analyse av risiko knyttet til eiendomsforholdene (Eiendoms-, eier-, rettighets- og reguleringsstruktur)**

**Figur 84 a - RISIKOANALYSE I TIDLIG FASE: Strukturert grovanalyse av eiendomsforhold med interessentanalyse**

**Reguleringsstruktur:**

| RISIKOFAKTOR - STATUS:  | RISIKOFAKTOR - KILDER:   | HAZID:           | AKSEPTKRITERIER:  | VURDERINGER   | INTERESSENT-/MAKTANALYSE:  | RISIKOSTYRING:  |
|---|--|------------------|---|---|--|---|
| Hva er status?<br>Disse punktene antyder risikofaktorer på et detaljert nivå. Listen er ikke uttømmende.                        | Hva sjekkes og aktuelle kilder å kontrollere:  | Hva kan gå galt? | Hva er vårt mål?<br>I forhold til <i>hva som kan gå galt</i> - Hva er grenser for at prosjektet er gjennomførbart? (Kostnader, kostnadsdrivere, muligheter, umuligheter og tid) | Sannsynlighet - S:<br>Liten, middels, stor<br><br>Konsekvens - K:<br>Ubetydelig, betydelig, fatal<br>S<br>K | Hvem kan tenkes å ha innflytelse?<br><br>Politikere (lokalt / sentralt), administrasjonen, interessegrupper, media, naboer etc.) | Hvordan lede/styre interessentene og prosessene i vår retning?<br>Bygg nettverk og få støtte til prosjektet fra nøkkelpersoner – politisk, adm., media og nærmiljø. |
| Er det nye planer på gang?  | Kommuneplanen (arealkart, Bestemmelser, KU, reguleringsplaner)   |                  |   |   |  |   |
| Vedtatt arealbruk.<br>Formål i KP og reguleringsplaner.   | Aktuelle kilder:   |                  |   |   |  |   |
| Krav til ytterligere planer, KU, Utreddninger. (Vern, støy, sikkerhet, grunn, estetikk, klima, miljø, utomhus etc.)             | Kommunens hjemmeside og oppmøte planavdelingen.  |                  |   |   |  |   |
| Rekkefølgebestemmelser  | Regionale- og nasjonale retningslinjer, planer, bestemmelser og utredninger fra sektormyndigheter (Statens vegvesen, Jernbaneløst, Kystverket, Avinor) |                  |   |   |  |   |
| Hensynssoner.<br>(Kulturmiljø, støy, flom, fare, båndlegging, naturmangfold, infrastruktur, landbruk, friluftsliv, båndlegging) | Regionale- og nasjonale retningslinjer, planer, bestemmelser og utredninger fra sektormyndigheter (Statens vegvesen, Jernbaneløst, Kystverket, Avinor) |                  |   |   |  |   |
| Utnyttelse.<br>(BYA %/BRA %, parkering, UOA, lek)   | Aktuelle kilder:   |                  |   |   |  |   |
| 6 Forhold til eldre planer  | • regjeringen.no   |                  |   |   |  |   |
| 7 Utbyggingsavtale  | • riksantikvaren.no  |                  |   |   |  |   |
| 8 Miljøkrav   | • vegvesenet.no  |                  |   |   |  |   |
| 9 Fjernvarme  | • jernbaneløst.no  |                  |   |   |  |   |
| 10 NTP  | • kystverket.no  |                  |   |   |  |   |
|   | • avinor.no  |                  |   |   |  |   |
|   | • miljøvern-departementet.no   |                  |   |   |  |   |

**Figur 84 b - Eiendomsstruktur:**

| RISIKOFAKTOR - STATUS:   | RISIKOFAKTOR - KILDER:  | HAZID:           | AKSEPTKRITERIER:  | VURDERINGER  | INTERESSENT-/MAKTANALYSE:         | RISIKOSTYRING:  |
|--|---|------------------|---|--|-----------------------------------|---|
| Hva er status?<br><br>Disse punktene antyder risikofaktorer på et detaljert nivå. Listen er ikke uttømmende. | Hva sjekkes og aktuelle kilder å kontrollere:   | Hva kan gå galt? | Hva er vårt mål?<br><br>I forhold til hva som kan gå galt - Hva er grenser for at prosjektet er gjennomførbart? (Kostnader, kostnads-drivere, muligheter, umuligheter og tid) | Sannsynlighet - S:<br>Liten, middels, stor<br><br>Konsekvens - K:<br>Ubetydelig, betydelig, fatal<br>S K | Hvem kan tenkes å ha innflytelse? | Hvordan lede/ styre interessentene og prosessene i vår retning? |
| Beliggenhet  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Befaring</li> <li>• Aktører som kjenner området</li> <li>• Kart – internett, kommunens hjemmeside</li> <li>• Kommunen - GAB</li> <li>• Historiebøker – internett</li> <li>• Bibliotek</li> <li>• Demografi – SSB</li> <li>• artskart.no – naturmangfold</li> </ul> |                  |   |  |                                   |   |
| Historie og demografi  |   |                  |   |  |                                   |   |
| Topografi  |   |                  |   |  |                                   |   |
| Grunnforhold   |   |                  |   |  |                                   |   |
| Infrastruktur<br>(Inn til og internt. Vei, vann, kloakk, strøm, fjernvarme, etc)                             |   |                  |   |  |                                   |   |
| Tomtestruktur  |   |                  |   |  |                                   |   |
| Forurensning (radon, kjemikalier, lyd, partikler)  |   |                  |   |  |                                   |   |
| Flom   |   |                  |   |  |                                   |   |
| Naturmangfold  |   |                  |   |  |                                   |   |
| Sol, lys og vind   |   |                  |   |  |                                   |   |
| Støy   |   |                  |   |  |                                   |   |
| Bebyggelsesstruktur og -typologi   |   |                  |   |  |                                   |   |





**Figur 84 c - Eierstruktur:**



| RISIKOFAKTOR - STATUS:   | RISIKOFAKTOR - KILDER:   | HAZID:           | AKSEPTKRITERIER:   | VURDERINGER  | INTERESSENT-/MAKTANALYSE:         | RISIKOSTYRING:   |
|--|--|------------------|--|--|-----------------------------------|--|
| Hva er status?<br><br>Disse punktene antyder risikofaktorer på et detaljert nivå. Listen er ikke uttømmende.   | Hva sjekkes og aktuelle kilder å kontrollere:  | Hva kan gå galt? | Hva er vårt mål?<br><br>I forhold til <i>hva som kan gå galt</i> - Hva er grenser for at prosjektet er gjennomførbart? (Kostnader, kostnads-drivere, muligheter, umuligheter og tid) | Sannsynlighet - S: Liten, middels, stor<br><br>Konsekvens - K: Ubetydelig, betydelig, fatal<br><br>S K | Hvem kan tenkes å ha innflytelse? | Hvordan lede/styre interessentene og prosessene i vår retning? |
| <b>Grunnbokshjemmel.</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grunnboken</li> </ul>   |                  |  |  |                                   |  |
| <b>Hvem er virkelig eier?</b><br>(Fysisk eller juridisk. Ved juridisk – hvilke person har beslutningsmakt)   | Tinglysingsavdelingen ved Statens Kartverk<br>Tlf 32 11 88 00  |                  |  |  |                                   |  |
| <b>Eiers interesser.</b><br>(Alder, kjønn, tilhørighet, yrke,  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proff.no</li> <li>• Aktører som kjenner området</li> </ul>  |                  |  |  |                                   |  |
| <b>Eiers kapasiteter.</b><br>(Kunnskap, økonomi, tid)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eieres hjemmesider</li> <li>• Google-søk</li> <li>• Linkid-søk</li> <li>• Facebook-søk</li> </ul> |                  |  |  |                                   |  |
| <b>Strukturering av eierinteresser:</b>  |  |                  |  |  |                                   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Driftsfokus og lokal.</li> <li>• Driftsfokus og sentral.</li> <li>• Eiendomsfokus og lokal.</li> <li>• Eiendomsfokus og sentral.</li> <li>• Offentlig.</li> <li>• Privat næring</li> <li>• Privat bolig / fritid</li> </ul> |  |                  |  |  |                                   |  |
| <b>Motsetningsforhold.</b>   |  |                  |  |  |                                   |  |
|  |  |                  |  |  |                                   |  |

**Figur 84 d - Rettighetsstruktur:**

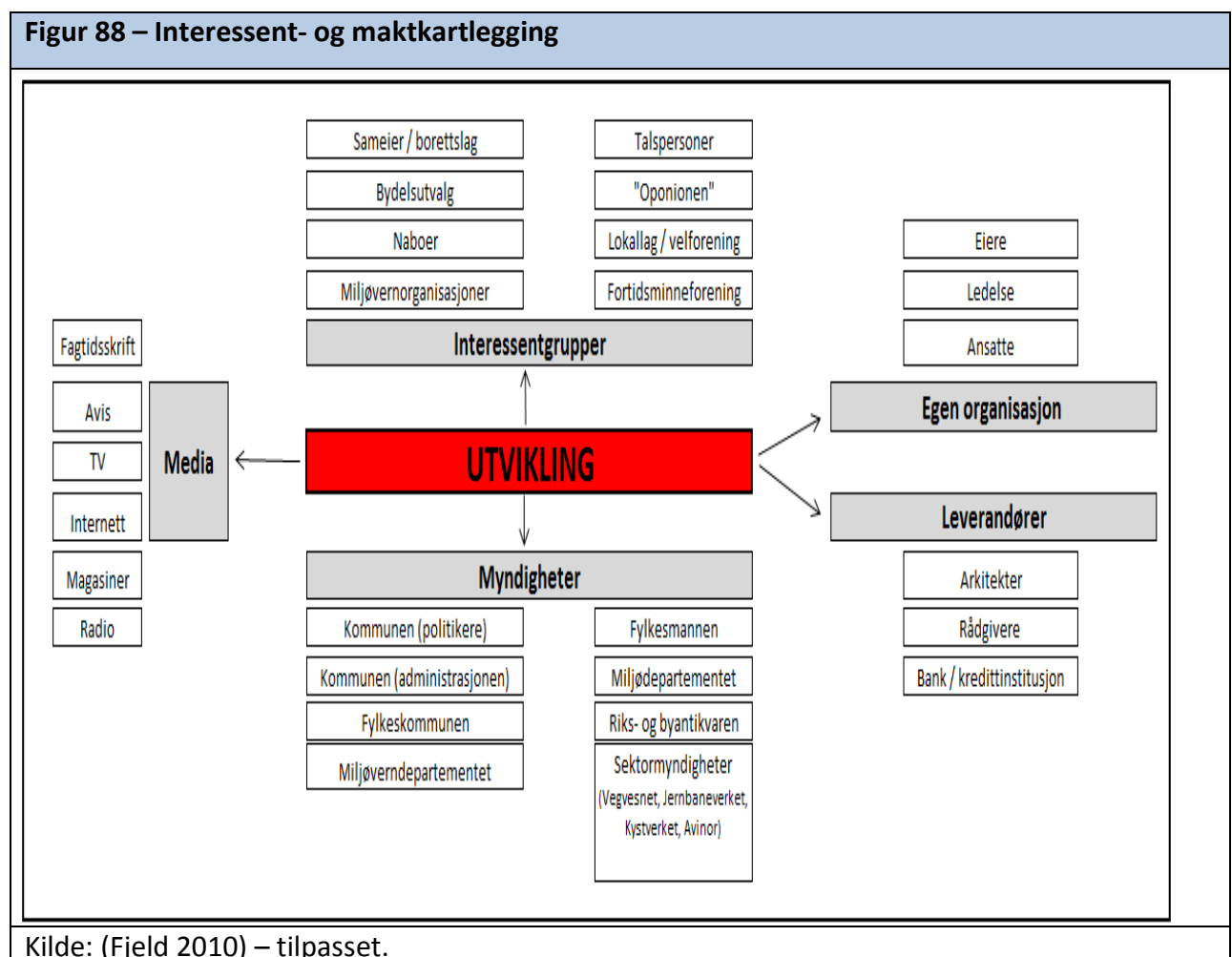
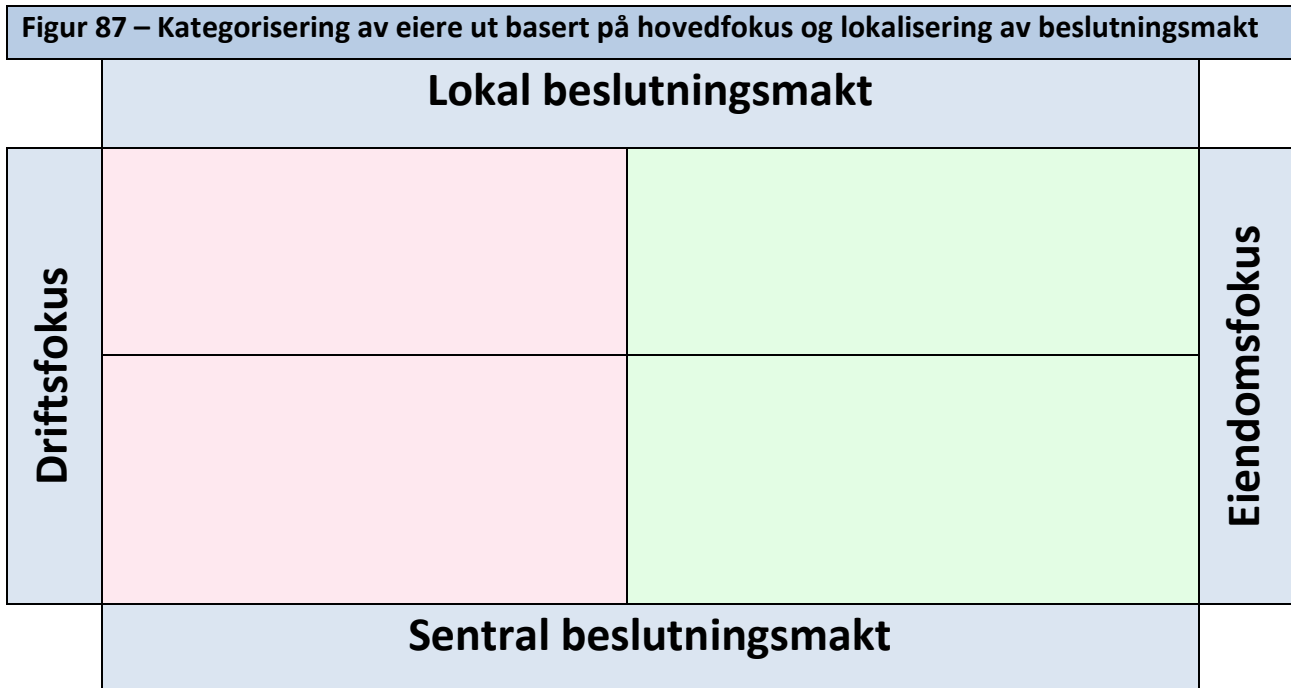
| RISIKOFAKTOR - STATUS:  | RISIKOFAKTOR - KILDER:   | HAZID:           | AKSEPTKRITERIER:  | VURDERINGER  | INTERESSENT-/MAKTANALYSE:         | RISIKOSTYRING:   |
|---|--|------------------|---|--|-----------------------------------|--|
| Hva er status?<br>Disse punktene antyder risikofaktorer på et detaljert nivå. Listen er ikke uttømmende.      | Hva sjekkes og aktuelle kilder å kontrollere:  | Hva kan gå galt? | Hva er vårt mål?<br>I forhold til hva som kan gå galt - Hva er grenser for at prosjektet er gjennomførbart? (Kostnader, kostnads-drivere, muligheter, umuligheter og tid) | Samsynlighet - S:<br>Liten, middels, stor<br><br>Konsekvens - K:<br>Ubetydelig, betydelig, fatal<br><br>S      K | Hvem kan tenkes å ha innflytelse? | Hvordan lede/styre interessentene og prosessene i vår retning? |
| Pengeheftelser (tinglyst)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Grunnboken</li> <li>Tinglysingsavdelingen ved Statens Kartverk</li> <li>Tlf 32 11 88 00</li> <li>•Proff.no</li> <li>•Aktører som kjenner området</li> <li>•Eieres hjemmesider</li> <li>•Befaring</li> <li>•Internett</li> <li>•Media</li> <li>•Jordkifteretten</li> <li>•Nabovarslingsliste fra kommunen.</li> </ul> |                  |   |  |                                   |  |
| Servitutter (tinglyst)  |  |                  |   |  |                                   |  |
| Ikke tinglyste rettighetsforhold.<br>(hevd, forkjøpsretter, odel, sameier, leieforhold etc.)<br>Allemannsrett |  |                  |   |  |                                   |  |
| Naboer.   |  |                  |   |  |                                   |  |
|   |  |                  |   |  |                                   |  |
| <b>Marked:</b>  |  |                  |   |  |                                   |  |
|   |  |                  |   |  |                                   |  |
| <b>Finansiering:</b>  |  |                  |   |  |                                   |  |
|   |  |                  |   |  |                                   |  |
| <b>Prosjekt – bygging:</b>  |  |                  |   |  |                                   |  |
|   |  |                  |   |  |                                   |  |

### 3.2 Skjema for analyse av enkelte risikofaktorer med interessentanalyse og sammensatt risikobilde

| Figur 85 – Detaljert analyse av den enkelte risikofaktor med interessent-/maktanalyse:            |   |   |                   |                                       |                                |  |
|---|---|---|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--|
| <b>Risikofaktorer</b>   |   |   |                   |                                       |                                |  |
| <b>HAZID</b>  |   | <i>Hva kan gå galt?</i>   |                   |                                       |                                |  |
| <b>Akseptkriterie:</b>  |   | <i>Så konkret som mulig fastsettelse av forventningsgrunnlag.</i>                 |                   |                                       |                                |  |
| <b>Vurdering:</b>   |   | <i>Drøftelse som munner ut i vurdering av sannsynlighet og konsekvens.</i>        |                   |                                       |                                |  |
| <b>Interessent:</b>   | Interesse i risikofaktor  |   | Viktighet (1,2,3) | Holdning til risikofaktor (++,+,-,--) | Inflytelse (høy, middels, lav) | Mulige strategier for å oppnå støtte eller redusere hindringer |
|   | Positive effekter for interessenten   | Negative effekter for interessenten   |                   |                                       |                                |  |
| S   |  |  |                   |                                       |                                |  |
| K   |  |  |                   |                                       |                                |  |
| X   |   |   |                   |                                       |                                |  |
| Y   |   |   |                   |                                       |                                |  |
| <b>Tiltak:</b>  |   | <i>Konkrete tiltak for å redusere eller fjerne risiko.</i>                        |                   |                                       |                                |  |
| Kilde: (Rausand & Utne 2009), (eGevinst 2011) og (NorskSenterforProsjektledelse 2011) -tilpasset. |   |   |                   |                                       |                                |  |

| Figur 86 – Sammensatt risikobilde |   |             |   |   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------|---|---|-------------------|
| Risiko                            | Kommentar / tiltak  | Interessent | S   | K   | Prioritet 1-2-3-4 |
|                                   |   |             |  |  |                   |
| <b>Reguleringsstruktur:</b>       |   |             |   |   |                   |
|                                   |   |             |   |   |                   |
| <b>Eiendomsstruktur</b>           |   |             |   |   |                   |
|                                   |   |             |   |   |                   |
| <b>Eierstruktur</b>               |   |             |   |   |                   |
|                                   |   |             |   |   |                   |
| <b>Rettighetsstruktur</b>         |   |             |   |   |                   |
|                                   |   |             |   |   |                   |
| <b>Markedsrisiko</b>              | Hvilke drivere gjelder for etterspørsel (salg-/leiepriser), tilbud (konkurrenter) |             |   |   |                   |
| <b>Prosjekt risiko</b>            | Byggekostnader  |             |   |   |                   |
| <b>Finansieringsrisiko</b>        | Kontantstrømmer/likviditet, renter, tilgang på lån eller medinvestorer.           |             |   |   |                   |

### 3.3 Tabell for interessent- og maktanalyse og interessentkartlegging



Kilde: (Fjeld 2010) – tilpasset.

### 3.4 Alternativ sjekkliste for planers betydning for eiendomsutvikling

| Figur 89 – Alternativ sjekkliste av planers betydning for eiendomsutvikling: |   |         |       |               |                            |     |  |
|--|---|---------|-------|---------------|----------------------------|-----|--|
| Emne / risikofaktor:   | Kommentarer og planer for utviklingen:  |         |       |               |                            |     |  |
| Områdeavgrensing   |   |         |       |               |                            |     |  |
| Utviklingens utnytting   | % -BRA / BRA m2 / % -BYA / BYA / Antall etasjer / Antall funksjoner (bolig, næring, offentlig, infrastruktur) målt i antall, m2 og/eller %. |         |       |               |                            |     |  |
| Arealformål  |   |         |       |               |                            |     |  |
| Historikk av betydning   |   |         |       |               |                            |     |  |
| Forhold til eksisterende planer og ytterligere behov for utredninger.        | Plantype  | Samsvar | Strid | Ikke relevant | Krav til tilleggsutredning |     |  |
|  |   |         |       |               | Når                        | Hva |  |
|  | KP<br>(arealdel, samfunnsdel, bestemmelser)   |         |       |               |                            |     |  |
|  | Statlige- eller regionale planer, bestemmelser, retningslinjer, KVV   |         |       |               |                            |     |  |
|  | Områdeplan  |         |       |               |                            |     |  |
|  | Detaljplan  |         |       |               |                            |     |  |
|  | Arealbruk   |         |       |               |                            |     |  |
|  | Støy  |         |       |               |                            |     |  |
|  | Flom  |         |       |               |                            |     |  |
|  | Fare / ROS<br>(sikkerhet, radon, farlig virksomhet)   |         |       |               |                            |     |  |
|  | Trafikk   |         |       |               |                            |     |  |
|  | Båndlegging i påvente av regulering   |         |       |               |                            |     |  |
|  | Handel  |         |       |               |                            |     |  |
|  | Befolkningsutvikling  |         |       |               |                            |     |  |
|  | Landskaps-/stedsanalyse   |         |       |               |                            |     |  |
|  | Naturmangfold   |         |       |               |                            |     |  |
|  | Kulturminner  |         |       |               |                            |     |  |
|  | Teknisk infrastruktur   |         |       |               |                            |     |  |
|  | Barn  |         |       |               |                            |     |  |
|  | UU  |         |       |               |                            |     |  |
|  | Miljø/klima/forurensing   |         |       |               |                            |     |  |
|  | Gate og byrom   |         |       |               |                            |     |  |
|  | Estetikk  |         |       |               |                            |     |  |
|  | Rekkefølgekrav  |         |       |               |                            |     |  |
|  | 100-m belte v/sjøen   |         |       |               |                            |     |  |
|  | Parkering   |         |       |               |                            |     |  |
| Hensynssoner   |   |         |       |               |                            |     |  |
|  |   |         |       |               |                            |     |  |

Kilde: (OsloKommune 2011) tilpasset.



## Kilder:

- Andersen, K. A. (2011). *Lier før og nå*: Liernett.no. Tilgjengelig fra: <http://www.liernett.no/5589-lier-for-og-naa> (lest 24.11).
- Artskart. (2011). *Artskart*: Artsdatabanken og GBIF-Norge. Tilgjengelig fra: <http://artskart.artsdatabanken.no/FaneKart.aspx#&&3lmKNTcLlvSal1etRXs95QmhGfrGa4h9Y/mAM6TZay9jBRsiCMwJH5T4Tlqd1JRe99RUFxZvu4e6D/z65kctLQpxm2SgvSN3SGEExsKwCHMj+tz6LebtOfgH+CrN+/BdTN28WWhppK3iEjRla8OTEngLmoJipf57KG8o2rMb2wEnsZYzu8ff14Z+Rs3SxpHtNZQDIgmbNr4KF7TojrpiGHBplno2x5c8cY6+vYrkR6kKVvevmbafC9Hv1X4OJcZEAwYgKxZmYDJTR9c/4EDCXxVTUu+Xd7bqovYra/Flb3JfCFE0MmKmNRxcvOuSMTW3/AkVWmgJEob950c0JLfB0kQibcYp9N5BsSaigIDBoEssuaa>.
- Austad, H. M. (2011, 18. juni 2011). Fjordbyen satt på vent. *Drammens Tidende (DT)*.
- Aven, T. (2011). *Risiko og usikkerhet - ledelse, forståelse og praksis*: Norges forskningsråd. Tilgjengelig fra: <http://www.risikoforsk.no/rus.htm> (lest 05.11).
- AvinorAS. (2011). *Avinor AS*: Avinor AS. Tilgjengelig fra: <http://www.avinor.no/avinor/omavinor> (lest 13.10).
- Bakken, H. B. (2011). Vanskelig på Holmen og Lierstranda - Letingen etter et nytt sted å flytte godsterminalen går mot slutten. Men ingen vil ha den i sin kommune. *Drammens Tidende*.
- Bjaaland, M. R. & Nielsen, J.-E. (2009). *Eiendomsprosjekter*. [Oslo]: Cappelen akademisk forl. 270 s. s.
- Briner, W., Hastings, C., Geddes, M. & Esnault, M. (2000). *Prosjektledelse*. Oslo: Gyldendal akademisk. 191 s. s.
- Bugge, H. C. (2009). *Lærebok i miljøforvaltningsrett*. Oslo: Universitetsforl. 219 s. s.
- Bull, K. S. & Winge, N. K. (2009). *Fast eiendoms rettsforhold: kort og godt*. Oslo: Universitetsforl. 160 s. s.
- Buskerudbyen. (2011a). *Oversiktskart - Buskerudbyen*: Buskerudbyen. Tilgjengelig fra: <http://img6.custompublish.com/getfile.php/1526929.466.svydyfdwvr/Buskerudbyens+årsrapport+2010.pdf?return=www.buskerudbyen.no> (lest 29.10).
- Buskerudbyen. (2011b). *Samarbeidsavtale*: Buskerudbyen. Tilgjengelig fra: <http://img6.custompublish.com/getfile.php/1564804.466.ydrtcucxca/samarbeidsavtalen+i+Buskerudbysamarbeidet.pdf?return=www.buskerudbyen.no> (lest 29.10).
- BWGHomes. (2011). *BWG Homes - Kvartalsrapport*: 2. kvartal 2011. 20 s.
- Børrud, E. (2011, 7. september 2011). *LAA 350 - Introduksjon: Arkitektur og byforming. Boligutvikling og bykvalitet*. LAA350 Høst 2011, UMB.
- Cedell, P. (2011). *Samtale med Petter Cedell - Selvaag Bolig AS*. Ås (Samtale 21.10.2011).
- Christian Joys, A. d., Avantor AS. (2009, 21. oktober 2009). *Nydalen 2009: Byutvikling - en risikosport*. Forelesning UMB 21. oktober 2009, UMB, s. 17.
- DrammenKommune. (2002). *Reguleringsbestemmelser Union Brygge - vedtatt 29.10.2002*. Tilgjengelig fra: [http://kart.d-ikt.no/planarkiv/0602/B20021029\\_2.PDF](http://kart.d-ikt.no/planarkiv/0602/B20021029_2.PDF) (lest 16.10).
- DrammenKommune. (2003). *Reguleringsbestemmelser Bragernes Strand - vedtatt 23.09.2003*. Tilgjengelig fra: [http://kart.d-ikt.no/planarkiv/0602/B20030923\\_1.PDF](http://kart.d-ikt.no/planarkiv/0602/B20030923_1.PDF) (lest 16.10).
- DrammenKommune. (2007). *Kommuneplan for Drammen 2007-2018: analysegrunnlag 30. mai 2007 med støy og flomkart*. Drammen: Drammen kommune. Tilgjengelig fra: <http://www.drammen.kommune.no/Tjenester/Byutvikling/Kommuneplanlegging/Gjeldende-kommuneplan/> (lest 03.09).
- DrammenKommune. (2011a). *Kommuneplan Lier –Lierstranda -status (Kart)*: Drammen Kommune. Tilgjengelig fra: <http://www.drammen.kommune.no/PageFiles/4988/Kommuneplan%20Lier%20-%20Lierstranda%20status.pdf> (lest 03.11).
- DrammenKommune. (2011b). *Kommunesamarbeid om Lierstranda og Brakerøya + bilde*: Drammen Kommune. Tilgjengelig fra: <http://www.drammen.kommune.no/no/Nyheter/2011/Kommunesamarbeid-om-Lierstranda-og-Brakeroya/> (lest 03.11).

- DrammenogLierkommune. (2010). *Avtale om plansamarbeid for Lierstranda og Brakerøya*. kommune, D. o. L.: Drammen Næringslivs forening.
- DSB. (2011). Direktoratet-for-samfunnssikkerhet-og-beredskap
- Tilgjengelig fra:  
<http://www.dsb.no/en/Rettskilder/Regelverk/Oppslagsverket/4360/4361/4837/4838/4851/4852/4871/> (lest 01.09).
- DT. (2010). *Södra Cell Tofte ber Fylkesmannen å stanse kommunens fremtidige planer for Lierstranda.*: DT. Tilgjengelig fra: <http://dt.no/nyheter/gar-til-kamp-mot-lier-1.5413397> (lest 21.09).
- E24:realreesoul. *E24 - Kommentar til finansmarkedene*. Tilgjengelig fra: <http://e24.no/boers-og-finans/boersrapport/tilbakefall-paa-wall-street/20092833>.
- eGevinst. (2011). *eGevinst - Interessentanalyse*. Tilgjengelig fra: <http://ksikt-forum.no/filearchive/eGevinst-Ved1%20-%20Interessentanalyse-v090.pdf> (lest 24.10).
- EidosEiendomsutviklingAS. (2011a). *Bakgrunnsinformasjon fra idé-konkurranse*. Tilgjengelig fra: [http://www.eidos.no/index.php/aktuelt/sak/spennende\\_tanker\\_om\\_lierstranda](http://www.eidos.no/index.php/aktuelt/sak/spennende_tanker_om_lierstranda) (lest 18.10).
- EidosEiendomsutviklingAS. (2011b). *Idékonkurranse: Slik kan nye Lierstranda bli*: Eidos Eiendomsutvikling AS. Tilgjengelig fra: [http://www.eidos.no/index.php/prosjekter/sak/prosjekt\\_3](http://www.eidos.no/index.php/prosjekter/sak/prosjekt_3) (lest 13.09).
- Eriksen, H. B. (2011). *Risiko ved akkvisjon av potensiell utviklingseiendom*. Masteroppgave: UMB, ILP. 73 s.
- Evanger, K. (2008). *St. Hallvard*. Tilgjengelig fra: <http://www.st-hallvard.vgs.no/Modules/skolen.aspx?ObjectType=Article&ElementID=5874&Category.ID=3117&Itemid=1809> (lest 02.09).
- Everett, E. L. & Furseth, I. (2011). *Masteroppgaven: hvordan begynne - og fullføre*. Oslo: Universitetsforl. 184 s. s.
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2007). *Tingsrett*. Oslo: Universitetsforl. 798 s. s.
- Fjeld, A. (2010, november 2010). *Usikkerhetsstyring*. Byggesak og prosjektadministrasjon, UMB, s. 26.
- Fladby, R. (2011). *Gilhus Gård*. Tilgjengelig fra: <http://www.lier.kommune.no/liers-historie/gilhus.htm> (lest 13.09).
- ForskningsetiskeKomiteer. (2010). *Kvalitative og kvantitative forskningsmetoder – likheter og forskjeller*. Tilgjengelig fra: <http://www.etikkom.no/no/Forskningsetikk/Etiske-retningslinjer/Medisin-og-helse/Kvalitativ-forskning/1-Kvalitative-og-kvantitative-forskningsmetoder--likheter-og-forskjeller/> (lest 03.11).
- Frøyland, F. (2011). *DagensNæringsliv*. 127.
- FylkesmannenBuskerud. (2011). *Ren Drammensfjord*: Fylkesmannen i Buskerud. Tilgjengelig fra: <http://www.fylkesmannen.no/hoved.aspx?m=20653> (lest 22.09).
- Geltner, D. M. (2007). *Commercial real estate: analysis & investments*. [S.l.]: Thomson South-Western. XXX, 848 s. s.
- GEM Consulting AS, S. S. o. N. (2008). *Tiltaksplan for rehabilitering av Gilhusbukta*. Tilgjengelig fra: [http://www.klif.no/nyheter/dokumenter/gilhusbukta\\_tiltaksplan\\_gilhusinvest120308.pdf](http://www.klif.no/nyheter/dokumenter/gilhusbukta_tiltaksplan_gilhusinvest120308.pdf) (lest 13.09).
- Hegstad, E. (2011). *EIE225/226 - Innbundne pensumreferanser 2011 - Eiendomsregistrering og økonomisk utvikling*. EIE225/226 - Våren 2011, UMB. UMB: UMB.
- Helbæk, M. & Lindset, S. (2007). *Finansiering og investering: kort og godt*. Oslo: Universitetsforl. 196 s. s.
- HellikTeigenGroup. (2011). *Hjemmeside til Hellik Teigen Group*. Tilgjengelig fra: <http://www.hellik-teigen.no/hXGXzm2ZjS1S.5.idium> (lest 27.11).
- Hægstad, E. (2011). *Jordskifte del 4*. UMB - EIE 226: Eiendomsutforming II, UMB: Fronter.
- Immerstein, T., JørgenStubberud, ChristianEkeli & Nordengen, E. (2010). *Eiendomsutvikling i Drammen*. Eksamensoppgave i EIE310: Eiendomsmarked, analyse og vedsetting: UMB, ILP. 60 s.
- Intervju-EidosEiendomsutviklingAS. (2011). *Intervju med Runar Kristiansen 9. september 2011* (Intervju 9. september 2011).

- Intervju-HellikTeigenAS. (2011). *Intervju med Hellik Teigen AS v/daglig leder Ring Tore Teigen - 19. september 2011* (19. september 2011).
- Intervju-LierKommune. (2011). *Intervju med Lier Kommune v/Jan Moen 12. september 2011* (12. september 2011).
- Jernbanelinjen. (2011). *Brakerøya Stasjon*. Tilgjengelig fra: <http://www.jernbaneverket.no/no/Jernbanen/Stasjonssok/-B-/Brakeroya/> (lest 20.09).
- Jernbanelinjen/Statens Vegvesen/Kystverket/AvinorAS. (2011). *Nasjonal transportplan 2014-2023: Utredningsfasen - Effektive knutepunkter for godstransport s 63*: Jernbanelinjen, Statens Vegvesen, Kystverket og Avinor AS. Tilgjengelig fra: [http://www.ntp.dep.no/2014-2023/pdf/rapport\\_godsknutepunkter.pdf](http://www.ntp.dep.no/2014-2023/pdf/rapport_godsknutepunkter.pdf) (lest 14.10).
- Johansen, J. A. (2010). *Styring og verdsetting av usikkerhet i tidligfasen i eiendomsutviklingsprosjekter*. Ås: [J.A. Johansen]. 90 s. s.
- Justis-ogPolitidepartementet. (2011). *Opplysninger registrert i grunnboken: Justis- og politidepartementet*. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/regpubl/stmeld/20012002/stmeld-nr-13-2001-2002-/2/4.html?id=195399> (lest 27.09.2011).
- Kolltveit, B. J., Reve, T. & Lereim, J. (2009). *Prosjekt: strategi, organisering, ledelse og gjennomføring*. Oslo: Universitetsforl. 417 s. s.
- Korsvolla, K., Sevatdal, H. & Steinsholt, H. (2004). *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling*. Rapportserie, Serie B, Rapporter og presentasjoner, b. nr 1/2004. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, UMB. 144 s. s.
- Larsen, E. R. & Mjølhus, J. O. (2009). *Finanskrisen!: lånefest, boligboble - og dagen derpå*. Oslo: Gyldendal akademisk. 193 s. s.
- LierKommune. (2008). *Langsiktig arealstrategi for Lier kommune 2009 - 2040*: Lier kommune - Kommunestyret. Tilgjengelig fra: [http://www.lierkommune.no/files/Oversikter/Planer/Arealstrategi\\_ks\\_vedtak.pdf](http://www.lierkommune.no/files/Oversikter/Planer/Arealstrategi_ks_vedtak.pdf) (lest 18.10).
- LierKommune. (2009). *0-visjonen og mulighetsstudie for utvikling av fjorbyen Lierstranda - Gullaug*. Tilgjengelig fra: <http://www.lierkommune.no/files/kplu101209i.pdf> (lest 18.10).
- LierKommune. (2010). *Møteprotokoll planutvalg 20 april 2010 - Bygge og deleforbud - Lierstranda*: Lier Kommune. Tilgjengelig fra: <http://www.lierkommune.no/files/Politikk%20i%20Lier%20-%20Lokaldemokrati/Planutvalget/Planutvalget%2010/plan200410p.pdf> (lest 04.10).
- LierKommune. (2011a). *Gjeldende kommuneplan - 2002-2013 (Tekstdel, kartdel og bestemmelser)*: Lier kommune.
- LierKommune. (2011b). *Høringsdokumenter til kommuneplan 2009 - 2020*: Lier Kommune.
- LierKommune. (2011c). *Kommuneplanen oversent til Miljøverndepartementet for avgjørelse av innsigelser*. Kommune, L.
- LierKommune. (2011d). *Lier kommune Vi må fortelle historiene om Lierstranda i fremtid, nåtid og fortid*: Lier kommune. Tilgjengelig fra: <http://www.lierkommune.no/no/Arkivsider/Nyhetsliste-2009/-Vi-ma-fortelle-historiene-om-Lierstranda-i-fremtid-natid-og-fortid/> (lest 12.10).
- LierKommune. (2011e). *Lier kommune: Planbestemmelser til Kommuneplanens arealdel 2009 - 2020 - Høringsutkast*: Lier Kommune. Tilgjengelig fra: [http://www.lierkommune.no/files/Kommuneplan/Dokumenter\\_juni\\_09/4%20Planbestemmelser%20H%c3%b8ringsutkast.pdf](http://www.lierkommune.no/files/Kommuneplan/Dokumenter_juni_09/4%20Planbestemmelser%20H%c3%b8ringsutkast.pdf) (lest 10.10).
- LierKommune. (2011f). *Møte Lier planutvalg - Saksfremlegg: Godkjenning av meglingsprotokoll - innsigelser*: Lier kommune. Tilgjengelig fra: <http://www.lierkommune.no/upload/Politikk%20i%20Lier%20-%20Lokaldemokrati/Uvalg%20-%20andre/Kommuneplanutvalg%2011/kplu200111i.pdf> (lest 13.10).
- LierKommune. (2011g). *Sødra Cell Tofte - Søknad om sidespor*: Lier kommune. Tilgjengelig fra: <http://www.lierkommune.no/upload/Politikk%20i%20Lier%20-%20Lokaldemokrati/Planutvalget/Planutvalget%2011/plan230811p.pdf> (lest 10.11).
- Liernett.no. (2011). *Bilde fra Lierstranda*. Tilgjengelig fra: <http://www.liernett.no/3561-lierstranda> (lest 02.09).

- Lilledahl, G. & Hegnes, A. W. (2000). *Kvalitativ metode*: UiO. Tilgjengelig fra: [http://giaever.com/sosiologi/KM.htm#\\_Toc496898480](http://giaever.com/sosiologi/KM.htm#_Toc496898480) (lest 03.11).
- Miljøverndepartementet. (2011). *MDs retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1444)*. Tilgjengelig fra: [http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover\\_regler/retningslinjer/2005/t-1442-stoy-i-arealplanlegging/6.html?id=278747](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2005/t-1442-stoy-i-arealplanlegging/6.html?id=278747) (lest 06.09).
- MulticonsultAS. (2010). *Brev til Klima- og fourrensingdirektoratet*: MulticonsultAS. 13 s.
- NGU. (2011). *Radonfare*. Tilgjengelig fra: <http://www.ngu.no/no/hm/Geofarar/Radonfare/> (lest 11.10).
- NorskeLandskapsvåpen. (2000). *Norske Landskapsvåpen*. Tilgjengelig fra: <http://oddso.nvg.org/nlv/0626.html> og <http://oddso.nvg.org/nlv/0602.html> (lest 08.07).
- NorskSenterforProsjektledelse. (2011). *Interessentanalyse*: NTNU. Tilgjengelig fra: [www.nsp.ntnu.no/PUS/files/pages/32/j-interessentanalyse.doc](http://www.nsp.ntnu.no/PUS/files/pages/32/j-interessentanalyse.doc) (lest 24.10).
- NVE. (2009a). *Flomkart Drammen: Delprosjekt Drammen 2-2005*: Norges vassdrags- og energidirektorat. Tilgjengelig fra: <http://www.nve.no/no/Flom-og-skred/Farekartlegging/Flomsonekart/Flomsonekart-arkiv/Buskerud-arkiv/Delprosjekt-Drammen-2-2005/> (lest 07.09).
- NVE. (2009b). *Flomkart Lier: Delprosjekt Lier (Kjellstad) 6-2007*: Norges vassdrags- og energidirektorat. Tilgjengelig fra: <http://www.nve.no/no/Flom-og-skred/Farekartlegging/Flomsonekart/Flomsonekart-arkiv/Buskerud-arkiv/Delprosjekt-Lier--Kjellstad-6-2007/> (lest 06.09).
- Næss, P. A. (2011). - *Dropper Lierstranda*: Lierposten. Tilgjengelig fra: <http://lierposten.no/nyheter/dropper-lierstranda-1.6307662> (lest 03.11).
- Nævestad, L. O. U. (2010). *Brev fra Liers ordfører: Megling av innsigelser til Liers kommuneplan*: Lier kommune. Tilgjengelig fra: <http://www.lierkommune.no/no/Nyhetsoversikt/Kommuneplanen-for-Lier---megling-av-innsigelser/> (lest 10.10).
- OsloKommune. (2011). *Veiledere og maler for plansaker*: Oslo Kommune. Tilgjengelig fra: [http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/planer\\_og\\_foringer/detaljregulering\\_innsendt/veiledere\\_og\\_maler\\_for\\_plansaker/](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/planer_og_foringer/detaljregulering_innsendt/veiledere_og_maler_for_plansaker/) (lest 15.11).
- Pedersen, O. J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S. & Os, A. (red.). (2010). *Plan- og bygningsrett - Del 1 Planlegging og ekspropriasjon*. 2. utgave utg.: Universitetsforlaget AS. 500 s.
- professor dr. Olaf Holtedahl, R. F., Steffen Gausemel, Steffen Gausemel. *Liers Historie*. Tilgjengelig fra: <http://www.lierkommune.no/liers-historie/innhold.htm> (lest 01.09).
- Rausand, M. & Utne, I. B. (2009). *Risikoanalyse: teori og metoder*. Trondheim: Tapir akademisk forl. XIV, 389 s. s.
- Regjeringen. (2008-2009). *Hva er innovasjon?* [St.meld. nr. 7 (2008-2009)]: Regjeringen: Nærings- og handelsdepartementet. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/nhd/dok/regpubl/stmeld/2008-2009/stmeld-nr-7-2008-2009-/2/1.html?id=538019> (lest 03.11).
- Riksantikvaren. (2011). *Kulturminnesøk*. Tilgjengelig fra: [http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?LOK\\_ID=103671](http://www.kulturminnesok.no/kulturminnesok/kulturminne/?LOK_ID=103671) (lest 11.10).
- Røsnes, A. E. & Kristoffersen, Ø. R. (2009). *Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling*. Oslo: Senter for eiendomsfag. 228 s. s.
- Samferdsesldepartementet. (2011a). *Forklaring NTP*: Regjeringen. Tilgjengelig fra: [http://www.ntp.dep.no/generelt/hva\\_er\\_ntp.html](http://www.ntp.dep.no/generelt/hva_er_ntp.html) (lest 13.10).
- Samferdsesldepartementet. (2011b). *Nasjonal transportplan 2014-2023 (under arbeid)*. Tilgjengelig fra: [http://www.ntp.dep.no/2014-2023/index\\_14\\_23.html](http://www.ntp.dep.no/2014-2023/index_14_23.html) (lest 13.10).
- Samferdsesldepartementet. (2011). *Nasjonal transportplan 2010 - 2019 - St. meld.nr 16. I*: Samferdsesldepartementet (red.): Regjeringen. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/sd/dok/regpubl/stmeld/2008-2009/stmeld-nr-16-2008-2009-.html?id=548837>.
- Samset, K. (2008). *Prosjekt i tidligfasen: valg av konsept*. Trondheim: Tapir akademisk forlag. 344 s. s.

- Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori: innføring i samfunnsvitskapleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Rapport, Serie D, b. 1/2003. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, NLH. 119 s. s.
- Skog+landskap. (2011). *Kart - Eiendomsgrenser*: Norsk institutt for skog og landskap Tilgjengelig fra: <http://gardskart.skogoglandskap.no/ngnijos/gardskart?redirect=true&mode=Tegn+hovednummer&template=hovednummer&grunneiendomonly=false&fylke=&kommune=&komunenr=0626&gardsnummer=15&bruksnummer=339&festenummer=> (lest 10.11).
- standard.no-lest25.juli2011. (2008). *NS 5814*. 2008 utg. [standard.no]: standard.no. Tilgjengelig fra: <http://www.standard.no/no/Nyheter-og-produkter/Vaare-kampanjer/Arbeidsmiljo/Risikovurderinger---NS-5814/> (lest 25.07.2011).
- StatensKartverk(NorgesKart). (2011). *Kart over Lierstranda - Både Drammen og Lier*: Statkart.no. Tilgjengelig fra: <http://kart.statkart.no/adaptive2/default.aspx?gui=1&lang=2> (lest 04.09).
- StatensVegvesen. (2007). *KU - Hovedveisystem i ytre Lier*: Statens Vegvesen. Tilgjengelig fra: <http://www.vegvesen.no/attachment/65922/binary/24225> (lest 10.11).
- StatensVegvesen. (2010). *Støykart*: Statens Vegvesen. Tilgjengelig fra: <http://www.vegvesen.no/attachment/181394/binary/347922> og <http://www.vegvesen.no/attachment/181396/binary/347924> (lest 06.09).
- StatensVegvesen. (2011a). *Ordforklaring: KVU/KS1*. Tilgjengelig fra: [http://www.vegvesen.no/Fag/Veg+og+gate/Planlegging/Planfasen/Konseptvalgutredninger+\(KVU\)](http://www.vegvesen.no/Fag/Veg+og+gate/Planlegging/Planfasen/Konseptvalgutredninger+(KVU)) (lest 12.10).
- StatensVegvesen. (2011b). *Rutevise planer for riksvegnettet - Riksveggrute 3. 2014-2043. Versjon ALFA 0046c*. Tilgjengelig fra: [http://www.ntp.dep.no/2014-2023/pdf/2011\\_04\\_07\\_rute\\_3.pdf](http://www.ntp.dep.no/2014-2023/pdf/2011_04_07_rute_3.pdf) (lest 25.11).
- StoreNorskeLeksikon. (2011). *Permabilitet*: Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: <http://snl.no/permeabilitet> (lest 12.10).
- Sælør, S. A. (2011). *E-post 03. oktober 2011: Gjeltsten Holding AS redusert engasjement* (03.10.2011).
- Taubøl, S. (2010, 15.10.2010). *Domstolskontroll med forvaltningen*. JUS201 - UMB, UMB. Fronter.
- TeamTourAS. (2011). *Team Tour AS Historie*. Tilgjengelig fra: <http://www.teamtour.no/pages/history.aspx> (lest 13.09).
- Vangen, S. L. (2009). *Hva er reguleringsrisiko for eiedomsutviklere?: en oppgave basert på intervju av utviklere i Oslo-området*. Ås: [S.L. Vangen]. 80 bl. s.
- Wikipedia. (2011). *Skjønn*. Tilgjengelig fra: [http://no.wikipedia.org/wiki/Skj%C3%B8nn\\_\(vurdering\)](http://no.wikipedia.org/wiki/Skj%C3%B8nn_(vurdering)).
- Ødegaard, B. A. (2011). *Figur - Porteføljer*. Tilgjengelig fra: [http://finance.bi.no/~bernt/papers/hvor\\_mange\\_aksjer/hvormangeHTML.html](http://finance.bi.no/~bernt/papers/hvor_mange_aksjer/hvormangeHTML.html) (lest 03.11).

## Vedlegg:

1. Skjematisk oversikt over eiendoms-, eier- og rettighetsstruktur i Lier
2. Skjematisk oversikt over eiendoms-, eier- og rettighetsstruktur i Drammen
3. Avtale mellom Lier og Drammen kommune om plansamarbeid for Lierstranda og Brakerøya. (DrammenogLierkommune 2010)
4. Kart med oversikt over eieresituasjonen
5. Matrikelkart med eiendomsgrenser

# Vedlegg 1

Skjematisk oversikt over elementer under eiendoms-, eier- og rettighetsstruktur i Lier

| EIENDOMMER EID/KONTROLLERT AV EIDOS EIENDOMSUTVIKLING VIA DATTERSELSKAP OG FESTEAVTALE | Gnr | Bnr  | Eier  | Pengeheftelser   | Servitutter  | Areal kvm  | Bygninger: (status: IB= I bruk, IGT=I gang- settelsestillatelse, Rammetillatelse=RT)   |
|--|-----|--|---|--|--|--|--|
|  | 14  | 261  | Lierstranda Vest AS   | Pant 2010: kr 10" Eidos Eiendms-utvikling AS (Eidos) + kr 17 " Eidos   | Ingen servitutter  | 37 884   |  |
|  | 15  | 308  | Nøstestranda 4 AS (Feste? Nøstestranda 4 AS)  | Pant: kr 10" Eidos (Feste: Grunneiersamtykke. Pant feste: kr 10" DNB)  | Grunn: 2010: Jordskifte (822144). (Feste: Bestemmelse om kryssing av vann/avløpsledn. ved jernbanelinje)   | 8 213  | 1. Annen industribygning (IB), 2. Tilbygg (IB), 3. Annen lagerbygning (IB), 4. Annen lagerbygning (IB)   |
|  | 15  | 380  | Nøstestranda 4 AS   | Pant: kr 10" DNB + kr 10" Eidos  | Ingen servitutter  | 2 115  | Vei  |
|  | 15  | 381  | Terminalbukta Sjøgrunn AS   | Pant: kr 10" DNB + kr 10" Eidos  | Ingen servitutter  | 15 951   |  |
|  | 15  | 382  | Gillhusbukta AS   | Pant: kr 10" DNB (overført fra bnr 8) + kr 10" Eidos   | Ingen servitutter  | 27 308   |  |
|  | 15  | 287  | Terminalbukta AS (Feste 1997: Drm Havn - Lierterminalen AS. Vederlag kr 51". Varighet 40 år fra 1976)   | Grunn: Pant: kr 10" Eidos. (Feste: Urådighet. Grunneier-samtykke. Pant: kr 44" DNB + kr 36" DNB + kr 4 500' DNB + kr 18" Spb Øst + kr 16" Eidos) | (Feste: 1976: Vei vann og adkomst)   | 56 425   | 1. Godsterminal - varehandel, reparasjon (IB) + 2. Tilbygg (RT) + 3. Lagerhall (IB), 4. Annen landbruksbygning (IGT), 5 . Annen industribygning (IB) |
|  | 15  | 305  | Tømmerterminalen AS (Feste 2000: Sødra Cell Tofte AS. Varighet 50 år fra 1981)  | Pant: kr 10" Eidos + kr 22" Eidos  | I grunn: 2010: Jordskifte (822144). (Feste: 1981: Adkomstrett. 1988: Kloakkledning)                        | 126 217  | 1. Terminalbygg (IB) + 2. Garasjeuthus (IGT)   |
|  | 15  | 8  | Tømmersvingen AS  | Pant: kr 10' DNB + kr 10' Eidos + kr 15" Eidos   | Mange servitutter (2 sider) - Det meste fra før 1950. 2010: Jordskifte (218993). 2010: Jordskifte (822144) | 60599,3 2 teiger   | 1. Seterhus/rorbu -ikke næring (IB) + 2. Lagerhall (Bygning revet/brent)   |
|  | 15  | 314  | Tømmersvingen 2 AS (Feste 1991: Tollpost Globe AS. Varighet 30 år fra 1991)   | Grunn: Pant: kr 10" Eidos. (Feste: Rett til forlengelse av festeavtale)  | Ingen servitutter  | 10 147   | 1. Godsterminal - varehandel, reparasjon (IB)  |
| 15   | 312 | Tømmersvingen I AS (Feste 1991: Kruge Bygget ANS. Varighet 40 år fra 1991)   | Grunn: Pant: kr 10" Eidos. (Feste: Pant kr 3 070' Nordea)   | 2010: Jordskifte ( dbnr: 822144 - datert 25.10.2010)   | 3 424  | 1. Annen industribygning (IB) + 2. Industri (IB)                                     |  |
| 15   | 335 | Tømmersvingen 3 AS   | Pant: kr 10" DNB + kr 10" Eidos   | 2010: Jordskifte ( 822144)   | 4 692  | Ingen??  |  |
| 15   | 310 | Lierstranda Øst AS (Feste 1990: Terminalen eiendom AS 1990 - Varighet 40 år. Urådighet)  | Grunn: kr 10" Eidos (Feste: Pant DNB: kr 25" + 20" DNB)   | Grunn: 2010: Jordskifte (822144). (Feste: Fester av eiendommen er av kommunen gitt tillatelse til å bygge et lager over overvannskulvert)        | 10 498   | 1. Kontor/adm (IB), 2. Annen industribygning (IB), 3. Tilbygg (IB), 4. Tilbygg (IGT) |  |
| 15   | 383 | Lierstranda Øst AS   | Pant DNB: 10" (overført fra bnr 8.) Pant Eidos: 10" Eidos   | 2010: Jordskifte ( 822144)   | 229  | Vei  |  |
| 15   | 384 | Hellik Teigen hjemler pt, men er i ferd med å bli oveskøtet til Eidos Eiendomsutvikling AS. (Feste 1998: Nor Scrap AS. Avgift kr 1 130'. Varighet 9 år 11 mnd) | Grunn: Avståelse av ca 8,5 daa grunn/ sjøgrunn til Lier Industriterminal AS. (Pant: kr 50" Nordea - slettes ifm overskjøting?) (Feste: Pant: kr 25" Nordea) | Ingen servitutter  | 15 786   |  |  |

|   | Gnr | Bnr | Eier   | Pengeheftelser   | Servitutter   | Areal<br>kvm | Bygninger: (status: IB= I bruk,<br>IGT=I gang- settelsestillatelse,<br>Rammetillatelse=RT)  |
|---|-----|-----|--|--|---|--------------|---|
| EIENDOMMER EID AV FAMILIEN TEIGEN VIA DERES SELSKAPER | 15  | 384 | <b>Hellik Teigen</b> (ikke AS) (Feste 1998: Nor Scrap AS. Avgift kr 1 130'. Varighet 9 år 11 mnd)  | Grunn: Avståelse av ca 8,5 daa grunn/ sjøgrunn til Lier Industriterminal AS. Pant: kr 50'' Nordea (Feste: Pant: kr 25'' Nordea)                            | Ingen servitutter   | 15 786       |   |
|   | 15  | 234 | <b>Hellik Teigen</b> (ikke AS) (Feste 1998: Nor Scrap AS. Avgift kr 1 130'. Varighet 9 år 11 mnd)  | Grunn: Avståelse av ca 8,5 daa grunn/ sjøgrunn til Lier Industriterminal AS (Feste: Pant: 25''Nordea)  | 1956 Avtale: Bruk av grunn. Rettighetshaver bnr 189 og 120. 1989 Avtale: Ikke importeres, lagres eller selges mineraloljeprodukter på denne eiendom. 1998: Grunnen inneholder forurensing av DETX, aromater, olje, PAH og tungmetaller - bygge og gravearbeid kan ikke finne sted uten samtykke (SFT) og kan ikke slettes uten etter samtykke fra SFT | 119 940      |   |
|   | 15  | 89  | <b>Hellik Teigen</b> (ikke AS) (Feste 1998: Nor Scrap AS - avgift kr 1 130'. Varighet 9 år 11 mnd) | Grunn: Avståelse av ca 8,5 daa grunn/ sjøgrunn til Lier Industriterminal AS Feste: Pant: kr 25'' Nordea +  | 1938: Vannledning. 1950: Avtale rett for Nordiske destilasjonsverket AS til bruk av sidespor. 1951: Vannledn. 1952: Rett for NSB for spuntvegg. 1956: Rett for 234 for kanal samt at eier av bnr 120 har rett til å fjerne brygge så lenge den står på grunn til Mjøndalen Celolose AS. 1989: Avtale  | 14 038       | 1. Lagerhall (IGT), 2. Lagerhall (IGT), 3. Annen industribygning (IB), 4. 13 stk annen lagerbygning (*Brent/revet), 5. Annen lagerbygning (IB)  |
|   | 15  | 105 | <b>Jerntomta AS</b>  | Pant : 1' Tone og Hermod Teigen (T&H Teigen)+ Føderåd til T&H Teigen. (Leieavtale 1995: Hermod Teigen AS. Varighet 5 år. kr 750' pr år. grunneiersamtykke) | 1948: Best om vei til bnr 105. 1949: Rett for bnr 113 til bruk av jernbanespor over denne eiendom. 1951: Avtale bnr 120 anlegg av j.bane spor. 1952: Rett for NSB - spuntvegg i grense. 1961: Trafo. 2010: Jordskifte (822144)  | 12 147       | 1. Lagerhall (IB), 2. Kontor- og adm bygning rådhus (IB), 3. Annen industribygning (IB), 4. Annen lagerbygning (IB), 5. Annen lagerbygning (IB) |
|   | 15  | 297 | <b>Jerntomta AS</b>  | TT&H Teigen (Leieavtale 1995: Hermod Teigen AS. Varighet 5 år. kr 750' pr år. grunneiersamtykke)   | 2010: Jordskifte ( 822144)  | 2 038        |   |
|   | 15  | 113 | <b>Jerntomta AS</b>  | (Leieavtale 1995: Hermod Teigen AS. Varighet 5 år. kr 750' pr år. grunneiersamtykke)   | 1949: bnr 8 - gjerde - vann/kloakk + televerket. 2010: Jordskifte (822144)  | 1 392        |   |
|   | 15  | 339 | <b>Helik Teigen</b> (ikke as) født 08.05.1940. hjemmel fra 1999                                    | Ingen  | Ingen   |              |   |



|                                      | Gnr | Bnr | Eier                      | Pengeheftelser  | Servitutter   | Areal<br>kvm | Bygninger: (status: IB= I bruk,<br>IGT=I gang- settelsestillatelse,<br>Rammetillatelse=RT) |
|--------------------------------------|-----|-----|---------------------------|---|---|--------------|--|
| EIENDOMMER EID AV FAMILIEN PRESTERUD | 15  | 118 | Nor Holding og Eiendom AS | 2000: Avtale: Fellesarealer er redusert med 10 m. Pant: kr 5" DNB + kr 15" Marius Presterud (Leieavtale 1999: AM Hansen Maskin-ering AS. Varighet 5 år. Regulering av leie og forlengelse. Samtykke fra grunneier)  | 13-14 servitutter - vann, kloakk, vei, vedlikehold av vei, tilfluktsrom, felles transportareal. <u>1968</u> : Ekspropr overskjønn + 2010: Jordskifte (822144) | 5 507        | 1. Annen lagerbygning (IB), 2. Tilbygg (IB), 3. Annen kontorbygning (IB), 4. Påbygg (IGT)  |
|                                      | 15  | 327 | Nor Holding og Eiendom AS | Pant: 20" Marius Presterud. (Leie av næringsareale: Flebu AS. Varighet 5 + 5 år. kr 617' pr år. (Var opprinnelig hefet på bnr 118 som denne eiend. er utskilt fra). 1992: Fremleieavtale også fra bnr 118 - rettighetshaver Arne Terje Svendsen Eiendom AS) | <u>1996</u> : Avtale om felles transport-areal. <u>2010</u> : Jordskifte (822144)   | 4 396        | 1. Fabrikkbygning (IB)   |
|                                      | 15  | 328 | Nor Holding og Eiendom AS | 2000 Avtale: Fellesarealer er redusert med 10 m. Pant: kr 5' DNB + kr 20" Terje Presterud   | <u>1996</u> : Avtale om felles transportareal. <u>2010</u> : Jordskifte (822144)  | 2 177        | 1. Annen lagerbygning (IB), 2. Lagerhall (IB)  |
| BAMA                                 | 15  | 329 | Bama Industri AS          | Ingen pengeheftelser  | <u>1997</u> : Vann, kloakk og adkomst + <u>2010</u> : Jordskifte (822144)   | 12 008       | 1. Annen industribygning (IB), 2. Tilbygg (IB), 3. Tilbygg (IGT)                           |

|   | Gnr | Bnr | Eier  | Pengeheftelser  | Servitutter   | Areal<br>kvm | Bygninger: (status: IB= I bruk,<br>IGT=I gang- settelsestillatelse,<br>Rammetillatelse=RT)  |
|---|-----|-----|---|---|---|--------------|---|
| EIENDOMMER EID AV DET OFFENTLIGE - STATEN OG LIER KOMMUNE | 14  | 7   | Staten v/Jernbaneverket   | Ingen pengeheftelser  | 2010: Best hvorved Jernb. Påtar seg ansvar for evt brudd på vannledning.<br>2010: Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger. 2010 (238993)<br>Jordskifte. 2010: (822184) Jordskifte | 6 508        | Jernbane  |
|   | 16  | 72  | Norges Statsbaner AS (Feste 1976: Eidos. Fremfeste 1997: Drammen Havn Lier Terminal AS) | (Fremfeste: Pant: kr 44" DNB + kr 36" DNB + kr 4 500' DNB + kr 18" Spb Øst)                     | Grunn: 2010: Jordskifte (822144)<br>(Fremfeste: Best. om vann, vei og adkomst)  | 13 669       | 1. Annen lagerbygning (bygning avlyst)  |
|   | 14  | 5   | Norges Statsbaner   | Ingen pengeheftelser  | 1918: Rett for Nasjonal industri til å legge rør. 2010: (238993) Jordskifte. 2010: (822144) Jordskifte  | 5 356        | 1. Annen lagerbygning - offentlig forvaltning (IB), 2. Annen lagerbygning (IB), 3. Annen lagerbygning (IB), 4. Garasjeuth. Anneks til fritidsb (IB) |
|   | 14  | 22  | Norges Statsbaner   | 1994: Leieavtale (Autotransport Service AS)   | 2003: Rettighetshaver bnr 14/261 - vei, vann, avløp og kabler. 2003: Jordskifte (18084). 2010: (822144) Jordskifte  | 17 897       | Trævaretomten - ingen bygninger   |
|   | 15  | 280 | Norges Statsbaner   | Ingen pengeheftelser  | 2010: Rettighetshaver Statens vegvesen - bru. 2010: Lier kommune er rettighetshaver vedlikeholde bru. 2010: Jordskifte (238993). 2010: Jordskifte (822144)  | 11 540       | 1. Annen lagerbygning (IB), 2. Annen lagerbygning (IB)  |
|   | 15  | 112 | Norges Statsbaner   | (1994: Leieavtale til Autotransport Service AS. Varighet 3 år. Avgift 50'. Rett til regulering) | 1967: Skjønn/eksprop - dobbeltspor.<br>2010: Jordskifte (238993). 2010: Jordskifte (822144)   | 581          | 1. Annen lagerbygning (Bygning revet/brent)   |
|   | 15  | 71  | Jernbaneverket  | Ingen pengeheftelser  | 2010: Jordskifte (238993) + 2010: Jordskifte (822144)   | 19 577       | VEI   |
|   | 17  | 123 | Jernbaneverket  | Ingen pengeheftelser  | 2010: Jordskifte (238993) + 2010: Jordskifte (822144)   | 11 852       | VEI   |
|   | 16  | 10  | Lier kommune  | Ingen pengeheftelser  | 1921: Skjønn/eksprop - Kristiania- / Drammensbanen. 2010: Jordskifte (822144)   | 127          | LITE HUS/TRAFO?   |
|   | 16  | 8   | Lier Kommune  | Ingen pengeheftelser  | 2010: Jordskifte (822144)   | 33 326       | VEI   |
|   | 19  | 88  | Drammen kommune   | Ingen   | Ingen   | 1 565        | Tillegg til 19/48   |
|   | 19  | 57  | Drammen kommune   | Ingen   | Avtale bnr 6, 8 og 9 - rett til pumpehus etc  | 5 836        | Båthavn   |
|   | 19  | 14  | Drammen kommune   | Ingen   | Mange servitutter fra 1906.<br>Fredningsvedtak - Oslofjorden.   | 182 605      | Gilhus Gård. Nedbrent.<br>Veksthus.   |

|          | Gnr | Bnr | Eier   | Pengeheftelser   | Servitutter   | Areal<br>kvm | Bygninger: (status: IB= I bruk,<br>IGT=I gang- settelsestillatelse,<br>Rammetillatelse=RT) |
|----------|-----|-----|--|--|---|--------------|--|
| GJELSTEN | 19  | 48  | <b>Gilhus Invest AS</b> (Fabritius Prosjekt AS, Fabritus Gruppen AS, Gjelsten Holding AS, Bjørn Rune Gjelsten) | Forbud mot bygge og gravearbeider - Forurensingsmyndighete. 71" DNB. Leieavtale x2: Danisco Monoplast AS - Regulering av leie. Leietid.                                  | Bestemmelse om gjerde. Avtale om kloakkledning. Erklæring avtale vedlikehold av vann-/kloakk bnr 6. Erlæring/avtale Lier kommune kommunal kloakkledning. Erklæring om vei til bnr 71. | 62 497       | Nodest   |
|          | 19  | 71  | <b>Linnesstranda 2 AS</b> (OKK Gruppen AS - Bente K. Jordanger)  | 24" Nordea Bank. + 6" + 2" + 1" Kristiania Bank og kredittkasse. Leieavtale til Nortek Stilservice Drift AS--> nye vilkår i leie. Leie / pant 50" spb sogn og fjordande. | Vei fordel gnr 19, bnr 48   | 20 943       | Nodest II  |
| SÅTVEDT  | 19  | 56  | <b>Team Tour Eiendom AS</b> (Jan Sâtvedt)  | 5,1" DNB nor + 2" DNB nor  | ingen   | 373          | Båthavn parsell 2  |
|          | 19  | 82  | <b>Team Tour Eiendom AS</b>  | 5,1" DNB nor + 2" DNB nor  | Avtale bnr 6, 8 og 9 - rett til pumpehus og vannledning med flere bestemmelser  | 6 004        | Lagerhall. Gilhus Bruk Tomt 3. Gilhusvn 5A   |
| TANUM    | 19  | 81  | <b>Ivar Tanum Eiendom AS</b>   | 5" DNB nor Leieavtale til St. Gobain Byggevarer AS   | Ingen   | 6 229        | Lagerhall. Gilhus Bruk Tomt 2. Gilhusvn 5B   |
|          | 19  | 70  | <b>Ivar Tanum (privat)</b> Festerett: Ivar Tanum Eiendom AS - Opprettet 24/7-1992.                             | Obligasjon 2875' DNB i grunn. Diverse påtegnigner om frafall i driftstilbehør. + 400' DNB. Festeavtalen: 2875' DNB   | Erkæring avtale ved vann og kloakk - gnr 19, bnr 64, 65, 66, 70, 63, 4 og 72  | 4 668        | 2Xlager industri (IB) og 1x lager (IGT)  |
|          | 19  | 72  | <b>Ivar Tanum Eiendom AS</b> (Lat Holding AS, Etan Holding AS, Ravit Holding AS)                               | Ingen  | Erkæring avtale ved vann og kloakk - gnr 19, bnr 64, 65, 66, 70, 63, 4 og 72. Kan ikke sies opp uten etter samtykke fra teknisk sjef i Lier kommune.                                  | 2 902        | 1xlager og 2x garasjer. Gilhusvn 17  |
| AMUNDSEN | 19  | 66  | <b>Argos Eiendom Gilhus II ANS</b> (Ingar Amundsen og Scanis Eiendom AS)                                       | 4" Nordea. Leieavtale Consolvo AS - leitid 5 år + bestemmelse om forlengelse   | Erkæring avtale ved vann og kloakk - gnr 19, bnr 64, 65, 66, 70, 63, 4 og 72. Kan ikke sies opp uten etter samtykke fra teknisk sjef i Lier kommune.                                  | 4 944        | Gilhus Tomt E  |

## **Vedlegg 2**

**Skjematisk oversikt over elementer under eiendoms-, eier- og rettighetsstruktur i Drammen**

|        | Gnr | Bnr  | Eier  | Pengeheftelser  | Servitutter   | Areal<br>kvm | Bygninger / Bruk i dag<br>(status: IB= I bruk, IGT=I gang-<br>settelsestillatelse, Rammetillatelse=RT)                         |
|--------|-----|------|---|---|---|--------------|--|
| STATEN | 113 | 40   | <b>Staten v/Jernbaneverket</b>                      | Grunn: Klima og forurensingsdirektoratet -<br>økonomisk verdi. Leieavtale:<br>(Autotransport service aS)<br>kontorbrakke/lagerbygg med tilhørende<br>grunnareal.              | Avtale med Drammen energinett: Jordkabel.<br>Jorskiftesak (dbnr 18084 (2003) + 238993 (2010) +<br>822144 (2010) | 16 734       | 1. Jernbanestasjon 447 m2 (IB).<br>2. Ekspedisjon/terminalbygning<br>69 m2 (IB) . Jernbanelinje/<br>stasjon.                   |
|        | 113 | 1164 | <b>Norges Statsbaner AS</b><br>(Utskilt fra bnr 40) | 2007: Klima- og forurensingsdirektoratet + 1994:<br>Leieavtale (autotransport Service AS)   | 2010: Jordskifte (238993). 2010: Jordskifte<br>(822144)   | 2 815        | 2 teiger - parkering mellom vei<br>og jernbane   |
|        | 113 | 1164 | <b>Norges Statsbaner AS</b><br>(Utskilt fra bnr 40) |   |   | 619          |  |
|        | 113 | 1165 | <b>Norges Statsbaner AS</b><br>(Utskilt fra bnr 40) | 2007: Klima- og forurensingsdirektoratet + 1994:<br>Leieavtale (autotransport Service AS)   | 2010: Jordskifte (238993) + 2010: Jordskifte<br>(822144)  | 695          | 1. Lagerbygning 172 kvm  |
|        | 113 | 1166 | <b>Norges Statsbaner AS</b><br>(Utskilt fra bnr 40) | 2007: Klima- og forurensingsdirektoratet + 1994:<br>Leieavtale (autotransport Service AS)   | 2010: Jordskifte (238993) + 2010: Jordskifte<br>(822144)  | 34 300       | 1. Kontor (IB) 139 kvm. 2. Lager<br>(IB) 67 kvm  |
|        | 113 | 45   | <b>Norges Statsbaner AS</b><br>(Feste: Eie1 AS)     | Festekontrakt (Festetid 30 år fra 1975?? -<br>urådighet: må ha samtykke fra hjemmelshaver<br>ved overdragelse og heftelser) + I grunn til klima<br>og forurensingdirektoratet | Ingen servitutter   | 19 168       | 1. Fabrikkbygning (IB) 6 824<br>kvm. Grenser mot Lier - ut i<br>vann. Areal målt på kart (ca land<br>11800 kvm vann 22500 kvm) |
|        | 113 | 5005 | Statens Vegvesen                                    | Ingen pengeheftelser  | Masse servitutter   |              | Veisystem - hovedvei - E18   |

|  | Gnr | Bnr | Eier | Pengeheftelser | Servitutter | Areal<br>kvm | Bygninger / Bruk i dag<br>(status: IB= I bruk, IGT=I gang-<br>settelsestillatelse, Rammetillatelse=RT) |
|--|-----|-----|------|----------------|-------------|--------------|--|
|--|-----|-----|------|----------------|-------------|--------------|--|

|                 |     |      |  |                      |   |        |   |
|-----------------|-----|------|--|----------------------|---|--------|---|
| DRAMMEN KOMMUNE | 113 | 1017 | Drammen kommune  | Ingen pengeheftelser | 2003: Jordskifte (18084)  | 4 818  | 2 teiger - Fjordparken  |
|                 | 113 | 1017 | Drammen kommune  |                      |   | 6 267  | Stripe langs fjorden  |
|                 | 113 | 1098 | Drammen kommune  | Ingen pengeheftelser | 2000: Jordskifte (22007) + 2002: Jordskifte (4326) + 2003: Jordskifte (18084) Brupilarer rettighetshaver 113/40 og adkomstrett gnr 113/295 og 299 og avtale rettighetshaver jernbaneverket vedlikehold av jernbane + 2004: Avtale eiendommen kan ikke benyttes til annet enn friluftsområde + 2010: Rettighetshaver Drm fjernvarme KS - rett til å ha liggende sjøvannsledning fra varmesentralen over fjordparken og sjøbunnen | 45 100 | (ca 12600 og 32500 vann målt på kart) Fjordparken. Land Stripe langs og ut i fjorden + litt inn i området |
|                 | 113 | 6011 | Drammen kommune  | Ingen pengeheftelser | Ingen servitutter   | 739    | 2 teiger (739 kvm + 508) Jacob Borchs gt. Vei inn i området   |
|                 | 113 | 6011 | Teig 1: Drammen kommune  |                      |   |        |   |
|                 | 113 | 6042 | Teig 2: Drammen kommune. Sammenføyd med bnr 6011 - derfor lik denne. |                      |   |        | Veisystem inn i området - Jacob Borchs gt   |
|                 | 113 | 1167 | Drammen Fjernvarme KS  | Ingen pengeheftelser | 2010: Best om vannledning   | 3 790  | 1. Energiforsyning (midl. Brukstillatelse) 940 kvm. Fjernvarmesentral.                                    |

|                         |     |     |                          |                      |  |        |  |
|-------------------------|-----|-----|--------------------------|----------------------|--|--------|--|
| EIE1AS (ABB HOLDING AS) | 113 | 285 | Eie1 AS (ABB Holding AS) | Ingen pengeheftelser | Skjønn fra 1872 (ekspropr/konduktørforretning) + avtale 1930 - Sløyfing av adkomstvei fra Bragerhagen over jernbanelinje + Avtale 1973 - skade på kulvert nøstebekken + Jordskifte 2003(bruksrett til turvei) + 2010(vannledning - rettighetshaver 113/1167) | 93 200 | 1. Fabrikkbygning (IB) 30 689 m2. 2. Verksted (IB) 1 192 m2. 3. Annen insdustribygning (IB) 1732 kvm. 4. Kontor/adm (IB) 992 kvm. 5. Lagerbygning (IB) 339 kvm. 6. 5x lagerbygning á ca 30-65 kvm (IB). 7. 2x lagerbygning á 555 kvm (IB). 8. Kontorbygning (IB) 138 kvm. 9. kontorbygning 308 kvm. 10. lagerbygning (IB) 2776 kvm. 1. Teig -ca mål på kart. 2. Teig -"liten |
|-------------------------|-----|-----|--------------------------|----------------------|--|--------|--|

|   | Gnr | Bnr | Eier  | Pengeheftelser   | Servitutter  | Areal<br>kvm | Bygninger / Bruk i dag<br>(status: IB= I bruk, IGT=I gang-<br>settelsestillatelse, Rammetillatelse=RT) |
|---|-----|-----|---|--|--|--------------|--|
| Bent V Mikkelsen  | 113 | 784 | Tomtegata 64 AS<br>(Mikkelsen AS - Bent<br>Vinsvold Mikkelsen)  | Pant: 50 000 000 - Sandsvær spb + Pant: 25 000<br>000 - Sandsvær spb   | 1973: Best. Gjerde og div ledninger + 1975:<br>Adkomstrett og div ledninger + 1984 Best om<br>adkomst og ledn.   | 16 225       | 1. Kjøpesenter/varehus 6592<br>kvm. Montér.  |
| Jon Einar Melby, fam Sørum, Jul A Gundersen, Tom Arentz | 113 | 799 | AG Eiendomsinvest AS<br>(Bjerknes EiendomAS - Jon<br>Einar Melby, Gumø AS -<br>Trond/Andrea/Kristina<br>Sørum, AG Holding AS - Jul<br>Andrew Gundersen, Casa<br>AS - Tom Arentz | Pant: 30 000 000 - Spb1 Vestfold + Pant: 15 000 000 -<br>Spb1 Vestfold + Pant: 15 000 000 - Spb1 Vestfold      | 1928: Avståelse av grunnstimmel 2,6 m2 + 1953:<br>Avtale om gjennooppbygging + 1973: Best om<br>gjerde og ledn + 1974: Avtale om nedgravd<br>kobberrør for olje + 1984: Adkomstrett og ledn +<br>2010: Jordskifte (822144) | 10 786       | 4 stk fabrikkbyggn (IB) á hhv: 536<br>m2, 1038 m2, 1691 m2, 1397<br>m2                                 |
|   | 113 | 797 | AG Eiendomsinvest AS  | Pant: 5 000 000 - Spb1 Busk/Vestf + Pant: 15 000 000 -<br>Spb1 Busk/Vestf + Pant: 15 000 000 - Spb1 Busk/Vestf | Ingen servitutter  | 212          | Butikk/Fabrikkbygning Grflate.<br>186 kvm. IB.   |

## **Vedlegg 3**

**Interkommunal samarbeidsavtale Lier og Drammen - 2010**



### Avtale om plansamarbeid for Lierstranda og Brakerøya

1. Helhetlige areal- og transportløsninger for videre utvikling av Brakerøya og Lierstranda løses best gjennom samordnet planlegging på interkommunalt og regionalt nivå.
2. Drammen kommune og Lier kommune er enige om et samarbeid om felles utvikling av fjordby på Lierstranda – Brakerøya, gjennom et interkommunalt plansamarbeid etter plan- og bygningslovens kap. 9. Felles sak forutsettes behandlet av bystyret i Drammen og kommunestyret i Lier innen 1. juli 2011. Planområdets foreløpige avgrensning følger av vedlagte kart.
3. Kommunene er enige om målene i samarbeidsavtalen om Buskerudbyen, og at disse skal legges til grunn for plansamarbeidet for Lierstranda – Brakerøya. Plansamarbeidet skal koordineres med areal- og transportplanen som skal utarbeides for Buskerudbyen. Forsinkelser i Buskerudbysamarbeidet skal ikke forsinke plansamarbeidet for Lierstranda – Brakerøya.
4. Planleggingen skal sikre transportløsninger for hele området, med tilkoblinger til øvrig bystruktur og transportnett. Dette inkluderer gjensidige forpliktelser til nødvendige rekkefølgebestemmelser om utbygging av nødvendig transportinfrastruktur før eller samtidig med arealutviklingen.
5. Ved søknader om tillatelser etter plan- og bygningsloven i planområdet anses den andre kommunen å ha partsinteresser i.h.t. forvaltningsloven.

Lier/Drammen, 26.11.10

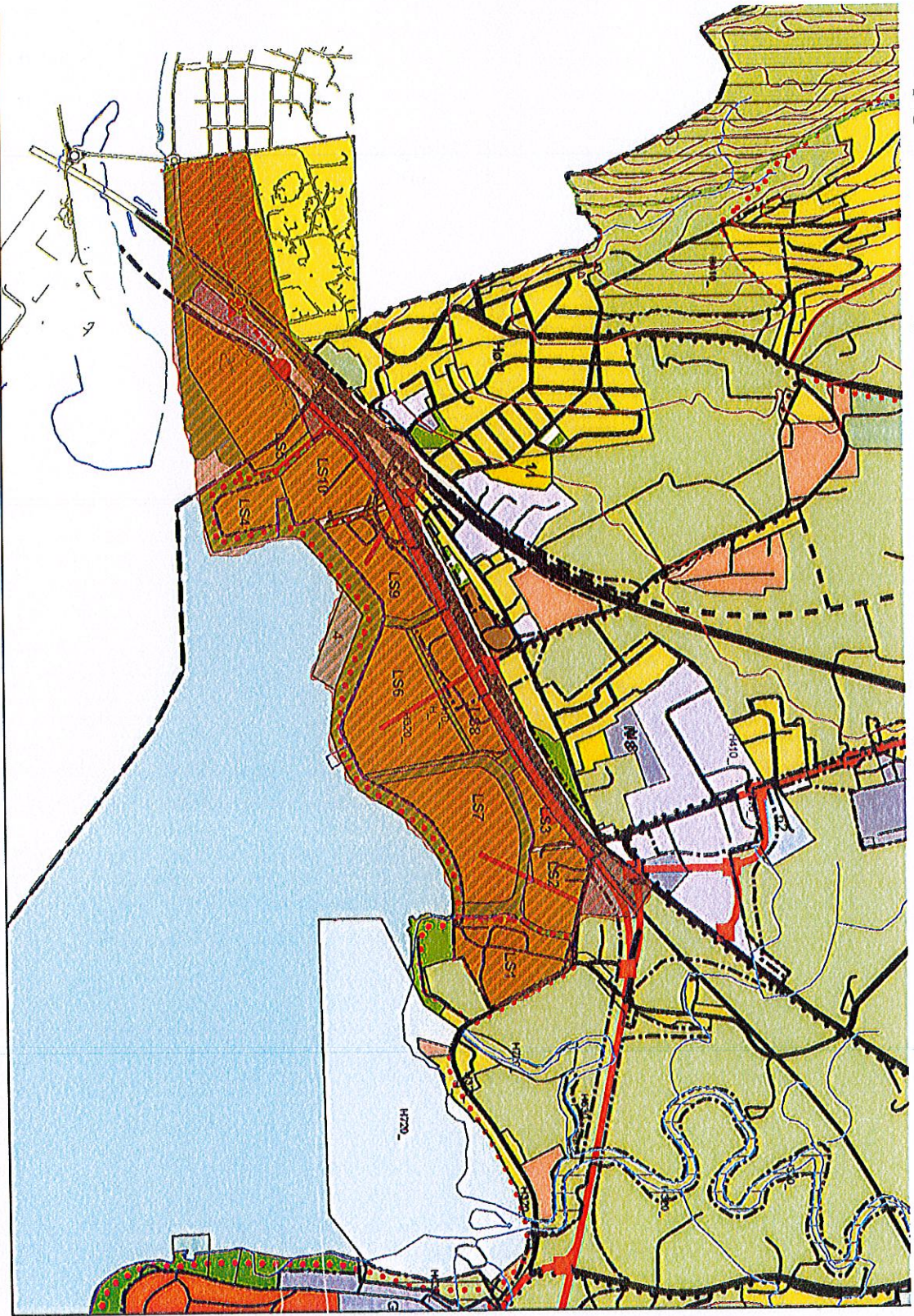


Ulla Nævestad  
Ordfører, Lier



Tore Opdal Hansen  
Ordfører, Drammen

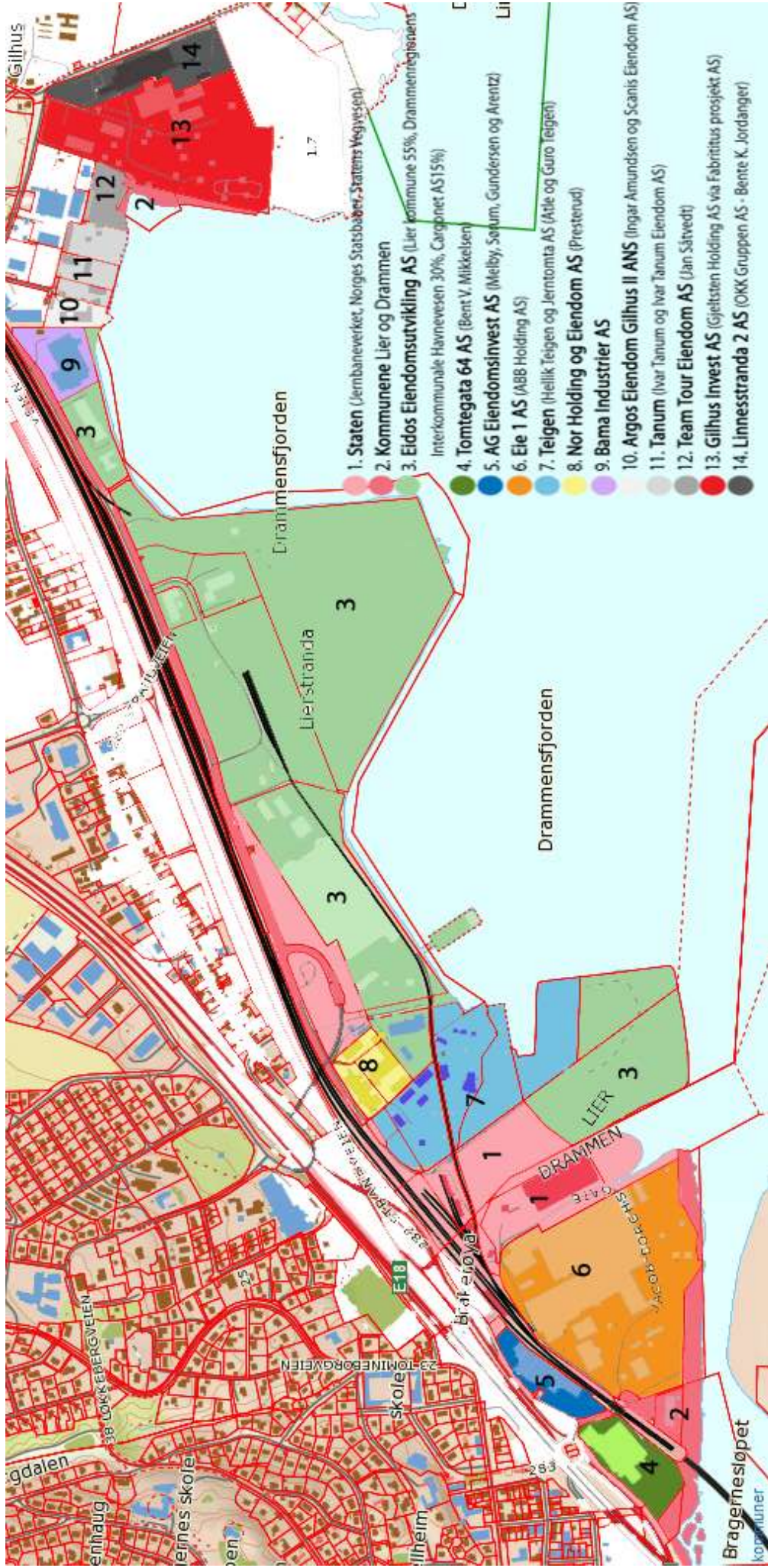
Foreløpig kartskisse for planområde for interkommunal plan Lierstranda – Brakerøya, Lier kommune 25/11



Handwritten signature and initials in blue ink.

# **Vedlegg 4**

**Kart med oversikt over eiere  
(Hvem eier hva)**



1. Staten (Jernbaneverket, Norges Statsbaner, Statens Vegvesen)
2. Kommunene Lier og Drammen
3. Eidos Eiendomsutvikling AS (Lier kommune 55%, Drammenregionens Interkommunale Havnvesen 30%, Caropnet AS 15%)
4. Tomtegata 64 AS (Bent V. Mikkelsen)
5. AG Eiendomsinvest AS (Melby, Sørum, Gundersen og Arentz)
6. Eie 1 AS (ABB Holding AS)
7. Teigen (Helleik Teigen og Jernstøtta AS (Atle og Guro Teigen))
8. Nor Holding og Eiendom AS (Prestenud)
9. Bama Industrier AS
10. Argos Eiendom Gilhus II ANS (Ingar Amundsen og Scanis Eiendom AS)
11. Tanum (Ivar Tanum og Ivar Tanum Eiendom AS)
12. Team Tour Eiendom AS (Jan Sätvedt)
13. Gilhus Invest AS (Gjeltstien Holding AS via Fabritius prosjekt AS)
14. Linnestranda 2 AS (OKK Gruppen AS - Bente K. Jordanger)

# Vedlegg 5

## 5 matrikkelkart – fra vest til øst

