

Norges miljø- og biovitenskapelige
universitet
Fakultet for samfunnsvitenskap
Institutt for landskapsplanlegging

Masteroppgave 2015
30 stp

En sammenligning av brukerregimer for eiendomsdannelse

User Rights Regimes for Property Formation

Sindre Agdestein Haverstad

Forord

Denne oppgaven er et resultat av mitt siste semester ved studieretningen master i eiendom, og vil markere slutten for mitt studie ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven utgjør 30 studiepoeng og er skrevet vårsemesteret 2015.

Jeg ønsker først og fremst å takke Eivind Ramsjord, førsteamanuensis ved ILP på NMBU, for god veiledning og motivasjon gjennom arbeidet.

Jeg vil også takke informantene som har stilt opp på kort varsel, som også kunne bidra med gode innspill og informasjon til oppgaven. Uten disse ville ikke oppgaven la seg ferdigstille.

En takk må også rettes til mine foreldre som har lest korrektur av oppgaven, før jeg til slutt vil takke Jonas for at han har brukt tid på å lese gjennom oppgaven og komme med tilbakemeldinger.

Sammendrag

Tema og tittel for oppgaven er ”en sammenligning av brukerregimer for eiendomsdannelse”. Oppgaven tar for seg en sekvensiell sammenligning av de to forskjellige brukerregimene, jordskifteregimet og kommunalt regime.

Opgavens formål er å belyse hvordan en utbygger tilpasser seg ved et transformasjonsprosjekt for å oppnå best mulig prosesseffektivitet. Dette blir belyst gjennom en case i Nydalen, hvor utbygger (Avantor AS) gjennom to byggetrinn benytter seg av både det kommunale regimet og jordskifteregimet. Målet for oppgaven har vært å finne ut hva en utbygger baserer sine valg på gjennom en transformasjonsprosess og som en avsluttende refleksjon har jeg sammenlignet dette opp mot tidligere arbeid på temaet.

Problemstillingen for oppgaven er som følger:

- *Hvordan tilpasser utviklere seg for å øke prosesseffektiviteten ved urban byutvikling?*

På dette temaet er det ikke gjort mye forskning tidligere, og oppgaven baserer seg mye på Ramsjords tidligere arbeid gjennom hans doktorgradsavhandling. Dette kommer spesielt frem i den grad at betraktningsspektivet for studiet er likt, men empirien kan anses som ny. Dette har gjort at man under like vilkår, men forskjellige caser, kan se om det finnes likheter eller ulikheter.

Resultatet for studiet viser at det er en del forhold en utbygger baserer sine avgjørelser på, og det kan sammenlignes og trekkes likheter mot avhandlingen til Ramsjord. Dette skyldes nok ikke regimene i seg selv, selv om disse har forskjeller, men at man kan sette spørsmålstegn ved de institusjonelle rammene man må forholde seg til gjennom en transformasjonsprosess.

Abstract

Theme and title for this thesis is “user rights regimes for property formation”. This thesis is based on a sequential comparison of the two different user regimes, the land consolidation regime and the municipal regime.

The purpose of this thesis is to illustrate how a developer adapts in a transformation project to maximize process efficiency. This will be illustrated by a case in Nydalen, where the developer (Avantor AS) through two stages utilizes both the municipal regime and the land consolidation regime. The aim for the thesis is to find out what developers base their choices on through a transformation process. As a final reflection for the thesis, I have compared my work with previous work on the subject.

The purpose and theme led to the following research question: *“How does a developer adapt to increase the process efficiency in urban development?”*.

There’s not a lot of research done on this subject before, and therefore, the thesis relies much on Ramsjords earlier work in his doctoral thesis. This especially comes forward to the extent that the consideration perspective for this study is similar to his, but the empirical material can be seen as new. Under equal conditions and same consideration perspective, but with different empirical cases, it’s possible to compare the findings and see if there are any similarities or differences.

The result of the study shows that a developer bases their decisions on some circumstances, and it’s comparable to the work in Ramsjords thesis. It seems the decisions are not only based on the regimes themselves, although they have their differences, but that you can question the institutional framework a developer must deal with through a transformation process.

Figuroversikt

Figur 1:	Analytisk modell av eiendomsdannelse.	s. 11
Figur 2:	Tidsakse bytransformasjon med inndeling i faser for gjennomføring (identisk med figur 1).	s. 24
Figur 3:	Milepæler i eiendomsdannelse/transformasjon.	s. 35
Figur 4:	Oversiktskart over Nydalsveien 16-26.	s. 42
Figur 5:	Flyfoto over Nydalsveien 16-26.	s. 43
Figur 6:	Plantegning over Nydalsveien 16-26.	s. 44
Figur 7:	Berørte eiendommer ved byggetrinn 1.	s. 46
Figur 8:	Delingskart med ny tomtesituasjon nr. 1.	s. 52
Figur 9:	Delingskart med ny tomtesituasjon nr. 2.	s. 53
Figur 10:	Berørte eiendommer ved byggetrinn 2.	s. 55
Figur 11:	Delingskart for grunneiendommen Nr. 1.	s. 57
Figur 12:	Delingskart for grunneiendommen Nr. 2.	s. 57
Figur 13:	Tidslinje over byggetrinn 1.	s. 60
Figur 14:	Tidslinje over byggetrinn 2.	s. 61
Figur 15:	Analytisk modell satt sammen med milepæler	s. 62

Vedleggsoversikt

Vedlegg 1:	Reguleringsplan	s. 77
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser	s. 78
Vedlegg 3:	Intervjuguide	s. 83
Vedlegg 4:	NSD	s. 84

Innholdsfortegnelse

FORORD	3
SAMMENDRAG	4
ABSTRACT	5
FIGUROVERSIKT	6
VEDLEGGSOVERSIKT	6
1. INNLEDNING	9
2. METODE	11
2.1 INNLEDNING	11
2.2 DOKUMENTANALYSE	12
2.3 INTERVJU	13
2.4 FREMGANGSMÅTE	15
3. TEORI	17
3.1 INNLEDNING	17
3.2 LAND ASSEMBLY	18
3.3 EIENDOMSDANNELSE	19
3.4 INSTITUSJONELLE RAMMER	22
3.4.1 GANGEN OG TRANSAKSJONER I EIENDOMSDANNELSE FOR KOMMUNEN	22
3.4.2 ORGANISERING OG STYRING I FORVALTNING	24
3.4.3 ALTERNATIVET; BRUK AV KONSULENTER OG JORDSKIFTE	25
3.4.4 BRUKEN AV JORDSKIFTE I URBAN KONTEKST OG LAND RE-ADJUSTMENT	26
3.5 GANGEN VED INSTITUSJONELL EIENDOMSDANNELSE	29
3.5.1 INNLEDNING	29
3.5.2 FASE 1	31
3.5.3 FASE 2	34
3.5.4 FASE 3	36
3.5.5 OPPSUMMERING	37
3.6 IDENTIFISERING AV MILEPÆLER OG SEKVENSER	38
4. EMPIRI	42
4.1 INNLEDNING	42
4.2 UTBYGGINGSPLANEN	42
4.3 UTVIKLINGSPROSESSEN	45
4.3.1 BYGGETRINN 1 – PLANEN	45
4.3.2 BYGGETRINN 1 – PROSESSEN, HVORDAN LØSES DET	49
4.3.3 BYGGETRINN 2 – PLANEN	51
4.3.4 BYGGETRINN 2 – PROSESSEN, HVORDAN LØSES DET	58
4.5 TIDSLINJE OVER BYGGETRINN 1 OG 2	59
5. SAMMENFATTENDE DRØFTELSE	61

5.1 INNLEDNING	61
5.2 BYGGETRINN 1	61
5.3 BYGGETRINN 2	63
5.4 TIDSLINJE MOT ANALYTISK MODELL OG MILEPÆLER	64
5.4.1 FASE EN – MILEPÆL 1	64
5.4.2 FASE 2 – MILEPÆL 2 TIL 4	65
5.4.3 FASE 3 – MILEPÆL 5	67
5.5 TRANSASJONER OG TRANSASJONSKOSTNADER	68
5.6 DRØFTELSE MOT PROBLEMSTILLING	69
6. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	72
<hr/>	
6.1 INNLEDNING	72
6.2 SAMMENLIGNING OPP MOT RAMSJORDS ARBEID I ARTIKKEL 4	72
7. LITTERATURLISTE	75
<hr/>	
8. VEDLEGG	77
<hr/>	

1. Innledning

Temaet for denne oppgaven er å sammenligne brukerregimer ved eiendomsdannelse. Formålet med å undersøke dette er å finne ut hvordan en utbygger tilpasser seg de ulike regimene for å oppnå en best mulig prosesseffektivitet. Eivind Ramsjord (2014a) har skrevet en doktorgradsavhandling som omhandler det samme temaet, og ved å gjøre en slik casestudie vil man kunne sammenligne resultatet Ramsjord har kommet til, og å finne ut om resultatet er generelt eller spesifikt for hver enkelt case.

Det er også gunstig for besvarelsen sin del at casestudien Ramsjord har gjort, og studien jeg har gjort, har skjedd i Oslo kommune. Dette betyr at man har benyttet seg av de samme institusjonene for løsning av et transformasjonsprosjekt. Casen jeg tar for meg er et utbyggingsprosjekt av Avantor AS i Nydalen og det vil være sammenlignbart mot Ramsjord sitt casestudie av Grefsen og Lillohøyden som er studiet i Ramsjords artikkel 4 (2014b).

For å kunne besvare en slik oppgave har jeg lagd en problemstilling som kan sammenlignes med hva som er blitt gjort i tidligere undersøkelser. Dette fordi jeg ønsker et mest mulig likt forskningsgrunnlag når jeg skal besvare oppgaven.

Hovedproblemstilling:

- Hvordan tilpasser utviklere seg for å øke prosesseffektiviteten ved urban byutvikling?

Underproblemstilling:

- Hvilke brukerregimer av henholdsvis det kommunale og jordskifte er mest effektivt, og hvorfor?
- Hvordan påvirker transaksjonskostnader valget mellom de ulike brukerregimene?
- Hva påvirker en utbyggers valg gjennom en utbyggingsprosess?

- Hvordan opplever en utbygger henholdsvis det kommunale regimet og jordskifteregimet i praksis?
- Opplever utbygger forskjeller i transaksjonskostnader ved de forskjellige regimene?

Først og fremst har jeg startet oppgaven med et metodekapittel som forklarer hvordan jeg har løst casestudiet.

For å løse problemstillingen og underproblemstillingen vil jeg først bygge opp under en forståelse av temaene gjennom et teorikapittel. Teorikapittelet vil være basert opp mot Ramsjords analytiske modell (figur 1) og milepælene gjennom et utbyggingsprosjekt. Derfor vil jeg først i teorikapittelet gi en kort introduksjon til figuren før jeg går gjennom underbyggende litteratur og deretter gå dypt inn i figuren og milepæler til slutt. Jeg går ikke dypt inn på annen litteratur som kunne vært aktuell å ta med. Dette kommer av at Ramsjord har gjort akkurat det samme som meg og jeg legger til grunn at lesere av denne oppgaven kjenner til Ramsjords arbeid og litteratur som er aktuell for forståelsen av oppgaven. Man kan si at teorien for oppgaven er lik Ramsjords oppgave, men empirien vil være ny.

Empirikapittelet vil gå konkret inn på mitt casestudie og legge frem faktiske fakta for denne utbyggingen. Ved løsningen av empiristudiet har formålet vært å foreta en komparativ sammenligning av brukerregimene, og å se sekvensielt på gangen i gjennomføring for eiendomsdannelse. For å løse dette vil jeg sette prosjektets hendelser opp i en tidslinje så langt det lar seg gjøre.

I drøftelsen har jeg drøftet begge byggetrinnene i prosjektet og så satt de opp mot den analytiske modellen og milepælene. Deretter har jeg drøftet transaksjoner og transaksjonskostnader rundt prosjektet før det kommer en drøftelse opp mot problemstillingen. Til slutt kommer det en avsluttende refleksjon hvor jeg sammenligner prosjektet i Nydalen opp mot Ramsjords artikkel 4 (2014b).

Kort vil jeg også nevne at gjennom søknad til NSD har jeg fått godkjenning for oppgaven uten forbehold (vedlegg 4). Det vil altså ikke bli oppgitt informasjon som er av sensitiv art og intervjuobjekter vil bli holdt anonyme.

2. Metode

2.1 Innledning

Ved innhenting av informasjon til oppgaven har jeg benyttet meg av intervju og dokumentanalyse. Det har vært essensielt å kombinere bruken av intervju og dokumentanalyse for å innhente og bekrefte informasjon for transformasjonsprosjektet. Arbeidet med dokumentanalyse har skjedd både før, under og etter intervjuene. Dette kommer av at det har vært en prosess hvor jeg har måttet gå frem og tilbake i arbeidet for å kontrollere og kryssjekke informasjon.

Hensikten er å analysere og sammenligne brukerregimene under stedsspesifikke institusjoner. En forutsetning for at man skal kunne sammenligne brukerregimer og deres prosesseffektivitet er at de myndigheter som er involvert opererer med samme kapasitet, behandlingstid, praksis og stedsspesifikk applikasjon, og at dette forblir konstant. Disse variablene varierer over tid og mellom de forskjellige administrative jurisdiksjonene, så en generalisering kan kun knyttes til disse faktorene. Noen transaksjonskostnader er direkte knyttet til formelle institusjonelle rammer for hvert regime, og kan derfor i større grad bli sammenlignet under lignende forhold.

For å kunne sammenligne en case hvor man benytter seg av to regimer, er det vesentlig at det ligger et nokså likt grunnlag for utvikling, slikt som rettighetsstrukturer, innholdet i reguleringsplaner, byggetillatelser og utviklerens behov for sikkerhet. Casestudiet jeg har valgt er et utbyggingsprosjekt i Nydalen hvor utbygger benytter seg av det kommunale regimet og jordskifte i henholdsvis byggetrinn 1 og 2. Det er altså de samme forutsetningene i begge byggetrinn, men utbygger har valgt å løse de forskjellig. Rettighetsstrukturene for omforming av land er uavhengig av valg av

brugerregime, ettersom formelle offentligrettslige krav til eiendomsdannelse er like for begge regimer. Dette vil si at begge mulige fremgangsmåter har den samme inngang og utgang, og man må kunne konkludere med at de også har den samme produksjonseffektiviteten. Derimot kan prosessen løses forskjellig i de to regimene, spesielt ved omforming av eiendomsstrukturer. Dette gjør det mulig å isolere eiendomstransformasjon som en uavhengig variabel, og gjør at man kan sammenligne brukerregimene på grunnlag av hvordan deres institusjonelle design og distribusjon av brukerrettigheter påvirker transaksjoner, og basert på noen vilkår - transaksjonskostnadene.

Hvis komparative studier av brukerregimer indikerer at det er forskjeller, for eksempel knyttet til tidsbruken eller risikonivåer, kan man lett identifisere forskjeller i transaksjonskostnader. Noen ganger kan også disse kvantifiseres, for eksempel gjennom beregning av hvordan økt tidsforbruk har effekter på transaksjonskostnader. Dette kan i andre tilfeller, eller for andre typer transaksjonskostnader, være vanskelig å estimere eller gjennomføre.

2.2 Dokumentanalyse

En dokumentanalyse vil være relevant for så å si alle slags casestudier. Ettersom dokumenter kan eksistere i mange former, krever en undersøkelse av disse at man har opparbeidet seg en prosedyre for tolkning, identifisering, innsamling og analyse. Et dokument må forstås i den grad av kontekst det er produsert for, og ikke nødvendigvis en nøyaktig nedtegnelse av hendelser. Derimot, i denne casestudien, har mye av dokumentene inneholdt akkurat en nøyaktig nedtegnelse av hendelser, i den grad man har gjennomført arbeid med søknader osv.

Ettersom dokumentene følger prosess etter norsk lov, vil jeg ikke stille noen spørsmål ved påliteligheten til dokumentanalysen. Dokumentene har også den egenskapen at de kan lagres, kopieres og bli undersøkt flere ganger dersom det skulle være et behov. En svakhet ved dokumentanalyse er at man er avhengig av å få identifisert relevante dokumenter og at man får tilgang på disse. For casestudien sin del har jeg hatt god tilgang på dokumenter jeg har ment har vært relevante for oppgaven. De har bidratt til å belyse hendelser og tidsforløpet godt,

og ved at jeg har benyttet meg av intervju i ettertid og underveis i analysen har jeg kunnet kryssjekke informasjonen.

Når jeg har benyttet meg av dokumentanalyse har jeg hatt som et viktig moment at de ikke er utformet for en casestudie, men å tjene et annet formål. Som observatør av dokumentene blir jeg sittende og lese kommunikasjon mellom ulike aktører som har utformet disse til sitt formål. Dokumenter jeg har undersøkt har vært offentlige dokumenter som rettsbøker, saksdokumenter, søknader og tillatelser og vedtak fra plan- og utviklingskontrollen. Den homogene utformingen av dokumentene har et innhold som oftest er regulert av formelle institusjoner. Hva som er formålet med dokumentet og omstendighetene rundt dets utarbeidelse, fremkommer som regel av sammenhengen til dokumentet og dets innhold.

Jeg har også fått innsyn i informanters egne saksdokumenter og permer, samt interne samtaler. Ettersom mengden informasjon har vært stor, har jeg fått hjelp til å finne informasjon som har vært relevant for besvarelsen. Informasjon som ikke fremkommer av dokumentanalysen, har jeg fått gjennom samtale med informantene.

2.3 Intervju

Å benytte intervju som en fremgangsmåte for fremskaffelse av informasjon, har gitt meg fordeler i form av at jeg kan stille intervjuobjektet direkte spørsmål som relaterer seg til mitt casestudie. Det empiriske materialet som har blitt innhentet ved intervju, har bidratt til å avdekke mine informanters oppfatning av hvordan de har opplevd de to brukerregimene i dette transformasjonsprosjektet. Ved bruk av intervju har jeg også kunnet kryssjekke informasjon opp mot dokumentanalysene, og kontrollert at jeg faktisk sitter med korrekt informasjon. Dette bidrar til å skape sikkerhet rundt informasjon, men også til å utdype informasjonen jeg har funnet ved dokumentanalysen. I forhold til oppgavens troverdighet er dette essensielt for å kunne øke tilliten til casestudien og perspektivet til oppgaven.

Det har ikke vært knyttet store problemer til utvelgelse av intervjuobjekt. Min veileder har satt meg i kontakt med advokaten som representerer utbygger

gjennom hele prosessen, og advokaten har deretter satt meg i kontakt med prosjektleder for prosjektet for dypere intervju. Intervjuet har vært åpent og bygd på en løs strukturering til semi-strukturert form etter en forhåndsutarbeidet intervjuguide (vedlegg 3). Ved å benytte en intervjuguide har jeg har klart å holde fokus på temaer som har vært viktige for å kunne besvare oppgaven best mulig. Intervjuet har også gått utenfor temaer jeg hadde i intervjuguiden, men har alltid omhandlet casen og innvirket positivt på arbeidet. Dette i den form at det har gitt en bedre flyt i samtalen, og dekket et større bilde enn hva bare intervjuguiden ville gjort alene.

Den juridiske rådgiveren til Avantor AS vil jeg kategorisere som en eliteperson på feltet i forhold til hva jeg har ønsket å studere. En risiko ved å intervjuer en slik person er at vedkommende kan ta kontroll over situasjon og styre samtalen ditt vedkommende ønsker. Dette kan bidra til å skape et skjevt bilde av hva som skal studeres, men på en annen side vil det kunne bringe frem informasjon som ellers ville vært vanskelig tilgjengelig. Jeg opplevde derimot ingenting av ovenfornevnte, og vil påstå at informanten opptrådte objektiv, og kunne sette seg inn i de forskjellige synsvinklene på casen.

Da jeg var i kontakt med prosjektleder for utdypende spørsmål fra intervjuguiden, foregikk dette ved mailkorrespondanse. Jeg sendte spørsmål til prosjektleder som vedkommende deretter gikk sammen med sine kollegaer og utformet en besvarelse på. Jeg fikk inntrykk av at svarene jeg fikk var gode og gjennomtenkte. De virket heller ikke spesielt farget av å være utbygger, men objektive. Ved å intervjuer disse to informantene har jeg fått tak i informasjon som ikke er tilgjengelig andre steder, og jeg har fått kontrollert mitt arbeid med dokumentanalysene.

Ved at jeg har formulert nøytrale spørsmål, har jeg til en viss grad unngått risikoen ved at jeg kunne styrt informantene inn mot svar vedkommende kan oppfatte at jeg ønsker. En annen risiko ved intervju i ettertid av en sak (byggetrinn 1 er ferdig), er at informanten kan huske detaljer dårlig. Hendelser kan bli stokket om, eller vedkommende har skapt seg oppfatninger som vil kunne prege svarene. En utbyggers svar angående valg de har tatt gjennom en

prosess vil kunne være individuelle fra utbygger til utbygger. Derimot må jeg anta at en utbygger ønsker å gjøre hva som tjener prosjektet best mulig, og det vil være rimelig å anta at dette er gjeldende for alle utbyggere i samme bransje.

For å kunne underbygge påliteligheten ved intervjuene, har jeg dokumentanalysen som jeg kan kryssjekke informasjon mot. Dette er essensielt fordi dokumentanalysen bygger opp den sekvensielle gangen i prosessen. Dokumentanalysen viser også til problemer som har oppstått underveis og jeg har kunnet bekrefte eller utdype disse ved intervju.

Intervjuet har vært essensielt i arbeidet med å danne et riktig bilde av prosessen. Det har også bidratt til å innhente informasjon og dokumenter det har vært vanskelig å få tak i ellers. Sammen med dokumentanalysen har det gitt meg et godt bilde av hvilke valg en aktør tar, og på hvilket grunnlag disse valgene blir tatt.

2.4 Fremgangsmåte

Jeg vil nedenfor gjøre rede for hvordan jeg har gått frem i mitt arbeid ved innsamling av datamaterialet for casestudien. Innsamling av data har blitt gjort parallelt hele veien, men intervjuet har kommet nær slutten fordi jeg har ønsket å skape meg et best mulig bilde av utbyggingsprosessen før jeg hentet ut mer eller konkretiserende informasjon fra en informant.

Det første jeg gjorde ved oppstart av oppgaven, var å ta kontakt med jordskiftedommeren i saken og forhørte meg om det var mulig å få tilgang på rettsboken. Dette var på et tidlig tidspunkt i saken og man hadde ikke kommet stort lenger enn at det var sendt inn krav om jordskifte. Så satte min veileder meg i kontakt med utbyggers juridiske rådgiver, som har vært min informant gjennom hele studiet. Vedkommende har hatt en god overordnet oversikt over hele saken, ettersom informanten selv har vært med hele veien. Den juridiske rådgiveren har skaffet meg alt hva jeg har trengt av dokumenter for byggetrinn 1 og 2, og deretter stilt opp for intervju og bidratt stort til at jeg har sittet med så mye informasjon jeg har gjort gjennom studiet. Der hvor rådgiveren ikke har kunnet svare konkret på spørsmål, har informanten satt meg i kontakt med prosjektets prosjektleder.

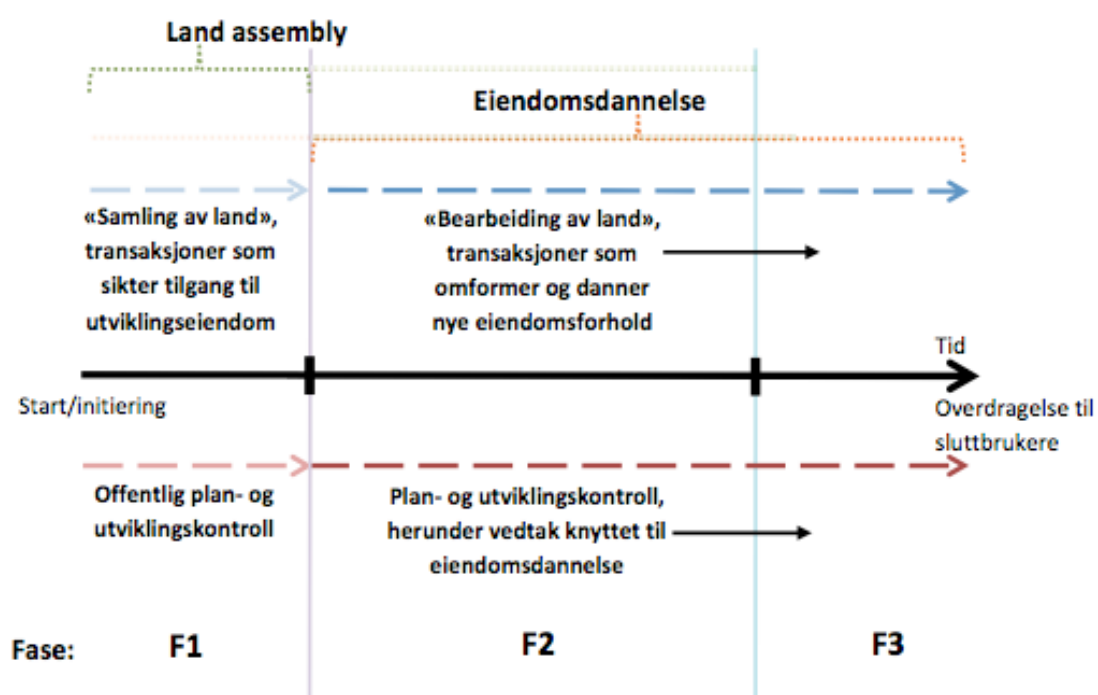
Analysene har pågått kontinuerlig, og parallelt med innsamling av data og skriving av oppgaven. Jeg har også gått mye tilbake i datamaterialet jeg har analysert, for å passe på at jeg har gjort forbedringer og endringer underveis som samsvarer med resten av oppgaven og hva som er kommet ut av analysene. Etter intervjuet har jeg analysert dette mens informasjonen har vært fersk, og dobbeltsjekket informasjon opp mot tidligere analyser av dokumenter.

Gjennom dokumentanalysen og intervju har jeg kunnet synliggjøre at aktørens overordnede formelle institusjonelle og økonomiske rammer har bidratt til påvirke hvordan de har tilpasset seg brukerregimene.

3. Teori

3.1 Innledning

Ved innledningen av kapittelet som skal legge grunnlaget for videre arbeid med empirien vil jeg først vise til den analytiske modellen Ramsjord har utformet i sin doktorgradsavhandling (Ramsjord, 2014a). Denne figuren viser hvordan gangen i eiendomsdannelse er - oppdelt i tre faser - ved gjennomføring av et transformasjonsprosjekt. I figuren finner man privatrettslige gjøremål på oversiden av den svarte linjen, og de offentligrettslige forankrede transaksjoner og gjøremål på undersiden. Formålet med modellen er at den skal fungere i kontekst med bytransformasjon, men vil også kunne fungere ved mindre komplekse settinger av eiendomsdannelse.



Figur 1: Analytisk modell av eiendomsdannelse. Utformet av Ramsjord i hans doktorgradsavhandling (2014a).

Formålet med å vise til denne figuren innledningsvis, er at resten av teorikapittelet skal bygge opp under forståelsen av denne. Jeg vil videre ta for meg punkter som figuren fremsetter, slik som land assembly, eiendomsdannelse

og institusjonelle rammer. Dette skal bidra til å skape en forståelse av modellen og temaer som er relevante for et transformasjonsprosjekt.

At oppgaven baserer seg på Ramsjords betraktningsspektiv, gjør at oppgaven ikke vil bli langtrukken og gå mer rett på sak. Til slutt i kapittelet vil jeg gå dypere inn i den analytiske modellen, samt trekke inn milepælene ved et transformasjonsprosjekt. Dette skal kunne bygge opp som et godt grunnlag for å gjennomgå den komparative analysen i empirikapitlet om transformasjonsprosjektet i Nydalen.

3.2 Land assembly

Land assembly dreier seg om å skaffe seg en eller annen form for rådighet over areal. Derimot er ikke termen "land assembly" klart definert, og kan ha et vidt meningsinnhold. I det norske språket har vi ingen direkte oversettelse av termen, og man benytter seg ofte av både den engelske ordlyden eller det norske "samling av land". Ramsjord (2014a) viser til Ellickson (2011) og kommer inn på at den summerte verdien av eiendomsretter på flere ulike eieres hender, ofte er mindre verdt enn hva de ville vært samlet. Verdien av eiendomsretter er ofte knyttet til muligheter for å splitte dem opp i fremtiden.

Land assembly kan diskuteres etter to tilnærminger. En etter samling av land i lys av økonomisk teori og den andre i et bredere institusjonelt perspektiv relatert til arealutvikling. Det som er felles for tilnærmingene er at samling av land er en nødvendig del av arealutviklingsprosesser som en helhet.

Den økonomiske tilnærmingen til land assembly dreier seg om hvordan markedet for land ikke fordeler ressurser effektivt. Fast eiendom er en heterogen vare hvor ønskede preferanser er forskjellige. For innehavere av eiendomsbaserte retter er det store interesseforskjeller, og informasjon om eksisterende forhold og fremtidige muligheter for en eiendom kan være vanskelig tilgjengelig for alle som er involvert som part. Den økonomiske tilnærmingen av land assembly er opptatt av hvordan mangel på informasjon, avhengighet mellom aktører og eksternaliteter påvirker effektivitet i samling av land (Ramsjord, 2014a).

Den arealutviklingsorienterte tilnærmingen dreier seg mer mot utfordringer knyttet til frivillig land assembly opp mot fordeler og ulemper ved de ulike obligatoriske løsningene. Et frivillig land assembly kan være basert på enten formålsdrevne prosjektløsninger - for overføring av rådighet til areal som er tiltenkt transformasjon - at man etablerer frivillige former for samarbeid, selskapsdannelse eller ved etablering av offentlige eller private tomtebanker.

Et alternativ til dette er plandrevet tilnærming til land assembly. Her opptrer myndighetene som proaktive og de private som reaktive. En slik tilnærming må ofte innebære bruken av, eller trusler om, obligatoriske virkemidler som f. eks ekspropriasjon. Selv om man kan benytte seg av begge disse to alternativene forskjellig, er det også mulig å kombinere disse (Ramsjord 2014a).

Ettersom selve samlingen av land før et utviklingsprosjekt ikke inngår i oppgaven, ser jeg ingen grunn til å utdype begrepet mer. Men, ettersom det kommer frem ved bruken av den analytiske modellen og milepælene senere i oppgaveteksten, bør det bli kort nevnt. For en mer utdypende tekst om den økonomiske tilnærmingen eller tilnærmingen mot arealutvikling, kan man om ønskelig finne dette i Ramsjords (2014a) doktorgradsavhandling.

3.3 Eiendomsdannelse

Når man har skaffet seg rettslig rådighet over en eiendom, kan det iverksettes tiltak ved eiendommen. Dette er det vi kaller eiendomsdannelse.

Eiendomsdannelse er en fellesbetegnelse for forskjellige typer tiltak som enten skaper ny fast eiendom i form av fysiske eiendomsenheter, eller retter til slik eiendom. Dette gjøres ved at man endrer rettstilstanden privat- og offentligrettslig for den nye fysiske enheten (Røsnes, 2014). Ved å endre eksisterende eiendommer, trekker man inn den matrikulære virksomheten.

Termen er ikke gitt noen formell begrepsmessig oppfatning i lovspråket, og dette gjør at man kan tolke begrepet forskjellig.

Et eksempel som demonstrerer dette kan være at en eier som i dag har en "stor" eiendom med registerbetegnelsen gnr. 1 bnr. 1, ønsker å danne en "liten" eiendom for byggeformål. Dette er det vi omtaler som *fradeling av tomt*. Dette må eier søke offentlige myndigheter tillatelse for. Deretter kommer

oppmålingsforretning for det som skal bli den nye eiendommen, og vil bli tildelt registerbetegnelsen gnr. 1 bnr. 50. Dette er det "neste" ledige bruksnummeret som finnes under gårdsnummeret. Deretter blir dette ført inn i matrikkelen og grunnboken. De resterende delene av eiendommen vil bli beholdt av bnr. 1 (Denne prosessen vil bli utdypet under kapittel 3.4 institusjonelle rammer).

Er det da dannet en eller to nye eiendommer ved denne transaksjonen? Dersom vi ser på antallet nye matrikkelenheter, har det oppstått en ny; bnr. 50. Den ordinære (bnr. 1) er registrert som den var før, men som et eiendomsobjekt har den fått endret sin fysiske form og størrelse. Den har fått endret sine grenser og har kanskje også fått andre rettighetsforhold om det skulle være slik at bnr. 50 har fått veirett over bnr. 1. Dersom vi ser på de fysiske og rettslige realitetene har vi naturligvis fått to nye eiendommer. Med et slikt eksempel, er det mulig å vise et par viktige poenger.

Det første er at vi må velge om betegnelsen "eiendomsdannelse" skal bety den prosessen som vil føre til en etablering av en ny registeridentitet i form av matrikkelenheter, eller om det skal bety at det omfatter den prosessen som har ført til de endrede faktiske fysiske og rettslige tilstandene. Man kan endre både de faktiske og rettslige tilstandene ved en matrikkelenhet, uten at betegnelsen vil bli endret. I eksempelet gitt ovenfor ser man at det ligger en rettslig tilstandsendring i delingstillatelsen fra den offentlige myndighet. Dette er at bnr. 50 kan bli tatt i bruk til *byggeformål*, selvfølgelig etter at byggeløyve er blitt innhentet. Termen "eiendomsdannelse" kan altså brukes om prosessen som vil føre frem til nye objekter i fysisk og rettslig forstand (Røsnes, 2014).

Gitt dette eksempelet ser vi dette ved at det nå er to nye eiendommer, selv om det bare er dannet én ny matrikkelenhet. Det er også skjedd endringer ved bnr. 1, ved at det er etablert nye grenser og at bnr. 50 har fått veirett over bnr. 1. Endringer i rettigheter kan dermed alltid være en del eller et element av eiendomsdannelsen. Når vi da snakker om eiendomsdannelse med denne forståelsen, må man se bort i fra endring i eierskapet i form av kjøp og salg. Dette inkluderes ikke under eiendomsdannelse. Derimot kan eieren i dette eksempelet ha som formål å fradele bnr. 50, med hensikt om senere salg, og dette kan

fremkomme som et element i søknadens behandling. Slik sett kan man si at visse former for transaksjoner som er knyttet til overføringen av rettigheter vil inngå i eiendomsdannelsen, men som rent kjøp og salg av en etablert enhet er det altså ikke inkludert.

Det andre poenget er at eksempelet fremsetter en viktig systemegenskap. Systemet bygger opp rundt begrepet om fradeling i arealmessig/fysisk forstand. I lange tider har det vært en enerådende forståelse av hva det hele dreier seg om. Skylddelingsloven, delingsforretning, delingsloven, utparsellering og lignende betegnelser, indikerer den faktiske prosessen som har vært med å utforme systemet. En form for deling har alltid vært det sentrale. Det har derimot også vært rom for f. eks sammenføring, men det har ligget på siden. En slik systemegenskap man snakker om i dette eksempelet, har som konsekvens at flere former for eiendomsdannelse faller utenfor hovedfokuset. Dette kan være slikt som for eksempel oppdeling av realsameie ved jordskifte. Mjøs & Sevatdal (Røsnes, 2014, s. 289) sier følgende: *"Systemet har vansker med å håndtere kompliserte eiendomsdannelser i bytransformasjoner og såkalt "slakting" av landbrukseiendommer med fradeling og salg av ulike komponenter (eksempelvis hus og tun, dyrka mark, produktiv skog, fjell og vidde, rettigheter av ymse slag, herunder sameieandeler) og eventuelt etterfølgende sammenføring med andre eiendommer"*. Videre kommer de frem til at systemet fungerer relativt effektivt, når man kun isolert sett ser på splitting av eksisterende eiendomsobjekter i et antall nye fysiske arealmessige objekter (Røsnes, 2014).

Eiendomsdannelsen innebærer endring i eiendomsforhold ved fysisk endring av objekter og i rettigheter. Slike endringer kan være så store at enheter som ikke fantes fra før oppstår på en eller annen måte, eller det kan være slik at endringer som oppstår ved eksisterende objekter er så stor og omfattende at man vil kalle omdannelsen for etablering av nye eiendomsforhold. Mjøs & Sevatdal stiller her spørsmål om hvor stor endring som må til før vi skal kalle det eiendomsdannelse, og om vi muligens kanskje burde hatt to begreper; eiendomsdannelse og eiendomsomdannelse. Her peker de på problemet med at de faktiske eiendomsforholdene vi har, er kompliserte og mangfoldige, og blitt til pragmatisk over lang tid uten at det har vært et samlet overordnet grep av

systematiserende art. Derfor kan vi ikke forvente at vi skal ha et konsist formelt system. Men Mjø̄s & Sevatdal påpeker ambisjoner om å kunne fange virkeligheten uten at man skal ta stilling til om man kan skape et mer realitetstilpasset system (Røsnes, 2014, s. 290).

3.4 Institusjonelle rammer

3.4.1 Gangen og transaksjoner i eiendomsdannelse for kommunen

En initiativtaker eller aktør definerer selv prosessen vedkommende ønsker å starte ut i fra hva som ønskes gjennomført. Deretter må man lete frem bestemmelser og organer, for deretter å strukturere handlingene sine i forhold til disse. For å få til dette er det vesentlig at aktøren kjenner til prosessen og lovgrunnlaget for hva han skal til å gjennomføre. Prosessen i kommunen gjøres gjennom fire steg:

- Søknad og prosess for tillatelser etter PBL og offentlig lov §§ 20-1 m, kapittel 26-29 og matrikkellova § 10.
- Oppmålingsforretning jf. matrikkellova § 6 og kapittel 7.
- Førings av matrikkel jf. matrikkellova kapittel 5.
- Tinglysning av matrikkelbrev jf. matrikkellova § 24 og tinglysningsloven § 12a.

Når en eier skal etablere ny eiendom som er tenkt til byggeformål, må eier søke løyve for deling med en angivelse av hva arealet skal benyttes til. Kommunen, mot betaling av behandlingsgebyr, er den myndighet som utøver makt og innvilger søknaden. Deretter rekvirerer eier en oppmålingsforretning før eiendommen deles ved bruk av tjenesteyting mot oppmålingsgebyr. Denne "nye" eiendommen får da en ny identifikasjon, blir innført i matrikkelen og dokumentene tinglyses mot at man betaler tinglysningsgebyr. Til slutt får eiendommen et eget blad i grunnboka.

Deretter kan tanken være at eiendommen skal selges og planene er bebyggelse. Salget er en privatrettslig sak, og dersom det er konsesjonsfritt, er det en kurant sak. Et salg blir avsluttet med tinglysning av skjøte, igjen mot et tinglysningsgebyr. Hjemmelen går så over fra selger til kjøper, noe som utløser krav om

dokumentavgift til staten. Før byggingen kan starte må man søke om byggeløyve, og kommunen behandler og innvilger mot et behandlingsgebyr. Dessuten kan det kanskje være nødvendig å pantsette eiendommen med tanke på å finansiere tomten og byggeprosjektet. Systemet behandler i utgangspunktet denne prosessen effektivt.

Et slikt prosjekt kan også utvides til å gjelde flere tomter i et boligfelt. Systemet skal i utgangspunktet også behandle dette effektivt. Dette er enkelt fordi eiendomsdannelsen kun består i deling(-er) av mer eller mindre et objekt/en eiendom. Av myndighetsutøvelse er det for det meste behandling av arealbruksendring og delingssøknad, mens tjenesteytelsen fungerer for å holde delingsforretning(-er). Dersom man stiller systemet ovenfor litt mer komplekse situasjoner, bli mer utfordrende (Røsnes, 2014).

La oss si at utbyggingen skal gjelde transformasjon i byområde. Denne prosessen er mer kompleks, ettersom området gjerne består av flere eiendommer hvor eiendomsforholdene må bli omformet. Dette kan skje før planprosessen, og hvert fall før byggingen kan begynne. Omformingen av eiendomsforholdene kan gjelde mye, rettighetsstrukturen, eiendomsstrukturen og eierstrukturen, enten samlet eller hver for seg (Ramsjord & Røsnes, 2013). Lenger ut i prosessen kan det deretter skje en ny eiendomsdannelse tilpasset en vedtatt reguleringsplan, danning av byggetomt hvor det senere etableres en eiendomstomt og evt. anleggseiendom ved et byggesaksvedtak. Deretter må det seksjoneres i tilpasning til byggeriet, før man kan etablere pantsettings- og salgbare sluttprodukter. Eiendomsetableringens sekvens ved full eiendomsdannelse kan da være som følger (sitert av Mjøs & Sevatdal, Røsnes, 2014, s. 299):

1. *"Oppkjøp med avtaleinngåelser, sammenføring med selskapsdannelse,*
2. *planlegging,*
3. *planbehandling/planvedtak,*
4. *eiendomsetablering byggetomt,*
5. *prosjektering og byggesøknad med innvilgning,*
6. *eiendomsetablering med eiendomstomt, eventuelt anleggseiendom og påfølgende seksjoneringsvedtak*

7. bygging og

8. sluttetablering med tinglysing av salgbare eiendommer”.

Et system som baserer seg på enkle eiendomsdelinger vil møte på problemer ved å håndtere en slik prosess effektivt. Dette blir påpekt i boka *Arealadministrasjon* (Røsnes, 2014). En eiendomsdannelse hvor det innebærer en full transformasjon av de eksisterende eiendomsforholdene, lar seg gjøre, og det blir gjort. Derimot blir transaksjonskostnadene til informasjon, oppfølging av avtaler og avtaleinngåelse ofte ganske store, fordi noen trinn koster mye, slikt som dokumentavgift, gebyrer og lignende. Men, i hovedsak skyldes store transaksjonskostnader tidsforbruk og usikkerhet, og dermed liten forutberegnelighet for hvordan og når man kan ta avgjørelser for eiendomsdannelsen.

Med transaksjonskostnader menes alle kostnader rundt transaksjoner, med unntak av produksjonskostnader. Det trenger derimot ikke nødvendigvis være representert i form av penger, men kan innebære tidsforbruk og arbeid (Ramsjord, 2014a).

3.4.2 Organisering og styring i forvaltning

Ett spesielt trekk ved den norske organiseringen av systemet er hvor sentral og maktfull rollen til kommunen er. Med unntak av tinglysing og jordskifte, er offentlig tjenesteyting og myndighetsutøvelse i eiendomsdannelsen, i prinsippet underlagt kommunen. Norges 428 kommuner klarer, selv om det ikke er noen autorisasjonsordning for hvem som skal løse slike saker, å holde seg med kvalifiserte personer til å utføre oppmålingsforretning. Mengden av saker i hver enkelt kommune er rett og slett for liten, så det har utviklet seg et "kvasimonopol", hvor kommunen leier inn private foretak som står for oppmålingsforretning og matrikkelføring på vegne av kommunen. Det blir til tider også benyttet seg av interkommunalt samarbeid (Røsnes, 2014).

Oppmålingsforretning og tinglysing er eiendomsregistreringens hovedkomponenter. Sentral fagpolitisk styring av det matrikulære systemet er svakt og frem til 2013 lå sentral myndighet til Miljødepartementet og Landbruksdepartementet. Nå er førstnevnte byttet ut med Kommunal- og

regionaldepartementet. Karakteristikken er også gjeldende for den sentrale styringen av matrikkelarbeidet. Denne blir utøvd av Kartverket med fylkeskontorer. Dette kommer av at mye av virksomheten ligger i det kommunale systemet. Beslutninger blir tatt på forvaltningsmessig skjønn, og kommunen er rimelig suverene. Men, saksinvolverte har klageadgang i medhold av forvaltningsloven. Klageadgangen over den kommunale tjenesteyting som skjer ved oppmålingsforretning er mer uklar. Dette er fordi det er vanskelig å skille mellom myndighetsutøvelse og tjenesteyting. Resultatet gjør at det blir store forskjeller mellom kommunene, som igjen kommer tydelig frem om man ser på variasjonene i prisene for oppmålingstjenester (Røsnes, 2014).

Tinglysning er eiendomsregistreringens andre hovedkomponent. Denne er derimot organisert på en helt annen måte. Tinglysingen for hele landet blir utført av en sentralisert statlig organisasjon. Til dette er det knyttet kompetansekrav for registerførerne, de må ha juridisk embetseksamen, men kan delegerer til andre. Selv om både tinglysning og matrikkelen ligger under Statens Kartverk, har dette en annen organisasjonsform; det er kun ett sentralt organ og kun ett overprøvingsorgan, domstolen. Det kan virke som om staten legger mer arbeid i opplegget rundt tinglysning enn matrikkelen. Dette skyldes nok at staten er erstatningspliktige ved feil som blir begått av tinglysingsorganet (Røsnes, 2014).

3.4.3 Alternativet; bruk av konsulenter og jordskifte

Nå har jeg tatt for meg eiendomsdannelsen ved å se på myndighetsutøvelse og offentlig tjenesteyting basert på det kommunale systemet og tinglysning på et nasjonalt nivå. Før jeg skal ta for meg den analytiske modellen og milepæler, kan det være greit å trekke inn to elementer for å supplere og stille som alternativer for noen deler av prosessen jeg har pratet om. Dette er konsulenter og jordskifte, elementer som må bringes inn av private aktører innen eiendomsdannelsen, med noen unntak for jordskifte. Et eksempel på et unntak kan være når det av et myndighetsorgan blir satt vilkår for å gi tillatelse til f. eks en deling, mot at søkeren krever ett jordskifte. Dette blir ofte gjort ved tilfeller når det gjelder tillatelse etter jordlovens § 12 (Røsnes, 2014).

Konsulenter er noe hvem som helst kan bringe inn, når som helst i løpet av eiendomsdannelsen. Dette skjer, men det er ikke noen form for etablert bransje med konsulenter for regulering, tekniske og juridiske spørsmål. Men, dette kan være på endringens vei, ved at eiendomsfaglig kompetanse blir etablert i store rådgivingselskap, f. eks ved byutvikling. Noe disse benyttes til er f. eks oppmålingsforretning, men da som innleid mannskap av kommunen og ikke av private aktører. Slik som det er nå, ser det mer ut som om konsulentene bistår utbygger ved planlegging og representere utbygger i forhold til myndigheter og offentlige tjenesteytere.

Jordskifte fungerer litt annerledes. Jordskifte er en erstatning for visse deler av offentlig tjenesteyting, men erstatter ikke myndighetsutøvelse. For den privatrettslige sfæren, fungerer jordskifte som en forhandlingsarena, beslutningstaker i noen sammenhenger, samt rettsklarlegger med en domstolkompetanse (Røsnes, 2014).

3.4.4 Bruken av jordskifte i urban kontekst og land re-adjustment

Jordskifte kan regnes som den norske versjonen av land re-adjustment, og kan betraktes som et virkemiddel for land assembly, men har også andre funksjoner. Dette kan være seg funksjoner som gir mulighet for å trekke ut areal eller andeler av verdistigning for å finansiere og bygge offentlig eller felles infrastruktur (Ramsjord, 2014a).

Initiativ til jordskifte-prosjekt kan komme fra en eller flere som innehar eiendomsbaserte retter. Dette kan være seg enten private aktører eller offentlige myndigheter som sitter med et ønske om å transformere arealbruken for et område, som er samme incentiver som land assembly bygger på. En annen mulighet bruken av jordskifte kan gi, er muligheten for å trekke ut areal/verdier basert på prosjektets verdistigning for å dekke oppgradering av felles infrastruktur, uten at det offentlige eller private alene må bære transaksjonskostnadene og risikoen knyttet til dette. Første trinn i prosessens gang starter ved at man etablerer et organ/selskap som kan være representert av innehavere av eiendomsbaserte retter, lokale beboere, eiendomsutviklere eller offentlige myndigheter.

Selskapet utarbeider et forslag til ny utforming av området hvor man omformer eiendomsforhold til å passe den tiltenkte arealbruken, samt at dette forutsetter at prosjektet skal være gjennomførbart innenfor de økonomiske og offentligrettslige rammene. Denne planen blir da presentert for alle som er berørte eller rettighetshavere i området. Tanken bak dette er å involvere alle berørte parter i starten av prosessen for å bygge opp støtte rundt et prosjekt. Dersom en plan ikke harmonerer med hva som er eksisterende plan, vil man da parallelt eller gjennom prosessen avklare om det er mulig å endre den offentlige reguleringen av arealbruken. I arealutviklingsprosesser er rollefordelingen, enten prosjektet er eiendoms- eller prosjektdrevet og basert på privat initiativ, eller plandrevet og basert på offentlig initiativ, eller i en kombinasjon, en vesentlig påvirkningsfaktor på dette første trinnet i prosessen. Resultatet av første trinn er at man har etablert et selskap, vedtak av overordnede planer som definerer området og formålet med det foreslåtte prosjektet (Ramsjord, (2014a); Hong & Needham, 2007, s. 14-15; Louw, 2008).

I det andre trinnet ønsker man å bygge støtte for jordskifteprosjektet blant de berørte eierne og rettighetshaverne via høringer og offentlige møter hvor prosjektet legges frem. Ved å klargjøre for og sannsynliggjøre verdiskapning og redegjøre for fordeling og dekning av transaksjonskostnader, kan man klare å skape støtte for prosjektet. Man må forvente å møte motstand og transaksjonskostnader dette medfører i forhold til utarbeidelse av kontrakter og forhandlinger må bæres av de involverte. Hvor mange involverte parter, hvor organiserte de er, hvor godt de kommuniserer og hvor store likheter de har av interesser, er avgjørende for hvordan arbeidet rundt prosjektet vil gå.

Det kan være en lang og kostnadskrevenende prosess og få alle involverte parter til enighet for prosjektet. Dersom noen ønsker å drive uthalervirksomhet eller kun henge på som gratispassasjer, vil det være aktuelt å kunne vise til formelle institusjonelle rammer som tillater en å kjøpe ut eller tvinge med noen som er uvillige og i mindretall. Det er viktig å kunne bygge tillit mellom involverte parter og promotere samarbeid, selv om det kan være behov med tvangsmidler (Ramsjord, 2014a).

I det tredje trinnet av prosessen omfattes omforming av eiendomsforhold og produksjon av byggeklar grunn. Prosedyrene for jordskifte og planene for prosjektet utarbeides i detalj, blir avklart med offentlige myndigheter og blir lagt ut til høring før endelig godkjenning. Når planene blir endelig godkjent, overføres kontrollen til selskapet for prosjektet. Dersom det ikke er enighet om prosjektet på dette tidspunktet, blir man nødt til å foreta overføring etter tvangsmessige virkemidler mot mindretallet. Selskapet sørger da for å få omformet eiendommene i tråd med plan. Her trekkes også areal som er til felles infrastruktur og eventuelle ekstra parseller som bidrar til kostnadsdekning fra, og man utarbeider nye byggeklare tomter etter innehavernes bidrag til prosjektet. I enkelte prosjekter kan dette løses ved at de som er involvert mottar andeler i prosjektet, gjerne i form av aksjer. En slik mulighet vil være god dersom man skal endre arealbruken så vesentlig at det vil være vanskelig/umulig å tildele en innehaver en eiendomstomt.

Det fjerde og siste trinnet i prosessen dreier seg om redistribusjon og har start når grensene for de nye eiendomstomtene er blitt etablert, og den nødvendige infrastrukturen er opparbeidet. Dette starter ved at man gjør en ny vurdering av markedsverdien for de omformede eiendomstomtene slik at man kan fordele andeler riktig. Neste steg er å overføre det formelle eierskapet tilbake til deltakerne i prosjektet. Dersom det skulle vise seg å være vanskelig å få regnestykket riktig, kan man benytte seg av penger som kompensasjon. I alle tilfeller sørger dette for at de originale innehaverne sitter igjen med en andel av verdiskapningen som prosessen har skapt, ut over det de mest sannsynlig ville fått dersom prosessen ble gjort gjennom frivillig land assembly eller offentlig grunnerverv/ekspropriasjon. Til slutt blir eventuelle eiendommer som skal være til offentlige formål auksjonert bort av selskapet som er opprettet for prosjektet. Dersom ikke inntektene dekker inn transaksjonskostnadene, kan det være at deltakerne må bidra med ytterligere midler. Når alt dette er ferdig, er det normalt at det offentlige blir sittende med driften av felles infrastruktur og at selskapet oppløses (Ramsjord, 2014b; Hong & Needham, 2007).

3.5 Gangen ved institusjonell eiendomsdannelse

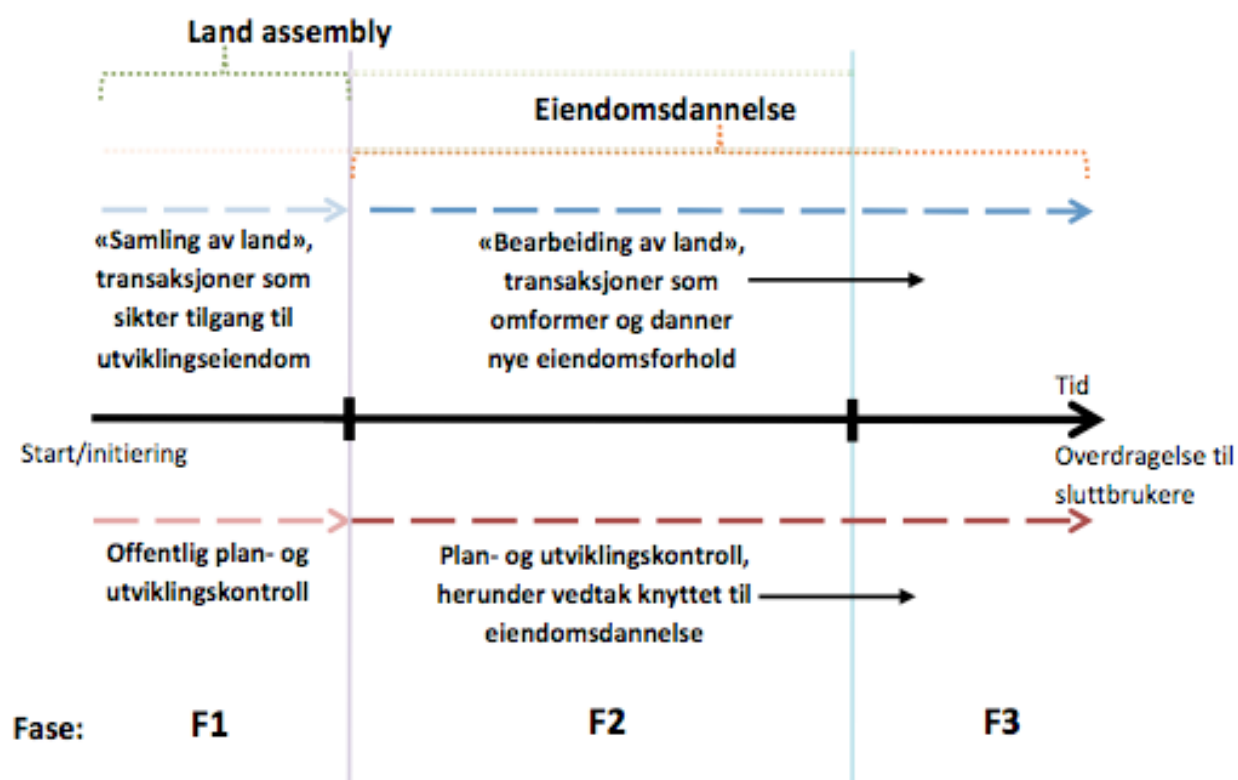
3.5.1 Innledning

I denne delen vil jeg trekke frem den analytiske modellen laget av Ramsjord (2014a) som fremstiller hvordan gangen i eiendomsdannelsen er ved gjennomføring av et transformasjonsprosjekt. Ettersom denne figuren er utarbeidet av Ramsjord, vil det være naturlig at min fremstilling om denne figuren bærer preg av hva Ramsjord selv skriver om den. Hva jeg har tatt for meg i teoribiten ovenfor, vil bidra til å underbygge denne figuren som jeg også viser til innledningsvis. Figuren skal fremstille en identifisering av tre faser som fremkommer i gjennomføringen av et transformasjonsprosjekt. I disse tre fasene, fremvist i figuren, er det privatrettslige transaksjoner og gjøremål på en side, og de offentligrettslige forankrede transaksjoner og gjøremål på den andre siden. Ramsjord har utviklet denne figuren til å fungere i kontekst med bytransformasjon, men den vil også kunne fungere for mindre kompliserte settinger.

Aktørers handlingsrom, variasjonsmulighetene som finnes i de formelle institusjonelle rammene og transformasjonsprosjektets spesifikke fysiske-institusjonelle egenskaper, gjør at man grovt kan identifisere de ulike fasene. Men, det er slik at stedsspesifikke forhold i et prosjekt vil kunne føre til parallellitet og overlapp i tilknytning til enkelte gjøremål og transaksjoner. Med dette vil det si at fase to kan på noen områder kan starte i fase en, mens fase tre kan på noen områder kan starte i fase to. I teorien kan også fase tre trenge seg inn i fase en. På figuren foran er dette synlig ved de stiplede linjene som er svakt uthevet.

På et stedsspesifikt nivå vil eiendomsdannelsen, om den blir betraktet i et helhetlig perspektiv, bli formet av hvordan transaksjonene som er knyttet til "samling av land" og den offentlige plankontrollen blir løst i fase en. Fase en vil altså påvirke hvordan man handler i fase to. Slik som begrepet i land assembly er definert tidligere, skal det skape et resultat som er institusjonelt klargjort byggegrunn med dets tilhørende funksjoner. Uavhengig av hvilke virkemidler man benytter seg av for å "samle land", vil transaksjoner som direkte og

indirekte knyttes til eiendomsdannelsen i fase to, i grensesnittet mot offentlig plan- og utviklingskontroll, bli ansett å være en integrert del av prosessen. Med hensyn til transaksjonskostnader og det formelt institusjonelle, må man etablere en sikkerhet rundt eierskapet til (de) produserte bygninger og dets tilhørende funksjoner, som gjør at eiendomsdannelse også vil omhandle dannelse av enheter (bygningseiendom) til sluttbrukere i fase nummer tre (Ramsjord, 2014a).



Figur 2: "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 byggegrunn med tilhørende funksjoner; omforming og dannelse 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 eiendomsdannelse. (F3:) Organisering av eieform og dannelse av bygningseiendom; produksjon av enheter tilpasset produserte bygningers endelige bruk og overdragelse til sluttbrukere". (sitert: Ramsjord, 2014a, s. 70).

Den sekvensielle gangen i transaksjoner og gjøremål kommer godt frem i figuren. Hver av fasene bygger på en eller flere absolutte forutsetninger man må gjennom før man kan gå videre med gjennomføringen av prosjektet. Slike bindinger av formell stand, finnes nedfelt i de formelle institusjonelle rammene. Modellen alene vil ikke kunne gi svar på om de formelle bindingene er funksjonelle med tanke på at man skal tilpasse eiendomsdannelsens gang i et transformasjonsprosjekt. Dette er det den empiriske dataen kan bidra til å belyse. De formelle bindingene mellom transaksjoner og om de er funksjonelle med tanke på gangen i en gjennomføring, vil påvirke transaksjonskostnadene knyttet til transaksjoner som oppstår underveis i prosessene (Ramsjord, 2014a).

3.5.2 Fase 1

Fase en underbygges med at retten til å kunne bygge følger av eiendomsretten, eller vedkommende som på et vis har tilskaffet seg slik rett fra eiendomsrettens innehaver, f. eks slik man finner retter nedfelt i kontraktstrukturer og "reelle" eiendomsforhold. Retten man har til å utnytte areal kan innskrenkes av de offentlige myndighetene. De kan ved styring av arealbruk bestemme hvor, når og på hvilke vilkår man skal la det bygges. Dersom noen har vilje, økonomisk evne og et ønske om å bygge, kan det bygges. Fase en legger opp til, uansett hvem eller hvordan et transformasjonsprosjekt blir initiert, at vedkommende som skal gjennomføre et prosjekt, må sikre seg rådighet over areal, eiendom og rettigheter som blir berørt og i tillegg sørge for at det foreligger et overordnet offentligrettslig grunnlag som tillater gjennomføring av et tiltenkt prosjekt. Transaksjonenes rekkefølge er fleksibel, og mest sannsynlig blitt formet av rollefordelingen og virkemidlene som blir benyttet. Når både de private- og de offentligrettslige forutsetningene er oppfylt, kan en gjennomføring skje. Arbeidet som vil legge til rette for videre gjennomføring, vil derimot kunne skje før fase en er fullført (Ramsjord, 2014a).

Et transformasjonsprosjekt som er privat initiert og prosjekt-/eiendomsdrevet, innebærer naturlig at prosessen starter med de transaksjoner som er nødvendig for å sikre seg rådighet over grunn. Dette vil bidra til at den private initiativtakeren kan skape en fortjeneste for egen innsats ved å utvikle en eiendom. Dersom det allerede foreligger et overordnet offentligrettslig grunnlag

for gjennomføringen, ofte en godkjent reguleringsplan som samspiller med transformasjonen, er fase en gjennomført når siste transaksjon for rådighet over transformasjonsområdet er gjennomført. Dersom det ikke foreligger et offentligrettslig grunnlag, har initieringsretten en sentral funksjon. Den vil bidra til koordinering av plankontrollens forutsetninger for gjennomføring med samling av land. Måten dette blir gjort på lar også involverte aktører innarbeide hensyn til teknisk-økonomisk programmering av gjennomføringen.

Ved situasjoner hvor initiativ og overordnet prosjektplanlegging er "plandrevet", blir transaksjoner som vil etablere det overordnede offentligrettslige grunnlaget for prosjektet gjennomført først. Dette blir ofte gjort ved at det blir utarbeidet en område- eller detaljregulering. Tilnærminger som skjer frivillig angående "samling av land", overføring av rådigheter eller etablering av samarbeid, kan bli gjennomført når som helst, enten det er i forkant, parallelt eller i etterkant av planleggingen. Planprosessene, reguleringsinnhold og offentlig myndighets holdning til deltakelse i utviklingsprosesser spiller inn på når, hvordan og hvorvidt dette skjer. Dersom det skal benyttes tvangsmessige midler slik som ekspropriasjon, forutsetter dette at planen er vedtatt før gjennomføringen kan skje, men offentlig grunnverv kan også starte i påvente av at en plan skal vedtas (Ramsjord, 2014a).

Dersom man skal benytte seg av jordskifte som virkemiddel for samling av land, må det foreligge et overordnet offentligrettslig grunnlag i form av en godkjent detalj- og områderegulering, overordnet planbestemmelse eller hensynsone dersom jordskifteretten skal benytte tvang for fordeling av verdier og transaksjonskostnader etter jordskifteloven § 2 litera h, "urbant jordskifte". De tradisjonelle jordskiftevirkemidlene har derimot ikke noen krav om at slike bestemmelse må være nedfelt i offentlige vedtak. Men, benyttelse av jordskiftevirkemidlene må bygge på at det foreligger et offentligrettslig grunnlag eller at dette blir utarbeidet parallelt.

Resultat fra fase en er at man har fått etablert en harmoni mellom området man har sikret seg rådighet over og det overordnede offentligrettslige grunnlaget for det tiltenkte transformasjonsprosjektet. Sammen danner dette en avgrensning

for transformasjonsområdet som konstitueres av byggetomt, og videre danner et grunnlag for gjennomføringen. Prosjekter med flere byggetrinn, gjerne større, kan ha et samlet område som inneholder flere byggetomter, avhengig av rammer som er oppstilt via plan- og utviklingskontrollen og forhold som knytter seg til den teknisk-økonomiske programmering av prosjektet. Om lokaliseringen, utformingen og endelig avgrensning av området er "plan-" eller "eiendomsdrevet", avhenger av de uformelle institusjonelle rammene, rollefordelingen, initiativtakere, maktforholdene, kulturen mellom de som er innehavere av eiendomsbaserte retter og de involverte offentlige myndigheter, slik de blir formet av stedsspesifikke egenskaper ved et aktuelt transformasjonsprosjekt (Ramsjord, 2014a).

Derimot må det påpekes at det er mulig å starte en gjennomføring for deler av et transformasjonsprosjekt før man har sikret seg rådighet over hele området, dersom det overordnede offentligrettslige grunnlaget foreligger for dette. Dette vil for en utvikler i et slikt tilfelle bli en risiko, men en kalkulert risiko. Et annet poeng som kan bidra til å gjøre det litt mer komplisert, er at de offentligrettslige rammene kan bli endret av de involverte aktørene underveis i prosessen. Dette kan typisk være seg i form av planendringer eller dispensasjoner, som igjen kan påvirke avgrensningen for området og dette kan føre til at man må "samle" mer land (Ramsjord, 2014a).

De overordnede offentligrettslige rammene, plankontrollen, og den detaljerte offentlige kontrollen av prosjekteringen, utviklingskontrollen, kan bli gjennomført parallelt, jf. PBL § 1-7. Det vil si at de formelle institusjonelle koplingene mellom fasene en og to ikke trenger å være helt sekvensielle, og det er muligheter for noe parallellitet. Men, fase en kan kun gjennomføres dersom begge forutsetningene er møtt.

Ramsjord (2014a) trekker frem et teoretisk perspektiv på prosessen hvor han tar utgangspunkt i de formelle institusjonelle rammene som han metaforisk beskriver som et trekkspill. Utgangspunktet er sekvensielt, men at det er muligheter for at man kan klemme sammen fase en og to med en viss parallellitet i behandlingen av noen nødvendige transaksjoner. Som et formelt institusjonelt

forhold kan dette bidra til å korte ned prosessen og muligens spare noe tid. Han påpeker også at det er usikkert om dette lar seg gjøre i praksis.

I det økonomiske perspektivet kan man si at fase en skaper transformasjonsområdet som en økonomisk enhet av midlertidig karakter. Selv om utbyggeren har sikret seg det "formelle" eller "reelle" eierskapet, vil de eksisterende eiendomsforholdene være tilpasset områdets tidligere arealbruk. Den "gamle" situasjonen sammen med et behov for å danne nye formelle eiendomsforhold, danner grunnlaget for det behovet man har for å løse transaksjoner som knytter seg til eiendomsdannelsen i fase to (Ramsjord, 2014a).

3.5.3 Fase 2

Fase to innen gjennomføring av bytransformasjon, dreier som om å produsere institusjonelt klargjort byggegrunn med dets tilhørende funksjoner. Dette bygger på forståelsen av land assembly og eiendomsdannelse slik det er beskrevet ovenfor. I denne transformasjonen ligger det at de fysiske og institusjonelle strukturene enten helt eller delvis blir visket ut, og man etablerer nye. For at dette skal gå, forutsettes det at noen har både evne og vilje til å gjennomføre et slikt prosjekt og at de overordnede rammene som bestemmer hvordan dette kan skje er blitt nedfelt i fase én sine forutsetninger. Disse vil følgelig bli formet etter utbyggers ønsker og behov, som igjen blir påvirket av hvordan økonomiske, markedsmessige og finansielle forutsetninger for gjennomføring varierer, samt den offentlige utviklingskontrollens føring for detaljprosjektering. En annen del vil være den direkte kontrollen med omforming og dannelsen av de formelle eiendomsforhold, som kommer gjennom vilkår og forutsetninger i objekt- og rettighetsregisteret (Ramsjord, 2014a).

Resultatet og utgangsforutsetningen for fase to er på flere måter gitt. Samlingen av land, gjennomføringen av land assembly, må ende opp i nye formelle eiendomsforhold som er tilpasset det spesifikke prosjektet, og transaksjoner som direkte og indirekte er relaterte til eiendomsdannelsen må gjennomføres på et eller annet tidspunkt. Dette ses på som kjernen i fase to. Skillet mellom eiendomstomt og byggetomt er dermed helt sentralt. Teknisk-økonomisk

programmering av gjennomføring vil bidra til å påvirke prosjektets utforming fysisk sett og den inndelingen man gjør i byggetrinn. Dersom prosjektet deles opp i flere byggetomter i prosjektplanen, vil den andre fasen preges av dette. Den institusjonelle byggegrunnen hvor eiendomsdannelsen er avhengig av detaljene fra utviklingskontrollen, vil komme trinnvis, i sammenheng med inndelingen av byggetrinnene for prosjektet og gjennomføringen.

Et mer usikkert forhold på forhånd (*ex ante*), er hvordan eiendomsdannelsen vil kunne forløpe seg i grensesnittet mellom de privat- og offentligrettslige transaksjoner og gjøremål under gjennomføringen. Å forutse dette er vanskelig. Det er innbakt i de formelle institusjonelle rammene et handlingsrom for både involverte (private) aktører som handler i kraft av de eiendomsbaserte rettene, og for offentlig myndighetsutøvelse og tjenesteproduksjon. Transaksjonenes utforming som sammen skal resultere i at den institusjonelle klargjorte byggegrunnen med dets tilhørende funksjoner er blitt "produsert" slik at de nedfelles i "nye" formelt registrerte eiendomsforhold, vil på grunn av dette være uklart på forhånd (Ramsjord, 2014a).

I et transformasjonsprosjekt vil detaljer omkring eiendomsdannelsen, hvilke transaksjoner som er nødvendige og hvordan de utformes, vokse frem gjennom gjennomføringen. En slik avhengighet mellom transaksjonene reduserer forutberegneligheten, og ettersom det er en rekke transaksjoner som kan ha potensiale for å stoppe en prosess, vil utformingen av institusjonelle rammer bidra til å påvirke tidsforbruket. Et transformasjonsprosjekt krever mye kapital, og dersom det oppstår forsinkelser vil det medføre betydelige økte transaksjonskostnader. Forsinkelser over en lengre tidshorison vil også kunne påvirke former for risiko som relaterer seg til eiendomsutvikling.

Ser man på prosessen i etterkant (*ex post*), vil man lett kunne observere de etablerte eiendomsforholdene. Derimot er det å skaffe en klarhet i hvilke institusjonelle og økonomiske forutsetninger som skapte forskjellige løsninger, mer komplisert å få tak på. Overordnede premisser blir lagt i fase én, mens endelig utforming følger av samspillet mellom flere forskjellige formelle institusjoner. I kommersielle transformasjonsprosjekt vil det også kunne prege

den teknisk-økonomiske programmeringen, samt hvordan det endelige "produktet", resultatet av fase tre, blir organisert med tanke på overføringen til nye eiere og brukere (Ramsjord, 2014a).

Behovet man har for å skape sikkerhet rundt transaksjoner som overfører eiendomsbaserte retter og den rådende rettstilstanden for å gjennomføre bytransformasjon, blir her begrunnet i et teoretisk perspektiv i henhold til spørsmål om transaksjonskostnader. Det følger også av at de formelle institusjonelle og økonomiske rammene har et behov for sikkerhet, i form av pant i registrerte eiendomsenheter for enkelte bygg og/eller byggetrinn, for at man skal kunne gjennomføre et prosjekt. Ved at man deler inn flere eiendomstomter i flere byggetrinn/byggetomter, vil transaksjons- og koordineringsbehovet øke. Dette vil føre til at kompleksitetsnivået i fase to vil heves, og man vil evt. også øke kompleksiteten i videre arbeide ved etablering av bygningseiendom i fase tre. Ramsjord (2014a) peker på at disse forholdene, kan gjøre det interessant å undersøke sammenhengene mellom transaksjoner som direkte og indirekte relaterer seg til eiendomsdannelse i de to mulige brukerregimene, og hvilken innvirkning disse forholdene vil ha på transaksjonskostnader og effektiviteten i prosessen samlet sett (Ramsjord, 2014a).

3.5.4 Fase 3

I en situasjon der man produserer bygninger som er tiltenkt boligformål eller bygninger med flere funksjoner, f. eks bolig og næringsvirksomhet, vil det være nødvendig at man organiserer bygningseiendom som underenheter av registrerte eiendomstomter. Ved et slikt tilfelle setter de formelle institusjonelle rammene opp to muligheter; eierseksjoner eller borettslag. Det er opp til aktøren å velge hvilken organiseringsform man vil ha for prosjektet, dette er avhengig av organisatoriske og markedsmessige betraktninger. Bygningseiendom må dannes etter at man har produsert institusjonelt klargjort byggegrunn, men som nevnt ovenfor er det mulig å løse noen enkelte transaksjoner og gjøremål av praktisk art før fase to er gjennomført. Derimot må fase to være gjennomført før man kan endelig registrere enheter til sluttbruker. Det ligger altså inne en formell

avhengighet mellom fase to og tre, slik som det gjør mellom fase en og to (Ramsjord, 2014a).

Gjennomføring av et boligprosjekt bygger normalt på at man forhåndsselger enheter, og forbrukerne har dermed i kraft av de formelle institusjonene krav på en del opplysninger om enhetene de skal kjøpe. Dette kan være seg informasjon om hvordan eiendomsforhold skal organiseres, og utbygger må ta stilling til slike overordnede rammer på et tidligere stadium enn fase tre, nemlig i fase to, eller allerede i fase en. Betrachtingene i fase to om ex ante og ex post vil dermed gjøre seg gjeldende, ettersom resultatet av dannelsen av bygningseiendom er bundet til å bygge videre på hva som er blitt etablert i fase en og to. Det endelige resultatet blir også formet av utbyggers ønsker rundt organisering, samt de offentligrettslige krav og vilkår som er oppstilt under utviklingskontrollen. Det er i denne sammenhengen særlig de senere fasene, typiske krav og vilkår nedfelt i igangsettelsestillatelser, som er sentrale for den offentlige kontroll og de vedtak som er knyttet til dannelse og registrering av bygningseiendommer i objekt- og rettighetsregisteret (Ramsjord, 2014a).

Samlet sett kan eiendomsdannelsen slutføres når den endelige organiseringen og formelle registreringen av bygningseiendom er blitt fullført. Dette danner en sikkerhet rundt eiendomsforholdene som gir grunnlag for at man kan overføre et formelt eierskap til sluttbrukeren og etablering av heftelser i form av pant til sikkerhet for finansiering av kjøp. Dette munner ut i at utbygger mottar et finansielt oppgjør for den produserte eiendommen. Dersom prosjektet blir gjennomført trinnvis med flere bygninger, vil dette ofte tilsi at eiendomstomter blir opprettet for hvert enkelt bygg. Dersom dette gjøres må fase tre gjentas for hver bygningseiendom man ønsker å organisere, noe som enten kan skje sekvensielt eller parallelt. En slik løsning krever et økt koordineringsbehov og har potensiale for å øke transaksjonskostnadene (Ramsjord, 2014a).

3.5.5 Oppsummering

Fremstillingen ovenfor av Ramsjords analytiske modell legger til grunn at det ved empiriske undersøkelser av eiendomsdannelse i bytransformasjon må rettes fokus mot enkeltransaksjoner og relasjoner og avhengighet mellom

transaksjoner i de ulike fasene et bytransformasjonsprosjekt samlet sett avhenger av. Dette retter igjen lyset på samspillet mellom de ulike formelle institusjonelle rammene. Ved at man har et skille mellom de rettene som er forankret i kontraktstrukturer og formelt registrerte eiendomsforhold, og rettene som kommer ut av ulike kategorier av offentlige reguleringer, blir eiendomsdannelse plassert som en integrert del av arealutviklings-/transformasjonsprosesser. Dette legger også et grunnlag for en mer presis analyse av hvordan samlede institusjonelle rammer spiller inn på transaksjonskostnader og effektivitet når de involverte brukerne og offentlige myndigheter bruker og skaper brukerregimer for eiendomsdannelse og gjennomføring av transformasjonsprosjekt på et stedsspesifikt nivå (Ramsjord, 2014a).

Bruk av jordskifte kan bidra til å løse transaksjoner som er relatert til samling av land. Dette følger først og fremst av jordskiftelovens § 2 litera h, og andre jordskiftevirkemidler som kan bidra til å sørge for en implementering av slike løsninger, ved å sørge for de nødvendige transaksjoner som er relatert til omforming og eiendomsdannelse. Slik sett er jordskifte et virkemiddel som fungerer for å løse problemer knyttet til avhengighet mellom innehavere av eiendomsretter, knyttet til fase en, men også et virkemiddel for å løse utfordringer som knytter seg til eiendomsdannelse, i fase to. Om man benytter seg av jordskifte med bakgrunn i den frivillige samlingen av land som vi finner i fase en, vil dette være et alternativ til eiendomsdannelsen gjennom det kommunale regimet, i regi av en utbygger. Fase tre vil alltid være forbeholdt til den kommunale myndighets- og tjenesteutøvelsen, jf. eierseksjonsloven. Kort summert er da jordskifte et alternativ for frivillige transaksjoner i fase en, og i fase to har vi to løp for å løse behovet for eiendomsdannelse; jordskifte eller det kommunale regimet (Ramsjord, 2014a).

3.6 Identifisering av milepæler og sekvenser

En analyse starter med å identifisere transaksjoner under eiendomsdannelsen. Alt av overføringer, transformasjoner eller dempninger av brukerrettigheter som påvirker eiendommens transformasjon direkte eller indirekte, uansett om de har grunnlag i eiendomsretten eller arealplanleggingsregimet, regnes som

transaksjoner. Alle transaksjoner som totalt utgjør eiendommens formasjonsprosess henger sammen, og å identifisere milepæler er nyttig for å kunne strukturere analysen og identifisere relasjonene mellom transaksjoner i casen. Transaksjoner og transaksjonskostnader kan i tur være knyttet til institusjoner på formelle og uformelle ulike nivåer og karakterisert etter koordinering. Milepælene som blir introdusert i figur 3 er hentet fra Ramsjords artikkel 4 (2014b), og er blitt lagd på grunnlag av formelle institusjonelle krav basert på makro og meso nivå.

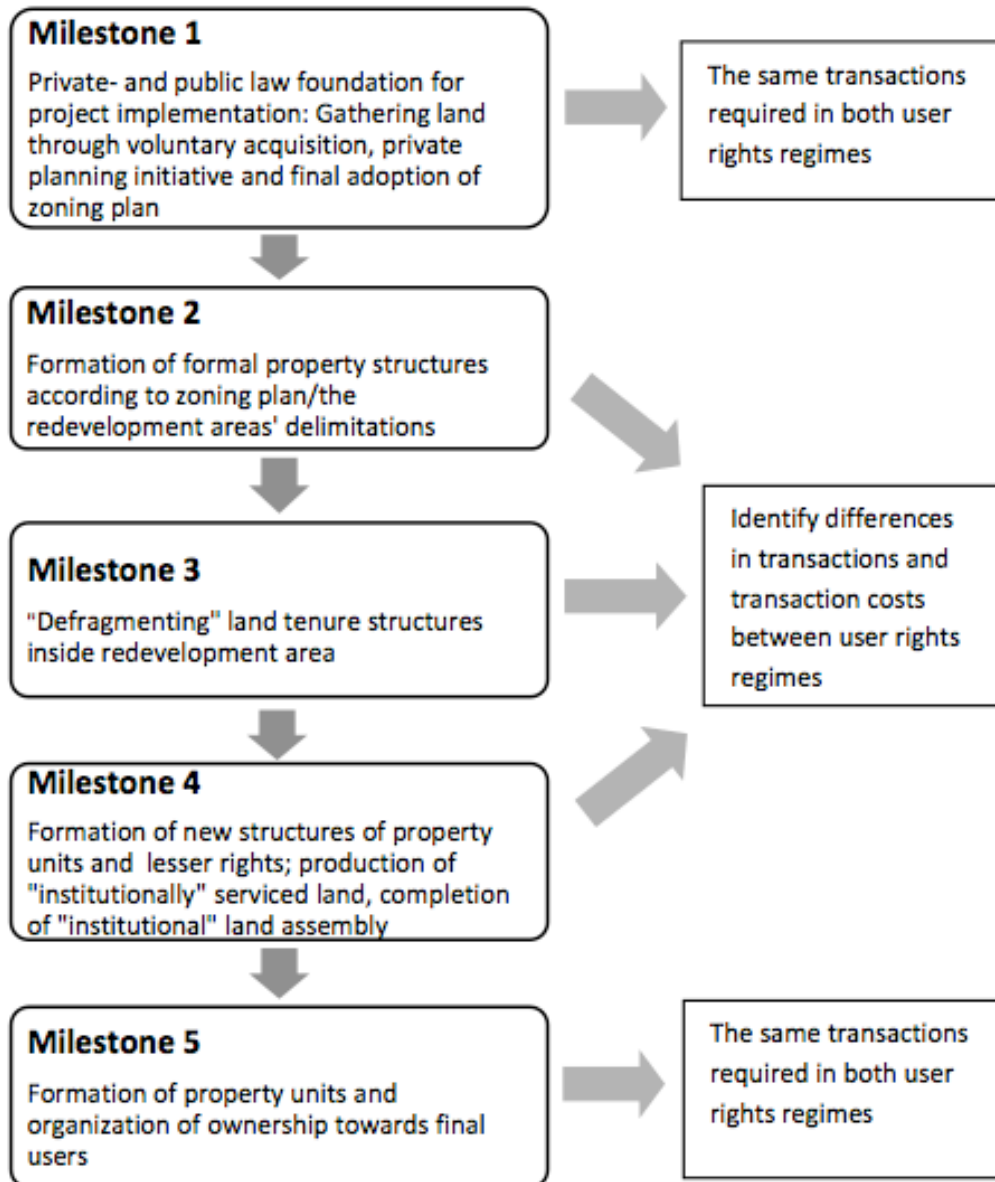
I transformasjon av tidligere bruksområde er milepæl én passert når eierskap eller andre former for lovlig tilgang til eiendommen er blitt innhentet, og de offentligrettslige fundamentene som muliggjør gjennomføringen av det planlagte prosjektet er blitt vedtatt, jf. figur 3 nedenfor. Denne milepælen innebærer at et frivillig grunnerverv er blitt gjennomført, og en detaljert reguleringsplan som muliggjør transformasjonsprosjektet er vedtatt. De formelle institusjonelle krav finnes i privat og offentlig lovgivning: for å implementere et utviklingsprosjekt, må det ha blitt innhentet lovlig tilgang til jord og nødvendige planer og tillatelser.

Den andre milepælen handler om å etablere harmoni mellom avgrensningen av den vedtatte reguleringsplanen som omhandler det tiltenkte utviklingsområdet og de formelt registrerte strukturene av eiendomsenheter og deres grenser. Å etablere nye avgrensninger for berørte tomteandeler i samsvar med reguleringsplanen eller det utpekte utbyggingsområdets yttergrenser, samt overføring av formelt eierskap til utbygger, fullfører milepæl to. Dette må basere seg på det juridiske grunnlaget som er lagt i milepæl én, og eventuelt begrensede rettigheter som utgjør en trussel for utviklingen må håndteres før et formelt eierskap overføres (Ramsjord, 2014b).

Den tredje milepælen blir passert når strukturene i det formelle eierskapet, eiendomsenheter og mindre rettigheter i utviklingsområdet, har vært "defragmentert" gjennom sammenslåing av eiendomsenheter og parallell behandling av potensielle begrensede rettigheter. Dette krever matrikkelmyndighetens godkjenning og tinglysing. Milepæl tre danner da grunnlaget for å skape nye rettighetsstrukturer (Ramsjord, 2014b).

Den fjerde milepælen tar for seg produksjon av institusjonelt betjent land, eiendomsenheter med egne grenser og begrensede rettigheter formelt registrert i matrikkelen og tinglyst i henhold til offentlige reguleringer og utviklerens behov. Den tredje og fjerde milepælen kan ved jordskifte skje uten delingstillatelse fra plan- og bygningsetaten. Dette skyldes unntak i plan- og bygningsloven (PBL) § 20-1 bokstav m, som sier at deling kan skje uten søknad dersom det er innenfor rammene av godkjent plan.

Resultatet av milepæl fire fullfører institusjonelt landssamling og aktiverer milepæl fem, organisering av eiendomsenheter som muliggjør en overføring til sluttbruker gjennom etablering av sameier hvor en eiendom har et identifikasjonsnummer for hver bygning. Når den femte milepælen er passert, kan enhetene bli organisert for deres tiltenkte bruk og eierskap og kan overføres til sluttbruker. Dette har stor betydning for utbygger ettersom det er dette som legger grunn for et pengeoppgjør som oftest er en forutsetning for at formelt eierskap skal overføres (Ramsjord, 2014b).



Figur 3: Milepæler i eiendomsdannelse/transformasjon (Ramsjord 2014b).

4. Empiri

4.1 Innledning

I denne delen skal jeg ta for meg transformasjonsprosjektet Nydalsveien 16-26 i Nydalen. Jeg vil kort gå gjennom visjonen for området før jeg går inn på de enkelte byggetrinnene hvor det er brukt henholdsvis kommunalt regime og jordskifte. Dette løses ved at jeg først forklarer hva som er planlagt i hvert trinn, før jeg går inn på hvordan det ble løst eller skal løses. Til slutt vil jeg sette opp byggetrinnene i en tidslinje hvor det fremkommer datoer og planer i prosjektet.

4.2 Utbyggingsplanen

Nydalsveien 16-26 blir bygd på tomten til det gamle Spikerverket.

Transformasjonen vil bestå av oppføring av 3 næringsbygg og 5 lavblokker for boliger, og har et totalt regulert areal på ca. 43 500 m². Plan for utbygging av hele området vil gå over flere år og byggetrinn 1 er allerede ferdigstilt.

Byggetrinn 1 starter syd fra Kristoffers Aamots gate, hvor bygg H er bygd for Egmont som leietakere. Samtidig er det ferdigstilt garasjekjeller under gårdsrommet mot bygg E, og kjeller for bygg G og F. Bygg H er oppført med en kjelleretasje og 4-6 etasjes bygg over bakken, høyest mot Nydalsveien med skrånende tak vestover. Bygningene som inneholder bolig i bygg F-G ble ferdigstilt i årsskiftet 2012/2013 og er plassert over kjelleretasjen som hører under bygg H.

Byggetrinn 2 er nå i gang og skal videreføre stilen og inntrykket fra byggetrinn 1. Planen er at hele prosjektet skal være ferdigstilt tidligst i 2016. Trinn nr. 2 inneholder boligbygg A/C/D, næringsbygg E, videreføring av anleggseiendom fra byggetrinn 1 og ferdigstilling av fellesarealer og avkjørsler (Avantor.no, 2015).

Se figur 4, 5 og 6 nedenfor for kart, flyfoto og plantegning over området.

Reguleringsplanen for området ble godkjent 27. Oktober 2010 og ligger med som vedlegg 1.



Figur 4: Oversiktskart fra seeiendom.no over Nydalsveien 16-26.



Figur 5: Flyfoto over Nydalsveien 16-26 fra seeiendom.no.



Figur 6: Plantegning over Nydalsveien 16-26.

4.3 Utviklingsprosessen

Under dette delkapittelet vil jeg ta for meg hva som er planlagt for de forskjellige byggetrinnene, henholdsvis byggetrinn 1 (kommunalt regime) og 2 (jordskifteregimet). Jeg har satt det opp slik at jeg først vil ta for meg byggetrinn 1 med en gjennomgang av planen før jeg går inn på prosessen. Deretter vil det samme følge for byggetrinn 2. Det vil også fremkomme om det er vært noen forsinkelser osv. Dette er basert på dokumentanalysen jeg har gjort, og er kryssjekket opp mot intervju. Til slutt kommer en tidslinje av prosjektet.

4.3.1 Byggetrinn 1 – Planen

Den kommunale prosessen er benyttet i byggetrinn 1. Her er det søkt etter vanlig kommunal prosess og hele prosessen er på fire steg:

- Søknad og prosess for tillatelser etter PBL og offentlig lov §§ 20-1 m, kapittel 26-29 og matrikkellova § 10.
- Oppmålingsforretning jf. matrikkellova § 6 og kapittel 7.
- Føring av matrikkel jf. matrikkellova kapittel 5.
- Tinglysing av matrikelbrev jf. matrikkellova § 24 og tinglysningsloven § 12a.

Søknad om deling/grensejustering/sammenføring ble sendt 22. juni 2012.

Hensikten for søknaden var å etablere en eiendomsstruktur som samsvarte med formåls grensene som var vedtatt i reguleringsplanen for området.

Søknaden/revisjonen gjaldt for følgende eiendommer; gnr./bnr. 57/1, 57/5 og 57/40.

Dette innebar en deling/grensejustering/sammenføring av eiendommene:

Gnr/bnr 57/1	Eier: Nydalsveien 16-26 AS
Gnr/bnr 57/5	Eier: Avantor AS
Gnr/gnr 57/40	Eier: Avantor AS
Gnr/bnr 57/67	Eier: Nyårdsveien 4-12 AS
Gnr/bnr 57/69	Eier: Nyårdsveien 4-12 AS
Gnr/bnr 57/73	Eier: Nydalsveien 16-26 AS
Gnr/bnr 57/74	Eier: Nydalsveien 16-26 AS
Gnr/bnr 57/75	Eier: Stokke Eiendom 1 AS
Gnr/bnr 57/113	Eier: Nydalsveien 16-26 AS
Gnr/bnr 57/310	Eier: Nydalsveien 16-26 AS
Gnr/bnr 57/312	Eier: Nydalsveien 16-26 AS
Gnr/bnr 57/315	Eier: Nydalsveien 16-26 AS
Gnr/bnr 57/349	Eier: Nygårdsveien 4-12 AS
Gnr/bnr 57/368	Eier: Nygårdsveien 4-12 AS
Gnr/bnr 57/381	Eier: Nydalsveien 16-26 AS
Gnr/bnr 57/412	Eier: Avantor AS
Gnr/bnr 57/414	Eier: Avantor AS
Gnr/bnr 57/416	Eier: Nydalsveien 15-17 AS
Gnr/bnr 58/2	Eier: Avantor AS
Gnr/bnr 58/283	Eier: Avantor AS
Gnr/bnr 58/284	Eier: Avantor AS

Figur 7: Berørte eiendommer ved byggetrinn 1.

Disse eiendommene er i hovedsak eid av Nygårdsveien 4-12 AS, Nydalsveien 16-26 AS, Nydalsveien 15-17 AS, Avantor AS og Stokke Eiendom 1 AS. Med unntak av Stokke Eiendom 1 AS er resten av selskapene eid av Avantor AS. Arealer som det kom innspill til i forbindelse med nabovarsling ble ikke tatt med i søknaden. Søknaden er utarbeidet av COWI AS på vegne av hjemmelshaverne.

Det søkes om fradeling til 1 parsell til kontor/næring, 1 til bolig og 1 anleggseiendom. Atkomst skal bli fra Nydalsveien. Det ble også søkt om dispensasjon vedrørende krav til byggetomt og regulerte formålsgrenser.

Det som ble søkt omgjort i dette byggetrinnet var:

Grunneiendom F-G

Eiendommen søkes fradelt gnr. 57/bnr. 381, jf. delingskart.

- Areal: 1399 m².
- Eiendommen skal i samsvar med gjeldende regulering benyttes til boligformål.
- Eiendommen skal ha kjøre- og gangatkomst fra Nydalsveien over gnr. 57/bnr. 381 og via foreslått anleggseiendom.

- Eiendommen skal i henhold til reguleringsplanen ha bruksrett til felles grøntanlegg i vest. (Består foreløpig av flere eiendommer, men er foreslått sammenføyd i delesøknad av 9. Jan. 12.). Bruksretten må omfatte rett til å utføre drifts- og vedlikeholdsoppgaver av bygningens fasader.
- Eiendommen skal ha tinglyst rett til 47 biloppstillingsplasser i anleggseiendommen (I henhold til parkeringsnormen for Oslo).
- I henhold til reguleringsbestemmelsene for området skal det være en allment tilgjengelig gangforbindelse over eiendommen. (Del av forbindelse fra Nydalsveien, via gårds plassene og gjennom åpning av bygg F til sti i felles grøntanlegg i vest).
- Anleggseiendommen vil bli liggende delvis under denne grunneiendommen.

Eiendomsgrensen var foreslått å skulle følge fasadelivet og ikke formålsgrensen mot nord. Dette var fordi den underliggende anleggseiendommen, som har det samme fasadelivet mot nord som boligbygget, i forbindelse med senere byggetrinn skal bli utvidet mot nord. Dette gjorde det lite ønskelig å måtte involvere et stort antall nye hjemmelshavere/seksjonseiere i den videre fradelingsprosessen.

Som følge av dette, og at eiendomsgrensen trekkes inn til fasadelivet i nord, må boligseksjonen som ligger på bakkenivået mot nord, få tinglyst bruksrett til markareal/forhage ut til formålsgrensen, noe som er en ca. 1 meter bred stripe som vil ligge på gnr. 57/bnr. 381.

Videre var det ønsket at eiendomsgrensen mot grunneiendom H i sør er lagt inne i søndre fasadekonstruksjon for boligbygg G. Eiendomsgrensen ble foreslått lagt på nærings siden av skillevegg mellom næringsbygg H og boligbygg G i kjelleretasjen. Utsiden av boligens yttervegg i etasjene over ligger lenger ut, noe som skyldes veggens isolasjon og værhud som ligger utenfor den bærende veggen i kjelleretasjen. Dette medfører at man må tinglyse rett til at fasaden for bygg F-G kan strekke seg ut i grunneiendom H. Boligseksjonene som er plassert på bakkenivå mot grunneiendom H, må gi tinglyst bruksrett til forhager ut mot

formålsgrensen, dvs. at de strekker seg i en ca. 3 meter bred stripe over grunneiendom H.

Grunneiendom H

Eiendommen ble søkt fradelt gnr./bnr. 57/1, 57/40 og 57/381. Dette innebar at man skulle fradele 4 parseller (2 fra 57/1, 1 fra 57/40 og 1 fra 57/381), som deretter skulle sammenføres til en eiendom.

- Areal: 3040 m² (237 m² fra 57/1, 22 m² fra 57/40 og 2781 m² fra 57/381).
- Eiendommen skal i samsvar med gjeldende regulering benyttes til næringsformål og som felles grøntanlegg.
- Eiendommen skal ha kjøre- og gangatkomst fra Nydalsveien over gnr./bnr. 57/1, 57/40 og 57/381 samt via foreslått anleggseiendom.
- Eiendommen skal i henhold til reguleringsplanen ha bruksrett til felles grøntanlegg i vest. (Består foreløpig av flere eiendommer, men er foreslått sammenføyd i delesøknad av 9. Jan. 12.). Bruksretten må omfatte rett til å utføre drifts- og vedlikeholdsoppgaver av bygningens fasader.
- Motsatt skal gnr. 57/bnr. 381, 368, 73 og 74 har bruksrett til del av regulert felles grøntanlegg som faller innenfor grunneiendom H.
- Eiendommen skal ha tinglyst rett til 83 bilparkeringsplasser og 46 sykkelparkeringsplasser i anleggseiendommen.
- Anleggseiendommen vil bli liggende delvis under denne grunneiendommen.

Eiendomsgrensen ble her foreslått å følge fasadelivet og ikke formålsgrensen mot sør og vest. Dette er fordi man ønsket utomhusarealet mellom formålsgrensen og fasadelivet driftet og vedlikeholdt som en del av det regulerede felles grøntanlegget (stripe med bredde ca. 1,5 meter mot vest og 4,3 meter mot sør).

Anleggseiendom:

Eiendommen ble søkt fradelt gnr./bnr. 57/1, 57/40 og 57/381. Dette innebar en

fradeling av 4 parseller (2 fra 57/1, 1 fra 57/40 og 1 fra 57/381), som deretter skulle føyes sammen til en eiendommen.

- Areal 4634 m² (201 m² fra 57/1, 21 m² fra 57/40 og 4412 m² fra 57/381).
- Eiendommen skal være i samsvar med den gjeldende reguleringen og benyttes til parkering for overliggende bolig- og næringsstomter samt felles tekniske rom.
- Eiendommen vil romme 150 p-plasser. Henholdsvis 47 og 83 plasser skal være reservert for grunneiendom F-G og H gjennom tinglyste rettigheter. Retten til bruken av disse skal bli tinglyst i forbindelse med den kommende fradelingen av grunneiendommer.
- Det skal og tinglyses rettighet for bruk av 20 p-plasser for gnr. 57/ bnr. 409 (Nydalsveien 21). Dette er erstatningsplasser for parkeringsplasser som var innenfor det tidligere regulerte friområdet for felles parkeringsareal.

Anleggseiendommen omfatter ikke hele kjellerarealet som vil være under bygging. Det vil blant annet også være tekniske rom som skal betjene og tilhøre overliggende eiendom som vil ha forbindelse gjennom sjakt.

I senere byggetrinn vil anleggseiendommen sammenføres med planlagt anleggseiendom i byggetrinn 2 mot nord.

4.3.2 Byggetrinn 1 – Prosessen, hvordan løses det

Igangsettingstillatelse for bygg H, kontorbygget og første del av anleggseiendommen ble gitt 18.03.2011 og for bygg F-G ble gitt 15.12.2011.

Delingssøknad ble sendt 22. Juni 2012. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav m) og 26-1, ble arealoverføringer og fradelinger godkjent den 8.11.12 etter etatens påtegninger fra 23.1.12 og 25.10.12. Det ble også godkjent dispensasjon i henhold til PBL § 19-2, fra den regulerte formålsgrensen. Derimot ble det ikke godkjent at anleggseiendommen, 357/1, var en selvstendig byggetomt, men ble ansett som et fellesareal for eiendommen 57/427, 57/428 og senere utskilte parseller fra 57/381.

Den 18.12.12 sendte Avantor AS sin juridiske rådgiver en tilbakemelding/klage på delingstillatelsen til Plan- og bygningsetaten ved etatsdirektøren. Her fremkommer det at etatens mening om at anleggseiendommen skal være et fellesareal er i strid med både lov og plan. Parkeringen inngår ikke i de fellesarealer som er avsatt i reguleringsplanen med bestemmelser og er ei heller hjemlet i PBL. Denne delen er formelt påklaget av utbygger den 29.11.12, men for å unngå en tidkrevende klagesaksbehandling var det ønskelig med et møte for å avklare og løse situasjonen. Ettersom delingsvedtaket ikke var effektivt, var heller ikke seksjonsbegjæringen for boligene behandlet. Dette medførte at boligkjøpere som hadde overtatt eiendommene sine i begynnelsen av desember ikke har mottatt hjemmelsdokumenter.

Enhetsleder mente at garasjeanlegget ikke tilfredstilte krav for selvstendig byggetomt, men er oppført for å tjene de overliggende eiendommene, og fradeling av garasjeanlegg er å se på som fellesareal etter PBL. Bestemmelser jf. 28-7. Sikring av fellesareal skal dermed gjøres gjennom tinglysing. Motivet ved å legge parkering i anleggseiendommen var å begrense kjøpesummen for leilighetene. Ved at man har sikret parkeringsrett i anleggseiendom blir ingen "tvunget" til å kjøpe kostbare parkeringsarealer sammen med leiligheten. Dette gjør at man, etter behov, kan kjøpe eller leie bruksrett til en eller flere av de sikrede p-plassene.

Dette medførte at den 18.1.13 ble det vedtatt en endret delingstillatelse hvor dispensasjon for anleggseiendommen ble innvilget. Dette er det eneste punktet som ble endret i forhold til den tidligere innvilgete delingstillatelsen. Dette medførte at utbygger trakk tilbake sin klage av 29.11.12.

Den 19.2.13 ble det oversendt dokumenter til tinglysing. Dette gjaldt:

- 237 m² av 57/1 tillegges 57/381.
- 22 m² av 57/40 tillegges 57/381.

Den 15.2.13 ble det holdt oppmålingsforretning og matrikkelbrev over eiendom 57/1, 40, 427, 428 og 357/1 ble sendt inn 6.3.13. Byggetrinn 1 var ferdigstilt desember 2012 med innflytting. På dette tidspunktet var det ikke matrikkelført, noe som ikke ble gjort før 6.3.13. Etter matrikkelføring og

oppmålingsforretningen ble boligene seksjonert 15.3.13 og hjemmel kunne overføres til sluttbrukerne.

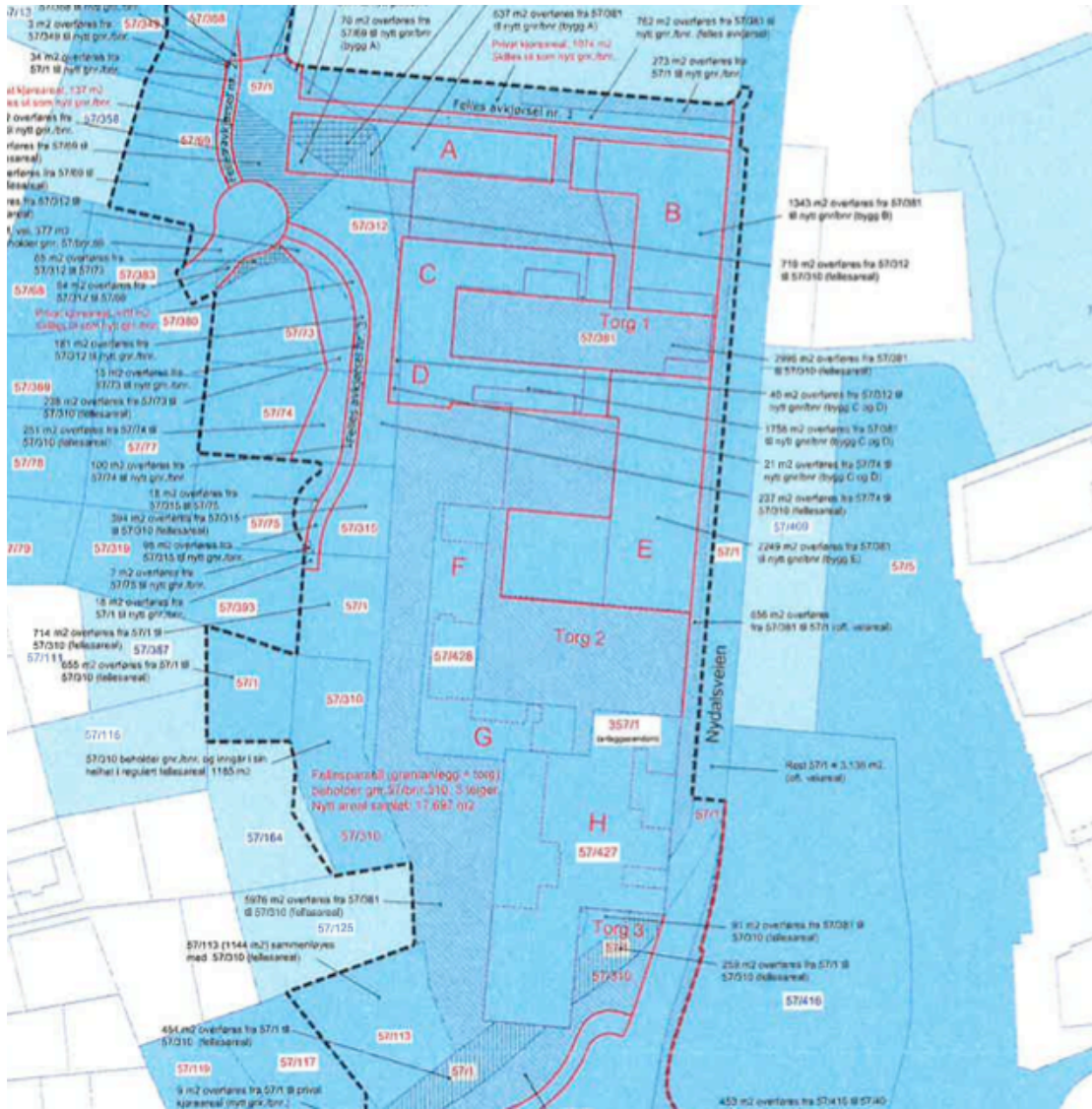
4.3.3 Byggetrinn 2 – Planen

Bakgrunnen for krav om jordskifte bygger på reguleringsplanen for Nydalsveien 16-26 som ble vedtatt av Oslo bystyre 27. oktober 2010. Dette er en plan som legger til rette for en blandet utbygging av bolig- og næringsformål på det som tidligere var industriområde. For boligdelen er det regulert et felles grøntareal som skal fungere som uteoppholds plass. Det er videre regulert inn felles avkjørsler som skal ivareta adkomsten for både byggeområdene innenfor planområdet og til de tilgrensende naboeiendommene.

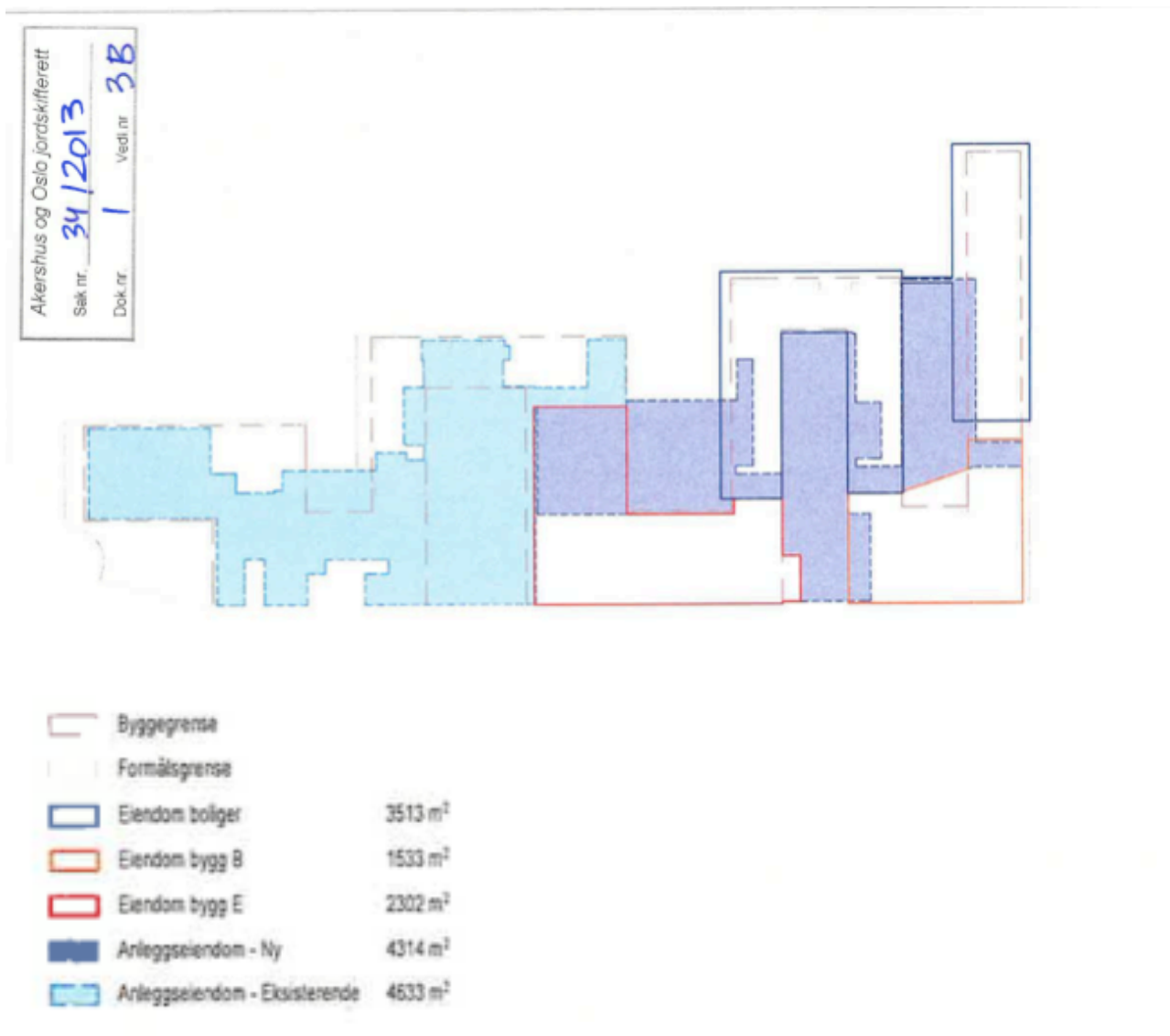
Det er allerede to grunneiendommer (boligbygg F-G og næringsbygg H) og en anleggseiendom (p-kjeller m.m. for grunneiendommene) som er fradelt/opprettet gjennom ordinær delesøknad iht. PBL, jf. delingstillatelse av 8. November 2012 og endret delingstillatelse av 18. Januar 2013.

I byggetrinn 2 er det behov for en fradeling/oppretting av følgende eiendommer, se figur 8 og 9 under; Delingskart med ny tomtesituasjon nr. 1 og 2:

- Én ny grunneiendom for boligsameie (2 teiger med samme bnr.).
- To nye grunneiendommer for næringsbygg.
- Én ny felles grunneiendom for felles grøntanlegg og torgarealer – felles for bolig – og næringseiendommene i planområdet (eiendommen vil bestå av tre teiger).
- Fire nye grunneiendommer for felles avkjørsler, nr. 1 til 4.
- Utvidelse av eksisterende anleggseiendom (p-kjeller m.m. for de nye grunneiendommene).



Figur 8: Delingskart med ny tomtesituasjon nr. 1.



Figur 9: Delingskart med ny tomtesituasjon nr. 2.

I tillegg har Avantor AS ønsket en omforming av eiendomsgrenser som er knyttet til offentlige trafikkområder og friområder, slik at disse i større grad vil samsvare med den gjeldende regulering i og utenfor planområdet til Nydalsveien 16-26.

Eiendommer som ønskes opprettet fremkommer av Avantor AS skriv til jordskifteretten datert 16. september 2013.

Grunneiendom A/C/D (Boligeiendom)

Eiendommen søkes fradelt gnr. 57/bnr. 1, 69, 74, 312 og 381, jf. delingskart figur nr. 11 og 12.

- Areal: 2860 m² fordelt på to teiger, Bygg A: 1040 m² + Bygg C-D: 1820 m².
- Eiendommen skal i samsvar med gjeldende regulering benyttes til boligformål.
- Eiendommen skal i henhold til reguleringsplanen ha bruksrett til felles grøntanlegg i vest. Bruksretten må omfatte rett til å utføre drifts- og vedlikeholdsoppgaver av bygningens fasader.
- Eiendommen skal ha tinglyst rett til bil- og sykkelparkeringsplasser i henhold til rammetillatelse.
- Anleggseiendommen vil bli liggende delvis under denne grunneiendommen.

Grunneiendom E (næringseiendom)

Eiendommen søkes fradelt gnr./bnr. 57/381, jf. delingskart.

- Areal: 2249 m².
- Eiendommen skal i samsvar med gjeldende regulering benyttes til næringsformål.
- Eiendommen skal ha kjøre- og gangatkomst fra Nydalsveien via foreslått felles grunneiendom og via foreslått utvidet anleggseiendom.
- Eiendommen skal i henhold til reguleringsplanen ha bruksrett til felles torg- og grøntanlegg. Bruksretten må omfatte rett til å utføre drifts- og vedlikeholdsoppgaver av bygningens fasader.
- Eiendommen skal ha tinglyst rett til bil- og sykkelparkeringsplasser i henhold til rammetillatelse.
- Anleggseiendommen vil bli liggende delvis under denne grunneiendommen.

Anleggseiendom (utvidelse av opprettet eiendom i sør)

Denne eiendommen søkes fradelt gnr./bnr. 57/381, jf. delingskart.

- Areal: 4314 m².

- Eiendommen skal i samsvar med gjeldende regulering benyttes til parkering for overliggende bolig- og næringseiendommer, felles tekniske rom m.m.
- Eiendommen vil romme parkeringsplasser som skal være reservert for Grunneiendom A/C/D, B og E gjennom tinglyste rettigheter.

Anleggseiendommen vil ikke omfatte hele kjellerarealet som er under bygging. Blant annet vil tekniske rom som betjener eiendommen over tilhøre den overliggende eiendommen og ha forbindelse gjennom sjakt til denne.

Anleggseiendommen skal sammenføres med tilgrensende anleggseiendom med et areal på 4 633 m² som tidligere opprettet i sør. Overliggende grunneiendommer/boligsameier skal ha tinglyst rett til parkering i anleggseiendommen, jf. reguleringsbestemmelsene § 12 (vedlegg 2). Eiendommen skal for øvrig utnyttes av utbygger/eier i samsvar med reguleringsformålene.

Felles eiendom – grøntanlegg og torgarealer mot Nydalsveien

Eiendommen søkes fradelt/opprettet fra følgende eiendommer eller deler av eiendommer:

57/1	322 m ²	(del av)
57/1	259 m ²	(del av)
57/1	464 m ²	(del av)
57/1	655 m ²	(hele teigen)
57/1	714 m ²	(del av)
57/40	624 m ²	(del av)
57/69	964 m ²	(del av)
57/69	363 m ²	(del av)
57/73	238 m ²	(del av)
57/74	251 m ²	(del av)
57/74	237 m ²	(del av)
57/113	1.144 m ²	(hele eiendommen)
57/310	1.185 m ²	(Foreslås som gnr./bnr. for ny eiendom)
57/312	719 m ²	(del av)
57/312	88 m ²	(del av)
57/315	394 m ²	(del av)
57/381	13 m ²	(del av)
57/381	2.997 m ²	(del av)
57/381	91 m ²	(del av)
57/381	5.976 m ²	(del av)

Samlet areal: 17.697 m²

Figur 10: Berørte eiendommer ved byggetrinn 2.

Den foreslåtte eiendomsgrensen avviker fra regulerte formålsgrenser. Dette er fordi utenomhusarealene, både regulert felles grøntanlegg og ubebygde deler av byggeområdene, ønskes driftet/vedlikeholdt som en samlet felles eiendom.

Felles avkjørsel Nr. 1 fra Nydalsveien – nord

Eiendommen søkes fradelt gnr./bnr. 57/1 og 57/381, jf. delingskart.

- Areal: 1074 m².
- Skal være felles for grunneiendom A/C/D og B, felles grunneiendom for grøntanlegg og torgareal, anleggseiendom samt naboeiendom i nord, gnr./bnr. 57/398, jf. reguleringsbestemmelsene.

Felles avkjørsel Nr. 2 fra Nygårdsveien – nord

Eiendommen søkes fradelt gnr./bnr. 57/1, 57/69, 57/349 og 57/368, jf. delingskart.

- Areal 137 m².
- Skal være felles for grunneiendom for grøntanlegg og torgareal samt eiendommene, gnr./bnr. 57/349 og 57/368, jf. reguleringsbestemmelsene.

Felles avkjørsel Nr. 3 fra Nygårdsveien – sør

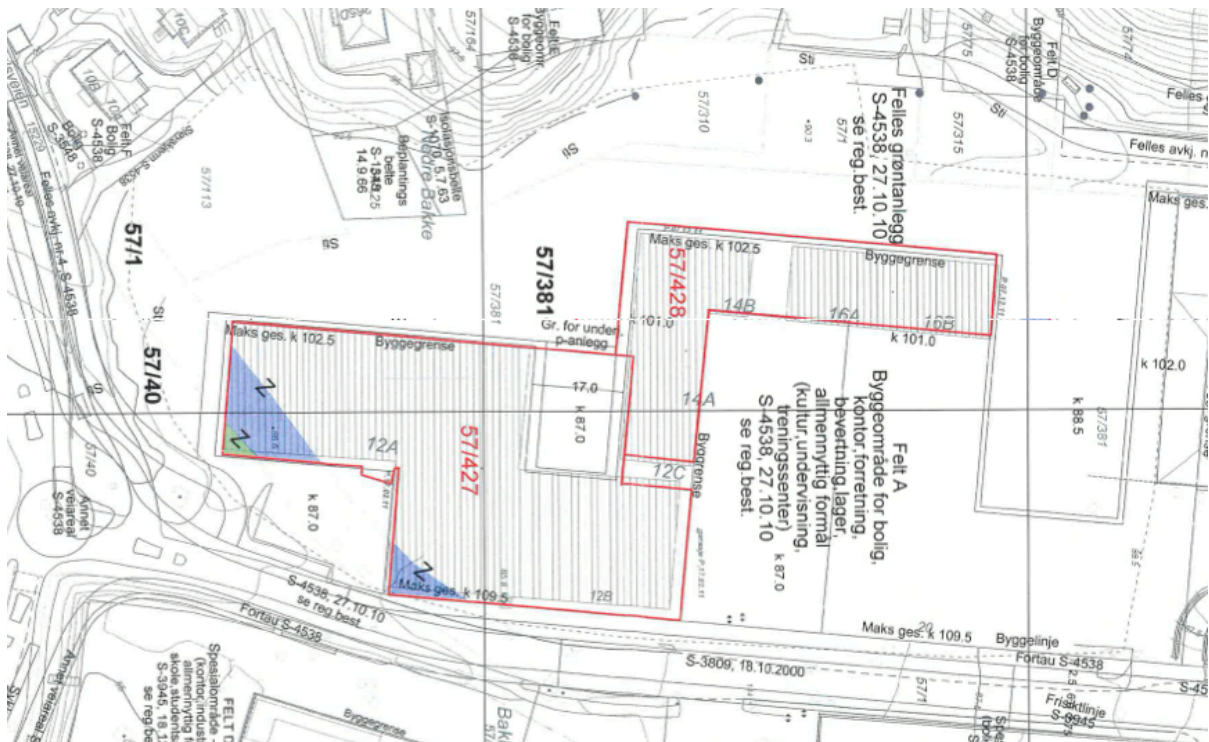
Eiendommen søkes fradelt gnr./bnr. 57/1, 57/73, 57/74, 57/75, 57/312 og 57/315, jf. delingskart.

- Areal 420 m².
- Skal være felles for grunneiendom for grøntanlegg og torgareal samt eiendommene, gnr./bnr. 57/75 og 57/393 jf. reguleringsbestemmelsene.

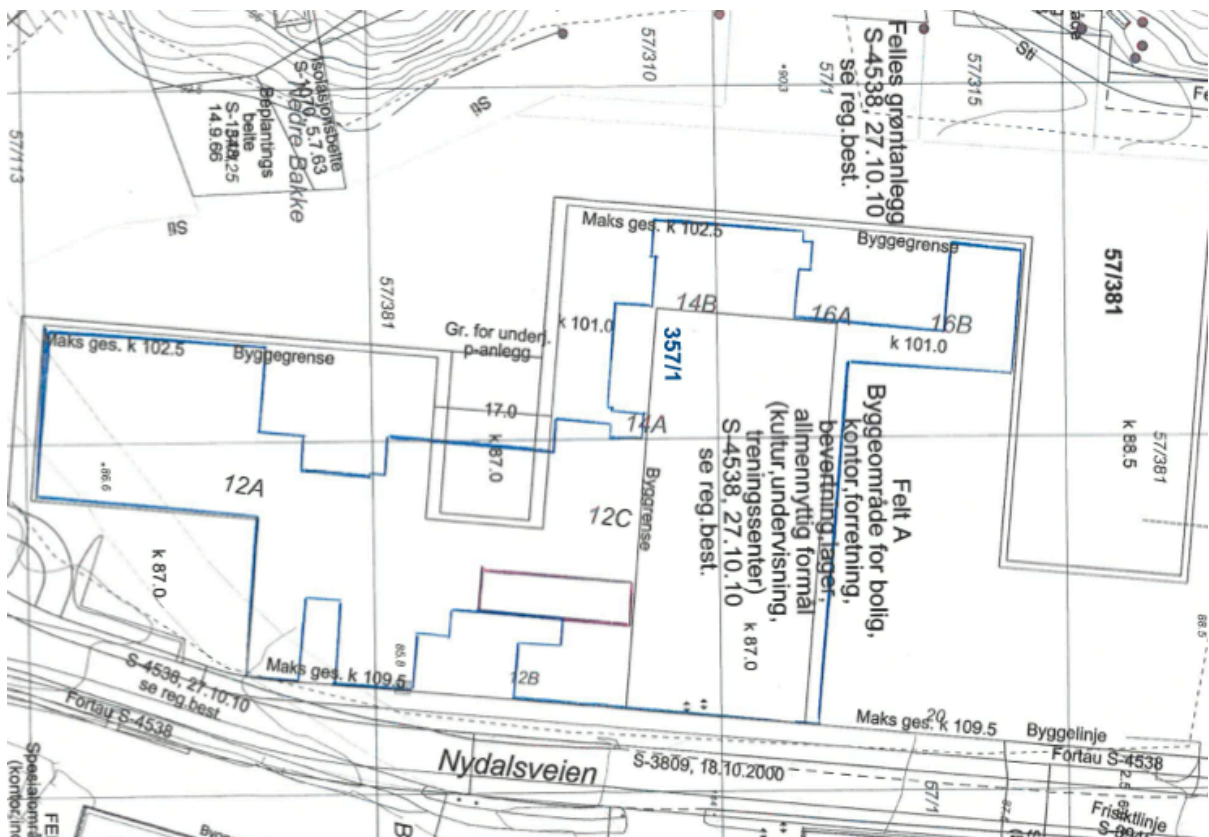
Felles avkjørsel Nr. 4 fra Nydalsveien – sør

Eiendommen søkes fradelt gnr./bnr. 57/1 og 57/40, jf. delingskart.

- Areal 335 m².
- Skal være felles for felles grunneiendom for grøntanlegg og torgareal samt naboeiendommene 57/11, 57/117 og 57/389, jf. reguleringsbestemmelsene.



Figur 11: Delingskart for grunneiendommen Nr. 1.



Figur 12: Delingskart for grunneiendommen Nr. 2.

4.3.4 Byggetrinn 2 – Prosessen, hvordan løses det

Jordskifte er krevd 16. Sep. 2013, etter jskl § 2, 1. ledd bokstav b, c, d og e. Dette kravet gikk ut på jordskifte i henhold til reguleringsplan for Nydalsveien 16-26.

Kravet er mottatt og regnet som forkynt av jordskifteretten 15.10.13.

Deretter var det saksforberedende møte den 28.02.14 hvor kravet skulle gjennomgå og man skulle avklare fremtidig fremdrift for saken.

I jordskiftesaken ble det satt opp en prioriteringsliste for hva som var ønsket gjennomført først. Denne ble sendt til jordskifteretten i prosesskriv av 26. Juni. 2014. Punktvis deles dette opp slik:

1. Prioritet – For Gnr/bnr 57/368, 349, 73 og 74 hastet det med et vedtak ettersom eiendommene er solgt og det må skjøte til og de skal beholde sine gårds- og bruksnummer. Dette hastet.
For bygg C-D og bygg A må det opprettes ny gårds- og bruksnummer hvor man ventet på rammetillatelse for bygg C-D og søknaden for rammetillatelse skulle sendes i desember 2014. Dette er ønsket i mars 2015.
2. Prioritet - Bygg B og E ønsket man nytt gårds- og bruksnummer og ønskes vedtatt i løpet av våren 2015.
3. Prioritet - Anleggseiendommen, utenomhusarealer/fellesarealer, avkjørsel 1 til 4 og offentlig veier/friområder må ha nytt gårds- og bruksnummer og ønskes vedtatt sommeren 2015.

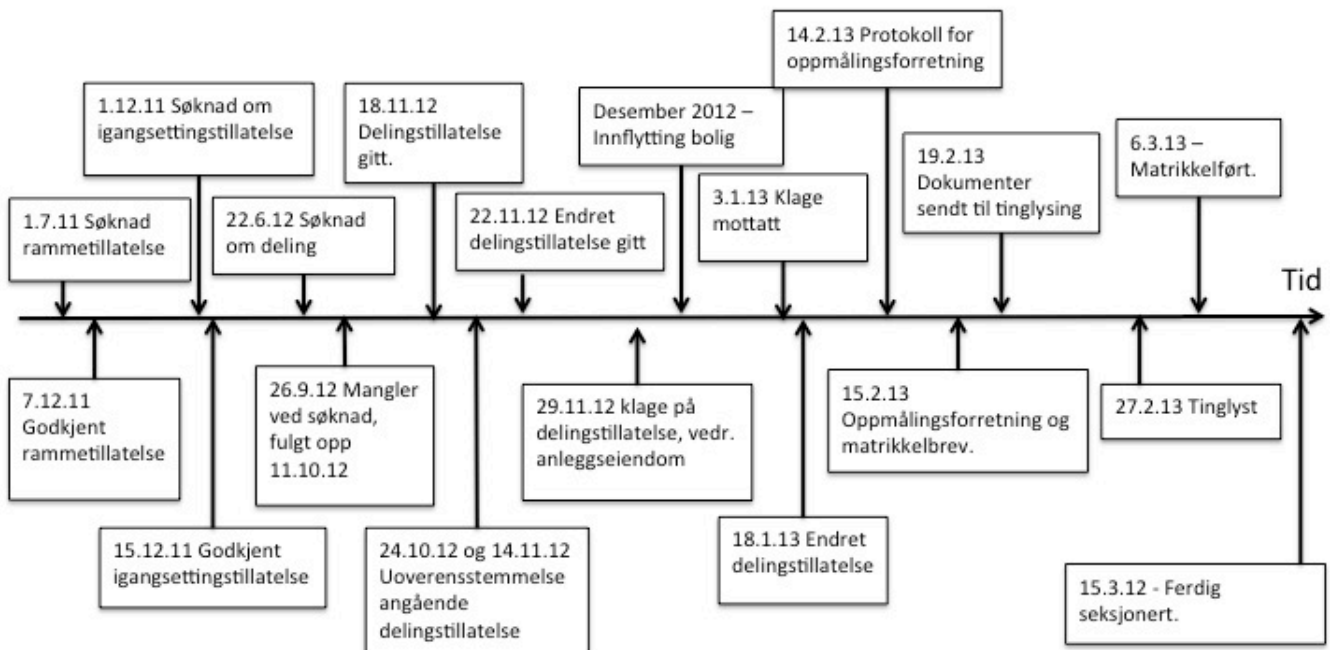
Det første som ble løst, og som hastet var at prioritering nr. 1 ble gjennomført. Etter dette ønsket Avantor AS en utsettelse på prosjektet, rett og slett fordi det var nedgang i boligmarkedet og man ville vente til det ble prognosert at det skulle snu.

Så langt man har kommet i dag er det godkjent rammetillatelse for bygg C+D og man forventer tidligst en rammegodkjenning for bygg A i uke 32. Deretter er det planlagt søknad om seksjonering tidligst i uke 33. Etter saksbehandlingen, som det er beregnet 12 uker for, gjenstår tinglysning som man antar vil ta fire uker. Det er antatt at det skal være tidligst ferdig seksjonert rundt uke 50.

4.5 Tidslinje over byggetrinn 1 og 2

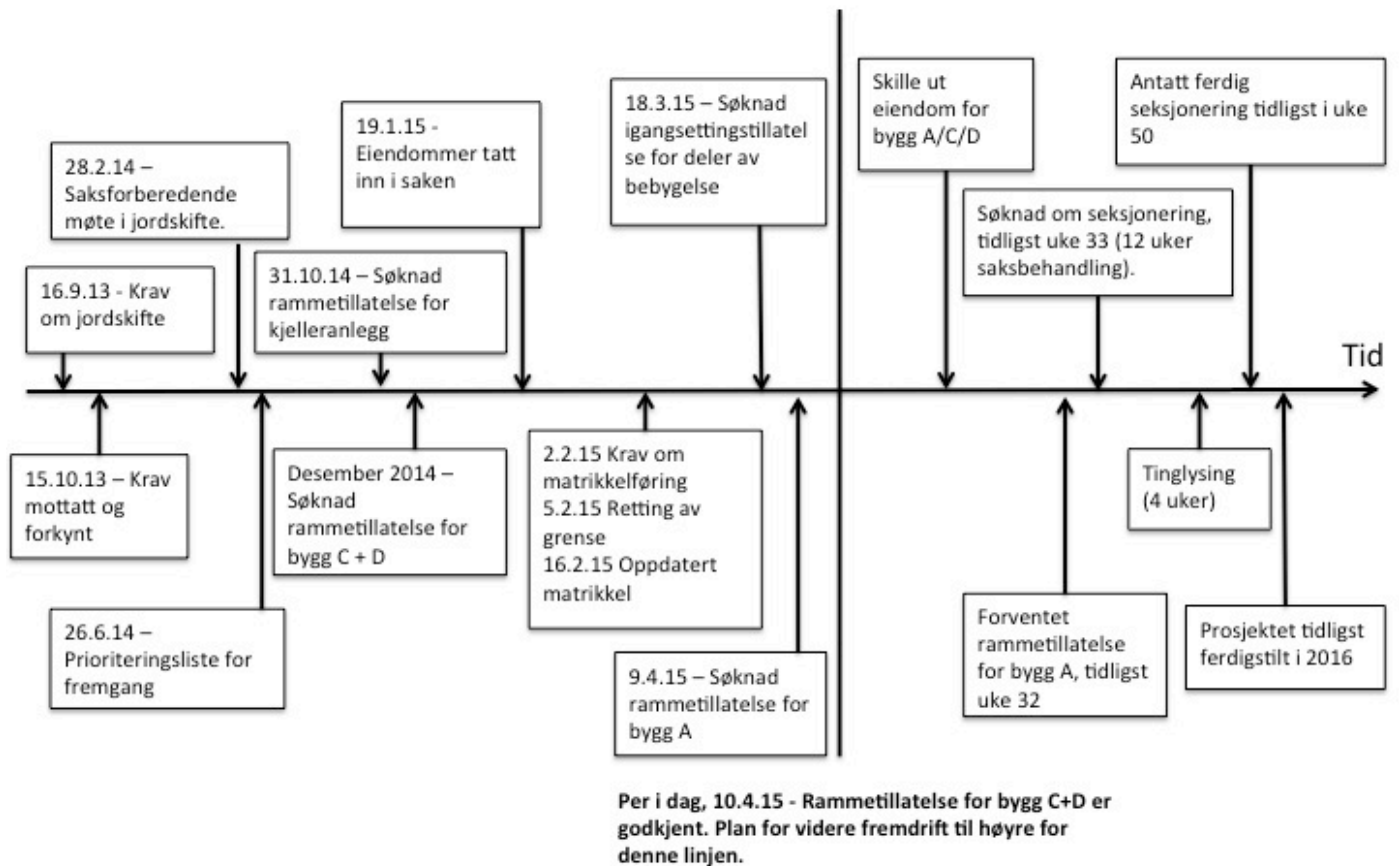
Tidslinjene er satt opp i to runder, en for byggetrinn 1 og en for byggetrinn 2. For byggetrinn 1 er tidslinjen lagd med utgangspunkt fra søknad om rammetillatelse, til det er blitt matrikkelført. For byggetrinn 2 har man ikke kommet så langt enda, og jeg har skrevet ned hva som har skjedd så langt før jeg har måttet legge fremdriftsplanen til grunn for videre tidsbruk. Skillet mellom hva som er gjort og ikke gjort i byggetrinn 2 fremkommer av figuren hvor det er lagt en linje horisontalt på tidslinjen med forklarende tekst under. Det må også påpekes at ved bruk av jordskifte er det ikke nødvendig med delingstillatelse slik det er gjennom det kommunale regimet. Dette er fordi saken gjennom jordskifte skjer i tråd med reguleringsplanen, jf. PBL § 20-1 bokstav m.

Tidslinje byggetrinn 1



Figur 13: Tidslinje over byggetrinn 1.

Tidslinje byggetrinn 2



Figur 14: Tidslinje over byggetrinn 2.

5. Sammenfattende drøftelse

5.1 Innledning

I den sammenfattende drøftelsen er formålet å samle empiri og teori å knytte dette opp mot en konklusjon som skal svare på problemstillingen. Drøftelsen vil først ta for seg byggetrinn 1 og 2 før jeg sitter disse opp i en tidslinje mot den analytiske modellen og milepælene for et transformasjonsprosjekt. Deretter vil jeg drøfte transaksjoner og transaksjonskostnader før jeg tar for meg en drøftelse, gjerne en konklusjon om man vil kalle det det, rettet opp mot problemstillingen.

5.2 Byggetrinn 1

Byggetrinn 1 ble gjort etter normal prosess gjennom det kommunale brukerregimet. Prosessen gjennom kommunen kan være tidkrevende, og er avhengig av å gå gjennom flere "steg" for å komme i mål. Dette er de fire formelle stegene som er nevnt tidligere i oppgaven.

Det virker som det lettere oppstår uforutsette hindringer gjennom å benytte seg av det kommunale regime. En av disse uforutsette hindringene, som Avantor AS ikke hadde regnet med og tatt høyde for, var problemet som oppsto rundt anleggseiendommen og parkeringskjelleren. Dette har vært kjernen i forsinkelsen av byggetrinn 1.

Det er slik at ved innvilgning av delingssøknad må det signeres en erklæring av utbygger. I denne var det slik at garasjeanlegget (del av anleggseiendommen), etter etatens vurdering, ikke var en selvstendig byggetomt. Anleggseiendommen måtte anses som et fellesareal for eiendommene 57/427, 57/428 og hva som senere skulle skilles ut av parsell fra 57/381, og var ikke i samråd med utbyggers plan. Dette var begrunnet av etaten i henhold til PBL §§ 26-1 og 28-7. Dette var en utforutsett risiko sett fra utbyggers side, ettersom det ikke sammenfalt med reguleringsbestemmelsene og lovverket de hadde planlagt etter.

Det er korrekt at anleggseiendommen ikke er en selvstendig byggetomt, dette kommer frem av at det er en anleggseiendom og skal tjene andre eiendommer. Men, den er fradelt og selvstendig matrikulert og er da en selvstendig eiendom. Det fremkommer heller ikke av reguleringsplanen med bestemmelser eller av matrikkelloven at anleggseiendom skal være felles for eiendommene som er angitt i byggetrinnet. Avantor AS har altså opptrådt i tråd med reguleringsplanen, dens bestemmelser og lovverket. Reguleringsplanen er oppfylt når parkeringskravet for de aktuelle eiendommene er blitt sikret. Deretter er det slik at arealet som er disponibelt ut over parkeringsarealet til de parkeringsberettigede eiendommene, kun kan disponeres av anleggseiendomseier til andre formål som er innenfor reguleringsbestemmelsene.

Årsaken til at Avantor AS har valgt å løse det på denne måten er enkel. I Oslo er ikke behovet for parkering like stort som minimumskravet til p-plasser. Dette skyldes at kollektivtrafikken fungerer godt, og spesielt for Nydalen er det blitt bedre nå som T-banen er lagt til området. Avantor AS har da ønsket å oppfylle kravet om parkeringsplasser, men for å la unge førstegangsetablerere (som sannsynligvis ikke trenger parkeringsplass) kunne etablere seg, har de valgt å reservere p-plasser i henhold til reguleringsbestemmelsene hvor man kan kjøpe en evigvarende bruksrett - eller leie dersom det er behov - i senere tid. Dette har gjort at utbygger har kunnet senke kostnaden på boligene, uten å la dette gå utover parkeringskravet fra reguleringsmyndighetene.

Denne forsinkelsen førte til at ferdigstillingen med oppmålingsforretning, matrikulering, tinglysing og seksjonering ikke kom før tre måneder etter at de første boligkjøperne flyttet inn. Ettersom boligene dermed ikke var seksjonert førte dette til problemer knyttet til bank og lån i forhold til sikkerhet.

Utbygger opplevde etter denne prosessen at kommunen ikke var trygge nok i forhold til behandling av kompliserte fradelinger, og at forutsigbarheten for fremdriften var usikker og hadde påført de unødvendige transaksjonskostnader.

Denne hendelsen og erfaringer med det kommunale regimet i forhold til anleggseiendommen og de økte transaksjonskostnadene dette medførte i form

av forsinket oppgjør, merarbeid internt, kostnader til advokatbistand osv., gjorde at Avantor AS nå ønsket seg mer forutsigbarhet i prosessen, og henvendte seg til jordskifteretten for å gå løs på neste byggetrinn.

Byggetrinn 1 gikk altså ikke etter planen grunnet uenighet rundt parkeringsplassene og anleggseiendommen og påførte utbygger økte transaksjonskostnader i forhold til forsinkelsen ved at det ble mer internt arbeid og forsinket oppgjør for boligene.

5.3 Byggetrinn 2

Byggetrinn 2 har gjennom jordskifteregimet så langt gått etter utbyggers plan etter en litt treg start. De har ikke møtt på noen uforutsette hendelser, og sitter foreløpig igjen med en prosess som har vært forutsigbar og rask. Dette kan skyldes jordskifterettens høye kompetansenivå som gjerne relaterer seg til denne typen arbeid og aktuelle problemstillinger. Det eneste som har bidratt til å sinke prosessen var utbyggers eget valg om å holde igjen i påvente av en stigning i boligmarkedet.

Det poengteres at jordskifteretten har fremstått som hjelpsom og særdeles "service minded" i forhold til å bistå en part uten erfaring med bruken av dette regimet. Blant annet holdt jordskifteretten et informasjonsmøte med partene om hvordan regimet fungerer.

En ting som blir trukket frem ved jordskifte er at det knyttes vesentlig mindre risiko til prosessen i forhold til fremdrift i arbeidet. Ved jordskifte kan man gå gjennom utviklingen stegvis og ta for seg punkter som haster mer enn andre og deretter få en bedre flyt i prosessen. Dette løste utbygger og jordskifte ved å sette opp en prioriteringsliste. Jf. PBL § 20-1 bokstav m kan omformingen av eiendomsstrukturer gjøres uten delingssøknad ved bruk av jordskifte. Dette så fremt delingen skjer i tråd med godkjent plan.

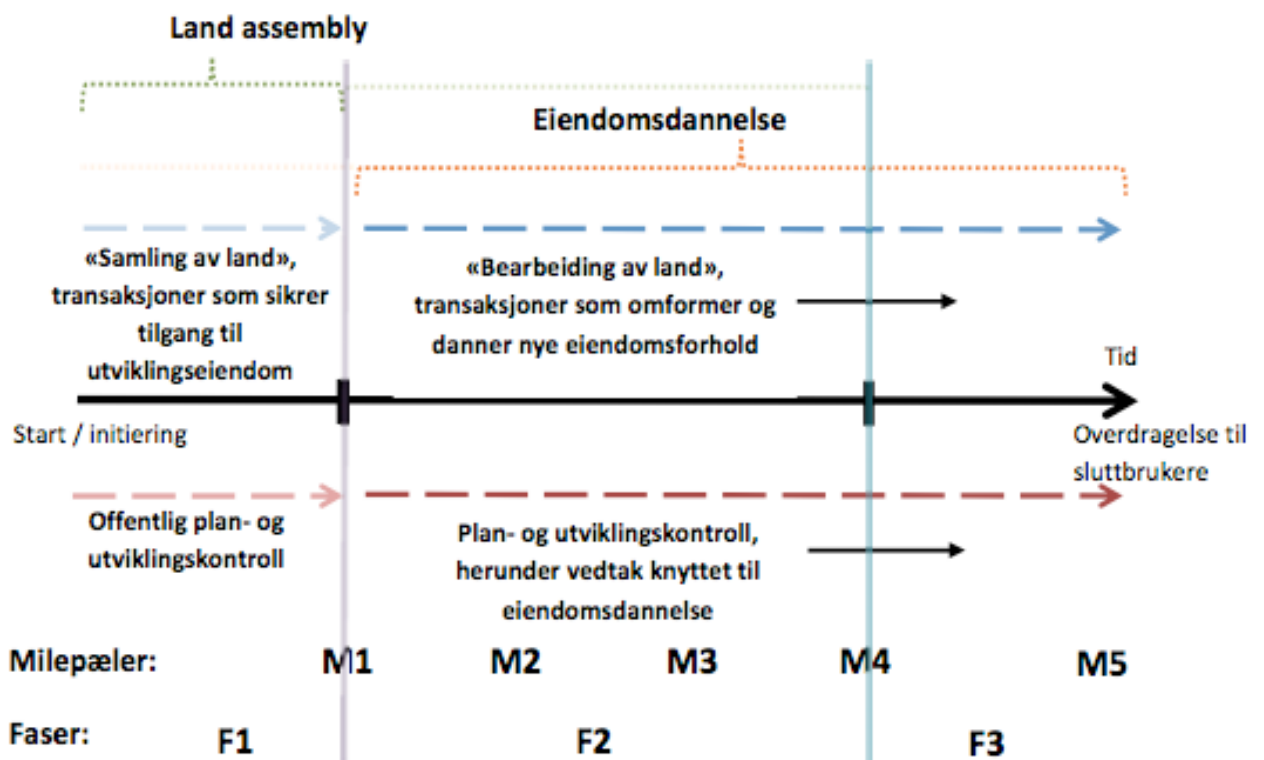
Ettersom jordskifte har høy faglig kompetanse innenfor området, har også effektiviteten i prosessen gått opp. Det som er positivt for utbygger ved benyttelse av dette regimet er at man forholder seg til bare en aktør, nemlig jordskifteretten. Jordskifteretten står for kontakten med "omverden" av gjøremål

som i forhold til matrikulering, tinglysning osv. Dette medfører mindre merarbeid og sparte transaksjonskostnader for utbygger.

I forhold til anleggseiendommen som var problemet i byggetrinn 1, er det rimelig å anta, selv om problemstillingen ikke har dukket opp, at det ville blitt innfridd i henhold til utbyggers plan opp mot reguleringsbestemmelsene og reguleringsplanen dersom det skulle vært løst i jordskifte. Dette kommer nok av jordskifterettens høye kompetansenivå i forhold til slike problemstillinger og rettsanvendelsesspørsmål.

5.4 Tidslinje mot analytisk modell og milepæler

Nå som byggetrinn 1 og 2 sin prosess er klargjort og satt opp i en tidslinje, kan man sammenligne dette mot den analytiske modellen. Teori rundt modellen er beskrevet tidligere i oppgaven.



Figur 15: Analytisk modell satt sammen med milepæler (Ramsjord, 2014a).

5.4.1 Fase en – milepæl 1

Fase en er den innledende fasen ved et transformasjonsprosjekt, og for å oppnå denne må utbygger ha sikret seg rettigheter til grunn og det må foreligge en

godkjent reguleringsplan. Avantor AS som initiativtaker har vært i besittelse av eiendomsrettighetene i området i lang tid, og jeg har ikke undersøkt hvordan de har skaffet seg disse. Dette er grunnet ut i fra at det ligger utenfor oppgavens problemstilling å belyse dette. I forhold til offentlig plan- og utviklingskontroll bygger prosjektet på en godkjent plan fra 27. okt. 2010 og rammetillatelser har blitt innvilget for begge byggetrinn etter vanlig saksbehandlingstid. Dette med unntak av bygg A i byggetrinn 2 som er under behandling. Fase 1 og oppnåelsen av milepæl 1 inneholder de samme transaksjonene i begge brukerregimene og vil ikke utgjøre vesentlige forskjeller ved transaksjonskostnader. For prosjektet er milepæl 1 oppnådd i byggetrinn 1 ved rammetillatelse gitt 7.12.11. For byggetrinn 2 er milepæl 1 delvis innfridd ved at det foreligger rammetillatelse medio april 2015 med unntak for bygg A.

5.4.2 Fase 2 – milepæl 2 til 4

Fase 2 tar for seg behovet for å endre den gamle arealsituasjonen til å passe med regulert plan for området. Formålet er å skape institusjonelt klargjort byggegrunn som markerer oppnåelsen av milepæl 4.

I byggetrinn 1 var det 3 parseller som skulle håndteres. Milepæl 2 ble oppnådd ved at man avgrenset planen mot eiendommene ved å fjerne to eiendommer som lå utenfor feltet, og man overførte hjemmelen til selskapet som står som utbygger. Dette var kjapt gjort uten problemer og gjort tidlig i 2012.

Eiendomsdannelsen for de tre parsellene skulle gjøres ved deling og sammenføring etter PBL § 20-1 bokstav m. Sammen skal disse to utgjøre milepæl 3 og 4, men gjøres i en oppdelt sekvensiell prosess. Først deler man av eiendommene som skal svare til formålet med planen, før man sammenfører resterende areal som oppnår milepæl 3. Deretter foretar man oppmålingsforretning, tinglysing og matrikkelføring som gjennomfører milepæl 4.

Søknad om deling ble sendt til kommunen 22.6.12. Grunnet mangler ved søknaden, ble den forsinket før delingstillatelsen ble innvilget basert på reguleringsplan og rammetillatelse den 8.11.12. Her var det derimot et punkt som ikke stemte vedrørende anleggseiendommen. Dette medførte at

delingstillatelsen for anleggseiendommen ikke ble endret før 18.1.13 og milepæl 3 ble gjennomført. At endelig delingstillatelse (milepæl 3) ble en del forsinket medførte økte transaksjonskostnader for utbygger i form av merarbeid internt og bistand utenifra for å løse problemet. I påvente av ordnet delingstillatelse har utbygger hatt igangsettingstillatelse og i mellomtiden fullført byggprosjektet hvor innflytning i boligene skjedde desember 2012.

Ettersom delingstillatelsen ble forsinket, ble oppnåelsen av fase 2 forsinket da milepæl 4 ble oppnådd i tidlig mars 2013 ved at nye eiendomsenheter ble tinglyst 27.2.13 og matrikkelført 6.3.13. Dette markerer aktivering av milepæl 5.

Jordskifte ble initiert og fremmet etter krav fra utbygger med hjemmel i jskl § 2. Kravet gikk ut på å omforme de eksisterende eiendomsforholdene til å passe med hva som var utarbeidet i prosjektplanen. Foreløpig har ikke jordskiftesaken kommet lenger enn at man har klarlagt områdets ytre grenser og oppdatert matrikkelen mot godkjent plan.

Dette ble gjort 5.2.15 (klarlagt grenser) og 16.2.15 (matrikkelført). Man har altså foreløpig kun oppnådd milepæl 2 ved byggetrinn 2 i deler av prosjektet. Så fort rammetillatelse foreligger for bygg A, vil oppnåelsen av milepæl 1 være gjennomført for hele trinnet. Selv om man venter på rammetillatelsen for bygg A har man kunnet innfri milepæl 2 ved å klarlegge grensene mot planen.

Oppnåelsen av denne milepælen kan sies og hatt en treg start. Dette skyldtes utbyggers ønske om å holde igjen prosessen i påvente av en stigning i markedet.

Ved oppnåelsen av milepæl 3 og 4 skiller jordskifte seg fra kommunen ved at transaksjonene kan gjøres samtidig og uten delingstillatelse. Dette kommer av PBL § 20-1 bokstav m. Fremdriftsmessig er planen å skille ut eiendomsenheter og få institusjonelt betjent land i løpet av sommeren 2015 og man får da gjennomført milepæl 3 og 4 samtidig.

Uten at man har kommet i mål med fase to i byggetrinn 2, kan man trekke en foreløpig konklusjon basert på regimenenes rammer. Hovedforskjellen på regimene er håndtering av tillatelse etter plan- og bygningsloven. Gjennom det kommunale regimet blir utbygger påført flere transaksjoner og mer transaksjonskostnader ved problemer som oppstår uforutsett gjennom søknader

og uenigheter opp mot reguleringsplan og reguleringsbestemmelser. Det knyttes også mer transaksjonskostnader til behandlingsgebyr i det kommunale regimet. Dette har knyttet seg spesielt til anleggseiendommen i byggetrinn 1, som forsinket slutføringen av prosjektet med flere måneder og påførte utbygger ekstra transaksjonskostnader. Det er rimelig å anta, uten at man har kommet så langt i fase to ved byggetrinn 2, at jordskifterettens høye kompetanse på temaet og erfaring, ville legge mer vekt på delingen opp mot reguleringsbestemmelsen, og få avklart eventuelle problemer med midlertidige tillatelser før selve deling.

5.4.3 Fase 3 – milepæl 5

Milepæl 5 i fase 3 ble først oppnådd når oppmåling og matrikkelføring var løst slik at man fikk seksjonert boligene og fikk oppgjør av kjøperne. Seksjoneringen skjedde så fort milepæl 4 var oppnådd og var ført 15.3.13. Dette gjennomfører milepæl 5 og eierskap kan overføres til sluttbruker.

Tidsmessig ble det en forsinkelse på rundt 3 måneder på oppgjøret fra kjøperne, noe som medførte store transaksjonskostnader for utbygger. Det framkom problemer med bank i forhold til finans og sikkerhet med forsinkelse knyttet til overføring av hjemmel til sluttbruker. I tillegg måtte utbygger forholde seg til en del sure kunder.

For oppnåelsen av milepæl 5 og slutten på fase 3 er ikke byggetrinn 2 kommet så langt enda. Det er planlagt at eiendomsenhetene skal være organisert og seksjonert tidligst i uke 50 2015. Når dette er gjennomført er milepæl 5 innfridd og man kan overføre hjemmel til kjøperne.

Fase 3 er som det fremkommer av teorikapittelet, lik for begge regimer når det gjelder transaksjoner. Det vil heller ikke i denne fasen være forskjellige transaksjonskostnader for regimene.

Ved å trekke inn tidslinjene for byggetrinnene i figur 13 og 14, kan man se at prosessen for byggetrinn 1, om man regner fra søknad om rammetillatelse til ferdig seksjonert, har tatt omtrent halvannet år. I byggetrinn 2, om man beregner forholdene likt, vil dette etter planen ta 1 år og 2-3 måneder. Byggetrinn 2 er vesentlig større enn hva byggetrinn 1 er og allikevel, forutsatt at det går etter

planen, er jordskifteregimet raskere enn det kommunale regimet. Årsaken til dette ser ut til å være at forutsigbarheten i jordskifte fremstår som bedre enn hva den gjør i det kommunale regimet. I det kommunale regimet kan man møte på hindringer som forsinker prosjektet ettersom det er vilkår i henhold til PBL som må oppfylles før man kan gå videre i prosessen. En slik forsinkelse medfører vesentlige transaksjonskostnader for utbygger, og tyder på at prosesseffektiviteten og transaksjonskostnadene ved jordskifte er bedre.

Jeg har ovenfor valgt å se bort i fra tiden som er brukt fra jordskifte er krevd og til man faktisk startet arbeidet med byggetrinn to. Dette grunnet utbyggers ønske om å drøye prosessen.

5.5 Transaksjoner og transaksjonskostnader

Informasjonen som omhandler transaksjoner og transaksjonskostnader er basert på intervju med Avantors prosjektleder og vedkommende sine kollegaer.

Ved benyttelse av jordskifte vs. kommune hadde utbygger kalkulert at en behandling i kommunen ville være dyrere enn jordskifte. I jordskifteretten betaler man kun et rettsgebyr, jf. rettsgebyrloven, og utover dette får jordskifteretten tilskudd gjennom statsbudsjettet. I det kommunale regimet må man betale for all saksbehandling som skal tilsvare arbeidet regimet har lagt ned. Underveis med jordskifte, ser det nå ut som at den økte bruken av advokat/rådgiver vil føre til at transaksjonskostnadene ved jordskifte ikke nødvendigvis vil bli lavere enn ved den kommunale prosessen. Dette skyldes den økte bruken av juridisk bistand.

Byggetrinn 1 sin forsinkelse har ikke utbygger konkrete tall på. Konsekvensen av forsinkelsen medførte derimot mer bruk av interntid og konsulenter, samt advokatbistand som måtte til for å løse ”knuten”. I tillegg til dette fikk utbygger senere tilgang til oppgjøret for boligene ettersom seksjoneringen dro ut i tid.

Bruk av jordskifte medfører at man slipper unna en del transaksjoner knyttet til fase 2. Med unntaket fra delingstillatelsen sparer utbygger både tid og minsker risiko for forsinkelser knyttet til feil ved delingssøknad. Jordskifte sin løsning av

eiendomsdannelsen innebærer færre transaksjoner, mindre transaksjonskostnader og mindre risiko for utbygger.

I korte trekk kan man si at jordskifte ikke nødvendigvis trenger å bli billigere enn hva det er ved bruken av kommunalt regime. Dette kan skyldes at dette er første gangen Avantor AS benytter seg av jordskifteretten og dette medfører mer juridisk bistand utenifra, som igjen fører til høyere transaksjonskostnader. Derimot er det slik at utbygger føler at i et komplekst byggeprosjekt som dette, at jordskifteretten stiller sterkere i prosessen, arbeidet og dialogen med utbygger.

Det kan se ut som om det er slik at ved enklere delingssaker vil bruken av det kommunale regimet være enklere, men så fort det blir litt komplisert vil jordskifteretten være å foretrekke.

5.6 Drøftelse mot problemstilling

Før jeg skal sammenligne min drøftelse mot Ramsjords doktorgradsavhandling, ønsker jeg å sette opp en drøftelse rettet konkret mot problemstillingen. Dette er fordi jeg ønsker å gi et svar på oppgavens problemstilling, men også ha noe å trekke inn i sammenligningen mot Ramsjords arbeid.

Hovedproblemstillingen for oppgaven var:

- *"Hvordan tilpasser utviklere seg for å øke prosesseffektiviteten ved urban utbygging?"*.

Dette ønsket jeg å underbygge ved å finne svar på underproblemstillingene jeg hadde satt opp:

- *"Hvordan påvirker transaksjonskostnader valget mellom de ulike brukerregimene?"*
- *Hva påvirker en utbyggers valg gjennom en utbyggingsprosess?"*
- *Opplever utbygger forskjeller i transaksjonskostnader ved de forskjellige regimene?"*

- *”Hvordan opplever en utbygger henholdsvis det kommunale regimet og jordskifteregimet i praksis?*
- *Hvilke brukerregimer av henholdsvis det kommunale og jordskifte er mest effektivt, og hvorfor?”*

Det virker ikke som om det nødvendigvis er transaksjonskostnadene som bestemmer hvilket regime man ønsker å benytte seg av, men heller tryggheten i at prosjektet blir ferdig i tide uten at man møter på store hindringer. Dette mener jeg kommer tydelig frem ved at prosjektlederen mente at jordskifte ikke nødvendigvis ville bli billigere, ettersom de hadde behov for mer juridisk hjelp ved bruken av jordskifte. De ønsket seg heller en mer fleksibel, tilrettelagt og forutsigbar prosess. På forhånd hadde de regnet ut at jordskifte ville bli billigere totalt sett, men dette kan man ikke konkludere med før tallene er på papiret og prosjektet er ferdig.

Ved at man i byggetrinn 1 ble flere måneder forsinket da man møtte problemer i det kommunale regimet, gjør at det kan virke som om systemet fremstår som lite fleksibelt og løsningsorientert for komplekse transformasjonsprosjekt. Selv om utbygger hadde fulgt reguleringsbestemmelsene og lovverket, dukket det opp motstand ettersom en paragraf i lovverket kanskje ble tolket litt for snevert og direkte av plan- og bygningsetaten. Akkurat denne mangelen på fleksibilitet og sikkerhet gjorde at man valgte jordskifte i byggetrinn 2.

Det virker som om jordskifteretten stiller med en høyere kompetanse, god faglig trygghet og bedre koordinering til kompliserte transformasjonsprosjekt i forhold til det kommunale systemet. Ved bruk av jordskifte kan man ”utvikle” saken underveis ettersom det er behov ved at man kan tilføye oppgaver eller stokke om på oppgaver underveis. I det kommunale regimet må man innom flere avdelinger hvor hver sekvensielle prosess løses individuelt. Ved en slik stegvis behandling som i kommunen møter man risiko ved at søknader kan inneholde feil. En feil i søknad vil medføre lengre saksbehandlingstid og økte transaksjonskostnader.

Prosjektleder fortalte at dersom man hadde hatt et mindre komplisert prosjekt hvor det dreide seg om en enkel delingssak, ville det kommunale regimet vært

førstevalget. Plan- og bygningsetaten vil da fremstå som enklere i prosessen enn hva jordskifte vil gjøre.

Ved benyttelse av jordskifte vil jeg kunne si at prosessen med endring av eiendoms- og rettighetsstrukturer, fremstår som mer effektiv og innebærer mindre transaksjonskostnader enn i det kommunale regimet ettersom det kan gjøres i en hel prosess. I det kommunale regimet må dette løses gjennom flere sekvenser og er mer tidkrevende. PBL § 20-1 bokstav m gir unntak for søknad om delingstillatelse ved jordskifte. Dette så fremt jordskifte skjer i tråd med rettslig bindende plan for området. Dette er interessant sett i lys av prosesseffektivitet og transaksjonskostnader. Ved at man slipper å gå gjennom en søknadsprosess hvor det kan oppstå forsinkelser, vil man gjennom jordskifte forholde seg til godkjent plan og spare tid og ressurser. Ved at man har mindre transaksjoner og bedre koordinering knyttet til fase 2 i jordskifte, vil dette igjen spare utbygger transaksjonskostnader.

Gjennom arbeidet med oppgaven, dokumentanalyse, intervju og at stoffet har fått godgjøre seg litt i bakhodet sitter jeg igjen med inntrykket av at en utbygger ønsker en prosess med minst mulig risiko og at man klarer å overholde tidskjema for et prosjekt. Det virker ikke som om transaksjonskostnader er første prioritet ved valg av regime, men heller forutsigbarhet og trygghet for fremdrift i prosessen. Dette peker på at en utbygger må vurdere kompleksiteten i et prosjektet før man skal velge hvilket regime man ønsker å benytte seg av.

Ettersom formelle krav behandles og godkjennes av det kommunale regimet, kan man anta at det vil være lurt for en utbygger å holde seg på "god fot" med regimet. Med dette i tankene, skal en sak være komplisert før man ønsker å benytte seg av jordskifteregimet for å foreta et transformasjonsprosjekt.

6. Avsluttende refleksjoner

6.1 innledning

Under den avsluttende refleksjonen vil jeg trekke oppgaven mot et annet formål enn problemstillingene. Jeg vil se om mitt arbeid og hva jeg har funnet ut, kan sammenlignes med tidligere arbeid ved lignende caser i andre transformasjonsprosjekter. Oppgaven min baserer seg mye opp mot artikkel 4 som Ramsjord (2014b) har skrevet under sin doktorgradsavhandlingen (2014a). Den tar som tidligere nevnt for seg Grefsen og Lillohøyden, og selv om det er to ulike prosjekter kan de sammenlignes ettersom det er brukt kommunalt regime og jordskifte. Også som tidligere nevnt er det positivt for påliteligheten at casene finner sted i samme by, som vil tilsi at man benytter seg av det samme kommunale systemet og samme jordskiftedomstol.

6.2 Sammenligning opp mot Ramsjords arbeid i artikkel 4

Funnene Ramsjord har gjort ved sin analyse har vist at det er en indikasjon på at jordskifte bidrar til å redusere transaksjonsbehovet og transaksjonskostnadene. Jordskifte har også bidratt til å øke sikkerheten og har mer effektive koordineringsprosedyrer når det blir sammenlignet mot det kommunale regimet. Han har kommet til at de formelle og uformelle institusjonelle rammene i jordskifteregimet, har bidratt til å koordinere eiendomsdannelsen til prosjektgjennomføringen mer effektivt for brukerne.

Ramsjord har også kommet til at forskjellene i de institusjonelle rammene eliminerer behovet for enkelte transaksjoner i tråd med prosedyrer nedfelt i de formelle institusjonelle rammene. Dette ved at det i jordskifte legges til rette for en koordinert transformasjon av eiendoms- og rettighetsstrukturer gjennomføres, mens i det kommunale regimet fungerer tilnærmingen basert på sekvenser av enkle operasjoner som baserer seg på flere transaksjoner og en trinnvis omforming av eiendomsforholdene via flere av avdelinger.

Dette har jeg også funnet likheter for i mitt arbeid. Prosjektleder påpeker at det var ønskelig å benytte seg av jordskifte ettersom dette ville øke

prosesseffektiviteten og minske usikkerheten knyttet til prosjektets fremgang. Dette spesielt fordi koordineringen og smidigheten i jordskifte ble løst på en bedre måte. Milepæl 3 og 4 blir løst sekvensielt i det kommunale regimet, mens i jordskifte er planen for å løse dette en samlet prosess. Før Avantor AS krevde sak om jordskifte, regnet de ut at transaksjonskostnadene ville bli mindre enn ved bruk av kommunalt regime. Skal man se bort i fra at Avantor AS må benytte seg av ekstra juridisk bistand ettersom de aldri har vært i jordskifteretten før, må jeg kunne konkludere med at mitt arbeid har samme utfall som Ramsjord sitt. Dette i form av at jordskifte har færre transaksjoner som fører til færre transaksjonskostnader isolert sett. Jeg tar da forbehold om at de ikke er ferdig med saken i jordskifte og man ikke har konkrete tall annet enn hva utbygger har planlagt.

Funnene til Ramsjord har også kommet til at begge brukerregimene, grunnet fragmenterte institusjonelle rammer, organisering osv., er utsatt for koordineringsproblemer som vil bidra til økte transaksjonskostnader. Dette relaterer seg for eksempel til håndteringen av begrensede rettigheter i fast eiendom. Dette kan være seg spesielt ved panteheftelser, samt koordinering mellom transaksjoner i eiendomsdannelsen og øvrige aspekter ved offentlig plan- og utviklingskontroll.

Begrensede rettigheter har ikke vært et tema for oppgaven min, ettersom Avantor AS har hatt kontroll over alle rettigheter i lang tid før prosjektet startet. Men, ved den offentlige plan- og utviklingskontrollen må begge regimene gjennom samme prosedyre, og det er naturlig å anta at man vil møte på samme usikkerhetsmomenter ved bruk av begge regimene. Dette kommer av at nevnte punkter ligger utenfor jordskifteregimet og det kommunale regimet sin kontrollevne for prosesseffektivitet.

Konklusjonen til Ramsjord er at det tyder på at vi har et betydelig potensial for å redusere transaksjonskostnadsnivået og øke prosesseffektiviteten i begge regimer. Prosjektlederen i Avantor AS påpeker at starten i jordskifte var treg. Om dette skyldes lite erfaring med jordskifteretten eller at man holdt igjen prosjektet er jeg usikker på, men det kan tyde på at prosesseffektiviteten ikke

nødvendigvis er bedre i jordskifte. Dette kommer også frem av tidslinjene over byggetrinn 1 og 2 i empirikapittelet. Transaksjonskostnadsnivået har jeg nevnt rett ovenfor, og Avantor AS har ikke nødvendigvis fått mindre transaksjonskostnader ved å benytte seg av jordskifteregimet, men heller færre transaksjoner. Skal jeg se kun på casen i Nydalen med tanke på fremtidig plan, vil nok transaksjonskostnadene ved bruk av jordskifte bli lavere. Dette kommer av at man mest sannsynlig vil unngå forsinkelser knyttet til uenigheter og at man ikke har behov for delingstillatelse. Jeg vil derimot ikke være så bastant at jeg har fått samme konklusjon som Ramsjord på dette området. Hadde jordskiftesaken kommet lenger da jeg arbeidet med studiet, ville dette vært lettere å analysere.

Ramsjord (2014a) peker på at eiendomstransformasjoner skjer som unntak i jordskifteretten. Virkemidlet for å løse transaksjoner knyttet til eiendomsdannelse er i utgangspunktet en jobb for det kommunale regimet. Dette påpekte også den juridiske rådgiveren. Dette kommer av at systemet er utformet for å gjennomføres i det kommunale regimet og at lover og regler er formet for at slike saker hovedsakelig skal løses i det kommunale regimet. Hva som vil skje med jordskifteretten dersom utbyggere begynte å benytte seg av dette som normal praksis, kan fort skape kapasitetsproblemer for jordskiftedomstolen.

7. Litteraturliste

- Avantor.no. (2015). <http://avantor.no/Eiendom-og-prosjekter/Prosjekter/132>.
(lesbar 10.5.15).
- Ellickson, R. C. (2011). *Two cheers for the bundle-of-sticks Metaphor, Three Cheers for Merrill and Smith*. *Econ Journal Watch*, 8 (3): 215-222.
- Hong, Y. H. & Needham, B. (red.). (2007). *Analyzing Land Readjustment: Lincoln Institute of Land policy*. 240 s.
- Louw, E. (2008). *Land assembly for urban transformations: the case of's Hertogenbosch in The Netherlands*. *Land Use policy* 25:69-80.
- Mjøøs, L. B. & Sevatdal, H. "Eiendomsdannelse mellom myndighetsutøvelse og tjenesteyting, i Røsnes, A (red.). *Arealadministrasjon*. Universitetsforlaget 2014. ISBN: 978-82-15-02368-7
- Ramsjord, E. H. (2014a). *Eiendomsdannelse i bytransformasjon*. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, NMBU.
- Ramsjord, E. H. (2014b). *User Rights Regimes for Property Formation – Transactions and Efficiency in Norwegian Urban Transformation*.
- Ramsjord, E. & Røsnes, A. (2013). Land Assembly by the Aid of Land Readjustment: Norwegian Experiences in Urban Transformations, in: Hepperle, E. Dixon-Gough, R., Maliene, V., Mansberger, R., Paulsson, J. & Pödör, A. (red.) *Land Management: Potential, Problems and Stumbling Blocks*. Zürich: Hochschulverlag AG a.d. ETH, s. 85-106.
- Røsnes, A. E. (red.) (2014). *Arealadministrasjon*. Universitetsforlaget 2014. ISBN: 978-82-15-02368-7

Lover:

Eierseksjonsloven. Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

Forvaltningsloven. Lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker.

Jordlova. Lov av 5. desember nr. 23 om jord.

Jordskifteloven. Lov av 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte

Matrikkellova. Lov av 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering.

Panteloven. Lov av 8. februar 1980 nr. 2 om pant.

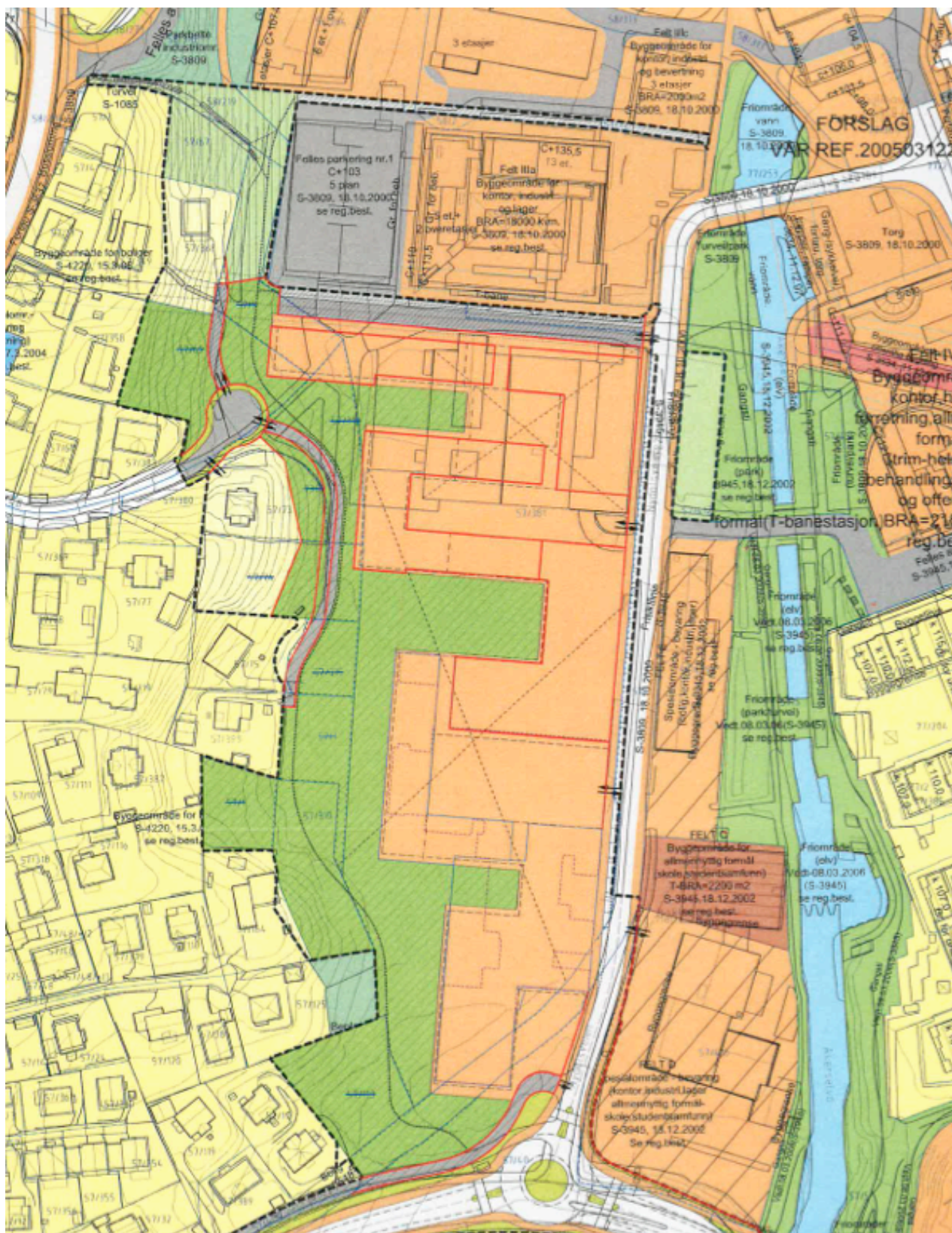
Sameigelova. Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameige.

Tinglysingsloven. Lov av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing.

Tomtefesteloven. Lov av 20. desember 1996, nr. 106 om tomtefeste.

8. Vedlegg

8.1 Vedlegg 1 – Reguleringsplan



8.2 Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4538

Vedtaksdato: 27.10.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Saken gjelder: NYDALSVEIEN 16 -23. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.57 bnr. 381 m.fl. Byggeområde for bolig, forretning, kontor.

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:
200610700

Saken består av 5 sider inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NYDALSVEIEN 16 – 26, GNR. 57 BNR. 381 MED FLERE

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200610700 datert 29.06.2009, revidert 04.05.2010.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for bolig (felt B – F)
- byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, lager, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, treningssenter) (felt A)
- offentlig trafikkområde: kjørevei, fortau, sykkelfelt, annet veiareal
- friområde: park
- spesialområde: parkbelte
- fellesområde: felles avkjørsel, felles gangareal, felles grøntanlegg

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse innenfor byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, lager og allmenntillegget formål skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for omsøkt del av byggeområdet samt for fellesområder som naturlig grenser til den aktuelle delen av byggeområdet. Planen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise atkomst, bil- og sykkelparkeringsplasser på terreng, leke- og oppholdsarealer, interne gangveier, belysning, overvannshåndtering, nytt terreng samt eksisterende og ny beplantning. Planen skal vise trinnfri gangforbindelse mellom gårdsrom og felles grøntanlegg. Planen skal redegjøre for materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer og møblering. Gjennomgående sti fra nord til sør gjennom fellesarealet og eventuelle støyskjermer skal inntegnes på planen. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.2 Skilt og reklame

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan samlet for det enkelte bygg. Skiltplan skal være i henhold til generelle retningslinjer i Skilt- og reklameplan for Oslo, vedtatt av bystyret 17.06.2009.

§ 4. Byggeområder – utnyttelse

4.1 Byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, lager, allmenntillegget formål (felt A)

Maksimalt tillatt bruksareal settes til BRA = 43 500 m². Boligdelen skal utgjøre minimum 10 000 m² BRA. Forretninger kan utgjøre inntil 4 000 m² BRA.

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Arealer under terreng, inkludert parkering og boder, skal ikke medregnes i BRA.

Minste uteoppholdsareal (MUA) settes til 50 m² pr. boenhet. Minst 70 % av arealene skal være felles oppholdsarealer på bakkeplan. Resterende arealer kan etableres som private forhager, balkonger eller takterrasser. Felles grøntområde skal inngå i MUA.

4.2 Byggeområder for bolig (felt B og C)

Maksimalt tillatt bebyggd areal, BYA = 24 %. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass. Minste tomtestørrelse skal være 600 m². Uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger. Felles grøntområde kan inngå i MUA.

4.3 Byggeområde for bolig (felt D, E og F)

Byggeområdet for bolig underlegges de samme bestemmelsene som tilliggende boligareal (S-4220).

§ 5. Plassering og høyder

Felt A: Bebyggelsen, inkludert balkonger, skal ligge innenfor viste byggegrenser, og innenfor maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. I gårdsrommene skal avstanden mellom fasadeliv for motstående bygninger være minimum 17 meter. Eventuelle balkonger må ligge utenfor denne gårdsromsonen. Balkonger kan stikke inntil 2,0 meter ut fra hovedfasadeliv og lengden på balkonger skal da samlet ikke utgjøre mer enn 1/3 av fasadens lengde. Alternativt kan balkonger stikke inntil 1,8 meter ut fra

hovedfasadeliv og lengden på balkonger skal da samlet ikke utgjør mer en 40 % av fasadens lengde. Gårdsrom mot Nydalsveien skal ligge på nivå med veien. Fra Nydalsveien, via gårds plassene og gjennom åpninger i bebyggelsen, skal det være allment tilgjengelige gangforbindelser til sti i felles grøntanlegg, jmfør § 11-3. Det skal i de to gårdsrommene være åpninger i øst-vest retning, i bygningenes hele høyde og med en bredde på minst 8 meter. I tillegg skal det i hvert av gårdsrommene etableres minst én åpning i nord-syd retning som skal ha en fri høyde tilsvarende minst to etasjer og en bredde på minimum 5 meter. Forretnings- og bevertningsarealer skal ligge i 1. etasje og kan ha fasade mot Nydalsveien, felles avkjørsel nr. 1 og gårdsrom som vender ut mot Nydalsveien. Boliger skal ikke ha fasade direkte mot Nydalsveien.

Felt B og C: Gesimshøyde kan være inntil 6,5 meter og manehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomt og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

§ 6. Utforming

6.1 Arkitektur

Felt A: Bebyggelsen skal organiseres i forhold til et aksesystem som er orientert normalt på Nydalsveien. Fasadeforløp skal fremstå som kontinuerlig og skal styrke opplevelsen av en sammenhengende bebyggelse. Langs Nydalsveien skal fasadelivet ligge i byggegrensen. Fasaden til næringsbebyggelsen ut mot Nydalsveien skal ha et enhetlig, lyst og reflekterende uttrykk. Fasadene i første etasje mot Nydalsveien skal gis en utforming som styrker opplevelsen av det offentlige rom.

Fasade mot Nydalsveien skal ha et stramt uttrykk med en gjennomgående gesimslinje og hvor det ikke tillates utkragede bygningsdeler. På fasader mot gårdsrom som vender mot Nydalsveien kan det tillates utkragede bygningsdeler, men gesimslinjen tillates ikke brutt.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal heissjakter, ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen, slik at takoppbygg i størst mulig grad unngås. Ventilasjonshetter, rekkverk og lignende tillates likevel i nødvendig grad etablert over de fastsatte gesimshøydene. Bebyggelsen i felt A skal ha skråtak hvor gesims skal følge den rette linjen mellom høy- og lavpunkter som er vist på plankartet. Det tillates etablert innfellede terrasser på takflatene. Avstand mellom fasadeliv og innfelt takterrasse, eller andre innfelling eller oppbygg i takflaten, skal minimum være 2,0 meter. Boligbygg kan ha en dybde på inntil 14 meter inkludert balkonger. Minimum 50 % av boligene skal være belyst fra mer enn en side. Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst.

Felt B og C: Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal bygningene ha en størrelse og et volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse. Nye bygninger skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet.

6.2 Miljø

Innenfor Felt A skal nye bygninger ha grønne tak som ivaretar fordrøyning av takvann.

6.3 Leilighetsfordeling

Boligdelen i Felt A skal ha følgende leilighetsfordeling:

- Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA
- Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA
- Minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA

§ 7. Avkjørsel og atkomst

Avkjørsler til offentlig vei tillates i henhold til pilmarkeringer på plankartet.

Atkomst til parkeringsanlegg innenfor felt A skal skje fra felles avkjørsel nr. 1 og 4.

§ 8. Offentlige trafikkområder

Innenfor hovedformålet "offentlige trafikkområder" tillates i forbindelse med senere detaljprosjektering justeringer av grense mellom kjørevei, sykkelfelt, gangareal og annet veiareal. Annet veiareal skal opparbeides som grøntarealer. Opparbeidelse skal skje samtidig med veioppbeidning.

§ 9. Friområde: park

Friområdet skal opparbeides parkmessig og skal sees i sammenheng med tilgrensende friområder langs Akerselva med tanke på en helhetlig utforming. Turvei/sti langs Akerselva kan integreres i området.

§ 10. Spesialområde: parkbelte

Eksisterende trær/vegetasjon skal beholdes eller erstattes av nye trær. Eventuelle fremmede arter kan erstattes av arter som forekommer naturlig i nærområdet.

Stiforbindelser som vist på plankartet inkludert eksisterende trapp, skal opprettholdes.

§ 11. Fellesarealer

11.1 Felles avkjørsler

Felles avkjørsel nr. 1 skal være felles for gnr.57 bnr.1, 381 og 398 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles avkjørsel nr. 2 skal være felles for gnr. 57 bnr. 69, 349 og 368 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles avkjørsel nr. 3 skal være felles for gnr.57 bnr.1, 75, 312, 315, 381 og 393 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles avkjørsel nr. 4 skal være felles for gnr. 57 bnr.1, 40, 117, 119, 381 og 389 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse.

11.2 Felles gangarealer

Felles gangareal nr. 1 skal være felles for gnr.58 bnr.283, 284 og 308, gnr.57 bnr.398 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles gangareal nr. 2 skal være felles for gnr.57 bnr. 381 og 398, samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse.

Felles gangareal nr. 1 og 2 skal i tillegg gi atkomst til stiforbindelse i felles grøntanlegg, jmfør § 11.3.

11.3 Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg skal være felles for gnr.57 bnr.381, 368, 73 og 74, samt framtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles grøntanlegg skal beplantes i henhold til godkjent utomhusplan, og skal tilrettelegges som oppholds- og lekeareal, felles for boligene innenfor planområdet. Eksisterende trær/vegetasjon i skrenten mot vest skal i hovedsak beholdes eller erstattes av nye trær. Fremmede arter kan erstattes av arter som forekommer naturlig i nærområdet. Lekearealer skal opparbeides med naturlige materialer.

Gjennom fellesarealet skal det som vist på plankartet opparbeides en gjennomgående sti fra nord til sør som skal knyttes til offentlig gangveinett.

§ 12. Parkering

Parkering for byggeområdene:

Bil- og sykkelparkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for "Den åpne byen" i Oslo kommune. For bilparkering skal normens laveste verdi legges til grunn. Minst 5 % av alle parkeringsplassene skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.

I tillegg til parkering for bebyggelsen innenfor planområdet tillates etablert:

- 20 parkeringsplasser som erstatning for eksisterende parkeringsplasser innenfor friområde (tidligere felles parkeringsareal for bebyggelse regulert til bevaring i Nydalsveien 15-21).
- 30 parkeringsplasser for Nydalsveien 21 som erstatning for eksisterende bakkeparkering (beliggende langs vestsiden av Nydalsveien samt langs østsiden/elvesiden av eksisterende bevaringsregulert bygning).

Med unntak av korttidsplasser for varelevering, av- og påstigning og lignende, skal all bilparkering for ny bebyggelse etableres under terreng når området er ferdig utbygd.

Offentlig parkering:

Langs Nydalsveien tillates opparbeidet offentlige parkeringsplasser som vist på plankartet. Offentlig parkering skal ikke medregnes i parkeringsdekning for byggeområdene.

§ 13. Støy

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs

støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbatende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støyskjermer skal inntegnes på utomhusplanen.

Alle boliger skal ha minst en stille side, det vil si at utendørs støynivå ved fasaden skal ligge under gjeldende grenseverdi.

§ 14. Overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av all overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Det skal tilstrebes å bruke åpne overvannsløsninger der dette er mulig.

§ 15. Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

§ 16. Rækkefølgebestemmelser

Det tillates ikke gitt brukstillatelse for mer enn 50 % av samlet bruksareal før offentlige veier med fortau og tiliggende annet veiareal som inngår i planen er ferdig opparbeidet. Fortau langs vestsiden av Nydalsveien skal ferdigstilles i takt med utbyggingen av langsiggende bebyggelse, før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.3 Vedlegg 3 – Intervjuguide

Intervjuguide

Intervjuet skal relatere seg opp mot problemstillingen og temaer rundt prosessen.

Gå igjennom prosessen for byggetrinn 1 og 2.

Problemstillingen er:

En komparativ sammenligning av brukerregimene gjennom å sekvensielt se på gangen i gjennomføring av eiendomsdannelse.

- *Hvordan tilpasser utviklere (initiativtakere) seg for å øke prosesseffektiviteten ved urban byutvikling?*
 - *Hvilke brukerregimer av henholdsvis det kommunale og jordskifte er mest effektivt og hvorfor?*
 - *Hvordan påvirker transaksjonskostnader valget mellom de ulike brukerregimene?*
 - *Hva påvirker en utbyggers valg gjennom en utbyggingsprosess?*
 - *Hvordan opplever utbygger det kommunale regimet?*
 - *Hvordan opplever utbygger jordskifteregimet?*
 - *Hvilke transaksjonskostnader opplever utbygger i de forskjellige regimene?*

Punkter for intervju:

- Hvordan ble Avantor sittende med rettigheter? Frivillig erverv?
- Byggetrinn 1 – Gikk det som det skulle?
 - Hvorfor/Hvorfor ikke?
 - Hvilke utfordringer møtte man på som var uventet?
 - Hva er positivt/negativt med kommunalt regimet?
 - Hvilke erfaringer ble gjort under byggetrinn 1?
 - Hva innebærer risiko ved kommunalt regime?
 - Hvordan påvirket bruken av kommunalt regime transaksjonskostnader og kostnader?
 - Evt. hva ble kostnader, merkost?
 - Gikk byggetrinn 1 i henhold til planen? Hvorfor/hvorfor ikke?
- Byggetrinn 2 – gikk det som det skulle?

- Hvorfor/hvorfor ikke?
- Har man møtt på noen uventede utfordringer?
- Hva er positivt/negativt med jordskifte?
- Hvilke erfaringer har man gjort seg under byggetrinn 2?
- Hvilke risiko har man tatt høyde for ved jordskifte?
 - Var det mindre risiko knyttet til jordskifte? Hvorfor?
- Hvordan påvirket bruken av jordskifte transaksjonskostnader og kostnader?
- Evt. Hva ble kostnader, merkost?
- Gikk byggetrinn 2 i henhold til planen? Hvorfor/hvorfor ikke?
- Hvorfor er det ene brukerregimet mer effektivt enn det andre?
- Har transaksjonskostnader noen betydning for hvilket valg man tar i forhold til regime?
- Hva har innvirkning på en utbyggers valg av regime?
- Hva slags inntrykk sitter utbygger igjen med av kommunalt regime?
- Hva slags inntrykk sitter utbygger igjen med av jordskifte?
- På generell basis, er det noe som går igjen i forhold til jordskifte eller kommune?
 - Dette være seg at man får de samme "fordelene/ulempene" gang på gang for eksempel?

8.4 Vedlegg 4 – NSD

Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS
NORWEGIAN SOCIAL SCIENCE DATA SERVICES



Eivind Hasseldokk Ramsjord
Institutt for landskapsplanlegging Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

1430 ÅS

Vår dato: 16.12.2014

Vår ref: 40749 / 3 / AGL

Deres dato:

Deres ref:

Havard Hørlages gate 29
N-5007 Bergen
Norway
Tel: +47 55 58 21 37
Fax: +47 55 58 96 50
nsd@nsd.uib.no
www.nsd.uib.no
Orgnr: 985 321 884

TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 14.11.2014. Meldingen gjelder prosjektet:

<i>40749</i>	<i>Komperativt case av eiendomsdannelse gjennom kommunen og jordskifteretten</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Eivind Hasseldokk Ramsjord</i>
<i>Student</i>	<i>Sindre Haverstad</i>

Etter gjennomgang av opplysninger gitt i meldeskjemaet og øvrig dokumentasjon, finner vi at prosjektet ikke medfører meldeplikt eller konsesjonsplikt etter personopplysningslovens §§ 31 og 33.

Dersom prosjektopplegget endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for vår vurdering, skal prosjektet meldes på nytt. Endringsmeldinger gis via et eget skjema, <http://www.nsd.uib.no/personvern/meldeplikt/skjema.html>.

Vedlagt følger vår begrunnelse for hvorfor prosjektet ikke er meldepliktig.

Vennlig hilsen

Katrine Utaaker Segadal

Audun Løvlie

Kontaktperson: Audun Løvlie tlf: 55 58 23 07

Vedlegg: Prosjektvurdering

Kopi: Sindre Haverstad sindre@haverstad.net

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

Avdéingskontore / District Offices

OSLO NSD: Universitet i Oslo, Postboks 1055 Blindern, 0316 Oslo. Tel: +47 22 85 52 11. ndk@uo.no
TRONDHØM NSD: Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, 7491 Trondheim. Tel: +47 73 59 19 07. kjmo@nva.uib.no
TROMSØ NSD: SVE, Universitetet i Tromsø, 9017 Tromsø. Tel: +47 77 64 43 36. ndma@hsv.uib.no



Prosjektvurdering - Kommentar

Prosjektnr: 40749

Vi kan ikke se at det behandles personopplysninger med elektroniske hjelpemidler, eller at det opprettes manuelt personregister som inneholder sensitive personopplysninger. Prosjektet vil dermed ikke omfattes av meldeplikten etter personopplysningsloven.

Det ligger til grunn for vår vurdering at alle opplysninger som behandles elektronisk i forbindelse med prosjektet er anonyme.

Med anonyme opplysninger forstås opplysninger som ikke på noe vis kan identifisere enkeltpersoner i et datamateriale, verken:

- direkte via personentydige kjennetegn (som navn, personnummer, epostadresse el.)
- indirekte via kombinasjon av bakgrunnsvariabler (som bosted/institusjon, kjønn, alder osv.)
- via kode og koblingsnøkkel som viser til personopplysninger (f.eks. en navneliste)
- eller via gjenkjennelige ansikter e.l. på bilde eller videooptak.

Personvernombudet legger videre til grunn at navn/samtykkeerklæringer ikke knyttes til sensitive opplysninger.



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Postboks 5003
NO-1432 Ås
67 23 00 00
www.nmbu.no