

Norges miljø- og biovitenskapelige  
universitet  
Fakultet for Samfunnsvitenskap  
Institutt for landskapsplanlegging (ILP)

Masteroppgave 2015  
30 stp

# Det kommunale brukerregimet og dets påvirkning på prosesser relatert til eiendomsdannelse ved bytransformasjon

## Et casestudie av Kaldnes Brygge

Sigrid Hjetland Vorren



## Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på mine fem år på studiet Eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet på Ås. Arbeidet med oppgaven har vært spennende, men til tider en krevende prosess. hvor jeg nå sitter igjen med innsikt i arbeidsmetode innenfor flere fagfelt.

Jeg ønsker å takke hovedveilederen min Steinar Taubøll for tålmodighet, veiledning og motivasjon til arbeidet, samt Eivind Ramsjord for å sette meg i kontakt med riktige personer, gode innspill og veiledning. Ikke minst en takk til de som stilte opp til intervjuer.

Takk til mine foreldre og studievenninner for støtte gjennom studietiden og arbeidet med oppgaven.

Oslo, 17.08.2015

Sigrid Hjetland Vorren

## **Sammendrag**

Oppgaven tar for seg temaet "eiendomsdannelse i bytransformasjon" med hovedvekt på hvordan de institusjonelle rammene og det kommunale brukerregimet rundt eiendomsdannelse påvirker utbyggingsprosessen til utbyggere involvert. Dette er belyst ved et lokalt transformasjonsprosjekt i Tønsberg kommune. Metoden i oppgaven baserer seg på dybdeintervjuer og dokumentstudie.

Ved å gjennomføre en slik studie vil man kunne se om resultatet kan generaliseres, eller om det er spesifikt for hvert case.

Problemstillingen i oppgaven er:

***Har formelle og uformelle institusjoner, påvirkning på eiendomsdannelse for utbygger gjennom det kommunale brukerregimet ?***

- **Hvordan påvirker formelle og uformelle institusjoner prosesseffektivitet?**
- **Utgjør dette forskjeller i hvordan transaksjoner koordineres på?**

Funnene i oppgaven tyder på at god dialog mellom kommune og utbygger gjenspeiles i effektiv prosess når det kommer til eiendomsdannelse. Dette vil bidra til reduserte transaksjonskostnader.

## **Abstract**

This thesis has the theme "property formation in urban transformation" with an emphasis on how the institutional framework and municipal uses regime surrounding property formation affects the development process for builders involved. This is illustrated by a local transformation project in Tonsberg Municipality. Method thesis is based on in-depth interviews and document study. By conducting such a study will be able to see whether the result can be generalized, or whether it is specific to each case.

The issue in this paper:

Has formal and informal institutions, impact on property formation for the developer through the municipal use regime?

How does the formal and informal institutions process efficiency?

Presents this differences in how transactions coordinated?

The thesis suggests that dialogue between the municipality and the developer is reflected in efficient process when it comes to property formation. This will help reduce transaction costs.

# Innholdsfortegnelse

<b>FORORD</b>	<b>2</b>
<b>SAMMENDRAG</b>	<b>3</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>4</b>
<b>KAPITTEL 1. INNLEDNING</b>	<b>7</b>
1.1 TEMA	7
1.2 OPPBYGGING AV OPPGAVEN	8
1.3 AVGRENSNING AV OPPGAVEN	9
1.4 TILNÆRMING TIL PROBLEMSTILLING	9
1.5 PROBLEMSTILLING	11
1.6 BAKGRUNN FOR VALG AV CASE	11
1.7 CASEBESKRIVELSE	12
HISTORIE KALDNES BRYGGE "FRA SKIPSVERFT TIL NY BYDEL"	12
<b>KAPITTEL 2. METODE</b>	<b>16</b>
2.1 FREMGANGSMÅTE	16
2.2 VALG AV METODE	17
2.2.1 CASESTUDIE	18
2.2.2 INTERVJU	20
2.2.3 DOKUMENTSTUDIE	23
2.3 FORSKNINGSETIKK	24
<b>KAPITTEL 3. TEORETISK RAMMEVERK</b>	<b>26</b>
3.1 EIENDOMSDANNELSE I TRANSFORMASJONSPROSJEKTER	26
3.2 ULIKE FASER I EIENDOMSDANNELSEN	27
3.3 MILEPÆLER VED TRANSFORMASJONSPROSJEKTER	29
3.5 INSTITUSJONELL TEORI	30
3.6 TRANSAKSJONER OG TRANSAKSJONSKOSTNADER	31
3.7 DET KOMMUNALE BRUKERREGIMET	32
ORGANISERING TØNSBERG KOMMUNE	33
<b>KAPITTEL 4. EMPIRI</b>	<b>35</b>
4.1 PROSJEKTET KALDNES BRYGGE	35
PLANEN, SELVAAG BOLIG VESTFOLD OG TØNSBERG KOMMUNE	39
GANGEN I EIENDOMSDANNELSEN VED KALDNES BRYGGE	41
GANGEN I EIENDOMSDANNELSEN, DOKK SYD & DOKK NORD	43
DOKK SYD (GNR. 1003 BNR. 336)	44
DOKK NORD (GNR. 1003 BNR. 337)	45
TIDSLINJE DOKK SYD	46
TIDSLINJE DOKK NORD	47
<b>KAPITTEL 5. DISKUSJON</b>	<b>48</b>
5.1 DOKK SYD OG DOKK NORD	48
5.2 TIDSLINJER MOT ANALYTISK MODELL	49
DRØFTING MOT PROBLEMSTILLING	50
AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	52

<b>LITTERATURLISTE</b>	<b>53</b>
<b>VEDLEGG</b>	<b>55</b>
<b>VEDLEGG 1: INTERVJUGUIDE</b>	<b>55</b>
<b>VEDLEGG 5: MELDESKJEMA PERSONVERNOMBUDET</b>	<b>58</b>
<b>VEDLEGG 3: REGULERINGSPLAN (TØNSBERG.KOMMUNE.NO)</b>	<b>63</b>
<b>VEDLEGG 4: ELDRE "OMRÅDEPLAN" FOR KALDNES</b>	<b>63</b>
<b>VEDLEGG 5: DETALJREGULERING FOR KALDNES, DELFELT M,N,K, M.FL.</b>	<b>64</b>

# KAPITTEL 1. Innledning

## 1.1 Tema

Temaet for denne masteroppgaven omhandler eiendomsdannelse i bytransformasjon. Bytransformasjon kan enkelt forklares som "gjenbruk" av arealer for å oppnå en høyere arealutnyttelse.

*"Byutvikling basert på transformasjon, og altså omforming av eksisterende bebyggelse, utløser behov for gjenbruk av bebygde arealer og også transformasjon av eksisterende eiendomsforhold"*

(Røsnes 2014s. 28).

Gjenbruk av arealer fører som regel til at det må skje en endring i eiendomsforholdene, dette for å tilpasse de til hvert enkelt byggetrinn. Det er prosessen ved å danne ny eiendom tilpasset til byggeprosjektet som i denne sammenheng menes med eiendomsdannelse.

Bytransformasjon berører en rekke interessante eiendomsfaglige spørsmål når det kommer til eiendomsdannelse. Transformasjonsprosjekter er ofte gjennomført for å oppnå en høyere arealutnyttelse ved dagens situasjon, og er derfor et svært relevant tema med tanke på at Norges befolkning vokser og at flere ønsker å bo i by (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013s. 3).

*"Fysisk sett går bytransformasjon ut på at eksisterende bygningsmasse med tilhørende anlegg og infrastruktur normalt rives, helt eller delvis, eller bygges om, slik at nye strukturer kan etableres i tråd med tiltenkte nye formål. Normalt innebærer dette også økt arealutnyttelse"*

(Ramsjord 2014s. 10)

På nasjonalt nivå er det en rekke føringer for å sikre bærekraftig byutvikling. Bærekraftig byutvikling handler om å "dekke de behov og ønsker dagens innbyggere har, uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få



*dekket sine*" (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013s. 9). Ved at bypolitikken har fokus på fortetting som en del av bærekraftig byutvikling, øker behovet for samhandling mellom institusjoner, noe som gjør transformasjonsprosjekter komplekse. Det er mange faktorer som spiller inn og mange hensyn å ta for å dekke behovet aktørere i samfunnet.

Eiendomsdannelse i bytransformasjon er et vidt og stort tema som omfatter flere fenomener og berører flere fagretninger. Fenomener som påvirker bytransformasjon kan være at *"sysselsettingen og bosettingen øker og brer seg utover geografisk, pendlingsområdet øker, gamle næringer legges ned eller flytter ut og nye næringer kommer inn, sosiale normer og kommunikasjonsformer endres og byens fysiske form forandres"* (ECON 2006). *"Drivkreftene bak endringene i samfunnet er mange og sammensatte, og omfatter nasjonale og internasjonale økonomiske, sosiale, kulturelle og teknologiske utviklingstrekk"* (ECON 2006). Da temaet er stort og berører flere fagfelt, ser jeg meg nødt til å avgrense oppgaven. Dette kommer jeg tilbake til.

## **1.2 Oppbygging av oppgaven**

Opgaven er intuitivt oppbygd og tar for seg tema, problemstilling, litt historie og en kort presentasjon av caset i kapittel 1. Videre vil kapittel 2 presentere valg av metode, valg av fremgangsmåte og etiske avveininger. Kapittel 3, tar for seg relevant teori med tanke på problemstillingen som skal besvares. I kapittel 4 vil være empiri, med bakgrunn i dokumentundersøkelser og intervjuer presenteres. Avslutningsvis i kapittel 5, vil teorien og empirien diskuteres opp mot problemstillingen, underproblemstillinger og mot caset fra Oslo kommune.

Grunnen til at jeg velger å ha denne rekkefølgen er for at leseren skal kunne sette seg kort inn i caset fra start. Deretter se hvilken metode som er benyttet, for så å ha teorien i baktankene når empirien blir presentert.

### **1.3 Avgrensning av oppgaven**

Formålet med denne oppgaven er å se hvordan lokale, formelle og uformelle institusjoner i det kommunale brukerregimet påvirker prosessen ved eiendomsdannelsen i et transformasjonsprosjekt. Jeg kommer derfor ikke til å belyse alle aspekter ved eiendomsdannelse i bytransformasjon.

Ved gjennomføring av et transformasjonsprosjekt vil det være en rekke formelle og uformelle institusjonelle rammer som vil påvirke prosjektet, dette i alle faser ved gjennomføringen. Det er de institusjonelle rammene som vil bli undersøkt, og hvordan de oppfattes fra utbyggers perspektiv.

Den ordinære veien for eiendomsdannelse er gjennom kommunal saksbehandling, men det er også mulig å løse eiendomsdannelsen gjennom jordskifte. Jordskifte vil ikke bli behandlet i denne oppgaven.

Jeg avgrenser oppgaven ved å kun se på hvordan de har arbeidet i Tønsberg kommune med eiendomsdannelsen, men forsøker å generalisere hvordan eiendomsdannelsen har skjedd ved å se på enkelte faktorer fra et utbyggingsprosjekt i Oslo kommune.

### **1.4 Tilnærming til problemstilling**

Arbeidet med oppgaven startet med å kontakte Eivind Ramsjord da jeg hadde fått kjennskap om at han hadde skrevet en doktorgrad om eiendomsdannelse i bytransformasjon. Interessen for det mer «kommersielle» innenfor eiendomsfaget ledet til at jeg ønsket å rette mastergraden min mot bytransformasjon. Bytransformasjon er svært dagsaktuelt; de største byene i Norge vokser hurtig og behovet for å «gjøre om» områder blir stadig mer aktuelt.

Ramsjord gjorde meg også kjent med at utbyggere er svært fornøyd med den kommunale saksgangen i Tønsberg kommune, og at prosessen med eiendomsdannelse er mer effektiv der sammenlignet med andre kommuner. Denne "hypotesen" virket interessant og jeg utformet derav en problemstilling relatert til eiendomsdannelse. Ramsjord satte meg så i kontakt med Selvaag

Bolig. Kaldnes Brygge kom opp som et forslag og jeg måtte på grunn av tidsmangel velge dette prosjektet siden jeg ønsket å se "hypotesen" var sann, og i så fall hvorfor.

Utgangspunktet hvor jeg ønsket å ha en direkte sammenligning med Caset Ramsjord hadde analysert på Lillohøyden i Oslo, så kunne jeg se ble vanskelig. Mer om dette i metodekapittelet.

Det er "*betydelig variasjon mellom kommuner*" når det kommer til "*undersøkelser av hvordan lokale uformelle og formelle institusjonelle rammer påvirker prosesseffektivitet*" (Ramsjord 2014s. 117) . Videre trekker Ramsjord frem at utbyggere opplever betydelige forskjeller mellom kommuner og at det er behov for kompetanse og ansvarlighet på begge sider av bordet. Dette er forsøkt drøftet i avsluttende refleksjoner.

Da utgangspunktet for sammenligning ikke var ideelt, utformet jeg en problemstilling med et forlag til videre forskning Ramsjord skrev i sin avhandling; om å undersøke om det «foreligger forskjeller i hvordan transaksjoner koordineres på, som har konsekvenser for transaksjonskostnadene som oppstår, blir det svært relevant å undersøke hvilke transaksjoner og institusjoner, formelle og uformelle, på ulike institusjonelle nivå, kostnadene kan spores tilbake på»

## 1.5 Problemstilling

Hovedproblemstillingen min ble utformet med det jeg skrev i tilnærming til problemstilling i baktanke, med to underproblemstillinger:

### ***Har formelle og uformelle institusjoner, påvirkning på eiendomsdannelse for utbygger gjennom det kommunale brukerregimet ?***

- **Hvordan påvirker formelle og uformelle institusjoner prosesseffektivitet?**
- **Utgjør dette forskjeller i hvordan transaksjoner koordineres på?**

## 1.6 Bakgrunn for valg av case

Som utgangspunkt ønsket jeg å finne et case i Tønsberg området, dette i regi av Selvaag. Caset skulle være tilsvarende prosjektet til Selvaag Bolig på Lillohøyden i Oslo. Bakgrunnen for det var at jeg ønsket å kunne sammenligne hvordan eiendomsdannelsen hadde skjedd på to sammenlignbare prosjekter som begge hadde brukt det "kommunale brukerregimet". Derav se om det var forskjellig fremgangsmåte med tanke på det institusjonelle rammeverket omkring eiendomsdannelse. Det viste seg derimot vanskelig å identifisere et prosjekt som var så likt som jeg ønsket. Eivind Ramsjord satte meg i kontakt med Selvaag Bolig Vestfold som gjorde meg oppmerksom på transformasjonsprosjektet Kaldnes Brygge. Jeg valgte på bakgrunn av tidsbegrensninger å gå videre med dette prosjektet da det hadde skjedd mye på eiendomssiden i dette prosjektet, samt at det var samme utbygger. Jeg har senere snevret inn i tid og antall byggetrinn.

## 1.7 Casebeskrivelse

Jeg vil her gi en kort innføring i caset, med litt bakgrunnshistorie. Mer om valg av case vil bli presentert i kapittel 2 om metode, og data fra dokumentundersøkelser og intervjuer vil bli gjennomgått i kapittel 4.

### **Historie Kaldnes Brygge "Fra skipsverft til ny bydel"**

Kaldnes Brygge ligger på Nøtterøysiden av Tønsberg i Vestfold. Hvalfangst, skipsfart og verksindustri var tidligere en viktig del av Tønsberg sitt næringsliv. Verftsindustrien var lenge den viktigste industrinæringen i Vestfold dersom man ser på antall sysselsatte, og verftet var lenge Tønsberg sin livsnerve. Det har skjedd mye historisk sett, men også med eiendomsstrukturen på Kaldnes. En ny bydel vokser frem der Kaldnes Mekaniske Verksted lå fra 1899 til 1984. Verkstedet oppholdt store arealer sentralt i sentrum (Norsk Skipsfartshistorisk Selskap 2010).

Som flere andre Verftsområder ble Kaldnes lagt ned og nye eiere kom inn. I perioden 1984 til 1990 skjedde det en omstilling som førte til omstrukturering til flere separate aksjeselskaper innenfor de ulike produktområdene, og i årene fra 1990 til 1994 foregikk det en gradvis avvikling (Kirsebom 2010).

Industriområdet på Kaldnes var i en tid heleid av Tønsberg kommune gjennom Tønsberg Næringsutvikling AS. Oppkjøpet av området var med tanke på utvikling av næringsvirksomhet på området, men dette var ikke så vellykket som man forventet. Området ble derfor solgt til en privat investeringsgruppe i 9. August 1999 som senere fikk navnet Kaldnes Byutvikling AS (Larsen, A. M. 2007).

Kjøpsavtalen mellom Tønsberg kommune og Kaldnes Byutvikling AS (Sjølyst Utvikling AS, Motorcompaniet AS og Naturbetong) la til rette for utvikling og et tett samarbeid (kjøpsavtalen). Kommunen var interessert i utvikling i området. Planleggingen av industritomten Kaldnes startet ganske raskt, men første "spadestikkene" ble først tatt i 2003 (NRK Vestfold 2003). De første

byggetrinnene ble bygget ut i regi av Kaldnes Byutvikling AS. Etter hvert som bydelen har kommet til har det blitt bygget en gang- og sykkelbro over byfjorden for å koble den moderne bydelen med resten av sentrum, denne sto ferdig vinteren 2005. Prosjektet ble solgt til Hansa Propert Group ASA i 2001, men Sjølyst Utvikling hadde managementansvaret i ytterligere ett år for prosjektet (Sjølyst Utvikling AS 2010).

Eiendommen har ligget i samme utviklingsfirma siden den gang, kun endret navn og eiere. Selvaag Bolig var som gitt ovenfor ikke kjøper av eiendommen, men kom inn som eier i 2011 med 50%. Selvaag Bolig AS kjøpte seg senere inn med 100%.

Det er store planer for nærområdene fremover, og Tønsberg kommune sin ordfører har uttalt at Tønsberg kommune *"vil vokse fra 40 000 til 60 000 innbyggere de nærmeste 20 årene, og de vil bosette seg i sentrumsnære områder, som må fortettes"* (Lien 2012). Det gjenstår fortsatt mye planlegging før området ikke vil kunne gjenkjennes som det insdutriområdet det en gang var.



Figur 1: Kaldnes Mekaniske Verksted (Kirsebom 2010)



Figur 2: Kaldnes Brygge (Selvaag Bolig Vestfold 2015)



Figur 3: Visjon av fremtidens Kaldnes Vest (Lien 2012)



## **KAPITTEL 2. Metode**

Dette kapitlet tar for seg valg av forskningsmetode og fremgangsmåte som er valgt for å besvare problemstillingen presentert tidligere. Kapitlet tar for seg bakgrunnen for valg av de ulike metodene, sammen med en vurdering av validitet og reliabilitet. Forskningsetiske perspektiver gjennomgås mot slutten av kapitlet.

Oppgaven har et empirisk utgangspunkt, hvor data er samlet inn fra intervjuer og dokumenter sammen med relevant faglitteratur fra teorikapitlet. Arbeidet med oppgaven søker forståelse og svar på et kommersielt og dagsaktuelt fenomen belyst ved casestudie. Valg av forskningsstrategi er tatt på bakgrunn av det problemstillingen søker å finne svar på. Oppgaven er akademisk og intuitivt oppbygget med kapitler og underoverskrifter for å forsøke å holde den «røde tråden» gjennom oppgaven. Faglitteraturen i teorikapitlet er valgt med tanke på at det skal ha en relevans for det jeg søker å svare på gjennom problemstillingen. Dybdeintervjuene sammen med hoveddokumenter fra begge byggetrinn, sammen med kjøpskontrakten, er benyttet som hovedkilder. Dette er offentlig tilgjengelige dokumenter, og de er med på å sikre at den informasjonen jeg har fått fra intervjuene er korrekte. Dette sammen med intervjuene av to kunnskapsrike og erfarne personer fra bransjen er med på å styrke reliabiliteten og validiteten i oppgaven.

### **2.1 Fremgangsmåte**

Arbeidsmetoden jeg har benyttet ved skriving og utforming av denne oppgaven har vært å jobbe med alle faser samtidig. Dette har jeg gjort på bakgrunn av at jeg har måttet kryssjekke informasjon jeg har fått gjennom intervjuer mot dokumenter jeg har fått fra kommunen, fra kommunens hjemmeside og utbygger. Jeg begynte likevel med teori, da det var fint å ha et bakgrunnsteg da jeg skulle gjennomføre intervjuene. Intervjuene ble gjennomført med to måneders mellomrom da det var slik det passet i min prosess og for informantene. På den måten fikk jeg tid til å bearbeide og ta læring av det første

intervjuet før gjennomføringen av det andre. Intervjuguiden vedlagt tilsvarende dermed ikke helt hvordan samtalen utartet seg, mer om dette under avsnittet om intervjuer.

## 2.2 Valg av metode

Studieretningen Eiendomsfag hører inn under samfunnsvitenskapen og er på lik linje med andre områder vi kan studere; vitenskap. Halvorsen beskriver det slik «...samfunnsvitenskap har som mål å avdekke og forklare sosiale prosesser og sosial samhandling og forstå samfunnsforhold» (*Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013s. 9*). Dette vil si at man ser på relasjoner mellom individer og grupper, hva som påvirker norm- og rolledannelsen og videre de sosiale prosessene (Sander 2014). Innen samfunnsvitenskapen er det vanlig å skille mellom to hovedtyper metoder; kvalitativ og kvantitativ metode. Valg av forskningsmetode avhenger av valgt problemstilling og oppgavens formål.

Kvantitativ metode vil gi målbare data som vektlegger utbredelse og antall, mens kvalitativ metode går i dybden og vektlegger betydning (Kunnskapssenteret 2014). Valg av metode som redskap for å tilegne seg ny kunnskap om virkeligheten vi lever i vil være av betydning for innsamlingsprosessen og resultatene vi kommer frem til (Thagaard 2009). Min problemstilling har bakgrunn i et "problem" hentet fra praksis, hvor jeg ønsker å belyse spørsmål som berører prosessen hos et avgrenset "system" (Larsen, A. K. 2007s. 17). For å kunne besvare dette er jeg avhengig av å innhente informasjon gjennom dokumenter, intervjuer og vurdere dette opp mot eksisterende teori. Det er lite teori som omhandler valgt tema, dog har førsteamanuensis ved NMBU, Eivind Ramsjord skrevet en avhandling om "Eiendomsdannelse i bytransformasjon". Dette er et av de nyeste bidragene til teori som behandler samme tema. Avhandlingen til Ramsjord er flittig brukt gjennom oppgaven, da spesielt fjerde artikkel som jeg vil benytte som data til å sammenligne mitt case med et case han har sett på i Oslo kommune. Modellen utviklet av Ramsjord vil være en sentral del av min oppgave for å søke å generalisere caset jeg har brukt. Det har vist seg at casene i utgangspunktet ikke er helt egnet for sammenligning og jeg har derfor prøvd å tilpasse dette på best mulig måte. "Ved å identifisere at caseområdenes

*egenskaper ligner det som er vanlig vil bidra til å styrke studiens validitet ved at grunnlaget for funn fra casestudiene er overførbare til andre lignende tilfeller”*  
(Ramsjord 2014)

### **2.2.1 Casestudie**

Et casestudie undersøker et kommersielt fenomen i en virkelig kontekst (Ramsjord 2014).

På bakgrunn av at en masteroppgave er begrenset av tid og ressurser, kan det være hensiktsmessig å velge et casedesign til kvalitativ forskning. Dette fordi en av fordelene til et casestudie er at man kan hente ut mye informasjon på kort tid (Yin 2014).

Ordet case kommer fra latin *casus*, som betyr *tillfelle*. Det som kjennetegner et casestudie, er at informasjonen innhentes fra noen få case over kortere eller lengre tid gjennom detaljert og omfattende datainnsamling (Askheim & Grenness 2008). For å belyse «fenomenet» eiendomsdannelse i bytransformasjon vil jeg bruke datainnsamling i form av intervjuer og dokumentstudier. Ved å samle inn data ved hjelp av disse virkemidlene vil jeg få muligheten til å se hvordan prosessen ved «eiendomsdannelse» oppfattes, samtidig som jeg får innsikt i prosessen av hvordan det faktisk er i det bestemte caset. En blanding av intervjuer og dokumentstudier vil også gjøre oppgaven mer valid, da informasjonen fra dokumentstudiene kan bidra til å validere informasjonen innhentet fra intervjuobjektene.

Formålet med studiet er å få en helhetlig forståelse av casestudiet som undersøkes. I denne oppgaven vil casestudiet være med på å belyse faktorer utløst av prosesser relatert til eiendomsdannelse ved et spesifikt transformasjonsprosjekt . Ved å se på disse faktorene som påvirker prosessen

ved eiendomsdannelse vil dette kunne avdekke hvilke faktorer som påvirker transaksjonskostnadene ved transformasjonsprosjekter.

Oppgaven er begrenset til et case for å kunne gå i dybden på fenomenet i motsetning på å gå i overflaten ved flere. Ved å se på ulike faktorer vil dette kunne avdekke hvordan eiendomsdannelsen ved et stedsspesifikt case har gått og hvordan lokale uformelle spilleregler kan påvirke prosesseffektivitet og transaksjonskostnader.

Det er flere elementer som spiller inn på valg av caseområde. I mitt tilfelle var utgangspunktet at jeg ønsket å finne et prosjekt som var sammenlignbart med et case belyst av Ramsjord, her hvor det kommunale brukerregimet var benyttet ved eiendomsdannelsen. Noen kriterier for en vellykket sammenligning var da at det burde være et prosjekt som lignet på noen sentrale punkter:

- privat initiert prosjekt med tilhørende privat initiert reguleringsplan
- berøre flere gnr/bnr
- være avsluttet nært i tid

Med dette som utgangspunkt var det utfordrende å finne et sammenlignbart prosjekt fra samme utvikler i kommunen jeg ønsket å se på. Da caset jeg valgte var veldig omfattende og stort, begrenset jeg det i tid og omfang ved å se på to byggetrinn som vil være mer sammenlignbart. Dette har gjort at jeg har kunnet gå mer i dybden av de delene av caset har valgt, som igjen kan styrke validiteten av oppgaven.

Ressurser og tid spiller inn ved valg av case, noe som legger begrensninger og derav muligens kan være en svakhet ved oppgaven. På den andre siden er caset jeg har undersøkt interessant, noe som gjør det mulig å besvare problemstillingen, med tilhørende underproblemstillinger.

For å hente inn informasjon om caset, tok jeg kontakt med nøkkelpersoner i prosjektet som ga meg tilgang til dokumenter og stilte til intervju. Ved å kryssjekke informasjon jeg fikk fra intervjuene mot dokumentene har validiteten blitt styrket. Gjennom en kombinasjon av dokumentstudie og intervju vil en

kunne lære og forstå fenomenet som undersøkes. Jeg har arbeidet med innsamling av data parallelt med utforming av oppgaven. Denne arbeidsmetoden har vært nødvendig for å kunne ferdigstille oppgaven og for å kunne kryssjekke informasjonen jeg har fått.

### 2.2.2 Intervju

«Det kvalitative forskningsintervju brukes når man er ute etter å få kjennskap til den subjektive opplevelsen av et fenomen» (Johannesen et al. 2011s. 86). Ved å bruke intervju som metode for datainnsamling til casestudie vil man kunne få subjektive og relevante svar på spørsmål knyttet opp mot det aktuelle caset. Det er viktig at intervjuet er åpent og at en forsøker å ikke *styre* informantens svar (Stubberud 2002s. 3). «I følge Kvale (1997) er det prinsipielt umulig å unngå ledende spørsmål i et intervju, da fokuset er å lede respondenten mot bestemte temaer i hans livsverden» (Stubberud 2002). Videre skriver Stubberud at man kan unngå å lede spørsmålene direkte mot meninger om temaet ved at man «i størst mulig grad stiller spørsmålene hvordan og hvorfor, som i følge Kruuse (2001) er åpne spørsmål» (Stubberud 2002).

Jeg har gjennomført halvstrukturerte intervju da intervjuene vil omhandle det overordnede tema i oppgaven; på den måten vil jeg kunne stille oppfølgingsspørsmål som går mer i dybden av hvert «undertema», og være åpen for erfaringer og andre momenter informanten kan sitte med.

Med min problemstilling søker jeg å forstå hva som har påvirket prosessene rundt eiendomsdannelsen ved et transformasjonsprosjekt. Dybdeintervjuer med nøkkelinformanter vil derfor være godt egnet for å belyse problemstillingene. Nøkkelinformanter i konteksten av temaet i oppgaven vil kunne gi en dypere forståelse av opplevelsen til ulike aktører forbundet med eiendomsdannelse i bytransformasjon er i utvalgt case. Ved å intervjuer personer med mye kunnskap på «begge sider av bordet» vil jeg kunne få en forståelse av hvordan aktører opplever det institusjonelle rammeverket og hvordan det har påvirket prosessen

i caset. På den måten vil jeg også kunne få innsikt i de uformelle rammene rundt eiendomsdannelsen i området, og derav kunne få opplysninger jeg ikke ville fått ved å fokusere mer «overfladisk» på en større gruppe.

For å få den dype forståelsen og for å få et komplett bilde av hvordan gangen i eiendomsdannelsen var i caset har jeg gjennomført halvstrukturerte intervju der intervjuene vil omhandle det overordnede tema i oppgaven; på den måten har jeg kunnet stille oppfølgingsspørsmål som går mer i dybden av hvert "undertema". Dette har gjort oppgaven åpen for erfaringer og andre momenter informantene kan sitte med. Dette har minsket muligheten for å lede spørsmålene i ønskede retninger. Utfordringer ved å intervjuer nøkkelpersoner er å identifisere og knytte kontakt med sentrale intervjuobjekter. Når man ønsker å intervjuer sentrale personer i utbyggingsprosjekter og i kommuner kan man også risikere at informantene ikke har tid da det gjerne er personer med mye på agendaen. Intervjuer få sentrale personer er likevel en god måte å få god innsikt fra personer med mye erfaring i de rammene de jobber under.

Det har blitt intervjuet to nøkkelpersoner, som er på hver sin side av prosjektet. Den ene er en sentral person fra utbyggers side, og den andre er en sentral person fra kommunen. Begge har jobbet med utbyggingsprosjektet over lang tid og er kjent med de ulike problemstillingene og utfordringene knyttet til et transformasjonsprosjekt. Personen intervjuet fra utbyggers-side var en person jeg kom i kontakt med tidlig i prosessen ved at Ramsjord satte meg i kontakt med utbygger. Utbygger tipset så om å intervjuer den andre sentrale personen i kommunen.

Det å skrive en masteroppgave er en læringsprosess, og jeg så derfor etter mitt første intervju at jeg måtte endre litt på intervjuguiden samt tilpasse den til neste intervju (vedlegg 1). De overordnede temaene var det samme, men som nevnt var det et halvstrukturert intervju hvor jeg lot informantene snakke fritt. Dette har resultert i at jeg har fått en dypere forståelse ved noen av faktorene, samt gitt meg et godt innblikk fra begge sider om hvordan de har jobbet. Noe som kan være negativt med at jeg kun har intervjuet to personer vil være at de kan prege

hvordan jeg tenker på situasjoner og det vil snevre informasjonen jeg kunne fått ved å intervju flere. Dette spesielt siden de er personer som sitter med mye erfaring og i en "maktposisjon" ovenfor meg som intervjuer. På den andre siden er erfaring svært viktig i denne bransjen og ved å intervju to personer som sitter med mye kunnskap har jeg fått mye informasjon ut på kort tid. Jeg fikk også tillatelse til å etterspørre informasjon dersom det var behov, noe jeg begyttet meg av for å supplere det jeg allerede hadde.

Gjennomføringen av intervjuene ble parallelt med arbeid av innsamling av dokumenter. Informantene fikk velge hvor intervjuene ble gjennomført slik at det var i kjente omgivelser. Intervjuguide ble sendt på forhånd slik at de kunne gjøre seg kjent med det som skulle diskutere. Sammen med intervjuguiden ble det informert om hensikten med intervjuet, hvem jeg er, og et vedlegg om godkjenning av deltakelse. Jeg har gjort informantene kjent med at jeg ikke vil bruke navn i oppgaven, og ikke ta med urelevant informasjon (mer om dette under forskningsetikk). Intervjuene ble tatt opp etter godkjenning fra informantene og lagret på privat harddisk. Notatene fra intervjuene og transkriberingen er også lagret på privat harddisk uten tilgang fra andre. Dataene vil bli slettet når det ikke er behov for de lengre. Etter at intervjuene var transkribert markerte jeg sitater som ville være relevant for min oppgave. Jeg har ikke benyttet sitater i empirien, men har "fylt ut" informasjon fra dokumenter og lagt ved informasjon jeg har fått opp prosessen til prosjektet.

Under intervjuene forsøkte jeg mitt beste å stille åpne spørsmål uten å lede de til svar. Det var en åpen dialog under begge intervjuene med en uformell tone. Ved oppfølgingsspørsmålene var det vanskelig å ikke stille ledende spørsmål, men i etterkant har jeg luket ut de få spørsmålene som ble "ledet". En utfordring ved å intervju personer i ledende posisjoner er å ikke bli påvirket av det de sier, og å bevare en objektiv tilnærming til det som diskuteres. En annen utfordring ved å kun ha to informanter kan være å behandle data fra informantene likeverdig. Jeg har fra min side ikke sett på dette som vanskelig da svarene fra "begge sider" har vært forenelige. Dette sammen med kryssjekking mot dokumentene er noe som vil styrke reliabiliteten til oppgaven.

### 2.2.3 Dokumentstudie

Dokumentundersøkelse sammen med intervjuer vil sammen kunne danne et godt bilde av hvordan hendelser har forløpt seg over tid. Gjennom intervjuene vil man få et bilde av hvordan aktørene har opplevd de ulike stegene tatt i prosessen, mens ved hjelp av dokumenter vil man kunne plassere det i tid og verifisere det intervjuobjektene har uttrykt i intervjuene.

Utfordringer knyttet til et dokumentstudiet vil være å få tilgang på den data man trenger for å belyse spørsmålene relevant for oppgaven. Dokumentstudier kan også være svært krevende da det kan være mye å sette seg inn i på kort tid.

Innsamling av dokumenter har som nevnt foregått parallelt med intervjuer og skriving av oppgaven. Jeg har etter intervjuene fått tilsendt dokumenter jeg har trengt for å belyse problemstillingen. Det har dog vært noen dokumenter det har vært vanskeligere å få tak i noe som har ført til litt treghet i arbeidet.

De fleste dokumentene brukt i oppgaven er offentlig tilgjengelige dokumenter. Jeg har også fått tilgang på kjøpskontrakten som har gitt meg betydelig mer innsikt i hvordan det hele startet på Kaldnes. Dokumentene benyttet er hentet fra Tønsberg kommune sine hjemmesider (kartfunksjon og det offentlige arkivet for saker). I tillegg har jeg fått tilsendt dokumenter på mail, blant annet kjøpskontrakt og oppmålingsforretning. Dokumenter jeg har brukt vil vises i tidslinjen presentert i kapittelet om empiri.

Dokumentene tilgjengelige på kommunens hjemmeside sammen med dokumenter tilsendt har vært relevante for min oppgave, de har gitt meg innsikt i hvordan prosessen ved prosjektet har forløpt seg over tid, og har kunne hjelpe meg med å verifisere og korrigere informasjon gitt av informanter. Dokumentene som er benyttet hovedgrunnlaget for empirien i oppgaven og er derfor av stor betydning.



Påliteligheten ved dokumentene er god og styrker reliabiliteten av datainnsamlingen da dette er offentlige dokumenter.

Min tolkning av dataene har vært å identifisere datoer fra riktig dokument for å kunne se hvordan prosessen har vært. Ved å bruke gnr/bnr når jeg har søkt opp dokumenter har dette forhindre at jeg har sett på feil data. Da det ikke har vært behov for å analysere dokumentene i dybden, men heller på "overflaten" har jeg forhindre feiltolkning av dokumentene. Grunnen til at jeg kun har sett på "overflaten" baseres på oppgavens formål med å danne et bilde av hvordan eiendomsdannelsen har vært ved caset.

### **2.3 Forskningsetikk**

Det er en rekke sentrale retningslinjer som omhandler forskningsetikk som det er vesentlig at man har i tankene gjennom arbeidet med oppgaven. Viktigheten av respekt for personer som deltar i forskningen, det å forske med god intensjon, utforme oppgaven rettferdig og opptre ansvarlig er et lite utdrag av generelle forskningsetiske retningslinjer en må følge (Stubberud 2002). Retningslinjene er til for at jeg som forsker skal reflektere over mine egne oppfatninger og holdninger til å ta gode valg før, underveis og avsluttende i prosessen. På NMBU er det egne retningslinjer som skal hjelpe oss til å ta riktige vurderinger ved etiske problemstillinger man kan komme opp i. Etter valg av problemstilling og metode ble meldeskjema sendt til Personvernombudet for forskning (Norsk Samfunnsvitenskapelig Datatjeneste AS- se vedlegg 2).

I forhold til min oppgave og forskning kan jeg komme i flere situasjoner hvor jeg må avveie om det jeg gjør er etisk forsvarlig. All forskning som har med andre mennesker å gjøre er det viktig å ha et ansvarlig forhold til, da spesielt med tanke på de man intervjuer og som indirekte kan linkes til oppgaven. I min oppgave vil jeg henviser til informantene med utbygger og saksbehandler. Ved å velge dokumentundersøkelser og dybdeintervjuer kan man kunne få sensitiv informasjon, og informasjon som i utgangspunktet er taushetsbelagt. Det er flere etiske utfordringer man kommer opp i ved intervjuer; det kan være fristende å

argumentere i mot, lede spørsmål og innta en objektiv rolle. Det er derfor viktig å ha tenkt gjennom disse utfordringene på forhånd og legge opp til et intervju hvor man unngår å stille spørsmål som kan føre til ubehag for informanten.

Informasjon jeg får gjennom dokumentanalysen og dokumentstudiet kan som nevnt indirekte og direkte linkes tilbake til personer. De fleste dokumentene ligger tilgjengelig for offentligheten og jeg ser derfor ikke på dette som noe problem i forhold til etiske avveininger i min oppgave; det er en del av arbeidet å signere og være med i prosesser relatert til eiendomsdannelse. Informasjonen jeg henter fra intervjuene kan være subjektive meninger omkring enkelte prosesser, men de vil ikke bli vektlagt på lik linje som informasjonen som vil være med på å tydeliggjøre problemstillingene i oppgaven. Jeg har fått godkjenning til å bruke informasjonen gitt og informantene opptrådte profesjonelt og ga sitt syn, basert på erfaring, på hva som kunne gjort prosessen mer effektivt. Dette vil derfor være elementer jeg ønsker å drøfte.

Det er ikke bare i samtalen man skal respektere informanten, men også gjennom det som skrives i oppgaven. Det er viktig å ikke fortolke data, men innta en objektiv "stilling". Oppgaven bør være transparent, og det er derfor viktig å tenke på hva man publiserer og er varsom på hva man skriver gjennom å være rettferdig.

Jeg har tidligere nevnt litt om hvordan data har blitt lagret og slettet, dette er også med hensyn til personene som ble intervjuet. Samtykket til å delta er derfor viktig, men ennå viktigere har det vært å ha det overnevnte i bakhodet. Siden jeg har valgt å bruke båndopptaker, har det i etterkant vært viktig å ikke fortolke informasjonen, dette var en av grunnene til at jeg også noterte da de snakket slik at jeg var sikker på hva som ble sagt.

## KAPITTEL 3. Teoretisk rammeverk

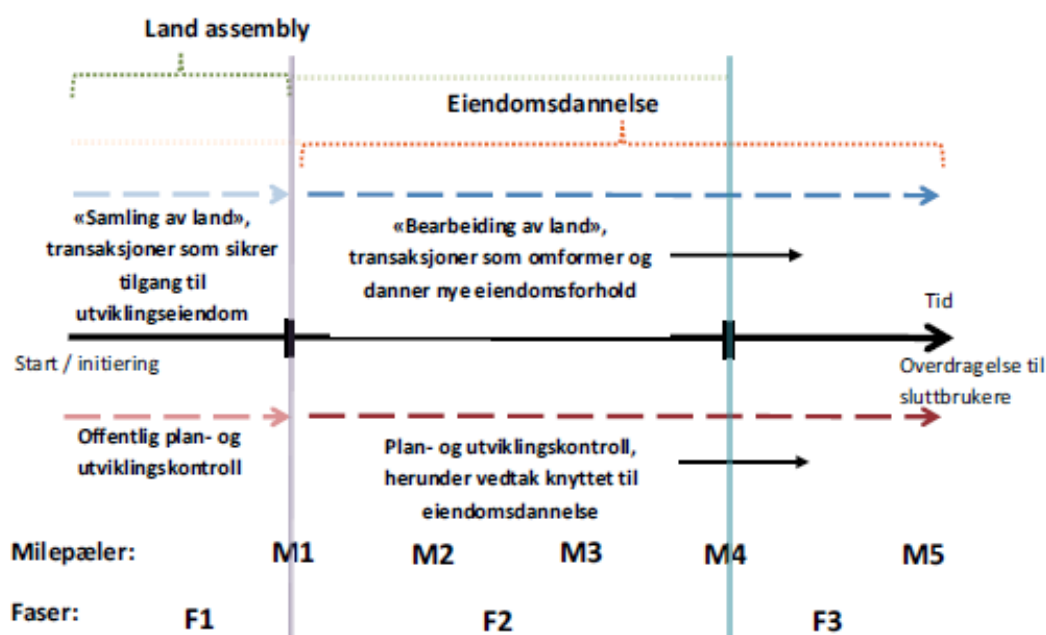
Eiendomsdannelse kan være et vidt fenomen, og jeg vil i dette kapitlet gjøre rede for relevant teori i forhold til eiendomsdannelse knyttet til fenomenet bytransformasjon. For å kunne diskutere datainnsamlingen i neste kapittel er det nødvendig med et teoretisk rammeverk og en forklaring av sentrale eiendomsfaglige ord og uttrykk. Teorien og litteraturen som er anvendt, er valgt med hensyn til problemstillingen som skal drøftes. Teorien er stort sett hentet fra Eivind Ramsjord sin avhandling, da spesielt avsnittene om institusjonell eiendomsdannelse. Ved fremstillingen av de forskjellige fasene i modellen, er jeg blitt inspirert av Helge Hveem sin masteroppgave fra NMBU om lignende tema.

### 3.1 Eiendomsdannelse i transformasjonsprosjekter

Eiendomsdannelse kan skje på to måter i Norge; enten ved bruk av jordskifte eller den tradisjonelle måten gjennom kommunen. En kan definere eiendomsdannelse med omformingen som skjer i eiendomsforholdene som den fysiske og juridiske endringen ved eiendommen. Eiendomsdannelse skjer som et samspill mellom det private og det offentlige og blir regulert av en rekke lover som gir det institusjonelle rammeverket. Enkelt sagt er eiendomsdannelse *Nyskapning av eiendom* (De nasjonale forskningsetiske komiteene 2014). Eiendomsdannelse er et begrep som vil ha ulik betydning gitt ut fra hvilken kontekst man bruker begrepet i. *"Eiendomsdannelse er fellesbetegnelse på ulike typer tiltak som enten skaper ny fast eiendom som fysiske eiendomsenheter eller retter relatert til slik eiendom"* (Sevatdal & Sky 2003s. 23).

Ved eiendomsdannelse inngår omforming av eksisterende eiendomsforhold for å etablere nye formelle eiendom-og rettighetsforhold. Dette oppnås ved formell registrering av en ny matrikulær enhet og omforming av den privatrettslige og offentligrettslige statusen.

For å beskrive gangen i dannelsen av eiendom, vil jeg vise til modellen til Ramsjord utarbeidet i sin doktoravhandling, hvor han har identifisert ulike milepæler med *formell institusjonell forankring* i et transformasjonsprosjekt som kan brukes til å beskrive gangen ved eiendomsdannelsen. Jeg vil bruke denne figuren for å belyse problemstillingene, og hvordan den implementeres med prosessen på Kaldnes senere i oppgaven.



**Figur 4:** "Tidsakse bytransformasjon med inndeling i faser for gjennomføring (F1:) Transaksjoner som "samler land", og offentlige reguleringer som etablerer overordnet grunnlag for transformasjon (plankontroll, ev. Utarbeidelse og godkjenning av reguleringsplan), og relasjoner mellom disse kategoriene transaksjoner. (F2:) Transaksjoner som "bearbeider" "samlet land" til institusjonelt klargjort byggetrinn med tilhørende funksjoner; omforming og dannelsen av eiendomsenheter og tilhørende rettigheter slik de fremkommer i offentlige objekt- og rettighetsregistre, formet av grensesnitt mellom eksisterende eiendomsforhold, transaksjonene som "samlet land", offentlig plan- og utviklingskontroll, herunder vedtak knyttet til eiendomsdannelsen. (F3:) Organisering av eieform og dannelsen av bygningseiendom; produksjon av enheter tilpasset produserte bygningers endelige bruk og overdragelse til sluttbrukeren" (Ramsjord 2014s. 70)

### 3.2 Ulike faser i eiendomsdannelsen

Modellen viser eiendomsdannelsen i tre faser. Den første fasen F1 forutsetter at eiendomsutvikler får skaffet seg rådighet over arealet i transformasjonsområdet for å kunne bygge. Dette starter med transaksjoner slik at rådigheten sikres.

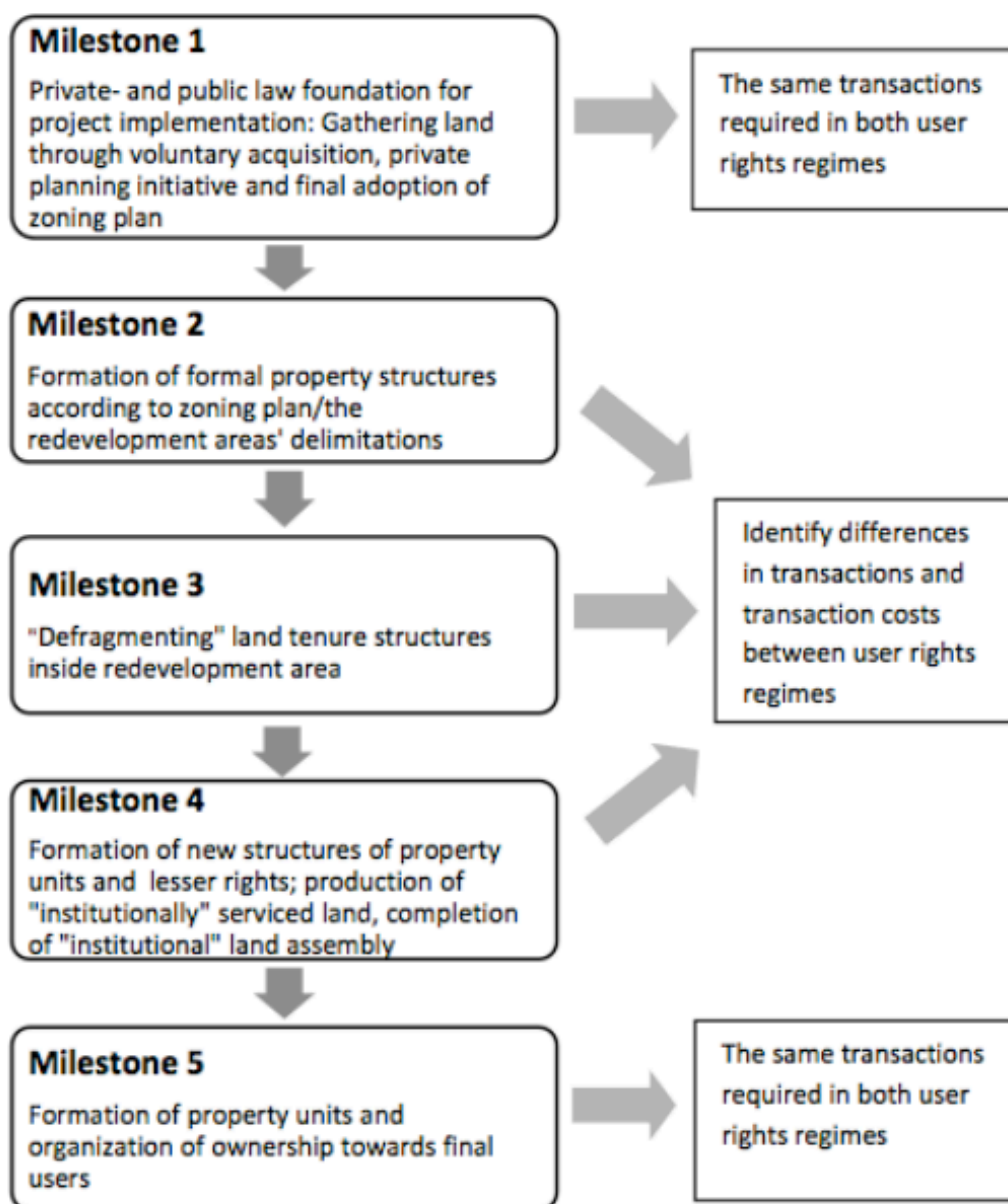
Videre innskrenkes retten til å utnytte areal av offentlige myndigheter. I tillegg til å anskaffe seg rådighet over arealet, eiendommer og rettigheter, må det foreligge et overordnet offentlig grunnlag som tillater at prosjektet kan gjennomføres. Dette åpnes det for gjennom lovreglene i plan- og bygningsloven, der grunneiere gis retten til å fremme reguleringsforslag. Dersom det allerede foreligger en godkjent reguleringsplan, vil prosessen til å sette i gang utbyggingen være kort og transaksjonskostnadene lave. Dersom dette ikke foreligger, må det utarbeides en detalj- eller områderegulering som er i tråd med kommuneplanen. Eventuelt må det søkes om disposisjon i fra denne, dersom reguleringen ikke samstemmer med kommuneplanen. Fase 1 avsluttes samtidig som M1 er nådd og det blir derav en naturlig overgang til fase 2.

Når råderetten over arealet/eiendommene er sikret, går en videre til fase to for å opprette ny eiendoms- og rettighetsstruktur. Det vil dermed være behov for forskjellige transaksjoner tilknyttet eiendomsdannelsen på grunnlag av forholdene mellom den gamle situasjonen og de nye formelle eiendomsforholdene. Dette knytter seg til type transaksjoner slik som sammenslåing og deling, som er nødvendig for utformingen av de nye eiendommene for å kunne anskaffe byggeklar grunn.

Fase tre er den siste fasen av eiendomsdannelsen, der det etableres enheter klare for salg, I situasjoner der det kombineres etablering av bolig og næring på eiendommen, vil dette måtte etableres som underenheter på den registrerte eiendommen. Organiseringen formes etter utbyggers ønske og av offentligrettslige krav og vilkår som ligger til grunn for området. Her står valget mellom etablering av eierseksjoner eller borettslag, der sistnevnte gjelder kun for bolig.

I fase fire dannes nye salgbare enheter til kjøperen. Fase fire blir løst gjennom det kommunale brukerregimet. Valget for utbygger står da mellom to forskjellige organisasjonsformer; eierseksjon eller borettslag (kun for bolig). Valget kommer likevel an på offentligrettslige krav og vilkår. Fasen avsluttes når enheter er klare for salg til sluttbruker.

### 3.3 Milepæler ved transformasjonsprosjekter



**Figur 5:** Milepæler ved eiendomsdannelse i transformasjonsprosjekter  
(Ramsjord 2014s. 2)

Milepælene under er basert å grunnlag av formelle institusjonelle krav i makro- og mesonivå.

**Milepæl 1:** er nådd når frivillig akkvisasjon av areal er gjort og det formelle eierskap registrert. For et transformasjonsprosjekt innebærer det at tillatelser må foreligge fra offentlig myndighet gjennom plan.

**Milepæl 2:** For å nå milepæl to, må arealet tilpasses tiltenkt formål

**Milepæl 3:** Eiendomsstrukturen endres for å tilpasses formål

**Milepæl 4:** Institusjonell endring av areal, tilpasset formål (deling bla.)

**Milepæl 5:** Eiendommen er klar for å overføres til sluttbruker (seksjonert bla. )

### 3.5 Institusjonell teori

Hvordan vi mennesker forholder oss til hverandre og handler er i stor grad påvirket av institusjonelle rammevilkår. Hvordan aktører handler blir i stor grad styrt av offentlige mekanismer gjennom ulike institusjoner. Institusjoner må som Sevatdal skriver, ikke blandes med den allmenne forståelsen av ordet på norsk. I eiendomsfaglig sammenheng kan institusjon forklares som *"regler og normer som danner rammer og spillerom for menneskelige handlinger"* (Sevatdal & Sky 2003s. 28). Altså lover, regler eller samfunnsmessige arrangementer som danner formelle eller uformelle spilleregler for hvordan aktører samhandler. Ved aktiviteter hvor gjenbruk av areal til byutvikling er tema, har det vokst frem et fragmentert sett av institusjoner som involverte aktører må forholde seg til, dette er med på å påvirke prosessen i eiendomsdannelsen og derav transaksjoner og transaksjonskostnader som jeg vil komme tilbake til. Settet av institusjoner skaper institusjonelle rammevilkår (forutsetninger) for arealutvikling, dette er en måte for lovgiver å styre utviklingen i den retning de ønsker. Sevatdal introduserer reguleringsregime og eiendomsregime som to begrep som *"omfatter de institusjonene som gir maktbasis, handlingsrett og handlingsmakt tilknyttet til en aktør og en bestemt gruppe institusjoner som er i tilknytning til denne aktøren"* (Sevatdal & Sky 2003s. 33). Med reguleringsregimet *"menes de lovregler som gir offentlige styresmakter og tjenestemenn rett til å styre arealbruk, mens det med eiendomsregimet menes eiendomsretten og de aktørene som avleder handlingsmakt fra eiendomsretten"* (Sevatdal & Sky 2003) Spillereglene er derav forskjellig ut fra hvilket regime du handler innenfor.

### 3.6 Transaksjoner og transaksjonskostnader

Transaksjonskostnader kan defineres som *"kostnader relatert til å operere de institusjonene som styrer gjennomføringen av et prosjekt, og som kommer i tillegg til de «egentlige» produksjonskostnadene til areal, kapital, arbeid (utførelse)"* (Senter for eiendomsfag 2015).

Reguleringsregimet legger føringer og rammer for hvordan et areal kan utnyttes når det kommer til utbygging. Planleggingen reguleringsregimet gjør *"minsker usikkerhet og risiko i transaksjonene, og dermed transaksjonskostnadene"* (Sevatdal & Sky 2003s. 21). Som Sevatdal skriver vil transaksjonskostnadene *"på den andre siden være svært tidkrevende og kostbare prosesser i forkant av eventuelle transaksjoner og utbygging, og dermed kan det bli økte transaksjonskostnader"* (Sevatdal & Sky 2003s. 31). Det er mange aktører involvert i et transformasjonsprosjekt, ingen prosjekter er like, det er mange hensyn å ta, noe som kan gjenspeile seg i transaksjonskostnadene ved de ulike prosjektene. Problemer og forsinkelser gir opphav til betydelige transaksjonskostnader (Ramsjord 2014s. 110).

For aktører, private eller offentlige, kan det være *"vanskelig og kostbart å skaffe seg nødvendig informasjon om de relevante elementene og sette informasjonen sammen til en helhet han med rimelighet kan handle ut fra"* (Sevatdal & Sky 2003s. 10).

Formelle spilleregler er like over landet når det kommer til lovverk, og det er derfor de uformelle spillereglene som antas å ha størst innvirkning på transaksjonskostnadene.

I tillegg til formelle rammevilkår, vil det av tradisjon, kultur og normer være uformelle rammer aktørene må forholde seg til og handle etter.



### 3.7 Det kommunale brukerregimet

Det kommunale brukerregimet for saksbehandling i forhold til eiendomsdannelse er nedskrevet i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL) (Plan- og bygningsloven 2008). PBL er koblet til en rekke andre lover som vil få innvirkning på eiendomsdannelsen. Lov om eigedomsregistrering (matrl) (Matrikkellova 2005) og Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 1. Juli 1998 (buofl) (Bustadoppføringslova 1998) med flere om det berører komplekse prosjekter (for eksempel forurensningsloven og tinglysningsloven).

Relevante paragrafer for eiendomsdannelse vil bli presentert under:

I henhold til pbl. § 1-7 kan rammetillatelse og planforslaget behandles sammen jf. §§ 12-15 og 12-4.

Jf. Matrl § 10 må det fåreligge godkjent søknad som omfattes av byggesaksbestemmelsene i pbl. § 20-1 første ledd bostav m, dersom man skal nye matrikkelenheter kan registreres. Videre er det bestemmelser i pbl. Kapittel 26-29 som er søknadspliktige.

Kommunestyret kan etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, i samsvar med kommunelovens regler, delegere myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplanen eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Dette er for at det skal være mer hensiktsmessig for søkere at mindre endringer skal kunne behandles på en enklere måte. Med mindre endringer menes noe som ikke har en nevneverdig for noen parter eller interesser. En grensejustering kan ofte sees på som en mindre vesentlig endring. Bagatellmessige endringer kan ofte gjøres hos administrasjonen.

Oppmålingsforretning blir behandlet i matrikkelova § 6 og kapittel 7. Videre om føring av matrikkel jf. Matrikkelova kapittel 5. Tinglysning av matrikelbrevet finner man i matrl. § 24 og tinglysningsloven § 12a.

Pbl. § 21-1 sier at forhåndskonferanse kan kreves av tiltakshaver eller plan- og bygningsmyndighetene. Forhåndskonferanser benyttes for å avklare rammer og innhold i tiltak.

### **Organisering Tønsberg kommune**

Hovedtyngden av andre kommuner i Norge er organisert noenlunde likt, det varierer litt fra størrelse på kommunen. Oslo kommune er bygd opp litt annerledes, i og med at kommunen er stor, er de delt opp i flere enheter. De forskjellige avdelingene har en leder hver hvor alle lederne er under en kommunaldirektør som er under rådmannen.

Tønsberg har to tekniske avdelinger bestående av bydrift (veier, vann og kloakk) og byutvikling med fire underavdelinger under en ledelse (plan og areal, byggesak, landbruk og geodata). Byggesaksavdelingen behandler fradelinger som sendes videre til geodataavdelingen som gjennomfører fradeling og utgir gnr/bnr. Samtidig med en fradeling kommer ofte en byggesøknad som gis i en rammetillatelse. Etter detaljert igangsettelsestillatelse (IG) kan utbygger begynne å bygge. I store saker blir det søkt om seksjonering etter IG foreligger.

Det er i Tønsberg kommune innført en uformell regel om at man skal søke deling av område samtidig som man leverer byggesøknad. Dette er gjort med tanke på saksgangen da utbyggere er interessert i å få seksjoner så tidlig som mulig når IG foreligger. Da vil muligheten for forhåndssalg bli bedre, og det vil være mulig å skrive skjøte før det er bygd. Dette er også gjort med hensyn til landmålerne da det er lettere å måle på "flat mark". Da kan man tinglyse koordinatbestemte grenser og sette ut endelige merker når bygget står ferdig.

I Tønsberg kommune skriver administrasjonen saker til politisk utvalg som er sammensatt av medlemmer fra bystyret. Det er bystyret som fatter vedtak og godkjenner søknader av betydning i forhold til arealsaker.

En reguleringsplan blir for eksempel fremmet som et foralg som behandles ved en førstegangsbehandling i et teknisk utvalg. Hvis teknisk utvalg godkjenner, går fremmingsforslaget videre til annengangsbehandling hvor det legges ut på offentlig høring. Eventuelle klager og innsigelser går til fylkesmannen. Dersom fremmingen blir godkjent går den videre til sistegangsbehandling i bystyret hvor planen blir vurdert.

## **KAPITTEL 4. Empiri**

Dette kapitlet presenterer data som er samlet gjennom dokumentundersøkelse og dybdeintervjuer om transformasjonsprosjektet Kaldnes Brygge i Tønsberg kommune. I metodekapitlet ble det oppgitt hvordan innsamling av data ble gjort. Avsnittet om eiendomsdannelsen ved Kaldnes brygge er skrevet kun basert på dybdeintervjuene. Jeg vil først ta for meg bakgrunnen og planen for å så gå gjennom hva som har skjedd på hvert byggetrinn før jeg tilslutt samler de viktigste hendelsene/milepælene i en tidslinje.

### **4.1 Prosjektet Kaldnes brygge**

Kaldnes Brygge er navnet på et transformasjonsprosjekt i Tønsberg Kommune. Tønsberg sentrum ligger rett over kanalen fra Kaldnes Brygge. Det har i senere tid blitt bygd en bro over kanalen for å binde områdene sammen, noe som har gjort Kaldnes lettere tilgjengelig og til et sentral og attraktivt område. Kaldnes Brygge var som nevnt tidligere en del av verftsindustrien som senere ble nedlagt, dette har gjort at området lenge har blitt sett på som et potensielt område for byutvikling. Tønsberg by sammen med andre byer langs Oslofjorden vokser raskt da pendletiden til Stor-Oslo ikke er lang. Første byggetrinn sto ferdig i 2004.

Først vil jeg ta litt mer om bakgrunnen og planene som forelå, før Selvaag Bolig kom inn i bildet. Etter dette vil jeg gå gjennom to byggetrinn jeg har valgt å se på; Dokk syd (1003/336) og Dokk nord (1003/337) som faller inn under feltet N2 i gjeldende reguleringsplan.

På 90-tallet skjedde det store endringer i eiendomsstrukturen på Kaldnes, det var flere sammenføyinger og delinger av arealene. Dette var et resultat av avviklingen av tidligere industri.

Tønsberg kommune (TK) kjøpte så opp eiendommen i 1996 av Norsk Vekst ASA, hvor Tønsberg Næringsutvikling (TNU) sto som hjemmelshaver og Tønsberg kommune sto som eier av aksjene. De kjøpte opp dette område med tanke på næringsutvikling.

En lokal investorgruppe gikk sammen og sa at de var interessert i å kjøpe industriområdet av kommunen, men et av kriteriene var da at det var en "villet" utvikling av kommunen. Allerede før det ble skrevet en kjøpsavtale ble det startet et visjonsarbeid for området sammen med kommunen som ble tatt opp i bystyret hvor 47/48 representanter stemte for utviklingen de så for seg i området (jr. Informant). På bakgrunn av visjonen ble det utarbeidet en kjøpsavtale med kommunen. Det ble så oppdaget at dette var noe som måtte ut på offentlig anbudsrunde med flere aktører, men det endte med at de opprinnelige investorene fikk kjøpe området. Allerede på det tidspunktet var det en avtale om at Sjølyst Utvikling AS var de som skulle drive prosjektet videre, de andre skulle ikke være med etter at reguleringsplanen var på plass; Sjølyst Utvikling AS skulle da fortsette prosessen.

9. august. 1999 kjøpte utviklingsfirmaet bestående av tre firmaer; Sjølyst Utvikling AS, Motorcompaniet AS og Naturbetong AS (SMN) aksjene til området Kaldnes Industriområde fra Tønsberg Kommune (TK) og eiendomsretten til følgende eiendommer ble overført: Gnr. 1003, bnr. 13, 20, 30, 33, 34, 60, 79, 296, 297, 298 og 299. Det ble i tillegg overført festerettigheter til følgende eiendommer i Tønsberg kommune: Gnr. 1003, bnr. 58, 59, 65 og 300 fra Tønsberg Næringsutvikling AS (TNU), dette var da et driftsselskap som allerede hadde alle disse eiendommene i seg. Med i avtalen var også en rett til å kjøpe Gnr/bnr 1103/300 eid av TK v/Havnevesenet som siden 1996 hadde disposisjonsrett til en 5-meters-sone langs sjøsiden av selskapets eiendommer. Veigrunnen innenfor reguleringsområdet som har betegnelsen gnr. 1003, bnr. 255 og 281. (disse er tidligere ikke overskjøttet til TNU, idet Tønsberg kommune selv var grunneier. For å få gjennomført den formelle hjemmelsovergangen i henhold til kontraktens forutsetning, var partene enige om at TK utsteder skjøter på eiendommene gnr. 1003, bnr. 58,59, 65, 255 og 281 til TNU. På samme måte

vil TNU, etter at området var regulert, med infrastruktur og veianlegget etc. Opparbeidet, utstede skjøte og tilbakeskjøte til Tønsberg kommune den fremtidige veigrunn, alt i henhold til ordinære kommunale bestemmelser.

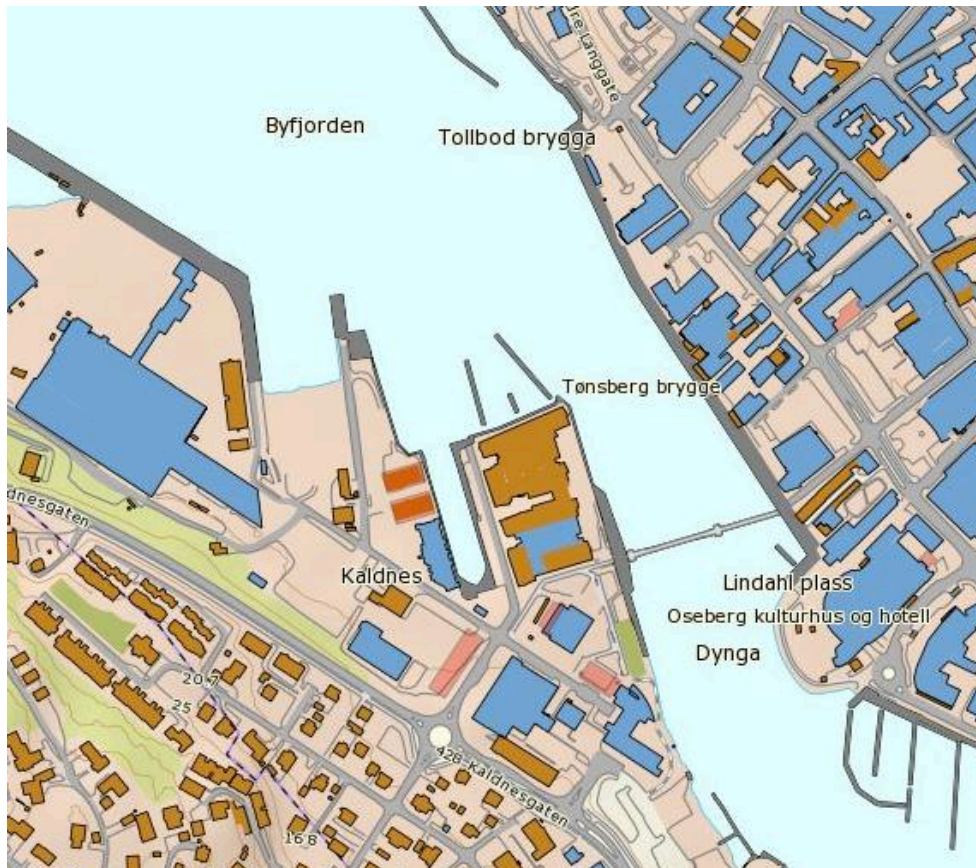
Kjøperne tok senere navnet Kaldnes Utvikling AS og det har vært en del eierskifter på aksjesiden etter oppkjøp, men det har hele veien vært "samme" selskap, Kaldnes Utvikling AS, som har vært utviklere. TNU er et heleid firma under Tønsberg Kommune som kjøpte opp driftsselskapet som drev området med tanke på å etablere ny næringsvirksomhet og tilgang til arealer for næringsutvikling, de overtok et område som ikke hadde gått så bra etter at verftsindustrien ble lagt ned, men de slet også med å få aktører til området (ref. Informant). Det var allerede den gang med tanke på å utvikle området for å skaffe et vekstkraftig område for byen og kommunen. SMN som kjøpte eiendommene var erfarne utviklere med betydelig kompetanse innenfor prosjektering, utvikling og finansiering av bolig- og næringseiendommer. For TK var dette et viktig område med tanke på utvikling av byen, eiendommen og aksjene ble derfor solgt med vilkår som kommer frem av kjøpsavtalen. Et viktig fokus i avtalen er et godt samarbeid mellom SMN og offentlige myndigheter hvor det skulle legges vekt på en utvikling i samsvar med plan og utbyggingsplaner tilpassende næringsområde og tilliggende infrastruktur. Det ble dannet en prosjekteringsgruppe bestående av representanter fra kommunen og utviklingsfirmaet som fikk og har ansvar for utvikling av området.

En viktig forutsetning for avtalen var at det måtte gjennomføres delvis omregulering av eiendommene med tanke på vedtak i bystyret og antall utbyggbart BRA. Etter inngåelsen av avtalen ble det umiddelbart påbegynt arbeid med skisseprosjektering og utvikling av eiendommene. Det ble også igangsatt arbeid med en delvis omregulering av eiendommene i forhold til den eksisterende regulering og om omsøkte omreguleringen som da forelå. Planarbeidet startet altså med en gang avtalen var signert og det startet med å utarbeide plandokumenter, tegningsmateriale, skaffe oversikt over prosjektkostnader, grunnundersøkelser, avklare vann og avløp, adkomst, utarbeiding av arkitekttegninger og øvrig prosjektering og utarbeidelse av plandokumentasjon. Prosjektgruppen utarbeidet en fremdriftsplan og avholdt

møter hvor TK medvirket i samarbeidet for gjennomføring av planarbeidet. Det ble lagt vekt på at planarbeidet skulle gjøres så effektivt som mulig med tanke på omreguleringen av området i forhold til prosjektplanen.



**Figur 6: Flyfoto fra området Kaldnes Brygge (seeiendom.no)**



**Figur 7: Skjerm bilde fra området Kaldnes Brygge (seeiendom.no)**

### **Planen, Selvaag Bolig Vestfold og Tønsberg kommune**

Utbyggingsselskapet og kommunen startet rett etter avtaleinngåelse med å utarbeide planer for området. Bystyret ga sin godkjenning for planarbeidet for Kaldnes i **10.05.2000** for utvikling av ny bydel. De jobbet da med "visjonen" for området som var en plan for ca. 139 000m<sup>2</sup>. Reguleringsplanen (på den tid, områderegulering) for hele området ble vedtatt **12.12.01** (se vedlegg 4). Reguleringsplanen for Kaldnesområdet dekket ca. 35 000m<sup>2</sup>. Planforslaget ble utarbeidet av Link Arkitekter AS på vegne av Kaldnes Byutvikling AS, og i årene etter ble de første byggetrinnene utbygget.

Fra intervju fremkommer det at i dette prosjektet, som flere andre prosjekter som foregår over flere år, ble det også på Kaldnes skiftet eiere på aksjesiden, men prosjektet lå hele tiden i det samme selskapet selv om det byttet navn. Selskapet eide hele gnr. 1003 bnr. 79 inkludert alle gater. En annen følge av at



prosjektet foregår over flere år er at behovene endres. Både fra utbyggers side og fra kommunens. Kommunen må ivareta allmenhetens interesser. Dette har bidratt til endringer av reguleringsplanen. Det har siden oppstart vært helt tydelig at kommunen har vært interessert i utvikling av området, da det er en svært attraktiv tomt som lett kan forbindes med sentrum, eksisterende infrastruktur og kollektivtrafikk.

Informanten fra utbyggers side jobbet allerede i selskapet som i **2011** ble kjøpt opp av Selvaag Bolig Vestfold med 100% eierskap på aksjesiden. Han fulgte dermed prosjektet videre sammen med flere ansatte. De kjøpte da en allerede vedtatt reguleringsplan, og arbeidet da frem en detaljregulering i 2012.

	27.1.2011	29.3.2011	9.12.2011	16.12.2011	17.2.2012	12.4.2012	25.4.2012	1.6.2012	29.10.2012
	Planoppstart	Uttalelsesfrist	Rådmannens innstilling	1. gangs behandling	Uttalelsesfrist	Rådmannens innstilling	2. gangs behandling	Klagefrist	Behandling avsluttet
Planinitiativ	Uttalelse til planoppstart	Planutarbeidelse / Saksforberedelse	Saksfremlegg	Offentlig ettersyn	Saksforberedelser	Saksfremlegg	Kunngjøring / Klageadgang	Klagebehandling	

**Figur 8:** Skjermdump fra Tønsberg kommune

Skjermdumpen over fra Tønsberg kommune sine sider viser saksgangen for Kaldnes, delfelt M,N,K,m.fl. Planen ble vedtatt **25.04.2012**.

## **Gangen i eiendomsdannelsen ved Kaldnes Brygge**

Da Selvaag Bolig kom inn som 100% eier på aksjesiden i 2011, var det som nevnt et stort gnr/bnr 1003/0079 de kjøpte hvor det allerede forelå en vedtatt områdeplan. Arealet som fulgte med selskapet som ble kjøpt inkluderte alle veier, private og kommunale. Det ble ikke gjennomført noen deling av eiendom ved kjøpet.

Etter at planen var på plan og byggegrenser var på plass, ble eiendommene delt og veiene skjøttet tilbake til kommunen. Ved å gjøre det på denne måten kunne kommunen få penger for handelen raskt. Dersom det "manglet" areal, overførte kommunen dette, for så at utbygger overførte dette tilbake på et senere tidspunkt. Eiendomsstrukturen ble dermed ikke "ryddet opp i" før hvert enkelt byggetrinn ble utbygget. Dette kan man se av Kartverket sine kart over området. En av grunnene til at delingssaker blir gjennomført slik er at det blir holdt en forhåndskonferanse med kommunen hvor de gjennomgikk hvordan området var planlagt. På den måten fikk utbygger og kommune lagt frem sitt syn på plan og gjennomføring i god dialog.

I avsnittet over kan man se prosessen til detaljreguleringen. Det er mange høringsinstanser en slik plan skal igjennom før den blir vedtatt, den skal også til offentlig ettersyn. Utbygger uttrykker at detaljregulering tar lang tid. Som man kan se kom det inn noen klager, men disse fikk ingen stor innvirkning på planen. Etter at detaljreguleringen var på plass, og etter hvert enkelt byggetrinn innenfor byggelinjene, og bygningene realisert, ble delingssaker gjennomført.

Før søknader ble sendt til kommunen har det blitt holdt forhåndskonferanse, denne dialogen har også foregått på epost. Epostdialogen har vært i forhold til rettigheter i forhold til løsninger, rømningsvei, nedkjøring, tekniske anlegg, og andre rettigheter som skal tinglyses. Da utbygger har sendt inn søknader, har kommunen allerede ytrer hva de mener bør gjøres annerledes, noe som utbygger mener har gjort eiendomsdannelsen effektiv. Utbygger har dermed hatt et godt

grunnlag før søknader har blitt sendt inn. Det har vært et tett og forutsigbart samarbeid.

Utbygger har prøvd å unngå dispensasjoner og anleggseiendom da dette anses som risikofaktorer for prosesseffektivitet.

Oppmålingsforretning har blitt gitt "over disk" på kontor. Kommunen har gjort dette i sin helhet. Når et trinn har blitt bygd ut har grenser blitt satt ut, men de er ute før for så å se om det stemmer overens med kart og terreng.

Verken utbygger eller kommune ønsket anleggseiendom. Matrikkelloven kom i 2010, og det skal i følge den kun dannes eiendom dersom anlegget går over flere gnr/bnr. I dette tilfellet ble det løst ved at anleggene under hvert byggetrinn holdt seg innenfor anleggsgrensene. Det ble tinglyst heftelser på Dokk Syd slik at Dokk Nord hadde de tinglyste rettighetene de trengte for å benytte seg av parkeringen.

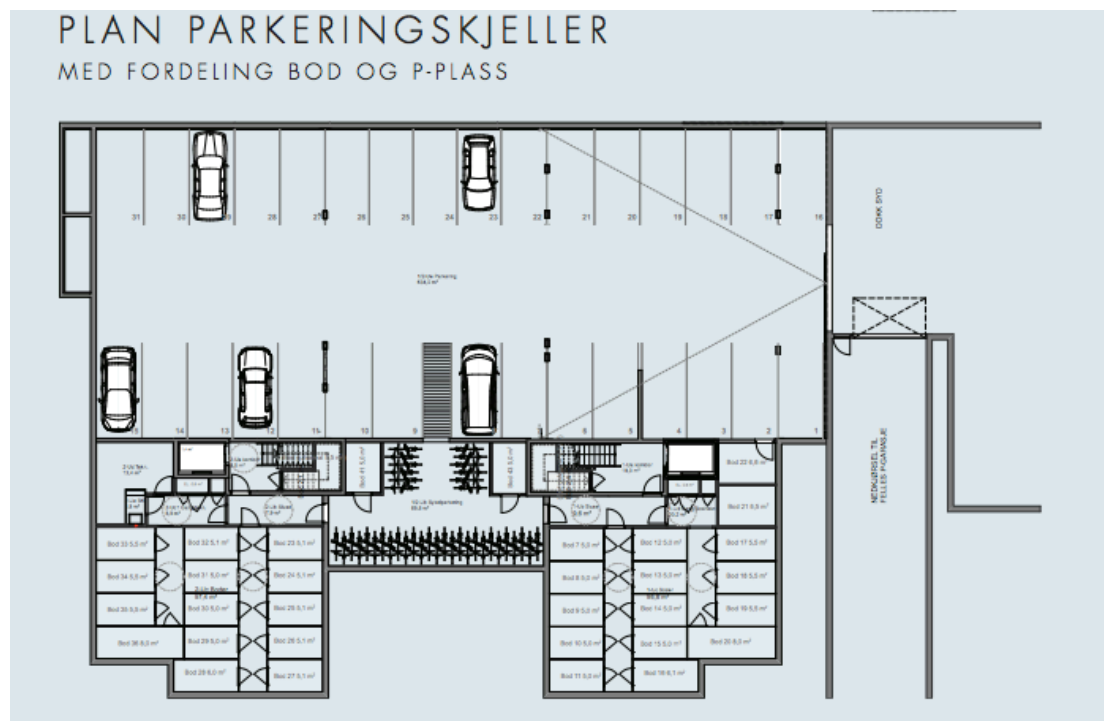
Rammetillatelse har vært basert på detaljregulering og IG har blitt søkt om når de skulle begynne å bygge. IG har kommet når de har tenkt, ingen forsinkelser. Kommunen har vært forberedt på bakgrunn av møter holdt i forkant. Rammetillatelsen har tatt lengre tid da den skal behandles politisk.

## Gangen i eiendomsdannelsen, Dokk syd & Dokk nord

Nå vil jeg ta for meg hvert av byggetrinnene jeg har valgt ut fra området Kaldnes Brygge for nærmere innsyn. Jeg kaller de henholdsvis ”byggetrinn 1” og ”byggetrinn 2”, selv om dette ikke er de første byggetrinnene i utviklingen. Etter en gjennomgang med informasjonen på hvert av byggetrinnene vil jeg vise prosessen i to tidslinjer.

Begge byggene ligger ytterst på bryggekannten i Rambergveien og bygges i energiklasse B. Flere av boligene har parkeringsplass og heis inngår i alle bygg. Da byggingen startet på Dokk Syd var det på det tidligere matrikelnummeret på gnr. 1003 bnr. 79. Eiendommene ble så fradelt i sluttfasen av prosessen. Det er kort vei til sentrum fra begge bygg. Grøntarealene på Kaldnes Brygge er offentlig for alle. Begge bygg er organisert som eierseksjonssameier jf. Eierseksjonsloven av 23. Mai 1997. OBOS er forretningsfører og boligene selges jf. Anhendingslova.

## Garasjeanlegg



**Figur 9:** Illustrasjon pareringskjeller fra prospekt

Hentet fra prospektet til Dokk Nord. Her kan man se at Dokk Syd ligger helt inntil parkeringskjelleren til Dokk Nord, med mulighet for gjennomkjøring.

Nedkjøringen til garasjelegget er felles med Dokk Syd. Denne rettigheten ligger som en heftelse på Dokk Syd. Erklæring om kostnader tilknyttet parkeringsretten ligger også som en heftelse på Dokk Syd.

### **Dokk Syd (Gnr. 1003 bnr. 336)**

Dokk Syd er et kombinert kontor- og boligbygg på 6 etasjer, med næringsdel i de 3 første etasjene. Bygget består av totalt 30 selveierleiligheter i størrelse 28- 82 kvm BRA. 16 av leilighetene har parkeringsplass med på kjøpet, øvrige har fått muligheten til å leie i Dokk Nord. Bygget sto ferdig sommer 2012. Eiet tomt etter fradeling. Ca. 1550 kvm. 1785 kvm BRA er til bolig og 2360 kvm BTA til næring. Parkeringen består av 1078 kvm og antall p-plasser er 16.

Kaldnes byutvikling anmodet oppstart av reguleringsarbeid for feltene K, M, N og O i møte 3.09.2012, men på grunn av manglende saksbehandler kapasitet i kommunen begynte ikke arbeidet da. På bakgrunn av dette måtte utbygger søke om dispensasjon fra reguleringsplanen, da den nye planen som var under behandling ikke var ferdig.

En søknad om rammetillatelse for kombinert kontor- og boligbygg ble derfor sendt og behandlet i kommunen 04.02.2011. Det ble søkt om dispensasjon fra regulert formål (fra næring og offentlig) til næring og bolig hvor utviklers argumentasjon var at kommuneplanens arealdel og områderegulering inneholdt bolig, og den kommende reguleringen for området kom til å ha bolig som et av formålene. Markedssituasjonen tilså også at det var mer naturlig å utvikle boligprosjekter. Området var da regulert gjennom reguleringsplan 070465221 (for felt K og N). Pbl. § 19 åpner for dispensasjon dersom bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt. I tillegg skal det være klart at fordelene ved å gi *dispensasjon* skal være klart større enn ulempen etter en samlet vurdering. De fikk dispensasjon da den nye reguleringsplanen (som var under behandling) la til rette for bolig.

Videre ble det søkt om en *rammetillatelse* for fritak fra fjernvarmeanlegg 15.03.2011 som ble godkjent med betingelser jf. Pbl § 27-5, med enkelte betingelser 01.04.2011.

### **Dokk Nord (Gnr. 1003 bnr. 337)**

Dokk Nord består av to boligbygg på 5 og 7 etasjer. Byggene består av totalt 43 selveierleiligheter i størrelse 26– 125 kvm BRA. Hus 1 inneholder 22 leiligheter fordelt over 5 etasjer, mens Hus 2 inneholder 21 leiligheter over 7 etasjer. Eiet tomt etter fradeling Ca. 1289 kvm

På et møte 31.08.2012 ble det godkjent mindre endringer av reguleringsplan 20110035 for delfelt M,N,K m.fl. (som var vedtatt 25.04.2012) hvor en grense ble søkt om å bli flyttet. Dette var en *mindre endring* av reguleringsplan jf. Pbl § 12-14 andre ledd. Den mindre endringen var søkt om for å få et bedre "gatepreg", ved at bygningens fasadeliv mot late lå i linje. En slik endring kan delegeres til administrasjonen, men før det fattes et slikt vedtak må eiendommer som direkte berøres få anledning til å uttale seg jf. Pbl § 1-9. I dette tilfellet kom de til at det ingen eiendom ble direkte berørt.

Spir Arkitekter AS sendte søknad om rammetillatelse på vegne av Selvaag Bolig Vestfold AS.

Søknaden om rammetillatelse for oppføring av to boligbygg (1003/337) ble godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4, med noen betingelser. Her vil jeg kun nevne det som er relevant for å besvare problemstillingen, men det kan nevnes at det var en del krav til håndtering av forurenset grunn, støyvurdering, geoteknisk rapport, samt opparbeiding av et av utearealene.

Før IG kunne gis stilte kommunen krav til at offentlige arealer i henhold til rekkefølgebestemmelser + Pbl. § 18-1 og § 18-2 måtte være opparbeidet. Som et alternativ måtte det søkes om midlertidig dispensasjon slik at arealene kunne opparbeides parallelt med utbyggingen. Generelt er det slik at offentlige arealer som ikke blir opparbeidet før IG foreligger, forutsetter dispensasjon etter søknad.

## Tidslinje Dokk Syd

Ønsket oppstart reguleringsarbeid fra utbygger	03.09.11
Søknad rammetillatelse for kombinert kontor- og boligbygg	09.12.11
Godkjent rammetillatelse for kombinert kontor- og boligbygg	04.02.11
Søknad fritak fra fjernvarmenlegg	15.03.11
Godkjent fritak fra fjernvarmeanlegg	01.04.11
Søknad IG	
Godkjent IG (innen august 2011)	
Salgsstart	04.05.11
Byggestart	05.11
Delingsvedtak, oppretting av ny grunneiendom (fra 1003/0079)	25.04.12
Vedtak av detaljregulering	25.04.12
Søknad tinglysning	17.04.12
Innflytting	06.12
Tinglyst	15.06.12

## Tidslinje Dokk Nord

Delingsvedtak, oppretting av ny grunneiendom (fra 1003/0079)	25.04.12
Vedtatt detaljregulering	25.04.12
Søknad rammetillatelse sendt	11.06.12
Ettersendt kartgrunnlag – mindre reguleringsendring	20.08.12
Søknad IG	
Godkjent IG	
Generalfullmakt*	10.06.13
Byggestart	27.02.13
Fullmakt gitt prosjektansatte på vegne av Selvaag Eiendomsoppgjør	28.02.14
Søknad tinglysning eierseksjoner til TK (geodataavdelingen)	28.02.14
Samtykke tinglysning (sendt fra oppgjørsansvarlig i DNB til Kartverket)	03.03.14
Erklæring vedrørende samtykke for seksjonering fra Selvaag Eiendomsoppgjør	04.03.14
Følg brev fra OBOS til TK om ønsket saksprioritering vedr. Seksjonering	19.03.14
Tinglyst eierseksjoner	02.04.14
Frist overtakelse for utbygger	18.06.14
Dokk Nord ferdigstilt	15.11.14



## **KAPITTEL 5. Diskusjon**

Dette kapittelet inneholder en sammenfattet drøfting hvor jeg vil knytte teori og empiri sammen for å besvare problemstillingene presentert i kapittel 1.

### **5.1 Dokk Syd og Dokk nord**

Utbygger ønsket et møte for oppstart av reguleringsarbeid September 2011, dette for at tiltenkt formal med hensikt på hva som skulle utbygges kunne bli endret. For i følge kommuneplanen og markedet var det behov for boliger. Reguleringsarbeidet ble ikke ferdig før april 2012.

Dokk syd ble bygget ut først og den nye detaljreguleringen som var under behandling var ikke vedtatt. Søknaden om rammetillatelse for kombinert kontor- og boligbygg ble godkjent. Dispensasjon var ikke noe utbygger ønsket å søke om, men så seg nødt til å gjøre dette for å unngå forsinkelser i prosessen. Dispensasjon er en utgift for utbygger, og derav en transaksjonskostnad.

IG foreligger må foreligge for man seksjonerer, og seksjonering er nødvendig for salg av enheter. Salget gikk bra for Dokk Syd, og hele prosessen tok kort tid.

Dokk nord var allerede fradelt fra opprinnelig eiendom, gnr. 1003 bnr. 79. På bakgrunn av vedtatt reguleringsplan, ble rammetillatelse sendt. Det var noen bemerkninger på rammetillatelsen fra berørte aktører, og det tok litt tid før rammetillatelsen ble godkjent. I følge utbygger er dette forventet.

Selvaag Bolig var inne som 100% eier og som følge av det ble det delegert myndighet fra Selvaag Eiendomsoppgjør som sto som pantansvarlig.

I følge utbygger er det normalt at det fra byggestart tar 15 måneder å bygge, det kan se ut til at det tok litt lengre tid ved Dokk nord. En av grunnene til det kan være at det ikke var nok ansatte som saksbehandlere i kommunen. Saksbehandler forteller om en periode hvor det var manglende kapasitet grunnet at mange

nyutdannede bruker stillingen som et springbrett til videre karriere. Tross manglende kapasitet tok ikke prosessen lang tid, sett i det store bildet.

Mye av grunnen til at Dokk syd og dokk nord er eksempler på effektive prosesser kan tenkes at skyldes forhåndskonferansene utbygger har hatt med kommunen. Det er mye som blir tatt over telefon og epost, men de avgjørende momentene har blitt gjort i møter før søknader skulle sendes slik at begge parter, både kommune og utbygger, var klar over hva som måtte gjøres til enhver tid.

Forhåndskonferanse er ingen tvang dersom ingen av partene krever det, men man skal ha forhåndskonferanse. Tønsberg kommune bruker forhåndskonferanse flittig. Dette har bidratt til god dialog mellom kommunen og utbygger.

Den effektive saksgangen kan også skyldes at Tønsberg kommune ikke er blant de største kommunene i Norge, at prosjektet allerede fra start var en "villet utvikling" fra kommunen og et avhengighetsforhold. Det er mye penger som står på spill når det skal utvikles så store arealer, og lønnsomheten for begge parter er stor dersom transaksjonene skjer hurtig.

## **5.2 Tidslinjer mot analytisk modell**

Jeg har i teorikapittelet presentert og forklart kort om modellen Ramjord har utviklet, hvor han har identifisert ulike milepæler med formell institusjonell forankring i et transformasjonsprosjekt. Viser til modellen for forklaring av prosessen. Jeg vil her ta for meg Dokk nord, da det var her Selvaag Bolig var inne 100% på eiersiden, og måtte etablere overordnet grunnlag for transformasjon.

For selvaag var F1 og M1 så å si ferdig da de kom inn som eiere i 2011, dog for utviklingsfimaet tok det flere år og utarbeide konsekvensutredninger, planer og å komme i enighet med berørte parter. Denne fasen er kjent for å være en

langtekkelig prosess ved transformasjonsprosesser, og det er her de største risikoene ofte ligger.

Detaljreguleringen som Selvaag Bolig var en del av avsluttet Fase 1 og Milepæl 1 april 2012., da rådigheten over arealene allerede var sikret.

Fase 2: deling var allerede gjennomført, og neste milepæl ble rammetillatelse og godkjent IG. Som nevnt ble rammetillatelsen påvirket av at det var knapphet på saksbehandlere i kommunen. Etter godkjent IG, ble søknad om seksjonering sendt. Dette var etter at riktige personer fikk fullmakt til å gjennomføre jobben, en transaksjon som gikk raskt da det var innad i samme firma. Fase 3 og 4 overlapper og hele prosessen tok litt over to år. Det skal nevnes at det ble bygt to boligbygg.

#### **Drøfting mot problemstilling**

### ***Har formelle og uformelle institusjoner, påvirkning på eiendomsdannelse for utbygger gjennom det kommunale brukerregimet ?***

- **Hvordan påvirker formelle og uformelle institusjoner prosesseffektivitet?**
- **Utgjør dette forskjeller i hvordan transaksjoner koordineres på?**

Mye tyder på at formelle og uformelle institusjoner har en påvirkning på eiendomsdannelsen for utbyggere som benytter seg av det kommuneale brukerregimet. Dette vil jeg besvare ut i fra caset jeg har sett på og det informantene har informert meg om. Jeg velger å svare på hovedproblemstilling og underproblemstillingene i samme diskusjon.

Et interessant punkt er det at Tønsberg kommune sin uformelle regel om at man skal søke om deling av eiendom samtidig som man leverer byggesøknad. Dette vil gjøre det mulig for utbygger å seksjonere tidlig i prosessen. Det vil da være et hopp i milepælene Ramsjord viser i modellen. Dette vil være til fordel for utbygger, samtidig som at kommunen slipper å redigere seksjoneringen flere ganger senere i prosessen. Samtidig vil det lette arbeidet til landmålerne.

Den formelle reglen om forhåndskonferanse, er ut i fra dette caset, en av grunnene til effektiv prosess. Kommunen stiller gjerne opp på forhåndskonferanse og har heller for mange enn for få. På den måten får de også informert utbyggere om hva en søknad må inneholde, og det fungerer da som en slags "opplæring" av utbyggere. Det har blitt nevnt at det mangler kompetanse og informasjon om hva som skal til for å nå de ulike milepælene, og ved et transformasjonsprosjekt er det mange oppgaver som bør håndteres parallelt. Jeg har blitt informert om at det er kompetente saksbehandlere i Tønsberg kommune med relevant utdanning, dog er det ikke alle som blir der lenge og en negativ effekt av det kan være at det tar lang tid å sette seg inn i store prosjekter slik som Kaldnes Brygge. Det er likevel sånn at man har en saksbehandler som jobber fast med de enkelte prosjekter.

Det kan også tyde på at den kommunale organisasjonen kan ha noe å si for praktiseringen av regelverket. I Tønsberg kommune jobber de tett sammen mellom alle avdelinger. Saksbehandlerne har telefonen stengt en dag, for å minske "treghet". I noen kommuner er det også slik at man må eiendomsdeling må skje før kjøpet, dette kan ta lengre tid.

Sammenlignet med større kommuner, kan prioritering se ut til å spille en stor rolle. Selv om det er slik at man ikke skal prioritere prosjekter, kan det se ut til at prosjekter som spiller en viktig rolle for kommunen vil få prioritering deretter.

## **Avsluttende refleksjoner**

.

Det kan se ut til at det lønner seg å ha en god dialog mellom kommune og saksbehandler, sammen med at kommuner som tilrettelegger for parallel behandling med fokus på effektivitet vil gjenspeile seg i prosessen for utbygger.

Jeg tror det ville vært interessant å se på andre prosjekter i Tønsberg kommune, eller andre kommuner for å se om mine funn kan overføres til andre kommuner.

## Litteraturliste

- Askheim, O. G. A. & Grenness, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Oslo: Universitetsforlaget. 189 s.
- Bustadoppføringslova. (1998). *Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.* .
- De nasjonale forskningsetiske komiteene. (2014). *Generelle forskningsetiske retningslinjer*: Ettikom. Tilgjengelig fra: <https://http://www.etikkom.no/forskningsetiske-retningslinjer/Generelle-forskningsetiske-retningslinjer/> (lest 03.03.2015).
- ECON. (2006). *Bytransformasjon og økonomisk utvikling i Oslo*: ECON Senter for økonomisk analyse 5s.
- Fagrådet for bærekraftig bypolitikk. (2013). *Faglig råd for bærekraftig utvikling*: Kommunal- og regionaldepartementet. 56 s.
- Johannesen, A., Christoffersen, L. & Tuft, A. P. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. 3. utg. Oslo: Abstrakt forlag. 483 s.
- Kirsebom, J. (2010). *Kaldnes mek. Verksted*: Tønsberg Sjømannsforening. Tilgjengelig fra: [http://tonsbergsjo.no/documents/nyheter.php?entry\\_id=1316971949&title=kaldnes-mek-verksted](http://tonsbergsjo.no/documents/nyheter.php?entry_id=1316971949&title=kaldnes-mek-verksted) (lest 20.03.2015).
- Kunnskapscenteret. (2014). *Hva er samfunnsvitenskapelige metoder?*. Tilgjengelig fra: <http://kunnskapscenteret.com/samfunnsvitenskapelige-metoder/> (lest 28.02.2015).
- Larsen, A. K. (2007). *En enklere metode: veiledning i samfunnsvitenskapelig forskningsmetode* Bergen Fagbokforlaget.
- Larsen, A. M. (2007). *Ny bydel til Tønsberg: Øyene* Tilgjengelig fra: <http://www.oyene.no/nyheter/ny-bydel-til-tonsborg/s/1-504524-2824548> . (lest 20.03.2015).
- Lien, A. O. (2012). *Skaper ny bydel til sju milliarder*: Tønsberg Blad. Tilgjengelig fra: <http://www.tb.no/nyheter/tonsborg/bolig/skaper-ny-bydel-til-sju-milliarder/s/2-2.516-1.6730488> (lest 20.03.2015).
- Matrikkellova. (2005). *Lov om egedomsregistrering (matrikkellova)*.
- Norsk Skipsfartshistorisk Selskap. (2010). *Kaldnes Mek Verkstedets historie*: Skipet Tilgjengelig fra: <http://www.skipet.no/skipsbygging/stalskipsverft/kaldnes-mek-verkstedets-historie> (lest 20.03.2015).
- NRK Vestfold. (2003). *Byggstart på Kaldnes*: NRK Tilgjengelig fra: <http://www.nrk.no/vestfold/byggstart-pa-kaldnes-1.274786> (lest 20.03.2015).
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*.
- Ramsjord, H. R. (2014). *Eiendomsdannelse i bytransformasjon* Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Institutt for landskapsplanlegging. 131 s.
- Røsnes, E. A. (2014). *Arealadministrasjon*. Oslo: Universitetsforlaget. 344 s.
- Sander, K. (2014). *Hva er en metode?* : Kunnskapscenteret Tilgjengelig fra: <http://kunnskapscenteret.com/hva-er-en-metode/> (lest 30.03.2014).

- Selvaag Bolig Vestfold. (2015). *Kaldnes Brygge- et godt sted å være* Selvaag Bolig Vestfold AS. Tilgjengelig fra: <http://www.kaldnes.no/forside/> (lest 20.03.2015).
- Senter for eiendomsfag. (2015). *Ord og uttrykk- transaksjonskostnader* Senter for eiendomsfag Tilgjengelig fra: <http://www.eiendomsfag.no/ord-og-uttrykk/transaksjonskostnader/> (lest 10.05.2015).
- Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori. Innføring i samfunnsvitenskapeleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Ås: Institutt for landskapsplanlegging (ILP)
- Sjølyst Utvikling AS. (2010). *Kaldnes, Tønsberg*: Sjølyst Utviling AS. Tilgjengelig fra: <http://www.sjolystutvikling.no/prosjekter/kaldnes/index.htm> (lest 20.03.2015).
- Stubberud, D. G. (2002). Det kvalitative forskningsintervju. *Videreutdanning i sykepleie*. 12 s.
- Thagaard, T. (2009). *Systematikk og innlevelse: en innføring i kvalitativ metode*. 3 utg.: Fagbokforlaget.
- Yin, R. K. (2014). *Case Study Research* 5utg. Design and Methods London SAGE Publications, Inc. . Tilgjengelig fra: [https://http://www.google.no/books?hl=no&lr=&id=AjV1AwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=case+study+research&ots=gkPhrxMRbR&sig=rcrpvmZdNmX9t-o6qqilqHWzEek&redir\\_esc=y-v=onepage&q=case%20study%20research&f=false](https://http://www.google.no/books?hl=no&lr=&id=AjV1AwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=case+study+research&ots=gkPhrxMRbR&sig=rcrpvmZdNmX9t-o6qqilqHWzEek&redir_esc=y-v=onepage&q=case%20study%20research&f=false).

# Vedlegg

## Vedlegg 1: Intervjuguide

### Intervjuguide, Case- Kaldnes Brygge:

**Sted:** Tønsberg

**Formål:** danne et bilde av eiendomsdannelsen ved Kaldnes Brygge

**Case-studie:** Innhente detaljert informasjon om eiendomsdannelse i gjennomføring av utbyggingsprosjektet på Kaldnes Brygge u Tønsberg

- *Identifisere utfordringer, involverte regelverk, offentlige organer og evt. avhengighet til eksterne parter. Estimere hvor «effektiv» prosessen er ved å vurdere transaksjonskostnadene som oppstår; tidsbruk, informasjonssøk, arbeidskostnader, gebyrer, ulike former for risiko etc.*
- *Sette opp tidslinje over oppgaver/saker og dokumentere sammenheng/avhengighet mellom dem. Dokumentere begrunnelser for programmering av prosess og utfordringer knyttet til enkeltoperasjoner og deres konsekvenser for prosjektets fremdrift. Dokumentere arbeidsform og kommunikasjon mellom involverte aktører og organer.*

**Metode:** Intervju og dokumentundersøkelser

#### **Før Intervjuet:**

*Hvis det er noe du føler jeg burde ha spurt om, noe du ønsker å legge til og kommentere tar jeg gjerne i mot det.*

*Jeg er interessert i avhengighet mellom ulike operasjoner (transaksjoner):*

*Jeg er interessert it:*

- *milepæler i prosessen*
- *i å identifisere hvordan avhengighetene påvirker milepelene og utformingen av prosessen*
- *hvordan disse ulike faktorene påvirker transaksjoner og transaksjonskostnader – kostnadene ved eiendomsdannelsen.*



1. **Kan du fortelle litt om hvordan det hele startet, når Selvaag kom inn i bildet for Kaldnes brygge? I forhold til eiere, hvem er involvert? Fra mail 1999 om kjøpsavtale for utbygging.**
2. **Hvordan jobber dere med prosessen av eiendomsdannelse?**
3. **Har blitt fortalt at det er en mer effektiv prosess I Tønsberg sammenlignet med andre**
  - 3.1. Godt samarbeid?
  - 3.2. Jobber kommunen annerledes?
  - 3.3. Kompetanse?
  - 3.4. Andre faktorer? Antall prosjekter osv ?
4. **Samarbeidsavtale, initiering av prosjekt**
5. **Reguleringsplan:**
  - *Innhente plandokumenter, dokumentere reguleringsprosess.*
  - *Endringer i planen, i så fall hva og hvorfor?*
6. **Akkvisisjon:**
  - *Detaljer omkring når og hvordan tomt ble akkvirert.*
7. **Byggesak:**
  - *Dokumentere eventuelle krav i byggesak som har konsekvenser for utforming av fremtidige eiendomsforhold.*
    - o *Tomter*
    - o *Rettighetsstruktur (servitutter)*
    - o *Anleggseiendom - ig, koordinering.*
    - o *Seksjonering – ig, koordinering.*
8. **Eiendomsdannelsesprosess:**
  - *Grov oversikt over prosessen*
  - *Koordinering av prosesser?*
  - *Problemer og forsinkelser?*
9. **Eksempler på forhold som er styrende for utforming av prosessen?**
10. **Har eiendomsdannelsen «holdt følge» med prosjektet? Utfordringer og forsinkelser? I så fall hva skyldes dette? Refleksjoner omkring eiendomsdannelsen**
  - *Hva er etter ditt skjønn de største utfordringene med dagens regelverk*

**10. Transaksjonskostnader og effektivitet:**

- tanker omkring dette
- om det kunne blitt gjort på en annen måte?

**11. Hvordan oppnå en mer effektiv prosess?**

Detaljregulering

- forbedring?
- Tilnærming fra privat og offentlig side?
- Kompetansebehov?
- Arbeidsmengde?

**12. Annet det er viktig å trekke frem?**

## Vedlegg 5: Meldeskjema personvernombudet

Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS  
NORWEGIAN SOCIAL SCIENCE DATA SERVICES



### MELDESKJEMA

Meldeskjema (versjon 1.4) for forsknings- og studentprosjekt som medfører meldeplikt eller korsregistreringsplikt (jf. personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter).

1. Prosjekttittel		
Titel	Eiendomsdannelse i transformasjonsprosjekter- et casestudie	
2. Behandlingsansvarlig institusjon		
Institusjon	Norges miljø- og biovitenskapelige universitet	Velg den institusjonen du er tilknyttet. Alle nivå må oppgis. Ved studentprosjekt er det studentens tilknytning som er avgjørende. Dersom institusjonen ikke finnes på listen, vennligst ta kontakt med personvernombudet.
Avdeling/Fakultet	Fakultet for samfunnsvitenskap	
Institutt	Institutt for landskapsplanlegging	
3. Daglig ansvarlig (forsker, veileder, stipendiat)		
Fornavn	Steinar	Før opp navnet på den som har det daglige ansvaret for prosjektet. Veileder er vanligvis daglig ansvarlig ved studentprosjekt.
Efternavn	Taubøll	
Akademisk grad	Høyere grad	Veileder og student må være tilknyttet samme institusjon. Dersom studenten har ekstern veileder, kan biveileder eller fagarvarlig ved studiestedet stå som daglig ansvarlig. Arbeidssted må være tilknyttet behandlingsansvarlig institusjon, f.eks. underavdeling, institutt etc.
Stilling	Dosent	
Arbeidssted	NMBU	
Adresse (arb.sted)	NMBU, box 5003	NB! Det er viktig at du oppgir en e-postadresse som brukes aktivt. Vennligst gi oss beskjed dersom den endres.
Postnr/sted (arb.sted)	1432 Ås	
Telefon/mobil (arb.sted)	64965355 /	
E-post	steinar.tauboll@nmbu.no	
4. Student (master, bachelor)		
Studentprosjekt	Ja • Nei ○	NB! Det er viktig at du oppgir en e-postadresse som brukes aktivt. Vennligst gi oss beskjed dersom den endres.
Fornavn	Sigrd Hjetland	
Efternavn	Vorren	
Akademisk grad	Høyere grad	
Privatadresse	Postboks 582	
Postnr/sted (privatadresse)	1432 Ås	
Telefon/mobil	93279344 / 93279344	
E-post	sigrid.vorren@gmail.com	
5. Formålet med prosjektet		
Formål	Formålet med prosjektet er å finne ut om det er forskjeller hos kommuner (Oslo og Tønsberg) når det kommer til eiendomsdannelse i prosjekters tidlige fase. Jeg sammenligne et konkret prosjekt i Tønsberg og hvordan eiendomsdannelsen har foregått der, med et prosjekt som har vært undersøkt tidligere av en student ved NMBU.	Redegjør kort for prosjektets formål, problemstilling, forskningsspørsmål e.l.  Maks 750 tegn.
6. Prosjektomfang		
Velg omfang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkel institusjon</li> <li>○ Nasjonalt samarbeidsprosjekt</li> <li>○ Internasjonalt samarbeidsprosjekt</li> </ul>	Med samarbeidsprosjekt menes prosjekt som gjennomføres av flere institusjoner samtidig, som har samme formål og hvor personopplysninger utveksles.
Oppgi øvrige institusjoner		
Oppgi hvordan samarbeidet foregår		

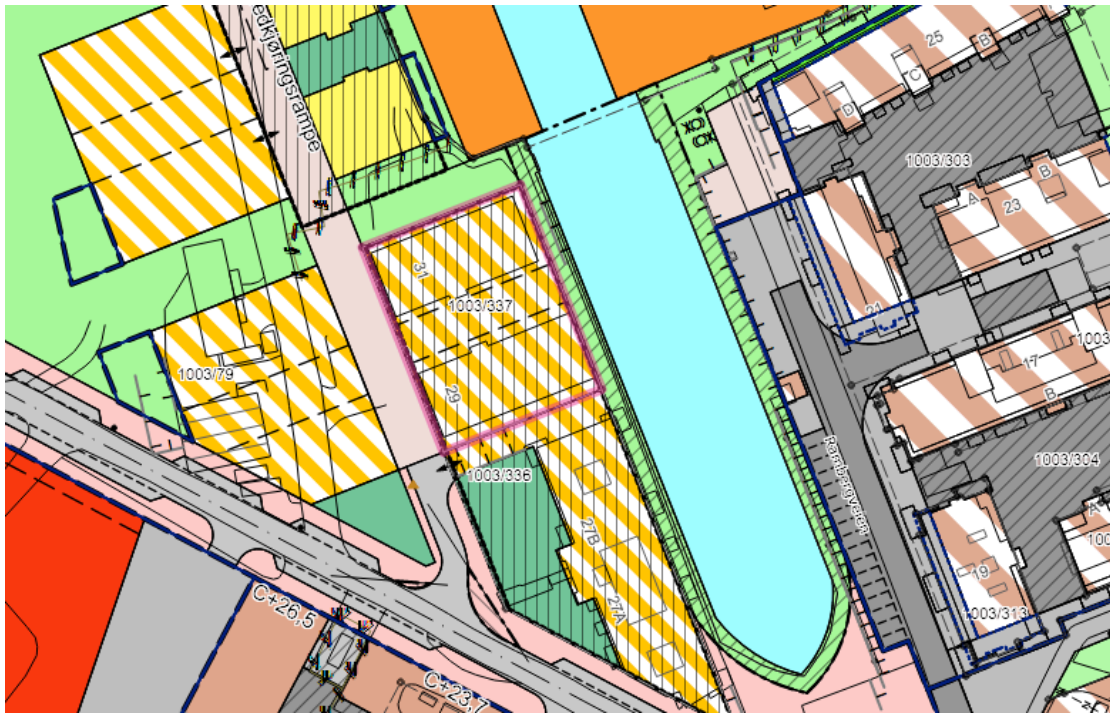
7. Utvalgsbeskrivelse		
Utvalget	Jeg vil intervju sentrale personer i en bedrift samt relevante personer i Tønsberg kommune	Med utvalg menes dem som deltar i undersøkelsen eller dem det inntas opplysninger om. F.eks. et representativt utvalg av befolkningen, skoleelever med lese- og skrivevansker, pasienter, innsatte.
Rekruttering og trekking	Personene rekrutteres gjennom en bedrift og eget nettverk.	Beskriv hvordan utvalget trekkes eller rekrutteres og oppgi hvem som foretar den. Et utvalg kan trekkes fra registre som f.eks. Folkeregistret, SSB-registre, pasientregistre, eller det kan rekrutteres gjennom f.eks. en bedrift, skole, idrettsmiljø, eget nettverk.
Førstegangskontakt	Jeg vil ta kontakt med personer jeg ønsker å intervju via. epost og mail.	Beskriv hvordan førstegangskontakten opprettes og oppgi hvem som foretar den.  Les mer om dette på våre temaside.
Alder på utvalget	<input type="checkbox"/> Barn (0-15 år) <input type="checkbox"/> Ungdom (16-17 år) <input checked="" type="checkbox"/> Voksne (over 18 år)	
Antall personer som inngår i utvalget	4-6	
Inkluderes det myndige personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Begrunn hvorfor det er nødvendig å inkludere myndige personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse.
Hvis ja, begrunn		Les mer om Pasienter, brukere og personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse
8. Metode for innsamling av personopplysninger		
Kryss av for hvilke datainnsamlingsmetoder og datakilder som vil benyttes	<input type="checkbox"/> Spørreskjema <input checked="" type="checkbox"/> Personlig intervju <input type="checkbox"/> Gruppeintervju <input type="checkbox"/> Observasjon <input type="checkbox"/> Psykologiske/pedagogiske tester <input type="checkbox"/> Medisinske undersøkelser/tester <input type="checkbox"/> Journaldata <input checked="" type="checkbox"/> Registerdata <input type="checkbox"/> Annen innsamlingsmetode	Personopplysninger kan inntas direkte fra den registrerte f.eks. gjennom spørreskjema, intervju, tester, og/eller ulike journaler (f.eks. elevmapper, NAV, PPT, sykehus) og/eller registre (f.eks. Statistisk sentralbyrå, sentrale helseregistre).
Annen innsamlingsmetode, oppgi hvilken		
Kommentar		
9. Datamaterialets innhold		
Redegjør for hvilke opplysninger som samles inn	Opplysninger om saksbehandlingsprosessen og arbeidsmetode	Spørreskjema, intervju-temaguide, observasjonsbeskrivelse m.m. sendes inn sammen med meldeskjemaet.  NBI Vedleggene lastes opp til sist i meldeskjema, se punkt 16 Vedlegg.
Samlers det inn direkte personidentifiserende opplysninger?	Ja <input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/>	Dersom det krysses av for ja her, se nærmere under punkt 11 Informasjonssikkerhet.
Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/> 11-sifret fødselsnummer <input checked="" type="checkbox"/> Navn, fødselsdato, adresse, e-postadresse og/eller telefonnummer	Les mer om hva personopplysninger er
Spesifiser hvilke	Navn, adresse, informasjon fra matrikkelen om gnr/bnr og navnet på eierne	NBI Selv om opplysningene er anonymiserte i oppgave/rapport, må det krysses av dersom direkte og/eller indirekte personidentifiserende opplysninger inntas/registreres i forbindelse med prosjektet.
Samlers det inn indirekte personidentifiserende opplysninger?	Ja <input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/>	En person vil være indirekte identifiserbar dersom det er mulig å identifisere vedkommende gjennom

Hvis ja, hvilke?	Ja, arbeidstittel og sted	bakgrunnsopplysninger som for eksempel bostedskommune eller arbeidsplass/skole kombinert med opplysninger som alder, kjønn, yrke, diagnose, etc.
Samles det inn sensitive personopplysninger?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/> Rasemessig eller etnisk bakgrunn, eller politisk, filosofisk eller religiøs oppfatning <input type="checkbox"/> At en person har vært mistenkt, siktet, tiltalt eller dømt for en straffbar handling <input type="checkbox"/> Helseforhold <input type="checkbox"/> Seksuelle forhold <input type="checkbox"/> Medlemskap i fagforeninger	
Samles det inn opplysninger om tredjeperson?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Med opplysninger om tredjeperson menes opplysninger som kan spores tilbake til personer som ikke inngår i utvalget. Eksempler på tredjeperson er kollega, elev, klient, familiemedlem.
Hvis ja, hvem er tredjeperson og hvilke opplysninger registreres?		
Hvordan informeres tredjeperson om behandlingen?	<input type="checkbox"/> Skriftlig <input type="checkbox"/> Muntlig <input type="checkbox"/> Informeres ikke	
Informeres ikke, begrunn		
<b>10. Informasjon og samtykke</b>		
Oppgi hvordan utvalget informeres	<input type="checkbox"/> Skriftlig <input checked="" type="checkbox"/> Muntlig <input type="checkbox"/> Informeres ikke	Vennligst send inn informasjonsskrivet eller mail for muntlig informasjon sammen med meldeskjema.
Begrunn		NBI Vedlegg lastes opp til sist i meldeskjemaet, se punkt 16 Vedlegg.  Dersom utvalget ikke skal informeres om behandlingen av personopplysninger må det begrunnes.  Last ned vår veiledende mail til informasjonsskriv
Oppgi hvordan samtykke fra utvalget innhentes	<input type="checkbox"/> Skriftlig <input checked="" type="checkbox"/> Muntlig <input type="checkbox"/> Innhentes ikke	Dersom det innhentes skriftlig samtykke anbefales det at samtykkeerklæringen utformes som en svarslipp eller på eget ark. Dersom det ikke skal innhentes samtykke, må det begrunnes.
Innhentes ikke, begrunn		
<b>11. Informasjonssikkerhet</b>		
Direkte personidentifiserende opplysninger erstattes med et referansenummer som viser til en atskilt navneliste (koblingsnøkkel)	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Har du krysset av for ja under punkt 9 Datamaterialets innhold må det merkes av for hvordan direkte personidentifiserende opplysninger registreres.
Hvordan oppbevares navnelisten/koblingsnøgelen og hvem har tilgang til den?		NBI Som hovedregel bør ikke direkte personidentifiserende opplysninger registreres sammen med det øvrige datamaterialet.
Direkte personidentifiserende opplysninger oppbevares sammen med det øvrige materialet	Ja <input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/>	
Hvorfor oppbevares direkte personidentifiserende opplysninger sammen med det øvrige datamaterialet?	Disse vil kunne kobles enkelt ved at personene er oppgitt som ansvarlige på sine områder på internett fra før.	
Oppbevares direkte personidentifiserbare opplysninger på andre måter?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Spesifiser		

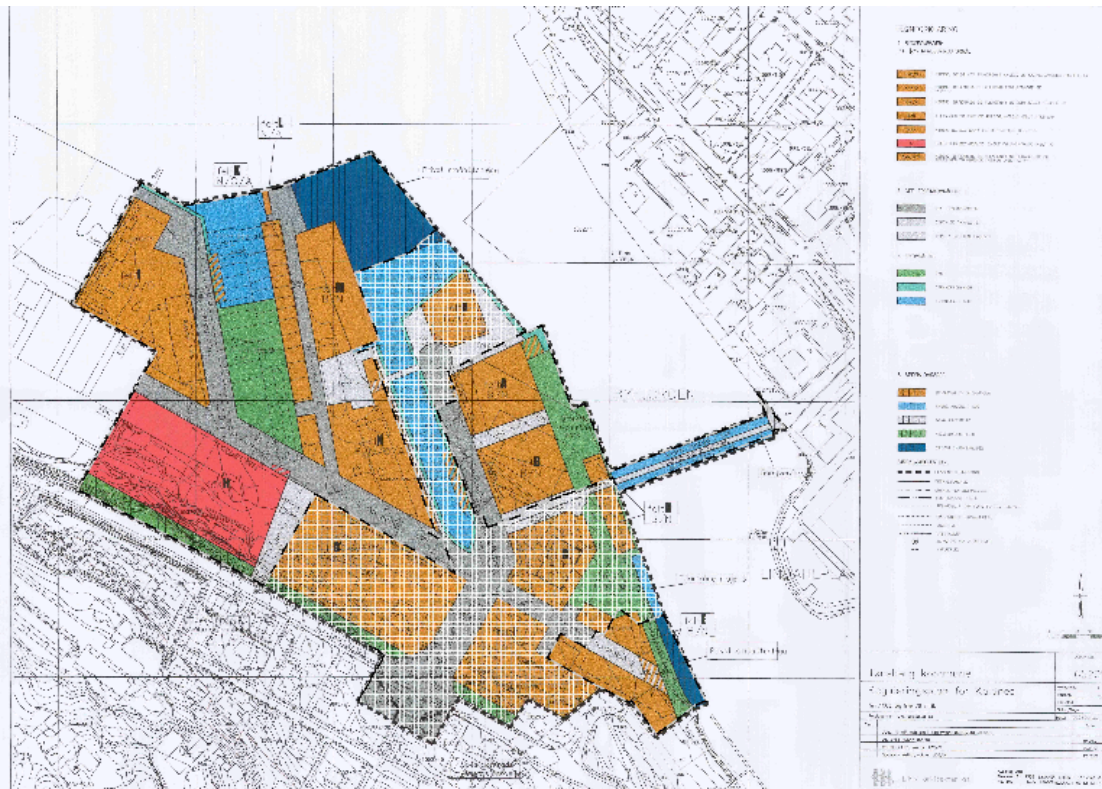
Hvordan registreres og oppbevares datamaterialet?	<input type="checkbox"/> Fysisk isolert datamaskin tilhørende virksomheten <input type="checkbox"/> Datamaskin i nettverkssystem tilhørende virksomheten <input type="checkbox"/> Datamaskin i nettverkssystem tilknyttet Internett tilhørende virksomheten <input type="checkbox"/> Fysisk isolert privat datamaskin <input checked="" type="checkbox"/> Privat datamaskin tilknyttet Internett <input type="checkbox"/> Videoopptak/fotografi <input checked="" type="checkbox"/> Lydopptak <input checked="" type="checkbox"/> Notater/papir <input type="checkbox"/> Annen registreringsmetode	<p>Merk av for hvilke hjelpemidler som benyttes for registrering og analyse av opplysninger.</p> <p>Sett flere kryss dersom opplysningene registreres på flere måter.</p>
Annen registreringsmetode beskriv		
Behandles lyd-/videoopptak og/eller fotografi ved hjelp av datamaskinbasert utstyr?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	<p>Kryss av for ja dersom opptak eller foto behandles som lyd-/bildefil.</p> <p>Les mer om behandling av lyd og bilde.</p>
Hvordan er datamaterialet beskyttet mot at uvedkommende får innsyn?	datamaskintilgangen er beskyttet med passord og brukernavn og vil være utilgjengelig for andre	Er f.eks. datamaskintilgangen beskyttet med brukernavn og passord, står datamaskinen i et låsbart rom, og hvordan sikres bærbare enheter, utskifter og opptak?
Dersom det benyttes mobile lagringsenheter (bærbare datamaskin, minnepenn, minnekort, cd, ekstern harddisk, mobiltelefon), oppgi hvilke	mobiltelefon med kode og sim for tilgang	NBI Mobile lagringsenheter ber ha mulighet for kryptering.
Vil medarbeidere ha tilgang til datamaterialet på lik linje med daglig ansvarlig/student?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Hvis ja, hvem?		
Overføres personopplysninger ved hjelp av e-post/Internett?	Ja <input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/>	F.eks. ved bruk av elektronisk spørreskjema, overføring av data til samarbeidspartner/databehandler m.m.
Hvis ja, hvilke?	saksdokumenter som inkluderer navn	
Vil personopplysninger bli utlevert til andre enn prosjektgruppen?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Hvis ja, til hvem?		
Samlies opplysningene inn/behandles av en databehandler?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Dersom det benyttes eksterne til helt eller delvis å behandle personopplysninger, f.eks. Questback, Synovate MMI, Norfakta eller transkriberingsassistent eller tolk, er dette å betrakte som en databehandler. Slike oppdrag må kontraktreguleres
Hvis ja, hvilken?		Les mer om databehandleravtaler her
<b>12. Vurdering/godkjenning fra andre instanser</b>		
Søkes det om dispensasjon fra taushetsplikten for å få tilgang til data?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	For å få tilgang til taushetsbelagte opplysninger fra f.eks. NAV, PPT, sykehus, må det søkes om dispensasjon fra taushetsplikten. Dispensasjon søkes vanligvis fra aktuelt departement.
Kommentar		Dispensasjon fra taushetsplikten for helseopplysninger skal for alle typer forskning søkes Regional komité for medisinsk og helsefaglig forskningsetikk
Søkes det godkjenning fra andre instanser?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	F.eks. søke registreringer om tilgang til data, en ledelse om tilgang til forskning i virksomhet, skole, etc.
Hvis ja, hvilke?		
<b>13. Prosjektperiode</b>		

Prosjektperiode	Prosjektstart:05.01.2015 Prosjektslutt:15.05.2015	Prosjektstart Vennligst oppgi tidspunktet for når førstegangskontakten med utvalget opprettes og/eller datainnsamlingen starter.  Prosjektslutt Vennligst oppgi tidspunktet for når datamaterialet enten skal anonymiseres/slettes, eller arkiveres i påvente av oppfølgingsstudier eller annet. Prosjektet anses vanligvis som avsluttet når de oppgitte analyser er ferdigstilt og resultatene publisert, eller oppgavelavhandling er innlevert og sensurert.
Hva skal skje med datamaterialet ved prosjektslutt?	<input type="checkbox"/> Datamaterialet anonymiseres <input checked="" type="checkbox"/> Datamaterialet oppbevares med personidentifikasjon	Med anonymisering menes at datamaterialet bearbejdes slik at det ikke lenger er mulig å føre opplysningene tilbake til enkeltpersoner.NB! Merk at dette omfatter både oppgave/publikasjon og rådata.  Les mer om anonymisering
Hvordan skal datamaterialet anonymiseres?		Hovedregelen for videre oppbevaring av data med personidentifikasjon er samtykke fra den registrerte.
Hvorfor skal datamaterialet oppbevares med personidentifikasjon?	Jeg vil be om samtykke fra personene jeg intervjuer til å kunne sitere dem i min oppgave og bruke informasjon jeg får fra dem i min oppgave	Årsaker til oppbevaring kan være planlagte oppfølgingsstudier, undervisningsformål eller annet.
Hvor skal datamaterialet oppbevares, og hvor lenge?	datamaterialet vil bli beholdt til jeg har fremført min oppgave og fått godkjent masteroppgave.	Datamaterialet kan oppbevares ved egen institusjon, offentlig arkiv eller annet.  Les om arkivering hos NSD
<b>14. Finansiering</b>		
Hvordan finansieres prosjektet?		
<b>15. Tilleggsopplysninger</b>		
Tilleggsopplysninger	Endringer i arbeidstitel kan forekomme	
<b>16. Vedlegg</b>		
Antall vedlegg	2	

### Vedlegg 3: Reguleringsplan (tønsberg.kommune.no)



### Vedlegg 4: Eldre "områdeplan" for Kaldnes









Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
67 23 00 00  
[www.nmbu.no](http://www.nmbu.no)