



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2023 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Eiendomsforholds påvirkning på bygning-gate-relasjon i et transformasjonsprosjekt i Vestby

The impact of property structures on the building-
street relationship in a redevelopment project in
Vestby

Mads Westby
Master i Eiendom (M-EIE)

Forord

Denne oppgaven markerer slutten på mine fem år på Eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Arbeidet med oppgaven har vært utfordrende, spennende og lærerikt. Masteroppgaven representerer 30 studiepoeng og er skrevet våren 2023.

Først og fremst vil jeg takke min veileder Mats Victor Levin. Han har gitt meg uvurderlig veiledning, konstruktive tilbakemeldinger og støtte gjennom hele prosessen. Uten hans veiledning og innsikt hadde ikke denne oppgaven vært mulig å gjennomføre.

Takk til familie for støtte, hjelp til korrektur lesing og innspill i løpet av prosessen.

En takk må også rettes til gjengen på U416 for samtaler, diskusjoner og kaffepauser gjennom våren 2023.

En spesiell takk må også rettes til mine samboere, Magnus, Ole og Sivert. Til slutt vil jeg også takke mine medstudenter og alle andre jeg har møtt på veien for fem fantastiske og minnerike år på Ås.

Ås, mai 2023

Mads Westby

Sammendrag

Denne oppgaven omhandler eiendomsforhold ved et transformasjonsprosjekt i Vestby, og hvilken påvirkning disse kan ha hatt på det bebygde resultatet. Prosjektet er lokalisert i Vestby sentrum, og er en del av sentrumsutviklingen i Vestby. Formålet med oppgaven er å identifisere og analysere eiendomsforholdene og drøfte i hvilken grad disse har påvirket det bebygde resultatet. For å kunne forklare hvordan eiendomsforholdene har påvirket det bebygde resultatet av transformasjonen anvender jeg begrepet bygning-gate-relasjon. Dette har ført til følgende forskningsspørsmål:

I hvilken grad har eiendomsforhold påvirket bygning-gate-relasjonen i et transformasjonsprosjekt i Vestby sentrum?

Den teoretiske antakelsen som er lagt til grunn i oppgaven er at eiendomsforhold, i det korte perspektivet, påvirker arealbruken. For å analysere eiendomsforholdenes påvirkning på bygning-gate-relasjonen har jeg brukt Elinor Ostroms *Institutional Analysis and Development (IAD) Framework*, på norsk IAD-rammeverket.

Abstract

This thesis deals with property structures in a redevelopment project in Vestby, and what influence these may have had on the built result. The project is located in the center of Vestby and is part of the city center development in Vestby. The purpose of this master thesis is to identify and analyze the property structures and discuss the extent to which these have influenced the built result. In order to explain how the property conditions have influenced the built result of the transformation, I use the term building-street relationship. This has led to the following research questions:

To what extent have property structures affected the building-street relationship in a transformation project in the city center of Vestby?

The theoretical assumption on which the thesis is based is that property structures, in the short perspective, affect land use. To analyze the influence of property structures on the building-street relationship, I have used Elinor Ostrom's Institutional Analysis and Development (IAD) Framework.

Innholdsfortegnelse

Forord	2
Sammendrag	3
Abstract	4
Innholdsfortegnelse	5
Figurliste	7
Kapittel 1 – Innledning	8
1.1 Tema og bakgrunn	8
1.2 Teoretisk tilnærming	10
1.3 Forskningsspørsmål	10
1.4 Begreper	10
1.5 Metode	13
1.6 Validitet	15
1.7 Oppgavens oppbygning	16
Kapittel 2 – Rammeverk	17
2.1 Innledning	17
2.2 Generelt om IAD-rammeverket	18
2.2.1 Regler	19
2.2.2 Biofysiske og materielle forhold	22
2.2.3 Egenskaper ved samfunnet	24
2.2.4 Handlingssituasjon	25
2.2.4.1 Deltakere	27
2.2.4.2 Posisjoner	28
2.2.4.3 Handlinger	29
2.2.4.4 Potensielle utfall	29
2.2.4.5 Kontroll	31
2.2.4.6 Informasjon	32
2.2.4.7 Netto kost og nytte	33
2.2.5 Interaksjoner	34
2.2.6 Utfall	34
2.2.7 Evalueringskriterie	35
2.2.8 Tilbakemelding	36
Kapittel 3 – Teori	37
3.1 Innledning	37
3.2 Kobling mellom eiendomsforhold og arealbruk	37
3.2.1 Arealbruk og eiendomsforhold	40
3.3 Bygning-gate-relasjon	43
3.4 Teori i relasjon til IAD-rammeverket	47

Kapittel 4 – Empiri	49
4.1 Innledning	49
4.2 Meierikvartalet – Før transformasjon	51
4.2.1 Eksogene variabler	51
4.2.2 Handlingsarenaen.....	56
4.3 Meierikvartalet – Etter transformasjon	59
4.3.1 Eksogene variabler	59
4.3.2 Handlingsarenaen.....	65
4.3.3 Utfall.....	67
Kapittel 5 – Analyse og drøftelse	73
5.1 Innledning	73
5.2 Meierikvartalet.....	74
5.2.1. Eksogene variabler	74
5.2.1.1 Biofysiske- og materielle forhold.....	74
5.2.1.2 Egenskaper ved samfunnet	75
5.2.1.3 Regler-i-bruk.....	75
5.2.2 Handlingsarena.....	77
5.2.3 Interaksjon.....	80
5.2.4 Utfall.....	80
5.2.5 Evalueringskriterie.....	87
5.3 Konklusjon på forskningsspørsmål	87
Kapittel 6 – Avsluttende refleksjoner	88
Litteraturliste	89
Rettsavgjørelser	92

Figurliste

Figur 1: Rammeverk for institusjonell analyse.....	17
Figur 2: Fokusnivået for analyse - en handlingsarena.....	18
Figur 3: Fire grunnleggende typer av goder.....	23
Figur 4: Den interne strukturen til en handlingsarena.....	27
Figur 5: Relasjon mellom eiendomsforhold og arealbruk.....	38
Figur 6: Typologien til fasadeterskel.....	45
Figur 7: IAD-rammeverket.	48
Figur 8: Kart over Vestby sentrum.....	50
Figur 9: Oversikt Vestby sentrum.....	51
Figur 10: Oversikt transformasjonsområde.....	52
Figur 11: Tidligere bygninger.	53
Figur 12: Reguleringsplankart Vestby Sentrum.....	54
Figur 13: Eiendomsgrenser.....	56
Figur 14: Oversikt etter transformasjon.....	59
Figur 15: Reguleringsplankart Meierikvartalet.....	60
Figur 16: Eiendomsgrenser innenfor planområdet.....	65
Figur 17: Bygg S3 – Nord.....	68
Figur 18: Bygg S3 – Sør.....	68
Figur 19: Bygg S3 – Øst.....	69
Figur 20: Bygg S3 – Vest.....	69
Figur 21: Bygg S4 – Nord.....	70
Figur 22: Bygg S4 – Sør.....	70
Figur 23: Bygg S4 – Øst.....	71
Figur 24: Bygg S4 – Vest 1.....	71
Figur 25: Bygg S4 – Vest 2.....	72
Figur 26: IAD-rammeverket.....	73
Figur 27: Byss S3 – Nord.....	81
Figur 28: Bygg S3 – Sør.....	81
Figur 29: Bygg S3 – Øst.....	82
Figur 30: Bygg S3 – Vest.....	83
Figur 31: Bygg S4 – Nord.....	84
Figur 32: Bygg S4 – Sør.....	85
Figur 33: Bygg S4 – Øst.....	85
Figur 34: Bygg S4 - Vest 1.....	86
Figur 35: Bygg S4 - Vest 2.....	86

Kapittel 1 – Innledning

1.1 Tema og bakgrunn

Tema

Denne masteroppgaven omhandler temaet eiendomsutvikling og bymorfologi.

Eiendomsutvikling handler om å skape økonomiske verdier gjennom utvikling og transformasjon av eiendommer fra et arealformål til et annet gjennom konseptutvikling, regulering og utbygging for salg og utleie (Ness og Øyasæter, 2018 s. 11). I teorien deles et eiendomsutviklingsprosjekt inn i flere faser. Det opereres gjerne med fire hovedfaser: avklaringsfase/tidlig fase, planleggings-/reguleringsfase, gjennomførings-/utbyggingsfase og drifts- og vedlikeholdsfase (Ness og Øyasæter, 2018 s. 11).

Bymorfologi er studiet av urbane former (byens fysiske struktur) og av aktørene og prosessene som endrer på urbane former over tid. Urbane former referer til *fysiske* fenomen som strukturerer og former byen, herunder gater, torg, parker, kvartaler, bygningstomter og bygninger (Moudon, 1997 s. 7).

I denne oppgaven skal jeg se på det bebygde resultatet av et eiendomsutviklingsprosjekt i Vestby sentrum. Røsnes (2014 s. 218) peker på at det strukturelt kun er tre måter bybygging kan foregå på. Dette er gjennom konsolidering, transformasjon og ekspansjon. I denne oppgaven skal jeg ta for meg utbyggingsmønsteret transformasjon.

Transformasjonsprosjekter blir av Kommunal- og distriktsdepartementet, tidligere Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2021) beskrevet som «en endret og mer fremtidsrettet bruk av arealer i byene, slik som for eksempel omdanning av nedlagte industriarealer, store parkeringsplasser, industri, transport- og havneområder eller bykvartaler, til moderne kvartaler eller bydeler». I det valgte transformasjonsprosjektet, Meierikvartalet (Wessel Park), ble arealbruken endret fra parkering, park og næring til kombinert bebyggelse. Formålet med transformasjonen var å utnytte planområdet i tråd med områdereguleringen for Vestby sentrum.

Bakgrunn

Fra en situasjon med dominerende offentlig planlegging frem til 1970- og 1980-tallet, skjer utbygging nå i stor grad gjennom offentlig-private samarbeidsprosesser med planlegging og gjennomføring i privat regi (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021, s. 12).

Ettersom det meste av boligbyggingen er markedsstyrt, og kommunens rolle som tomteeier og boligbygger er begrenset, har kommunen som sin viktigste oppgave i dag å være planmyndighet, pådriver og tilrettelegger for en utvikling som skal finansieres og gjennomføres av andre (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021, s. 12).

Kommunens rolle har forandret seg ganske mye siden plan- og bygningsloven ble vedtatt i 1985 (Nord, 2008 s. 8). Konsekvensen av dette er at innholdet og det loven bygger på ikke er helt i samsvar med den virkeligheten en finner i en del kommuner (Nord, 2008 s. 8). Selv om plan- og bygningsloven gir adgang for private aktører til å stå for både planlegging og gjennomføring av utbyggingsprosjekter, er loven bygd på en forutsetning om at planleggingen i all hovedsak skal skje i kommunal regi (Nord, 2008 s. 8).

I 2022 publiserte Anja Standal doktoravhandlingen *The Building-Street Relationship – Investigating the Art of Compact City Building in Contemporary Norwegian Practice*. I avhandlingen så hun på hva kompakt bybygging er, og hvordan en legger rammer for bybygging. Videre introduserer Standal (2022) begrepet bygning-gate-relasjon som en forklaring på forholdet mellom offentlig rom og private bygninger. Slik jeg oppfatter avhandlingen til Standal så omhandler den i stor grad hvordan en gjennom bygning-gate-relasjonen kan bygge byen, samt hvordan man kan implementere nye verktøy i planleggingen. Standal (2022) tar for seg noen av utfordringene som er fremtredende i bybygging i Norge i dag. En av utfordringene er at bygning-gate-relasjonen er glemt når en bygger den kompakte byen. Avhandlingen forslår ulike grep for å løse dette. Noen av disse er å implementere begrepet bygning-gate-relasjon, redefinere planinstrumentet, og sette et sterkere fokus på relasjon og form og ikke bare arealbruk (Standal, 2022 s. 15). I denne oppgaven skal jeg i større grad fokusere på eiendomsforholdene og se hvordan de kommer til uttrykk i det bebygde resultatet.

1.2 Teoretisk tilnærming

Temaet og forskningsspørsmålet i denne oppgaven tilnærmes fra et eiendomsfaglig perspektiv. Den overordnede teoretiske tilnærmingen til oppgaven har sin bakgrunn i institusjonell og morfologisk teori. For å undersøke oppgavens forskningsspørsmål er det tatt i bruk ulike teorier. Teorier knyttet til eiendomsforhold er i stor grad hentet fra Korsvolla et al. (2004) og Sevatdal (1987, 1989, 1990 og 2019) som anvender et institusjonelt perspektiv. Teorier om bygning-gate-relasjon er hentet fra Standal (2022) som anvender et morfologisk perspektiv.

I denne oppgaven anvendes Ostrom (2005) sitt *Institutional Analysis and Development (IAD) Framework*. På norsk oversettes dette til IAD-rammeverket. For å analysere eiendomsforholdene og det bebygde resultatet anvendes IAD-rammeverket. Rammeverket identifiserer materielle forhold som et universelt element, mens de ulike disipliner oppfatter elementene ulikt. En kombinasjon av det institusjonelle og morfologiske perspektivet gir en fysisk-institusjonell oppfatning av de materielle forholdene som studeres.

1.3 Forskningsspørsmål

Forskingsspørsmålet for min oppgave er:

I hvilken grad har eiendomsforhold påvirket bygning-gate-relasjonen i et transformasjonsprosjekt i Vestby sentrum?

1.4 Begreper

Eiendomsforhold er et sentralt begrep for oppgaven. Begrepet brukes til å betegne en tilstand til fast eiendom innenfor et gitt geografisk område eller en gitt ressurs (Korsvolla, et al., 2004 s. 11). Eiendomsforhold skal forstås som en tilstand som beskriver tre elementer: 1) eiendomsstruktur, 2) eierstruktur og 3) rettighetsstruktur (Sevatdal, et al., 2019 s. 1). Eiendomsstruktur omfatter egenskaper ved eiendommen, eierstruktur omfatter egenskaper ved eierne og rettighetsstrukturen omfatter egenskaper ved rettighetene. Årsaken til at jeg bruker begrepet rettighetsstruktur istedenfor eiestruktur er fordi det er en rettslige posisjonen i forhold til objektet (eiendommen) det gjelder (Sevatdal, et al. 2019 s. 2).

Ettersom oppgaven springer ut av den eiendomsfaglige disiplinen så legges det til grunn en juridisk forståelse av begrepet eiendomsrett i denne oppgaven. En annen grunn til å se på eiendomsrett fra et juridisk perspektiv, er at arealbruksbeslutninger i Norge, herunder transformasjon, hjemles i formelle regler som best forklares fra et juridisk perspektiv. Det fremkommer av Rt-2011-780 (Jæren Energi, avsnitt 59) at *«eiendomsretten beskrives gjerne som en rett til å råde rettslig og faktisk over ting eller fast eiendom så langt dette ikke er forbudt ved lov eller strider mot rettigheter som tilkommer andre. Eiendomsretten har også en negativ side, ved at eieren kan hindre andre i å disponere og bruke tingen og eiendommen»*. Videre er spørsmålet om hvor langt oppover og nedover eiendomsretten går. I loven er det ikke gitt noen generell definisjon av eiendomsrettens utstrekning, jf. HR-2022-993-A (Gondolbane, avsnitt 27). Videre fremkommer det av HR-2022-993-A (55) at ved vurderinger av hvor langt opp eiendomsretten går så må en foreta en vurdering av hvor *«høyt grunneieren har interesse i å utnytte sin eiendom. Ved denne vurderingen må det ses hen til fremtidig utvikling og muligheter, og gjeldende regulering er ikke avgjørende»*.

En økonomisk tilnærming til eiendomsrett, som institusjonell teori tar utgangspunkt i, bygger på en vid forståelse av eiendomsrett. Denne fokuserer på effektiv allokering av ressurser, hvor sikker og tydelig allokering av eiendomsrett til knappe goder betraktes som sentralt for at et marked skal kunne operere effektivt (Ramsjord, 2014 s. 27).

For å oppsummere det overnevnte så kan en forstå **eiendomsretten** som en institusjon (en formell regel) som gir individer og organisasjoner et visst handlingsrom. I dette handlingsrommet ligger rett til å bruke eiendommen (f.eks. å bygge på eiendommen), rett til å ekskludere andre fra eiendommen (f.eks. å ekskludere andre fra å bygge på eiendommen) og rett til å overdra rettigheter til eiendommen (f.eks. å leie ut førsteetasje). Disse rettighetene gjelder så langt ikke annet er bestemt i lov.

Fast eiendom kan defineres som grunnen og alle ting som er knyttet til grunnen, inkludert bygninger og andre konstruksjoner, naturgjenstander som trær og i noen tilfeller mineraler (Williamson, et al., 2010 s. 456). Definisjonen til Williamson et al. (2010) mangler imidlertid en henvisning til eiendomsregisteret.

Røsnes (2014 s. 45) peker på at det ut fra et arealadministrativt utgangspunkt er matrikkelenheten som vil være den juridiske definisjonen på fast eiendom. I denne oppgaven vil **fast eiendom** forstås som matrikkelenheten, det som defineres som grunnen og alle ting som er knyttet til grunnen.

Urbane strukturer forstås i denne oppgaven som bygninger, tomter og gater (Standal & Børrud, 2021 s. 23).

Transaksjonskostnader forstås her som (1) kostnadene ved å måle dimensjonene til hva det enn er som produseres eller byttes og (2) kostnadene ved håndhevelse (North, 1999).

Bygning-gate-relasjon forstås som forholdet mellom bygninger og gater (Standal, 2022 s. 15). Dette beskrives nærmere i kapittel 3.3.

Elinor Ostrom skiller mellom **rammeverk, teori og modell**.

Ostrom (2005 s. 28) peker på at **rammeverket** hjelper til med å identifisere elementene (og relasjon mellom elementene) som en trenger for institusjonell analyse. Rammeverket gir oss også det mest generelle settet med variabler som bør brukes til å analysere alle typer settinger som er relevant for rammeverket (Ostrom, 2005 s. 28). Rammeverket jeg skal bruke i denne oppgaven er IAD-rammeverket på norsk. IAD-rammeverket presenteres nærmere i kapittel 2.

Teorier gjør det mulig å spesifisere hvilke deler i et rammeverk som er relevante for bestemte type spørsmål og til å gjøre brede arbeidsantakelser om disse elementene (Ostrom, 2005 s. 28). Dermed fokuserer teorier på deler av rammeverket og gjør spesifikke antakelser som er nødvendige for at en skal kunne forstå et fenomen, forklare dets prosesser og forutsi utfall (Ostrom, 2005 s. 28). Ostrom (2005 s. 28) påpeker at man for å utføre empirisk forskning, må en velge en eller flere teorier som skal brukes til å lage forutsetninger om forventede relasjonsmønstre (Ostrom, 2005 s. 28). Teoriene jeg skal bruke i denne oppgaven er teoriene om funksjonsforholdet mellom arealbruk og eiendomsforhold og bygning-gate-relasjon. Teori presenteres nærmere i kapittel 3.

Bruk av **modeller** medfører at man kan gjøre presise antakelser om et begrenset sett med parametere og variabler (Ostrom, 2005 s. 28). Teorien jeg anvender legger til grunn en modell om menneskelig adferd basert på nyttefunksjoner utviklet av Sevatdal (1990). Mer om denne modellen sammen med teorien i kapittel 3.2.1.

1.5 Metode

I dette kapitlet presenteres oppgavens metodologiske og metodiske tilnærming.

Metodologisk vil si den overordnede tilnærmingen til oppgaven, mens metodisk viser til den spesifikke teknikken for datainnhenting og analyse. Når en gjennomfører forskning er det flere metoder som kan anvendes. I denne oppgaven anvendes en samfunnsvitenskapelig metode. Samfunnsvitenskapelig metode dreier seg om hvordan vi skal gå fram for å få informasjon om den sosiale virkeligheten, og ikke minst hvordan denne informasjonen skal analyseres, og hva den forteller oss om samfunnsmessige forhold og prosesser (Johannessen et al., 2016 s. 25). Johannessen et al. (2016 s. 25) peker videre på at det dreier seg om å samle inn, analysere og tolke data, og at dette er en sentral del av empirisk forskning.

Virkeligheten kan undersøkes ved hjelp av to ulike vitenskapelige tilnærminger: kvalitativ og kvantitativ metode (Johannessen et al., 2016 s. 93). Svært forenklet kan vi si at kvantitativ forskning kartlegger *at* noe skjer, mens kvalitativ forskning avdekker *hvorfor* det skjer (Johannessen et al., 2016 s. 93). I kvantitativ forskning er en gjerne opptatt av tallmateriale og å lese sammenhenger, mens man i kvalitativ forskning er mer opptatt av hvordan mennesker oppfatter verden (Johannessen et al., 2016 s. 93). Data ved kvantitative metode innhentes ved spørreundersøkelser. Ved kvalitativ metode kan data innhentes ved bruk av intervjuer, dokumentanalyse og observasjoner. I denne oppgaven skal jeg anvende en kvalitativ metode. Årsaken til at jeg velger å anvende en kvalitativ metode er at jeg studerer et fenomen som omhandler hvordan mennesker oppfatter verden, herunder bygning-gate-relasjonen. Videre finnes det omfattende data om eiendoms- og rettighetsstrukturen lett tilgjengelig i Norge, men det er knapt med relevant data om eierstrukturen. Med relevant data mener jeg data om hvordan de ulike rettighetshaverne oppfatter verden, ikke om demografiske faktorer som kjønn og alder.

I denne sammenheng må det påpekes at det er vanskelig å innhente data om eierstrukturen gitt den tiden som er til rådighet for en masteroppgave. Relevant data om eierstrukturen er heller ikke lett å sammenligne siden hvert enkelt individ har en unik bakgrunn.

Dokumentanalyse omtales gjerne som en type kvalitativ innholdsanalyse der man samler inn data som analyseres for å få frem viktige sammenhenger og relevant informasjon om det forholdet vi ønsker å studere (Johannessen et al., 2016 s. 97). Metoden egner seg ettersom prosessene tilknyttet transformasjon av eiendom dokumenteres. Det må imidlertid påpekes at dokumentene er utarbeidet til et annet formål enn forskning. Den som undersøker dokumentene «observerer» på mange måter kommunikasjon mellom aktører som har utarbeidet dokumentene basert på et eller annet formål (Ramsjord, 2014 s. 21). Ved undersøkelse av dokumenter vil det å ha omstendighetene omkring utarbeidelsen og formålet med dokumentet klart i minne lede til mer korrekte tolkninger (Yin, 1994; i Ramsjord, 2014 s. 21).

I et transformasjonsprosjekt vil typiske dokumenter være reguleringsplaner, grunnbøker, matrikelbrev, kart og selskapsdokumenter. Dette er dokumenter som er offentlig tilgjengelig. Reguleringsplanene vil være relevante ettersom disse er juridisk bindende og setter rammer for hva en kan gjøre, og de informerer om hvilke krav som gjelder. Grunnbøkene er relevante da disse inneholder informasjon om eier og når eiendommen er ervervet. Videre gir matrikelbrevet relevant informasjon om arealoverføringer, sammenslåinger, grensejusteringer m.m og gir et bilde av hvordan arealene har endret seg. Grunnboka og matrikelbrevet har ulik grad av rettslig troverdighet. Grunnboka har positiv troverdighet som vil si at en kan stole på det som står der, men dette gjelder imidlertid ikke for matrikkelen (Bergsholm, 2016 s. 58). Kart gir relevant informasjon om hvordan arealene har endret seg, samt at de gir et øyeblikksbilde av området. I selskapsdokumentene fremkommer relevant informasjon om hvem som er eiere, hvem som har signaturrett, organisasjonsform m.m. Som en vil se baserer oppgaven seg i stor grad på offentlige dokumenter. Disse har en homogen (lik) utforming og et innhold som langt på vei er regulert av formelle institusjoner (Ramsjord, 2014 s. 21).

Omstendighetene omkring utarbeidelse av dokumentene og formålet med dem vil som regel fremkomme av sammenhengen eller selve dokumentet (Ramsjord, 2014 s. 21). Ramsjord (2014 s. 22) peker på at dette er forhold som bør lede til mer nøyaktige tolkninger.

Reguleringsdokumentene er hentet fra Vestby kommune sine nettsider. Grunnbøkene og matrikkelinformasjonen er hentet fra Kartverket sine nettsider. Kartene som benyttes i oppgaven er hentet fra Google Maps og Norgeskart. Selskapsdokumentene er innhentet fra Brønnøysundregistrene og Proff sine nettsider.

Observasjon er også anvendt som en kvalitativ metode i denne oppgaven. En vitenskapelig observasjon innebærer at en samler inn informasjon om den sosiale og fysiske verden ved å registrere det vi ser (Dalland et al., 2023 s. 9). I denne oppgaven har jeg kun observert den fysiske verden, herunder transformasjonsområdet etter transformasjonen. Observasjonen ble utført ved at jeg dro til Vestby og observerte det bebygde resultat. Det ble også tatt bilde av de ulike fasadene.

Det er en rekke generelle teknikker i samfunnsvitenskapelig metode som kan anvendes for å analysere dokumentene. I denne oppgaven anvendes Elinor Ostroms IAD-rammeverk for å analysere viktige sammenhenger og relevant informasjon. Rammeverket er også til hjelp vedrørende hvilke elementer en bør samle data om.

1.6 Validitet

Validitet i kvalitative undersøkelser dreier seg om i hvilken grad fremgangsmåtene og funnene på en riktig måte reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten (Johannessen et al., 2016 s. 230). Ettersom jeg i denne oppgaven har anvendt dokumentanalyse som innsamlingsmetode for data vil dette kunne svekke oppgavens validitet. Ved å anvende flere metoder som for eksempel intervju med relevante aktører kunne dette bidratt til å styrke validiteten. Jeg har imidlertid løst dette ved å anvende Brønnøysundregistrene for å få innsikt i egenskaper ved eierne. I kapitlet som omhandler analysen og drøftelsen presiseres det at antakelsene og tolkningene er mine egne. For å øke validiteten har jeg også brukt observasjon som en metode for å få et bedre mentalt bilde av

transformasjonsområdet. Det gir også et bedre bilde av hvordan det faktiske resultatet av transformasjonsprosessen.

Arbeidet med rammeverket og teorien var svært omfattende da det ikke er gjort tidligere studier av relasjonen mellom eiendomsforhold og bygning-gate-relasjon i vår eiendomsfaglige disiplin. Majoriteten av arbeidet gikk med til å presentere og forstå rammeverk og teori som ledet til mine metodiske valg.

Avslutningsvis må det påpekes at ingen metode overkommer alle utfordringer. Alle metoder generer resultater som inneholder grader av usikkerhet.

1.7 Oppgavens oppbygning

Oppgaven består av seks kapitler. I kapittel 1 har jeg introdusert oppgavens tema, forskningsspørsmål og metode. Videre vil kapittel 2 ta for seg oppgavens rammeverk. Hensikten med kapittel 2 er å redegjøre for valgt rammeverk. Målet med kapittel 2 er å presentere rammeverket inngående slik at en får forståelse for analyseverktøyet som anvendes i oppgaven. I kapittel 3 skal presenteres teori. Hensikten med kapittel 3 er å redegjøre for relevant teori. Målet med kapittel 3 er forstå eiendomsforhold, forklare dets prosesser og kunne forutsi utfall. Deretter skal jeg i kapittel 4 presentere oppgavens empiri. Hensikten med kapittel 4 er å presentere data som er innhentet i denne oppgaven. Målet med kapittel 4 er forstå fenomenet som undersøkes i denne oppgaven. Kapittel 5 tar for seg analyse og drøftelse. Hensikten med kapittel 5 er å analysere og drøfte empirien som er presentert i kapittel 4. Målet med kapittel 5 er å kunne gjøre kvalifiserte antakelser. Avslutningsvis vil det i kapittel 6 blir det gitt avsluttende refleksjoner og forslag til videre studier.

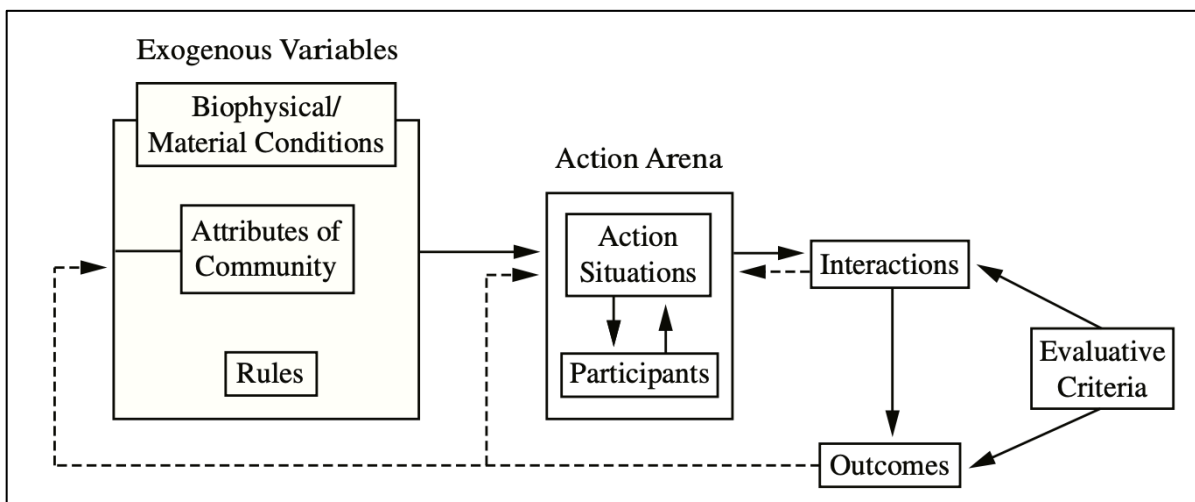
Kapittel 2 – Rammeverk

2.1 Innledning

Korsvolla et al. (2004 s. 11) trekker frem to fundamentale antakelser om arealbruk og eiendomsforhold. Den første antakelsen er at det i det store perspektivet er det arealbruken som påvirker eiendomsforhold. Den andre antakelsen er at det i det korte perspektivet er eiendomsforhold som påvirker arealbruk og arealbruksendringer. Funksjonsforholdet mellom arealbruk og eiendomsforhold behandles nærmere i kapittel 3. For å forstå hvordan eiendomsforhold påvirker bygning-gate-relasjonen, i det korte perspektivet, skal jeg anvende Elinor Ostroms IAD-rammeverket.

Korsvolla et al. (2004) presenterer i større grad en teori, og for at jeg skal kunne identifisere universelle elementer og deres relasjoner så kreves det et rammeverk. IAD-rammeverket åpner opp for at man kan inkludere teorier som antas å identifisere faktorer som kan påvirke i hvilken grad eiendomsforhold påvirker bygning-gate-relasjon. Rammeverket vil således kunne brukes som støtte til våre underutviklede teorier.

I det videre introduserer jeg de ulike elementene i IAD-rammeverket. Deretter vil jeg i kapittel 3 presentere de teoriene som er relevante for å identifisere og forstå mekanismene som kan forklare i hvilken grad eiendomsforhold påvirker bygning-gate-relasjon. Figur 1 er presentert for å illustrere de ulike elementene i rammeverket til Elinor Ostrom.



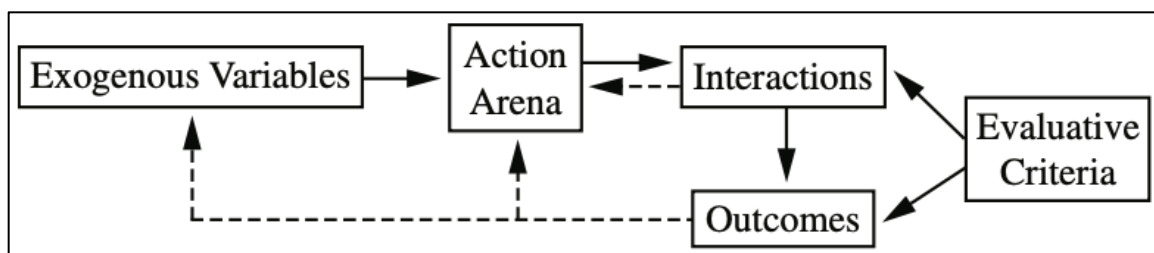
Figur 1: Rammeverk for institusjonell analyse. Kilde: Ostrom, 2005 s. 15

2.2 Generelt om IAD-rammeverket

IAD-rammeverket er et rammeverk for institusjonell analyse som gir oss mulighet til å forstå menneskelige interaksjoner i strukturerte situasjoner (Ostrom, 2005 s. 5-6). Strukturerte situasjoner er situasjoner som er bygd opp av regler, normer og strategier. IAD-rammeverket er sammensatt av flere «holoner». Arthur Koestler (1973, i Ostrom, 2005 s. 11) beskriver holoner som sammenhengende underenheter av del-hele enheter i komplekse adaptive systemer. Handlingsarenaen (Action Arena) består av to holoner: en handlingssituasjon (Action situations) og deltakere (Participants) i situasjonen (Ostrom, 2005 s. 14).

Handlingsarenaen blir påvirket av de eksogene variablene (Exogenous variables). At variablene er eksogene vil si at de ligger utenfor for handlingsarenaen.

Variablene er ytre forhold som er med på å forme handlingsarenaen. Den underliggende måten analytikere konseptualiserer handlingssituasjonen på og deltakerne som handler i dem er igjennom implisitte antakelser om reglene deltakerne bruker for å ordne sine relasjoner, om egenskaper ved den biofysiske verden og om egenskapene ved samfunnet der arenaene foregår (Ostrom, 2005 s. 16). IAD-rammeverket benyttes for å identifisere nøkkelvariabler for å foreta en systematisk analyse av strukturen til situasjonen individet møter og hvordan regler, arten av hendelsene som er involverte og samfunnet påvirker situasjonene over tid (Ostrom, 2005 s. 9).



Figur 2: Fokuspunktet for analyse - en handlingsarena. Kilde: Ostrom, 2005 s. 13

Den enkelteste og mest sammenstilte måten å vise disse arenaene på er når de er fokuset for analysen som vist i figur 2. Der påvirker eksogene variabler strukturen til en handlingsarena hvor det skapes interaksjon og utfall (Ostrom, 2005 s. 13).

Evalueringkriterier brukes til å vurdere ytelsen til systemet ved å undersøke mønstrene for interaksjon og utfall (Ostrom, 2005 s. 13). I delkapitlene under vil jeg gå nærmere inn på de ulike elementene i IAD-rammeverket.

2.2.1 Regler

Dette underkapittelet omhandler den eksogene variabelen Ostrom kaller «rules». På norsk oversettes dette til «regler». Begrepet regler brukes av akademikere for å referere beskrivelser med forskjellige betydninger (Ostrom, 2005 s. 16). Ostrom (2005 s. 16-17) skiller mellom fire ulike beskrivelser av regler som er basert på Max Black (1962). Ifølge Black (1962, i Ostrom, 2005 s. 16) brukes begrepet regel i dagligtale for å betegne «regulations, instructions, precepts, and principles.». På norsk oversettes dette til regler i regulativforstand, regler som instruksjoner, regler som rettesnor og regler som prinsipper.

Når «regler» i dagligspråket brukes i en regulativforstand er det vanligvis regler myndighetene har laget, og som kan håndheves av tredjepart (Ostrom, 2005 s. 16). I denne sammenhengen kan det for eksempel være reguleringsbestemmelser eller eiendomsretten som forstås som en formell regel i et institusjonelt perspektiv. Videre kjennetegnes formelle regler ved at de kan håndheves av en bestemt type tredjepart, for eksempel domstolen. En grunneier kan for eksempel kreve at den private eiendomsretten opprettholdes. Bli denne retten krenket kan eieren tilkalle politiet, for å få fjerne uvedkommende som bruker eiendommen.

Ifølge Black (1962, i Ostrom, 2005 s. 16-17) kan vi forstå «regel» som strategier når termen blir brukt i dagligspråket til å angi en instruksjon. For eksempel kan en eiendomsutvikler ha som strategi å drive «lobbyvirksomhet» inn mot lokale myndigheter i forbindelse med behandling av kommuneplan slik at flest mulig av deres eiendommer blir regulert til boligformål.

Ifølge Black (1962, i Ostrom, 2005 s. 17) kan vi forstå «regel» som en leveregel for moralsk oppførsel når termen blir brukt i dagligspråket til å angi en rettesnor for adferd. I denne sammenheng kan det for eksempel være at en setter nestekjærlighet foran rettferdighet. Sagt på en annen måte så handler dette om normer.

Den fjerde betydningen av regler i dagligspråket er når regler brukes til å beskrive fysiske lover eller prinsipper som er gjenstand for empiriske tester og logiske sannhetsverdier (Black, 1962 i Ostrom, 2005 s. 17).

Ostrom (2005) sin forståelse av begrepet regel ligger nær det Max Black (1962) betegner som regler i regulativforstand. Ostroms oppfatning av regler er at de kan betraktes som et sett med instruksjoner for å lage en handlingssituasjon i et bestemt miljø (Ostrom, 2005 s. 17). Når de ulike reglene kombineres så bygger de strukturen til handlingssituasjonen (Ostrom, 2005 s. 17). Det en tenker på med struktur er at det under overflaten, som vi kan se direkte, finnes noe vi kan se på som et skjelett som gir form og stabilitet til fenomenet man snakker om (Sevatdal et al., 2019 s. 38). Når en snakker om struktur i samfunnsfagene, tenker man på hvordan et fenomen er bygd opp av ulike typer personer, deres handlinger og hvordan handlingene har materialisert seg (for eksempel i eiendom) (Sevatdal et al., 2019 s. 39). For eksempel vil ulike kombinasjoner av eiendomsretten og regler i reguleringsretten strukturere de ulike handlingssituasjonene som eiendomsutvikling møter på det kollektive og operasjonelle nivået. Deltakernes (institusjonelle) handlingsvalg i ett institusjonelt nivå vil være et resultat av ulike sett med regler på det overliggende institusjonelle nivået.

Videre forstår Ostrom (2005 s. 17) regler i instruksjonsforstand som strategier. Regler som oppfatninger beskriver Ostrom (2005 s. 17) som normer, og regler i sin prinsipielle forstand er fysiske lover.

I tillegg til å skille mellom fire ulike forståelser av regler så deler også Ostrom inn regler i «rules-in-form» og «rules-in-use». «Rules-in-form» oversettes i denne oppgaven til regler-i-form, mens «rules-in-use» oversettes til regler-i-bruk. Regler-i-form omfatter alle regler (formelle og uformelle) i det aktuelle samfunnet, for eksempel regler deltakeren muligens ikke er klar over finnes, eller at de ikke har noen påvirkning på den aktuelle situasjonen (Ostrom, 2005 s. 138). Regler-i-bruk er regler som er med på å forme, og har direkte påvirkning på handlingssituasjonen (Ostrom, 2005 s. 138). En kan se for seg en handlingssituasjon hvor man skal fradele en eiendom. Regler-i-bruk vil da typisk være eiendomsretten, plan- og bygningsloven, matrikkelloven osv., mens regler-i-form for eksempel kan være bibliotekloven. Eiendomsretten, plan- og bygningsloven, matrikkelloven osv. vil være regler-i-bruk fordi disse er med på å forme handlingssituasjonen ettersom de styrer hva deltakerne kan foreta seg. Bibliotekloven er regler-i-form fordi de er gjeldende i Norge, men de har ikke noe med selve handlingssituasjonen å gjøre. Fokuset for denne

oppgaven vil være på regler-i-bruk som former og har direkte påvirkning på handlingssituasjoner hvor eiendomsforhold kan påvirke bygning-gate-relasjonen.

Et viktig aspekt ved regler er at de åpner opp for noen handlinger og utelukker andre handlinger. Det kan for eksempel tenkes at en sjeldent ser industribygg i områder som er regulert til boliger. Plan- og bygningsloven, igjennom reguleringsbestemmelser, setter for eksempel regler som åpner opp for at man kan bygge boliger, men utelukker at man kan bygge industri. I et område som er regulert til industri vil man følgelig kunne bygge industri. Reglene for industriområdet åpner opp for aktiviteter som ikke er tillatt i området for boligbygging. I denne sammenheng må det presiseres at «*en reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak*», jf. Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 12-4.

Et annet spørsmål som Ostrom (2005 s. 22) trekker frem er hvilke regler som er viktige for institusjonell analyse. Videre blir det påpekt at det kan være vanskelig å si hva som er viktige regler, men slik jeg forstår det, med bakgrunn i hvilken situasjon som analyseres. Ettersom oppgaven skal se på hvordan eiendomsforhold påvirker bygning-gate-relasjonen, må en undersøke hvilke regler som får direkte virkning på eiendomsforhold. Beslutninger om arealbruk sies å ha to «legale» bein å stå på; offentlig reguleringsmyndighet (reguleringsrett) og eiendomsrett (Sevatdal, 1987 s. 91). Det Sevatdal (1987) imidlertid ikke har inkludert er kontraktsstruktur. I Norge eksisterer det en rekke avtalebaserte rettighetsforhold som for eksempel opsjons- og utbyggingsavtaler som er med på å prege den faktiske rettighetsstrukturen (Korsvolla et al., 2004 s. 22). Det må imidlertid bemerkes at disse type rettigheter ikke går inn i forståelsen av eiendomsforhold til Korsvolla et al. (2004).

Ramsjord (2014, s. 29) peker på at det er fornuftig å skille mellom eiendomsretter som er registrert i rettighetsregisteret, og andre typer kontraktsstrukturer og avtalebaserte (eiendoms)retter som gir rådighet over areal/retter som ikke er registrert. Juridisk skilles det tradisjonelt mellom tinglige retter, retter som er kapable til å binde tredjepersoner, og obligatoriske retter, retter som er bindene bare mellom partene (Ramsjord, 2014, s.29). På bakgrunn av dette kan man etablere et grovt skille som kan betegnes som «in rem» og «in

personem». Avtale baserte retter/kontraksstrukturer som, før de eventuelt er registrert, kun har virkning mellom partene er «in personem» og eiendomsretter som er registrert i offentlige rettighetsregistre, og som derfor også har virkning overfor tredje personer er «in rem». Eksempler på kontraksstrukturer som er «in personem» er opsjons- og utbyggingsavtaler. Disse er «in personem» da kun for en avgrenset mengde individer. Registrert pant fra en bank i eiendommen kan være et eksempel på «in rem» da den gjelder for alle.

2.2.2 Biofysiske og materielle forhold

Dette underkapittelet omhandler den eksogene variabelen Ostrom kaller «Biophysical/ Material Conditions». På norsk oversettes dette til «biofysiske og materielle forhold». Ostrom (2005 s. 22) peker på at regler påvirker alle elementene i en handlingssituasjon, men noen av variablene i en handlingssituasjon påvirkes av egenskapene til den biofysiske og materielle verden. Hvilke handlinger er fysisk mulige, hvilke utfall kan skapes, hvordan er handlinger knyttet til utfall, og hva slags informasjon deltakerne har blir påvirket av den verden de handler på i en situasjon (Ostrom, 2005 s. 22). Det samme settet med regler kan gi ulike handlingssituasjoner basert på hvilke hendelser deltakerne handler på (Ostrom, 2005 s. 22). Det essensielle poenget for institusjonelle analytikere er at regler som hjelper til å skape incentiver som leder til produktive utfall i én setting kan drastisk mislykkes når den biofysiske verdenen er forskjellig (Ostrom, 2005 s. 26). Regler som, for eksempel, er velegnet for en privat ressurs (ressursen har høy grad av subtrahering og lave kostnader med å ekskludere andre, for eksempel utviklingseiendom), kan være mindre egnet for kollektive goder (ressursen har høy grad av subtrahering og høye ekskluderingskostnader, for eksempel en offentlig veg).

I forbindelse med transformasjon av en eiendom kan dens fysiske egenskaper påvirke settet av incentiver som de involverte møter. For eksempel kan topografien til en eiendom, vannforekomster, kvikkleire osv. ha innvirkning på hvilke type transformasjon som kan utføres på eiendommen, og hvilke handlinger og utfall som er fysisk mulig. En kan se for seg en eiendom som ligger i et kupert område med bratte bakker og mye stein. I denne sammenhengen kan de fysiske egenskapene på eiendommen begrense hvilken type bygging som kan gjennomføres på eiendommen. De bratte bakkene kan medføre vanskeligheter

med å bygge store bygg, mens det steinete terrenget kan kreve kostbare gravearbeider. Alternativt kan en se for seg en eiendom som ligger i et flatt og åpent område med gode grunnforhold, som gir gunstigere muligheter for transformasjon med færre fysiske begrensinger. Dette er situasjonen for området jeg har studert i Vestby. I begge de tenkte situasjonene gjelder det samme settet med regler, men det kan føre til ulike handlingssituasjoner basert på de fysiske egenskapene eiendommen innehar.

Det er på fagspråket to attributter som ofte brukes for å skille mellom fire grunnleggende ressurser og goder: ekskludering og subtrahering av bruk (Ostrom, 2005 s. 23). Ekskludering er knyttet til vanskeligheten med å begrense de som drar nytte av ressurser og goder (Ostrom, 2005 s. 23). Videre peker Ostrom (2005 s. 23) på at subtrahering refererer til i hvilken grad en persons bruk trekker fra tilgjengeligheten av en ressurs eller gode for bruk av andre.

	Subtractability of use		
		<i>Low</i>	<i>High</i>
Difficulty of excluding potential beneficiaries	<i>Low</i>	Toll goods	Private goods
	<i>High</i>	Public goods	Common-pool resources

Figur 3: Fire grunnleggende typer av goder. Kilde: Ostrom 2005 s. 24

Når disse attributtene er delt og oppstilt som vist i figur 3, kan de brukes som definerende attributter for fire grunnleggende typer goder: klubb goder (Toll goods), private goder (Private goods), offentlige/kollektive goder (Public goods) og felles ressurser (Common-pool resources) (Ostrom, 2005 s. 23). Disse kan også variere fra lav til høy. Det er ikke egenskaper ved de menneskeskapte reglene, men de "biofysiske" egenskapene til ressursen eller godet, som kan gjøre det mer eller mindre vanskelig (les: kostbart) å regulere hvem som har adgang til ressursen/godet, og hvor mye vedkommende kan bruke av ressursen/godet.

Et klubb gode kan for eksempel være en golfbane. Det er ikke kostbart å ekskludere andre fra golfbanen da man må være medlem. Videre er det lav grad av subtrahering ettersom en enkeltpersons bruk i liten grad begrenser tilgjengeligheten til golfbanen for andre.

En utviklingseiendom i Vestby sentrum vil kunne være eksempel på et privat gode. Det er ikke kostbart å ekskludere andre fra eiendommen ettersom den ikke flytter seg og man kan gjerde den inn. Ved å utvikle eiendommen vil eiendommen på brukes opp (for denne gang) og har følgelig høy grad av subtrahering.

Et offentlig/kollektivt gode kan for eksempel være utsikt. Det er vanskelig å ekskludere mennesker fra å nyte en utsikt. En persons nytelse av utsikten vil ikke subtrahere fra andres nytelse av utsikten.

En felles ressurs kan for eksempel være et offentlig biblioteket. Det vil i dette tilfellet være vanskelig å ekskludere mennesker fra å låne bøker. Hvis man låner en mengde bøker, vil ikke disse bøkene lenger være tilgjengelig for andre og har følgelig høy grad av subtrahering.

2.2.3 Egenskaper ved samfunnet

Dette underkapittelet omhandler den eksogene variabelen Ostrom kaller «attributes of Community». På norsk oversettes dette til «egenskaper ved samfunnet». Egenskaper ved samfunnet er det tredje settet med variabler Ostrom (2005) peker på som påvirker handlingsarenaen. Ostrom (2005 s. 26-27) trekker frem noen faktorer som er viktige for å påvirke handlingsarenaene. Disse er; verdier som er akseptert av samfunnet, hvilken felles forståelse deltakerne har eller ikke har om strukturen til en bestemt type handlingsarena, i hvilken grad preferansen til de i samfunnet er like, størrelsen og sammensetningen av samfunnet, og omfanget av ulikhet i grunnleggende eiendeler blant de berørte (Ostrom, 2005 s. 26-27).

Kultur representerer en annen del av egenskaper ved samfunnet er. Kultur kan defineres som verdier innad i et samfunn, og er det som påvirker de mentale modellene som deltakere i en situasjon kan dele (Ostrom, 2005 s. 27). Samfunnet i sammenheng med denne oppgaven kan være befolkningen i Vestby, men det kan også være et selskap, en organisasjon som eier

en utviklingseiendom. I et eiendomsutviklingsprosjekt antas det at kulturen til eiendomsutvikleren kan ha innvirkning på relasjonen mellom bygget og gaten.

En eiendomsutviklers kultur kan være at de bygger med fokus på å være profitt maksimerende. I dette tenkte tilfellet kan eiendomsutvikleren ha lite fokus på hvordan fasaden samspiller med omkringliggende bygg og gaten på utsiden. Et tenkt prosjekt i dette selskapet kan for eksempel være at de kun bygger leiligheter i bygget hvor inngang til enhetene er lagt til den private bakgården.

En annen eiendomsutvikler kan på sin side være mer opptatt av å bygge et bygg som har mer fokus på hvordan bygget deres relaterer seg til byggene rundt og gaten på utsiden. I dette tenkte tilfellet kan utvikleren ha et større fokus på fasader som åpner for aktivitet på bakkeplan for eksempel gjennom etablering av cafeer.

De kulturelle verdiene i et selskap kan også påvirke de mentale modellene til de involvert i utviklingsprosjektet. For eksempel kan medlemmer av selskapet ha visse forventinger til hvilke typer utvikling som er passende, basert på lokale reguleringslover eller presedenser i området. Eiendomsutviklere som er klar over kulturelle verdier og mentale modeller kan det tenkes at er i en bedre posisjon til å forutse behovene og bekymringene til fellesskapets medlemmer. Dette kan bidra til å skape et prosjekt som blir godt mottatt.

2.2.4 Handlingssituasjon

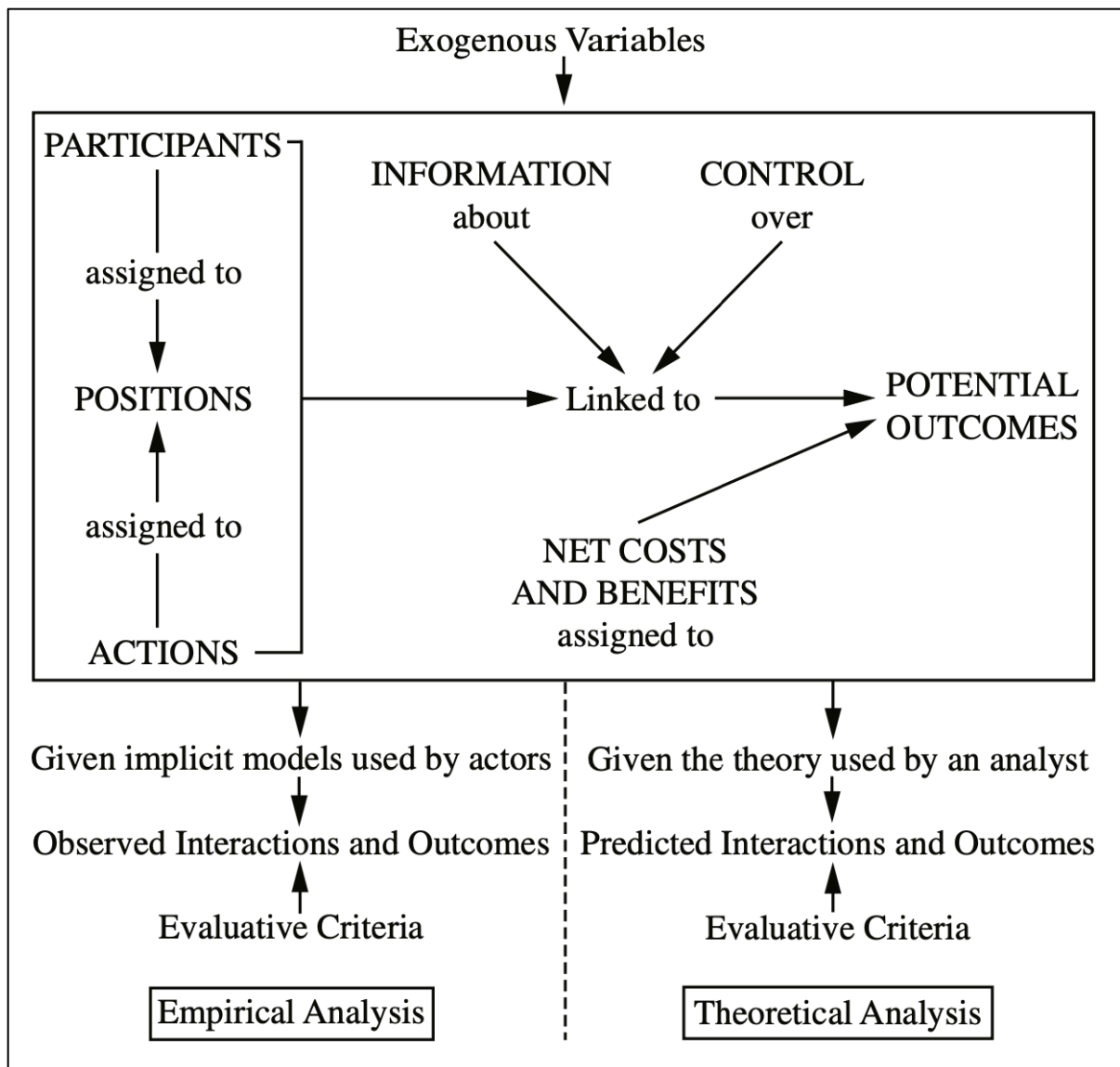
Dette underkapittelet omhandler variabelen Ostrom kaller «Action situations». På norsk oversettes dette til «handlingssituasjon». En handlingssituasjon kan karakteriseres ved at to eller flere individer står ovenfor et sett med potensielle handlinger som i felleskap produserer utfall (Ostrom, 2005 s. 32). I denne sammenheng kan det for eksempel være en situasjon der grunneier selger fast eiendom til en eiendomsutvikler, en annen situasjon der eiendomsutvikleren er i et oppstartsmøte med kommunen, men det kan også gjelde andre situasjoner. Strukturen til situasjonene kan beskrives og analyseres ved å bruke et felles sett med variabler. Ostrom (2005 s. 32) peker på 7 variabler:

These are: (1) the set of participants, (2) the positions to be filled by the participants, (3) the potential outcomes, (4) the set of allowable actions and the function that maps actions into realized outcomes, (5) the control that an individual has in regard to this function, (6) the information available to participants about actions and outcomes and their linkages, and (7) the costs and benefits – which serve as incentives and deterrents – assigned to actions and outcomes (Ostrom, 2005 s. 32).

På norsk oversettes variablene som følger:

(1) Settet med deltaker, (2) Posisjonene som skal fylles av deltakerne, (3) De potensielle utfallene, (4) Settet med tillatte handlinger og funksjonen som kartlegger handlinger til realiserte utfall, (5) Kontrollen som en person har med hensyn til denne funksjonen, (6) Informasjonen tilgjengelig for deltakerne om handlinger og resultater og deres kobling, (7) Kostnadene og fordelene knyttet til handlinger og resultater (fungerer som insentiver og avskrekkende midler) (2005 s. 32).

Strategien til deltakerne i handlingssituasjonen vil bli påvirket av den interne strukturen til situasjonen, men også hvor mange ganger situasjonen skal oppstå (Ostrom, 2005 s. 32). En eiendomsutvikler vil for eksempel kunne anvende ulike strategier i møte med ulike kommuner, basert på hvor mange prosjekter de ønsker å gjennomføre i en gitt kommune. I figur 4 vises den interne strukturen til en handlingssituasjon og jeg vil gå nærmere inn på de ulike elementene i delkapitlene under.



Figur 4: Den interne strukturen til en handlingsarena. Kilde: Ostrom, 2005 s. 33

2.2.4.1 Deltakere

Dette underkapittelet omhandler variabelen Ostrom kaller «Participants». På norsk oversettes dette til «deltakere». Deltakere i en handlingssituasjon er beslutningstakende enheter som er tildelt en posisjon, og som er kapable til å velge handlinger fra et sett med alternativer som er gjort tilgjengelige via noder i en beslutningsprosess (Ostrom, 2005 s. 38). De beslutningstakende deltakerne i norsk byutvikling er organisasjonene og individene som er tildelt posisjoner som tillater de visse handlinger. Posisjonene som tildeles bestemmes av de eksogene variablene, men som regel mest direkte av regler-i-bruk. Som Sevattal (1987 s. 91) nevner er det eiendomsretten og offentligreguleringsmyndighet som tildeler beslutningsmakt i situasjonene som vi snakker om.

Deltakerne i handlingssituasjonene jeg skal se på er de individer og organisasjoner som i kraft av eiendomsretten (rettighetsstrukturen) og offentlig reguleringsmyndighet (reguleringsstrukturen) er tildelt posisjonen som beslutningstakere. Reguleringsstrukturen representerer myndighetenes intervensjonsmuligheter; utøving av politisk myndighet gjennom lovgivning, politikkutforming og politisk praksis, men også forvaltningsorganenes utøving av myndighet (Korsvolla et al., 2004 s. 18). En forutsetning for at deltakere i situasjonen tildeles posisjonen som beslutningstaker, er at de i den konkrete situasjonen kan velge fra et tildelt sett av handlinger.

Det er flere egenskaper ved «Deltakerne» som er relevante når spesifikke situasjoner skal fremstilles og analyseres (Ostrom, 2005 s. 38). Disse egenskapene inkluderer ifølge Ostrom (1) antall deltakere, (2) statusen de har som individer eller som en organisasjon, og (3) individuelle egenskaper som alder, utdanning, kjønn og erfaringer (Ostrom, 2005 s. 38). En lignende liste med attributter finner vi i Korsvolla et al. (2004 s. 16), da som aktuelle målevariabler for eierstrukturen.

2.2.4.2 Posisjoner

Dette underkapittelet omhandler variabelen Ostrom kaller «Positions». På norsk oversettes dette til «posisjoner». Et annet element i en handlingssituasjon er settet med posisjoner som deltakere beveger seg inn og ut av (Ostrom, 2005 s. 40). For en eiendomsutvikler i prosjektets reguleringsplanfase kan slike posisjoner for eksempel være grunneier, forslagsstiller (i møte med kommunen), byggherre (i forhandlinger med entreprenører), kjøper (i sammenheng med konsulenttenester), selger (i sammenheng med sluttbruker) osv. Posisjoner og deltakere er separate elementer i en situasjon selv om det i praksis ikke er like klart (Ostrom, 2005 s. 40). I denne sammenheng kan en se for seg en eiendomsutvikler. Eiendomsutvikleren (for eksempel Storgata 1 AS), vil i mange situasjoner være deltaker, men igjennom eiendomsutviklingsprosessen vil selskapet inneha ulike posisjoner som for eksempel «forslagsstiller» i tidlig fase før detaljreguleringsplanen blir vedtatt, «byggherre» i gjennomføringsfasen, og «selger» i situasjonen hvor sluttbruker skal kjøpe av eiendomsutvikleren. Selskapet er deltaker selv om posisjonene de har endrer seg.

Ostrom (2005 s. 41) peker på at posisjoner er bindeleddet mellom deltakere og handlinger. I noen situasjoner kan alle deltakere, uansett posisjon, foreta seg de handlinger de ønsker (Ostrom, 2005 s. 41). I de fleste organiserte situasjoner er muligheten til å gjennomføre bestemte handlinger tildelt en spesifikk posisjon og ikke alle posisjoner (Ostrom, 2005 s. 41). En kan se for seg en vedtakelse av en privat initiert detaljreguleringsplan. Når detaljreguleringsplanen skal vedtas er kommunestyret i posisjonen, mens deltakerne er individer. Handlingen posisjonen (kommunestyret) gjennomfører er vedtakelsen.

2.2.4.3 Handlinger

Dette underkapittelet omhandler variabelen Ostrom kaller «Actions». På norsk oversettes dette til «Handlinger». Ostrom (2005 s. 45) peker på at deltakere som er tildelt en posisjon i en handlingssituasjon må velge fra et sett med handlinger på et tidspunkt i en beslutningsprosess. En handling kan betraktes som et valg av en posisjon, eller som en verdi på en kontrollvariabel som deltakeren håper påvirker utfallsvariabelen (Ostrom, 2005 s. 45). Et «sett med handlinger» kan tenkes på som tillatte trekk i et spill, og selve «handlingen» er trekket som velges.

En kan se for seg en eiendomsutvikler som skal bygge ut en eiendom på bakgrunn av en vedtatt reguleringsplan. I forbindelse med denne situasjonen finnes det en rekke tillatte valg (trekk), men avhengig av hvilken posisjon man er i, kan visse valg (for øyeblikket) være begrenset, mens andre valg er tillatt. Eieren av den regulerte eiendommen kan for eksempel bygge parken først, deretter byggene og til slutt veinettet, men hvis dette ikke er fysisk mulig fordi veien må opparbeides først så er ikke bygging av park en del av settet med handlinger. Når eieren deretter bygger veinettet, har du valgt en handling, men utfallet oppstår først når eieren har gjennomført handlinger (anlagt veien).

2.2.4.4 Potensielle utfall

Dette underkapittelet omhandler variabelen Ostrom kaller «Potential outcomes». På norsk oversettes dette til «potensielle utfall». I en handlingssituasjon vil det være en rekke potensielle utfall. Når en ønsker å forstå hvordan regler eller egenskaper ved den biofysiske verden eller samfunnet endrer handlingssituasjonen, vil man oppnå større presisjon ved å

analysere de biofysiske utfallene separat, og deretter analysere verdiene deltakerne tildeler de ulike utfallene (Ostrom, 2005 s. 42).

Ekstern nytte og kostnader blir ofte tildelt utfall gjennom «payoff rules» (Ostrom, 2005 s. 42). I denne oppgaven forstås «payoff rules» som resultatregler. Resultatregler tildeler eksterne belønninger eller sanksjoner til bestemte handlinger som har blitt tatt, eller til bestemte oppfatninger knyttet til utfall (Ostrom, 2005 s. 207). Det som påvirker endringer i utbetalingsregler er netto nivået av nytte og kostnader knyttet til en handlingsvei og de fysiske resultatene (Ostrom, 2005 s. 43). For å kunne undersøke effekten av regler på en forsiktig og systematisk måte, må man derfor vurdere de underliggende fysiske endringene atskilt fra de belønningen som er tildelt en kjede av handlinger og resultater (Ostrom, 2005 s. 43).

Det er også viktig at man vurderer den interne verdsettelsen en deltaker tildeler nytten og kostnaden knyttet til fysiske resultater. Det er tre elementer som individer verdsetter som utfall: (1) Det fysiske resultatet oppnådd som et resultat av en lenke av handlinger fra deltakerne, (2) Den materielle nytten eller kostnaden som er tildelt en handling og resultatet av resultatregler, og (3) Verdien tildelt kombinasjonen av det første og andre elementet av deltakerne (Ostrom, 2005 s. 43).

Tilstandsvariabelen som påvirkes av en situasjon er det deltakerne i en handlingssituasjon som antas å påvirke. En vanlig antakelse er at deltakerne, selvbevisst, bestemmer seg for å påvirke et bestemt resultat eller la de være i en uforandret tilstand (Ostrom, 2005 s. 43). I denne sammenheng kan det for eksempel være at en eiendomsutvikler velger å jobbe for en omregulering av eiendommen sin eller lar reguleringsplanen være uforandret. En kan også inkludere «utilsiktede utfall» i settet med potensielle utfall i en handlingssituasjon (Ostrom, 2005 s. 43). Et bygg kan for eksempel få utilsiktede virkninger gjennom skyggelegging av nabotomter som ikke har kommet frem i planleggingsfasen.

"Muligheten" i en handlingssituasjon kan defineres som rekkevidden av verdiene til utfallsvariablene som potensielt kan påvirkes i en situasjon. Hvis en variabel påvirkes, er handlingsrommet som eksisterer i en situasjonen forskjellen mellom den høyeste og laveste

oppnåelige verdien på den enkelte utfallsvariabelen (Ostrom, 2005 s. 44). Handlingsrommet ved salg av fast eiendom er for eksempel forskjellen mellom den laveste prisen som tilbys av en potensiell kjøper, og den høyeste prisen som tilbys av selger. Er det for eksempel få boliger til salgs i et område, er handlingsrommet begrenset ettersom det er begrenset mulighet for å påvirke prisen. Er det imidlertid mange boliger til salgs vil dette gi markedet større mulighet til å påvirke prisen.

2.2.4.5 Kontroll

Dette underkapittelet omhandler variabelen Ostrom kaller «Control». På norsk oversettes dette til «kontroll». Graden av kontroll en deltaker har over koblingen av handlinger til resultater vil variere fra absolutt kontroll til nesten ingen kontroll (Ostrom, 2005 s. 49).

Ifølge Ostrom (2005 s. 50) er makten et individ har i en situasjon verdien av handlingsrommet ganger graden av kontroll. Dermed kan et individ ha liten grad av makt selv om en har absolutt kontroll hvis mengden med valg i en situasjon er liten (Ostrom, 2005 s. 50). I eiendomsfaget er det ikke tradisjon for å beregne makt, men for formelle regler så legger en til grunn den maktkapasiteten og evnen som følger av lovregelen. Dersom en fast eiendom er fri for privatrettslige heftelser, gir eiendomsretten en eier tilnærmet absolutt kontroll i eiendomsregimet. Selv om eieren i en slik situasjon langt på vei har absolutt kontroll over handlinger i eiendomsregimet, har hen ikke i Norge absolutt kontroll over koblingen mellom handlinger og utfall. I denne sammenheng kan det for eksempel gjelde en eier som har absolutt kontroll over et lite nedslitt hus som ligger i et økonomisk nedtrykt område. Selv om eieren har full kontroll over eiendommen, kan mulighetene for profitt eller forbedring i det aktuelle område være liten. Som et resultat kan individets grad av makt over eiendommen og dens potensial for utvikling også være begrenset til tross for at hen har absolutt kontroll. Mengden av makt kan også være liten når mulighetene er mange, men individet kun har en liten grad av kontroll (Ostrom, 2005 s. 50). I denne sammenheng kan det for eksempel gjelde hvis en grunneier har store arealer disponibelt for utvikling med mulighet for profitt, men reguleringer medfører begrensinger på hvordan eiendommen kan brukes. Selv om muligheten for profitt kan være betydelig, kan individets mulighet til å utøve kontroll over eiendommen være begrenset, og derfor kan mengden makt de har for å realisere eiendommens fulle potensiale være liten.

Handlingssituasjoner kan innebære ulik fordeling av kontroll og mulighet til individene i situasjonen. Følgelig kan individers mengde med makt variere i en situasjon. Begrepene mulighet, kontroll og makt er derfor definert som situasjonsavhengige (Ostrom, 2005 s. 50). I denne sammenheng kan det for eksempel gjelde i et eiendomsutviklingsprosjekt som involverer flere interessenter som investorer, entreprenører og representanter fra lokalsamfunnet. Her kan fordeling av kontroll, mulighet og makt være forskjellig mellom de involverte individene og organisasjonene. Investorene som finansierer prosjektet kan ha større kontroll over beslutningene og retningene til prosjektet, mens samfunnsrepresentantene kan ha mindre kontroll, men være i stand til å utøve makt over prosjektet gjennom sitt engasjement i samfunnet. Et resultat av dette kan være at mengden makt hver enkelt har i situasjonen vil variere basert på nivået av kontroll, mulighet og makt i prosjektet.

2.2.4.6 Informasjon

Dette underkapittelet omhandler variabelen Ostrom kaller «Information». På norsk oversettes dette til «informasjon». Deltakere i en handlingssituasjon kan ha tilgang til fullstendig eller ufullstendig informasjon (Ostrom, 2005 s. 50). Ostrom (2005) skiller i denne sammenhengen mellom ulike måter å analysere handlingssituasjoner, formell og uformell.

I den formelle analysen forutsettes det at deltakerne har tilgang på fullstendig informasjon (Ostrom, 2005 s. 50). Det vil si at deltakerne vet antall deltakere, alle posisjoner, utfall, mulige handlinger, hvordan handlinger er knyttet til utfall, informasjonene som er tilgjengelig for alle deltakere og verdien av informasjonene (Ostrom, 2005 s. 50). For å eksemplifisere så kan en se for seg et eiendomsmarked hvor kjøpere og selgere som skal foreta transaksjoner har fullstendig informasjon om markedet. I denne situasjonen vil hver deltaker (kjøper og selger) vite om alle andre som er i markedet, hvilken posisjon deltakerne har (interessenter, budgivere, arvinger osv.), handlingene som er tilgjengelige for disse (kjøp, salg, bytte osv), hvordan handlingene er knyttet til utfall (for eksempel hvordan prisen på en eiendom påvirkes av tilbud og etterspørsel), informasjonen som er tilgjengelig for andre deltakere (for eksempel innsideinformasjon), og de vet verdien av innsideinformasjonen (om den vil gi fortjeneste eller tap). Dette skjer imidlertid ikke i eiendomsmarkedet da en sjelden sitter på fullstendig informasjon.

Når handlingssituasjoner blir analysert på en uformell måte, er analytikeren mer tilbøyelige til å anta at deltakerne har tilgang til ufullstendig informasjon om handlingene som er tilgjengelig for de, hele settet med potensielle utfall og om hvordan handlinger er knyttet til utfall (Ostrom, 2005 s. 51). I denne sammenheng kan en se for seg en eiendomsinvestor som vurderer å kjøpe en eiendom i et bestemt område. I den uformelle analysen antas det at eiendomsinvestoren ikke har tilgang til fullstendig informasjon om at det er andre lignende eiendommer tilgjengelig for kjøp, hvordan eiendomsverdien vil utvikle seg, og om transformasjon av eiendommen vil føre til høyere salgsverdi. Det kan videre tenkes at eiendomsinvestoren kun har tilgang til prisantydning, beliggenhet og grunnleggende informasjon om objektets tilstand. Konsekvensen av dette er at eiendomsinvestoren må ta avgjørelser basert på den ufullstendige informasjonen og stole på egen ekspertise og intuisjon.

2.2.4.7 Netto kost og nytte

Dette underkapittelet omhandler variabelen Ostrom kaller «Net costs and benefits». På norsk oversettes dette til «netto kost og nytte». I tillegg til de fysiske handlingene og resultatene som er involvert i en situasjon, kan belønninger og/eller sanksjoner tildeles deltakere i posisjoner avhengig av retningen de velger for å oppnå et bestemt resultat (Ostrom, 2005 s. 52). De eksterne fordelene eller sanksjonene som er tildelt et utfall omfatter fordeler (økonomiske) eller sanksjoner (skatter og bøter) som er tildelt valgte handlinger før utfall oppnås (Ostrom, 2005 s. 52).

I denne sammenheng kan det tenkes at en eiendomsutvikler står foran to valg når hen skal utvikle næringseiendom. Det første valget innebærer å innhente tillatelser og bygge i samsvar med miljøhensyn, mens det andre valget innebærer å ignorere miljøhensynene og bygge raskt uten nødvendige tillatelser. Dersom utvikleren velger det første alternativet påløper det transaksjonskostnader som saksbehandlingsgebyrer, konsekvensutredningsgebyrer og lengere tidshorisonter for bygging. Utvikleren vil imidlertid unngå potensielle sanksjoner som bøter for manglende overholdelse av regelverket. I tillegg kan utviklere dra nytte av et bedre omdømme ved at de tar miljø på alvor. Velger utvikleren det andre alternativet vil transaksjonskostnadene reduseres og byggingen fullføres raskere. Utvikleren vil imidlertid kunne få potensielle sanksjoner som byggestopp, bøter og negativ

omtale. Disse fordelene og kostnadene er kumulative og innebærer at hver handling utvikleren tar underveis i prosessen enten vil øke eller redusere de samlede kostnadene og fordelene ved prosjektet.

2.2.5 Interaksjoner

Dette underkapittelet omhandler variabelen Ostrom kaller «Interactions». På norsk oversettes dette til «Interaksjoner». Individuer som interagerer innenfor en regelstrukturert situasjon står overfor valg om handlinger og strategier som leder til konsekvenser for dem selv og andre (Ostrom, 2005 s. 3). I tillegg til de interne elementene i en handlingssituasjon, er det også viktig å ha kjennskap til om interaksjonen skal skje en gang eller gjentas (Ostrom, 2005 s. 53).

I denne sammenheng kan det for eksempel gjelde mellom Vestby kommune og eiendomsutvikleren «Storgata 1». Om spillet (interaksjonen) skal gjentas eller er ferdig etter en runde har mye å si for samarbeidsvilligheten til deltakerne. Hvis det for eksempel ikke skal spilles flere runder («Storgata 1 AS» utvikler prosjektet og drar videre til Moss), vil kommunenes muligheter for å «sanksjonere» utvikling som skaper dårlig bygning-gaterelasjon være mindre enn om spillet skal spilles flere ganger («Storgata 1 AS» har delt opp prosjektet i flere byggetrinn, hvor Vestby kommune, for eksempel, kan nedlegge bygge- og deleforbud basert på erfaringer med ferdigstillelse av det første byggetrinnet).

2.2.6 Utfall

Dette underkapittelet omhandler variabelen Ostrom kaller «Outcomes». På norsk oversettes dette til «Utfall». Utfall skiller seg fra «potensielle utfall» ved at potensielle utfall er alle mulige utfall som kan skje, mens utfall er det som har skjedd. For eksempel at en detaljreguleringsplan åpner for å bygge 500 boliger. Da er de potensielle utfallene 0-500 (eventuelt mer om man får dispensasjon). Utfallet vil være antall bygde boliger, for eksempel 400.

Et mulig utfall er «Status quo». Ostrom (2005 s. 44) sier at «Status quo» er et begrep som brukes for å beskrive forholdet mellom verdiene til ende-tilstandsvariablene sammenlignet med verdiene til initialtilstandsvariablene. Hvis ingen av verdiene på noen av

tilstandsvariablene har endret seg, konkluderer man med at resultater forblir «status quo» (Ostrom, 2005 s. 44). I denne sammenheng vil det for eksempel gjelde om en eiendomsutvikler lar være å transformere en eiendom fordi de ikke får tillatelse til å bygge det antall boligenheter de ønsker.

Utfallet av en handlingssituasjon kan inkludere muligheten eller nødvendigheten av å gå videre til en annen situasjon (Ostrom, 2005 s. 44). For eksempel vil det for en eiendomsutvikler som ønsker å utvikle en eiendom være nødvendig å innhente tillatelser fra kommunen. Hvis eiendomsutvikleren ikke klarer å sikre disse tillatelsene, må de kanskje revidere planene sine og gjøre nødvendige justeringer før de fortsetter.

2.2.7 Evalueringskriterie

Dette underkapittelet omhandler variabelen Ostrom kaller «Evaluative criteria». På oversettes dette til «evalueringkriterie». Deltakere i handlingssituasjoner og de som observerer disse situasjonene bruker evalueringkriterier for å vurdere resultatene i tillegg til prosessen for å oppnå utfall (Ostrom, 2005 s. 66). Ostrom (2005 s. 66) peker videre på at antallet av potensielle evalueringkriterier er mange.

I denne sammenheng kan det for eksempel gjelde i en situasjon hvor en eiendomsutvikler planlegger å transformere et næringsbygg til et boligbygg. Deltakerne som er involvert i transformasjonsprosessen, som grunneiere, arkitekter, entreprenører osv. kan anvende ulike evalueringkriterier for å vurdere suksessen til transformasjonen, for eksempel antall solgte enheter, hvor attraktiv fasaden er og sikkerheten under byggefasen.

De som observerer det transformerte bygget, for eksempel naboer, kan bruke egne evalueringkriterier basert på forholdet mellom bygningen og gaten. For eksempel i hvilken grad fasaden forbedrer den omkringliggende gateopplevelsen og om det utfyller eller forringer den eksisterende gateestetikken. De kan også evaluere bygningens påvirkning på det omkringliggende, for eksempel mengden fottrafikk som skapes, tilgjengelighet og innvirkning på nabolaget.

2.2.8 Tilbakemelding

Dette underkapittelet omhandler den stiplede linjen Ostrom kaller «Feedback». På norsk oversettes dette til «Tilbakemelding». I figur 1 kan en se at det går tilbake til handlingsarenaen og de eksogene variablene. Utfall informerer deltakerne og situasjonen og kan endre begge over tid (Ostrom, 2005 s. 13). Ostrom (2005 s. 13-14) peker også på at utfall over tid kan påvirke noen av de eksogene variablene. Når man gjennomfører en analyse, behandler man imidlertid de eksogene variablene som faste (Ostrom, 2005 s. 14).

I denne sammenheng kan det for eksempel gjelde om en eiendomsutvikler ønsker å bygge en boligblokk i sentrum. Eiendomsutvikleren må innhente ulike tillatelser fra kommunen før de kan starte byggingen. Utfallet av denne situasjonen kan forandre både eiendomsutvikleren og kommunen på ulike måter. Dersom eiendomsutvikleren får de nødvendige tillatelsene, kan de starte byggingen og bidra til økonomisk vekst i området. Eiendomsutvikleren kan også få et godt forhold til kommunen, noe som kan bidra til at eiendomsutvikleren ønsker å investere i flere utviklingsprosjekter i kommunen. Kommunen kan på sin side dra nytte av økte skatteinntekter fra nye beboere i boligblokken. En ny boligblokk vil også medføre nye materielle forhold i byen. Dersom eiendomsutvikleren møter forsinkelser eller avslag når de innhenter tillatelser fra kommunen, kan de oppleve økte kostnader og forsinkelser, noe som påvirker situasjonen negativt. I noen tilfeller kan eiendomsutvikleren også oppleve vedtakene som urettferdige. Dette kan føre til et anstrengt forhold mellom eiendomsutvikleren og kommunen, samt påvirke villigheten til å gjennomføre nye prosjekter i den aktuelle kommunen.

I begge tilfeller kan utfallet av situasjonen endre både eiendomsutvikleren og kommunen over tid. Prosjektets suksess avhenger av eiendomsutvikleren sin evne til å navigere i det komplekse reguleringslandskapet i kommunen og etablere et positivt forhold til kommunen. Motsatt må kommunen balansere behovene til eiendomsutvikleren med hensynet til lokalsamfunnet, og sørge for at den nye utbyggingen er i tråd med overordnede planer.

Kapittel 3 – Teori

3.1 Innledning

I dette kapitlet skal teorien som anvendes i oppgaven presenteres. Bruk av teorier gjør det mulig å spesifisere hvilke komponenter i et rammeverk som er relevante for ulike typer spørsmål, og gjøre brede antakelser om elementene (Ostrom, 2005 s. 28). For å gjennomføre empirisk forskning, må man velge en eller flere teorier som skal brukes til å generere prediksjoner om forventede relasjonsmønstre (Ostrom, 2005 s. 28). Sagt på en annen måte så er formålet med teori at man i slutten av dette kapitlet skal kunne gjøre en kvalifisert antagelse om hva empirien vil vise. Formålet med kapitlet er å gjennomgå hva eiendomsforhold er, dens relasjon til arealbruk og faktorer som direkte påvirker eiendomsforhold. Faktorene som har direkte påvirkning på eiendomsforhold hentes fra Sevatdal et al. (2019 s. 35) figur 3.

3.2 Kobling mellom eiendomsforhold og arealbruk

I kapittel 1.3 er eiendomsforhold definert som en tilstand bestående av elementene 1) *eiendomsstruktur*, 2) *eierstruktur* og 3) *rettighetsstrukturen*.

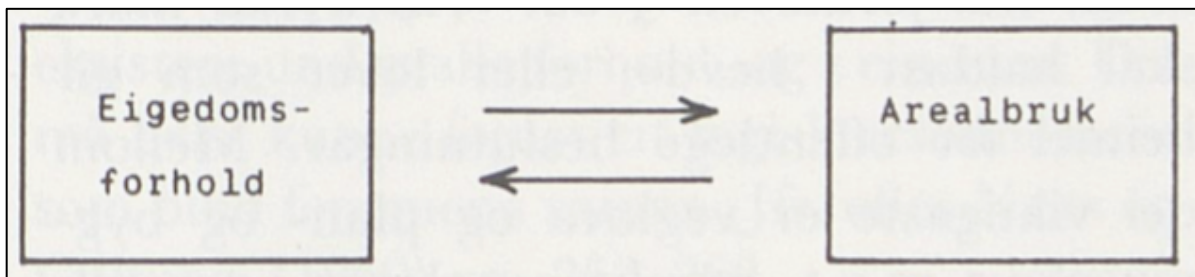
Eiendomsstrukturer forstås som egenskaper ved objektene (eiendommene) og omfatter størrelse, form, antall teiger per eiendom med mer (Sevatdal et al., 2019 s. 1).

Eierstrukturer forstås som egenskaper ved eieren, herunder om eieren er en fysisk eller juridisk person, privat eller offentlig, mann eller kvinne med mer (Sevatdal et al., 2019 s. 1).

Rettighetsstrukturen forstås som egenskapene ved typen rettighet eller eierform eieren har i forhold til eiendommen. Dette omfatter for eksempel bruksrett, leierett, eneeie med mer (Sevatdal et al., 2019 s. 1-2). En viktig presisering i denne sammenhengen er at rettighetsstrukturen omfatter de rettslige posisjoner som har utgangspunktet sitt i eiendomsretten. Sagt på en enklere og mer direkte måte; *hvordan* eiendommene ser ut, *hva* de består av, *hvem* som har rettigheter i eiendommene og *hva* rettigheter består i (Korsvolla et al., 2004 s. 11). De tre elementene i eiendomsforhold jeg nå har nevnt har jeg valgt å anse som en del av «Handlingssituasjonen» i IAD-rammeverket.

Eiendomsstrukturen anses som en del av handlingssituasjonen fordi det er disse egenskapene man i kraft av eiendomsretten har kontroll over. Eierstrukturen plasseres i elementet «deltaker». Årsaken til dette er at deltakerne (eierne) i en handlingssituasjon er beslutningstakende enheter som er tildelt en posisjon gjennom eiendomsretten. Rettighetsstrukturen sier hvem som tildeles posisjonen eier, samt hvilke handlinger som er tildelt posisjonen eier.

I den norske eiendomsteorien, slik den er beskrevet i Korsvolla et al. (2004), ligger det en fundamental antakelse om at det er årsakssammenheng mellom eiendomsforhold og arealbruk. Disse sammenhengene er ikke entydige, men årsak-virkningsforholdet antas å gå begge veier alt etter tid, sted og omstendigheter (Korsvolla et al., 2004 s.11). En kan dele disse betraktningperspektivene i to: Det store perspektivet og det korte perspektivet. Kort sagt vil det, i henhold til antakelsen i Korsvolla et al. (2004), i det store perspektiv være arealbruksformen som påvirker eiendomsforholdene. I det korte perspektivet er antakelsen at eiendomsforholdene påvirker arealbruksformen. Ettersom jeg skal se på hvordan eiendomsforhold påvirker bygning-gate-relasjonen, velger jeg å avgrense meg til det korte perspektivet. Årsak-virkningsforholdet mellom eiendomsforhold og arealbruk er som vist i figur 5.



Figur 5: Relasjon mellom eiendomsforhold og arealbruk. Kilde: Sevatdal, 1987, s. 89

I det korte perspektivet forstås årsak-virkningsforholdet som at eiendomsforholdene kan påvirke arealbruken. Eksisterende eiendomsforhold kan fremme visse arealbruksformer, men de kan også vanskeliggjøre, eller kanskje til og med filtrere bort andre arealbruksformer (Korsvolla et al., 2004 s. 12). Det vil si at hvis denne antakelsen stemmer så skal en kunne se at bygning-gate-relasjonen blir påvirket av eiendomsforhold, i en eller annen grad.

En kan tenkte seg et industriområde, for eksempel et høvleri grunnlagt på 1700-tallet. I det store perspektivet vil vi kunne se for oss at eiendomsstrukturen blir tilpasset høvleriorganisasjonens materielle behov, slik som arealer til veiadkomster, lagring og produksjon. Videre kan det antas at eierstrukturen tilpasses etter at utfallet medfører behov for «profesjonelle» eiere, dvs at eierskapet overdras fra en fysisk til en juridisk person. Det kan også tenkes at det har vært behov for å låne penger med sikkerhet i eiendommen. En negativ servitutt, som reduserer kontrollen til eieren, kan være tinglyst på eiendommen for å hindre annen drift. Mulighetene er mange, men poenget er uansett at det i det store perspektivet er eiendomsforholdene som blir formet av arealbruken uavhengig av om høvleriet er i drift eller ikke. Eiendomsforholdene vil således være gjenlevninger av den tidligere driften frem til disse endres. I det korte perspektivet, vil disse endringene måtte forholde seg til både reglene og de biofysiske og materielle forholdene som er et utfall av den tidligere arealbruken. Hvis eieren nå ønsker å endre driften til et veveri, må hen skaffe seg absolutt kontroll over eiendommen ved å slette den negative servituten. Om en ekstern aktør ønsker å erverve arealene må hen skaffe seg informasjon om situasjonen og forhandle med nåværende eier og eventuelt kreditor for å få kontroll over eiendommen. Skulle en ønske å transformere eiendommen må alle eller deler av eiendomsforholdene omgjøres.

En konsekvens av denne betraktningssmåten er at eiendomsforholdene kan forstås som et produkt av fortidens arealbruk, og det avgjørende for hvor «godt» eller «dårlig» eiendomsforholdene «passer» for ny utvikling blir et spørsmål dels om tilfeldighet og dels om hvor raskt tilpassingen av eiendomsforholdene til ny arealbruk kan skje (Korsvolla et al., 2004 s. 12). I relasjon til IAD-rammeverket kan fortidens arealbruk forstås som utfallet som «gir tilbakemeldinger» til de eksogene variablene og handlingssituasjonene. Dette vil i sin tur være påvirket av styrken av endringstrykket i de nye arealbruksformene (Korsvolla et al., 2004 s. 12).

I eiendomsteorien forstås endringstrykk som at ulike arealbruksformer vil ha ulikt økonomisk potensial (Korsvolla et al., 2004 s. 12). Hvis en endring av formen har stort økonomisk potensial, herunder lønnsomhet, høy avkastning, lav risiko med mer, så antas det at det vil danne et større endringstrykk i retning eiendomsforholdene enn om det for eksempel er lite lønnsomt, har lav avkastning og høy risiko. Endringstrykket kan knyttes til potensielle utfall i

IAD-rammeverket ettersom mulighetene i handlingssituasjonen tildeles kostnader og nytte. Følgelig vil lønnsomheten til arealbruken knyttes til netto kost/nytte. Risikoen kan knyttes til egenskaper ved samfunnet ved at ulike selskaper kan ha ulik kultur knyttet til risikovillighet.

Foreløpig kan det overnevnte kapitlet oppsummeres i tråd med Korsvolla et al. (2004) sine to antakelser: 1) I det store perspektivet er det den økonomisk sett dominerende arealbruken som former eiendomsforholdene. Denne betraktningssmåten må modereres ettersom andre arealbruksformer kan finne sine mer beskjedene eiendomsmessige former i et gitt område. 2) I det korte perspektivet formes mulighetene og alternativene for arealbruk av eiendomsforholdene, samt at eiendomsforholdene setter ramme for handlinger som er ment å tilpasse og endre eiendomsforholdene. Spørsmålet blir; hvordan kan en, med basis i eiendomsforhold som studeres i prosjektet, si noe om hvordan eiendomsforhold påvirker bygning-gaterelasjon?

3.2.1 Arealbruk og eiendomsforhold

Når en skal undersøke eiendomsforhold i sammenheng med hvordan eiendomsforhold påvirker bygning-gaterelasjon må en få frem mer enn kun meningsinnholdet i begrepet eiendomsforhold. En må få frem både konkrete og antatt viktige egenskaper ved eiendomsforhold.

Eiendomsstrukturen kan bestå av en rekke arealkategorier. En eiendom i Vestby kan for eksempel bestå av bebygd areal, dyrka mark, skog, veier osv. Videre antas det at eiendommens størrelse har noe å si for bygning-gaterelasjon i transformasjonsprosjekter i det korte perspektivet. Enkelt forklart går dette ut på størrelsen av arealet og i hvilken utstrekning arealet er bebygd, samt hvor mye arealer som er ledige.

Eiendomsstrukturen i et område, for eksempel innenfor et kvartal, kan variere. Det kan være en eller flere eiendommer innenfor området som kan ha like eller ulike former. Med antallet eiendommer mener en hvor mange eiendommer det er innenfor en gitt struktur, enten det er en kvartalsinndelt gatestruktur, et frittliggende område eller at de er organisert etter et topografisk veinett. Formen på eiendommene refererer til dens fysiske utseende, for eksempel trekantet, kvadratisk eller rektangulært.

Eierstrukturen handler som nevnt om rettighetshaver uavhengig av om det er en fysisk eller juridisk person, privat eller offentlig, mann eller kvinne med mer. Det er ingen mal en må følge når man klassifiserer eiere, i praksis vil klassifiseringen gjøres med bakgrunn i det som er hensiktsmessig og nyttig (Sevatdal, 1990 s. 1). I denne sammenhengen, relasjonen mellom arealbruk og eiendomsforhold, vil det være mest hensiktsmessig å klassifisere basert på funksjonene eiendommen har for eieren.

En eiendom kan ha en rekke funksjoner for eieren, men Sevattal (1990 s. 1-3) trekker spesielt frem tre ulike funksjoner; foretaksmessig, kapitalmessig og konsumentmessig funksjon. I den foretaksmessige funksjonene behandler eieren arealene som produksjonsfaktor i en produksjonsprosess (Sevatdal, 1990 s. 2). Den kapitalmessig funksjonen forstås som at arealene er et investeringsobjekt for kjøp og salg (Sevatdal, 1990 s. 2). At arealene har en konsumentmessig funksjon for eieren vil si at bruken for eieren er velferdsmessig og at en til dels bruker eiendommen til turgåing, jakt og så videre (Sevatdal 1990 s. 2). Avslutningsvis trekker også Sevattal (1990 s. 3) frem eiendommen sin sosiale funksjon som vil si at eiendommen har affeksjonsverdi for eieren og/eller den gir eieren en viss status.

Enklere sagt så går dette ut på at eiere har ulik nyttefunksjon av eiendommen basert på kategorien de plasseres i. Vi kan for eksempel tenke oss et eiendomsutviklingselskap som har investert i en eiendom med en forventning om avkastning. En følge av dette kan være at eier er tilbøyelig til å gjennomføre tiltak på eiendommen som øker dens verdi, eller selge eiendommen om avkastningen blir fraværende. På en annen side har vi en privat person som for eksempel har arvet sitt barndomshjem. Eiendommen kan da ha en affeksjonsverdi for eieren som medfører at en ikke ønsker å gjennomføre endringer eller selge eiendommen. Nyttefunksjonen kan på den måten forstås som en modell, ettersom nyttefunksjonen gjør at man kan gjøre presise antakelser om et begrenset sett med parametere og variabler. De presise antakelsene kan gjøres om egenskaper ved eieren gjennom deres forhold til netto kost/nytte.

Rettighetsstrukturen kan, som nevnt tidligere, knyttes til ulike juridiske kategorier. For eksempel kan eiendommen være eid som et eneeie. Eneeie vil si at en fysisk eller juridisk person eier hele eiendommen. Videre kan eiendommen være eid som et sameie eller en eierseksjon. Sameie består av flere fysiske og juridiske personer. Dette medfører andre begrensninger på retten til å bruke, retten til å ekskludere, retten til å overdra enn om man eier eiendommen som eneeier. Det kan også være servitutter som gir innehaveren en begrenset råderett over andres eiendom (Falkanger & Falkanger, 2016 s. 199). Dette kan for eksempel være utøvelse av rett til bruk av parkeringsplass. Det er også mulig at bruksrettigheten er total, som vil si at rettighetshaveren har besittelse av tingen (Falkanger & Falkanger, 2016 s. 63). Dette kan for eksempel være en festeavtale. Kort sagt går dette utpå tilknytningen eier og eiendommen har i juridisk forstand.

Korsvolla et al. (2004) viser til tre avledede variabler fra eiendomsstruktur, eierstruktur og rettighetsstruktur. Disse er arealbruksavhengighet, beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon.

Arealbruksavhengighet kan knyttes til de praktiske tillemplinger av driften, som må gjøres fordi arealbruken berører andre; naboer, rettighetshavere eller andre med kvalifiserte interesser (Korsvolla et al., 2004 s. 20). Ved transformasjon kan det for eksempel være at arealene opprinnelig ble brukt til parkering, gangfelt og adkomst. Når arealbruken endres, kan transformasjonen måtte ta hensyn til den eksisterende arealbruken. Videre kan for eksempel vern av bygg innenfor transformasjonsområdet vanskelig eller umuliggjøre ny bruk.

Beslutningsavhengighet kan knyttes til de spillereglene som gjelder for å ta avgjørelser om endringer i arealbruk (Korsvolla et al., 2004 s. 21). I utgangspunktet er det regler som formelt gjelder innenfor en gitt rettighetsstruktur (Korsvolla et al., 2004 s. 21).

Beslutningsavhengigheten kan for eksempel komme til uttrykk hvis en eiendom er eid av et borettslag. I henhold til Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (Burettslagslova) § 8-9 (3) må for eksempel to tredjedeler av andels eierne samtykke til kjøp av eiendom. Er det for eksempel 30 andelseiere må 20 samtykke til kjøpet. Dette er i sterk kontrast til en eiendom som er eneeie hvor man kun er avhengig av seg selv for å fatte beslutningen.

Interessefragmentasjon knyttes til det faktiske antall forskjellige mål for eiendomsbruken blant rettighetshaverne – og spredningen, ev. konflikten mellom disse målene (Korsvolla et al., 2004 s. 21). Dette kan ses i relasjon til nyttefunksjonen nevnt over. Dette kan for eksempel gjelde om en eiendomsutvikler erverver en eiendom hvor naboen har sin båthenger stående. I det tenkte tilfellet vil for eksempel eiendommen for eiendomsutvikleren antas å ha en kapitalmessig funksjon, mens for naboen vil eiendommen ha en konsumentmessig funksjon. Målet for eiendomsbruken vil være ulik og antas å kunne føre til konflikt mellom deltakerne.

Arealbruksavhengighet, beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon knyttes til evalueringskriteriet i IAD-rammeverket da jeg skal benytte dette for å evaluere utfallet.

3.3 Bygning-gate-relasjon

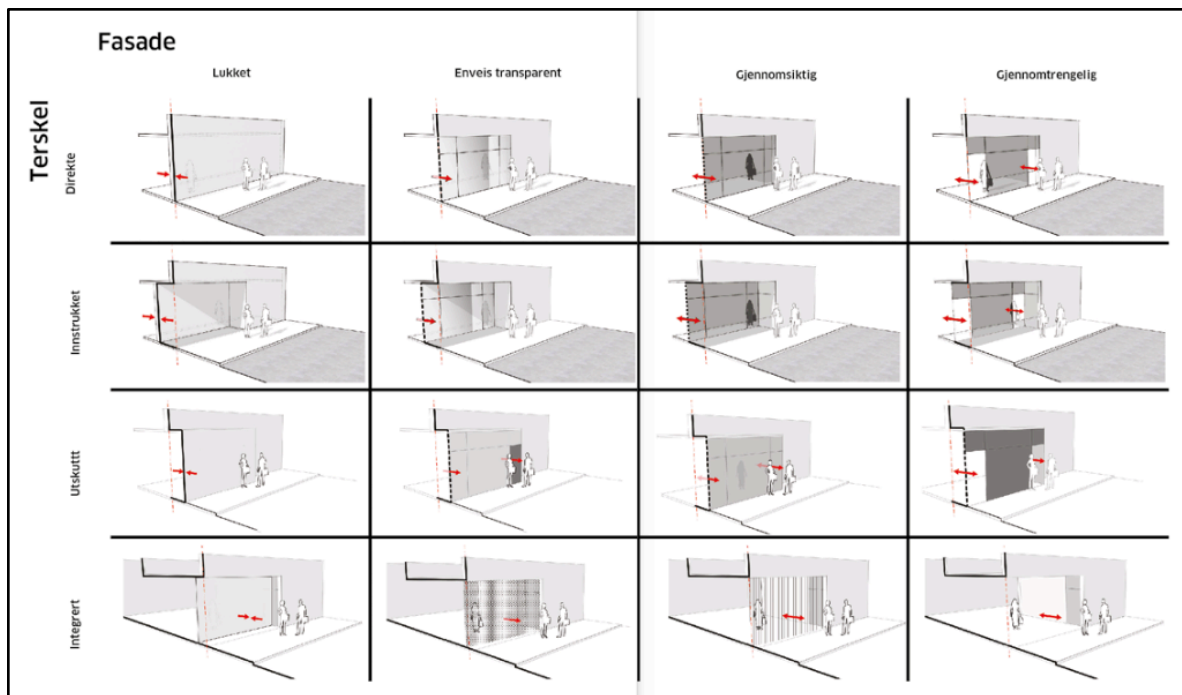
Innledningsvis nevnte jeg at bymorfologi er studiet av urbane former, og av aktørene og prosessene som endrer på urbane former over tid (Moudon, 1997 s. 7). Innenfor denne disiplinen finner man begrepet bygning-gate relasjon. For å forstå hva bygning-gate-relasjon er, har jeg i stor grad anvendt Anja Standal sin forskning presentert i doktorgraden *The Building-Street Relationship - Investigating the Art of Compact City Building in Contemporary Norwegian Practice*. Det overordnede problemet i avhandlingen til Standal (2022 s. 14) var kompakt bybygging (hva det er) og byutvikling som prosess (hvordan en legger rammer for bygging). Studieobjekter og hovedfokuset i avhandlingen er relasjonen mellom bygninger og gater, og hvordan disse morfologiske enhetene henger sammen (Standal, 2022 s. 14). Videre hadde Standal (2022 s. 14) tre hovedspørsmål:

1. Hvordan kan vi forstå og definere bygning-gate-relasjon som et grensesnitt mellom offentlig rom og privat bygning, på en måte som gjør at vi kan bedre gjeldende praksis og politikk?
2. Hvordan har den morfologiske bygning-gate-relasjonen blitt implementert i den norske konteksten?
3. Hvordan kan vi bruke ny kunnskap for å løse problemet og sikre kompakt bygging med kvalitet?

Gjennom en visuell analyse av en rekke eksempler på typer (Frontage types), ble det utviklet en typologi (Standal, 2022 s. 15). Metoden for å utvikle typer og typologier ligger i disiplinene design og arkitektur, og bringer inn en forståelse av design gjennom skjematisk tenkning – det vil si gjennom tegninger og diagrammer (Standal, 2022 s. 167). Utfordringen med bygning-gate-relasjon som et urbant element under forskning er at det verken tilhører bygningen eller gaten; snarere overlapper og relaterer disse to hovedformene og strukturene i det urbane vevet (Standal, 2022 s. 171). Som sådan inkluderer det ikke typologier av bygninger eller gater, men spesifikt typologier av forholdet mellom bygninger og gater - en typologi som overlapper disse morfologiske strukturene (Standal, 2022 s. 171).

Begrepet «fasadeterksel» er foreslått som en benevnelse på forholdet mellom bygning og gate (Standal, 2022 s. 15). De to hoveddimensjonene (fasade og terskel) og deres hovedtyper kan presenteres i en matrise av typer, som refererer til en kombinert og syntetisert representasjon av relasjoner (Standal, 2022 s. 184). Matrisen inkluderer ikke bare den fysiske grensen som definerer innsiden og utsiden (fasade), men også konfigurasjonen av rommet som flytter denne grensen inn eller ut av byggelinjen (terskel) (Standal, 2022 s. 184). Som sådan kobler matrisen ulike teoretiske perspektiver til en kombinert og omfattende tilnærming, og definerer 16 unike typer inkludert både fasader og terskler (Standal, 2022 s. 184). De 16 unike typene er henholdsvis bygd opp av fire typer av det en kaller fasadens dybdekonfigurasjoner og fire typer av fasadens permeabilitet (Standal & Børrud, 2021 s. 25). Matrisen viser dermed hvordan bygning-gate-relasjonen skjer som en kombinasjon av visuell og fysisk permeabilitet av fasaden og som dybde av romlig interaksjon av terskelen (Standal & Børrud, 2021 s. 25-26).

Standal (2022 s. 184) peker også på at koblingen som er adresserte gjennom utviklingen av matrisen tilbyr et nytt, kombinert og presist konsept som beskriver denne mikro-morfologiske delen av byen. Med mikro-morfologisk menes urbane elementer som ligger innenfor det som oppfattes som det minste urbane elementet som er «bygning på tomt» (Standal & Børrud, 2021 s. 23). Videre peker Standal & Børrud (2021 s. 23) på at typologien for fasadeterkselen overlapper de tre (uunngåelige) urbane strukturene; bygninger, tomter og gater.



Figur 6: Typologien til fasadeterskel. Kilde: Standal & Børrud, 2021 s. 26 – 27

I figur 6 fremkommer en visualisering av de 16 ulike fasade og terskel typene. Fasadetyperen er vannrett, mens terskeltypene er loddrett.

Fasaden forstås som en grense som inkluderer forskjellige grader av kontakt mellom offentlige og private anliggender i relasjonen bygning-gate (Standal & Børrud, 2021 s. 26). Standal & Børrud (2021 s.26) sier videre at grensen er direkte knyttet til bygningsfasadens materielle ytelse, dens formkomponenter og egenskaper, og dermed kapasiteten til å skape relasjoner gjennom visuelle og kroppslige sanser.

De fire typer av permeabilitet som er inkludert i typologien omfatter ulik grad av visuell og fysisk permeabilitet i fasaden (Standal & Børrud, 2021 s. 26). Tre av typene definerer ulik grad av visuell kontakt mellom innvendig og utvendig (lukket, enveis transparent, gjennomsiktig), mens den siste hovedtypen definerer den fysisk gjennomtrengelige fasaden (Standal & Børrud, 2021 s. 26).

Den **lukkede** fasadetyperen har ingen visuell eller fysisk relasjon mellom innsiden eller utsiden (Standal & Børrud, 2021 s. 26).

Den **enveis transparente** fasadetypen skaper en visuell relasjon fra innsiden og ut, fra private til offentlige rom, og fungerer som en måte å sikre private interesser på (Standal & Børrud, 2021 s. 27).

Den **gjennomsiktige** fasadetypen skaper fullstendig visuell kontakt mellom innsiden og utsiden (Standal & Børrud, 2021 s. 27).

Den **gjennomtrengelige** fasadetypen inkluderer fysiske åpninger i fasaden som felles porter eller individuelle innganger og døråpninger (Standal & Børrud, 2021 s. 27).

Den andre hoveddimensjonen i bygning–gate-relasjonen er dybde og romlig interaksjon på tvers av fasaden (Standal & Børrud, 2021 s. 28). Tverrsnittet oppfattes i bygning–gate-relasjonen som en terskel som definerer både et romlig formelement og en strukturell dybde i overgangen mellom bygning og gate (Standal & Børrud, 2021 s. 28). Innenfor denne dimensjonen er det også fire hovedtyper som definerer og presenterer strukturelle forbindelser og konfigurasjoner mellom privat enhet og offentlig rom (Standal & Børrud, 2021 s. 28). Tre av kategoriene opererer på mikro-morfologisk nivå og beskriver overgangen fra bygningen på sin tomt i forhold til gaten (direkte, inntrukket, utskutt) (Standal & Børrud, 2021 s. 28). Den siste hovedtypen opererer på kvartalsnivå (integret), og beskriver en dypere overgang fra offentlig til privat rom (Standal & Børrud, 2021 s. 28-29).

Terskeltypen **direkte** er det mest tydelige skillet mellom offentlig og privat rom og uten noen form for overlapp eller romlige overganger (Standal & Børrud, 2021 s. 29). Byggegrensen og tomtegrensen sammenfaller, direkte mot gaten (Standal & Børrud, 2021 s. 29).

Terskeltypen **inntrukket** defineres når bygningen på gatenivå trekker fasaden vekk fra gatelinjen, og dermed skaper et overbygd område som er fysisk forbundet med det offentlige rommet og noen ganger med spesifikk materialitet for tak, vegger og gulv (Standal & Børrud, 2021 s. 29). Typen legger til rette for lengre fasadelengde, og brukes gjerne som utvidelse av butikkvinduer på mindre tomter (Standal & Børrud, 2021 s. 29). Den presenterer en visuell utvidelse av den offentlige gaten og inn til det private rom (Standal & Børrud, 2021 s. 29).

Terskeltypen **utskutt** defineres når bygningen møter det offentlige rommet med en overlappsonen utenfor bygningslinjen (Standal & Børrud, 2021 s. 29). Bygningsselement, både permanente og temporære, legger seg utenfor bygningslivet og noen ganger fysisk ut i fortauet/gaten (Standal & Børrud, 2021 s. 29). Noen ganger griper elementer fra bygningen ut i fortauet, andre ganger brukes elementer for å skape en distanse mellom privat bygning og offentlig rom (Standal & Børrud, 2021 s. 29-30). Distansen kan for eksempel skapes av planter eller trinn ut på fortauet.

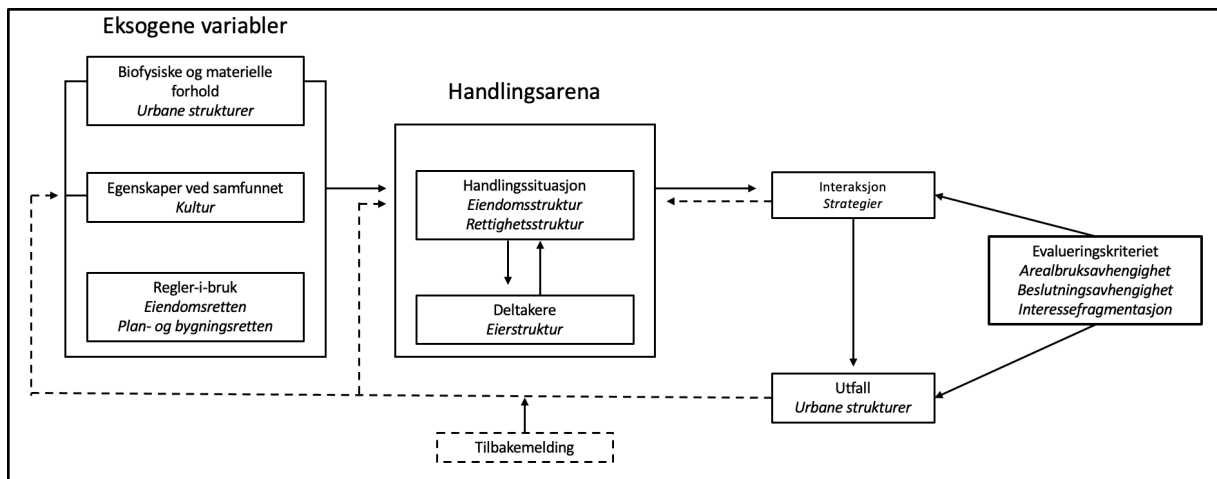
Terskeltypen **integreert** defineres av hvordan bygningen møter det offentlige rommet med en dyp konfigurasjon hvor overgangen består av flere rom fra offentlig til privat og er integreert i by kvartalet (Standal & Børrud, 2021 s. 30). Et eksempel er der det private rommets møte med den offentlige gaten skjer gjennom en sekvens av flere rom; fra portrommet, bakgården og den kollektive inngangen til trapperommet og inngangen til det private rommet (Standal & Børrud, 2021 s. 30).

Disse urbane strukturene kan plasseres i materielle forhold og utfall i Ostroms IAD-rammeverk. Bygninger, tomter og gater kan plasseres i materielle forhold da disse kan legge føringer for hvilke handlinger som er mulig å foreta seg i et gitt område. Videre kan urbane strukturer plasseres i utfall da fasadeterskelen gjerne er et resultat av en eiendomsutviklingsprosess.

3.4 Teori i relasjon til IAD-rammeverket

I kapittel 3 har jeg forsøkt å knytte teorien til de ulike elementene i IAD-rammeverket.

Årsaken til dette er at rammeverket identifiserer de universelle elementene enhver teori må inkludere. I dette kapitlet skal jeg «plassere» teorien i IAD-rammeverket. I figur 7 har jeg visualisert dette.



Figur 7: IAD-rammeverket. Kilde: Egenprodusert basert på Ostrom, 2005, s. 15

I de eksogene variablene har jeg plassert urbane strukturer, kultur, eiendomsretten og plan og bygningsretten med mer. Urbane strukturer er plassert i biofysiske og materielle forhold fordi urbane strukturer defineres som bygninger, tomter og gater. Kultur plasseres i egenskaper ved samfunnet fordi dette antas å påvirke deltakernes mentale modeller. Eiendomsretten og plan- og bygningsretten er plassert i regler-i-bruk fordi dette i stor grad strukturerer handlingsarenaen og hvilke handlinger som er tillatt.

I handlingsarenaen har jeg plassert eiendomsstruktur, rettighetsstruktur og eierstruktur. Eiendomsstruktur er plassert i handlingsarenaen fordi det er disse egenskapene man i kraft av eiendomsretten har kontroll over. En kan også se for seg at rammene rundt handlingsarenaen er eiendoms grensene ettersom handlingsarenaen er formet av reglene som brukes. Rettighetsstrukturen er plassert i handlingsarenaen fordi den forteller hvem som tildeles posisjonen eier. Eierstrukturen plasseres i elementet «deltaker» fordi deltakeren (eieren) i en handlingssituasjon er beslutningstakende enheter som er tildelt en posisjon.

I interaksjoner har jeg plassert strategier da deltakerne i situasjonen står overfor valg som leder til konsekvenser for dem selv og andre.

I evalueringkriterier har jeg plassert arealbruksavhengighet, beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon. Disse er plassert i evalueringkriterier fordi dette er avledede

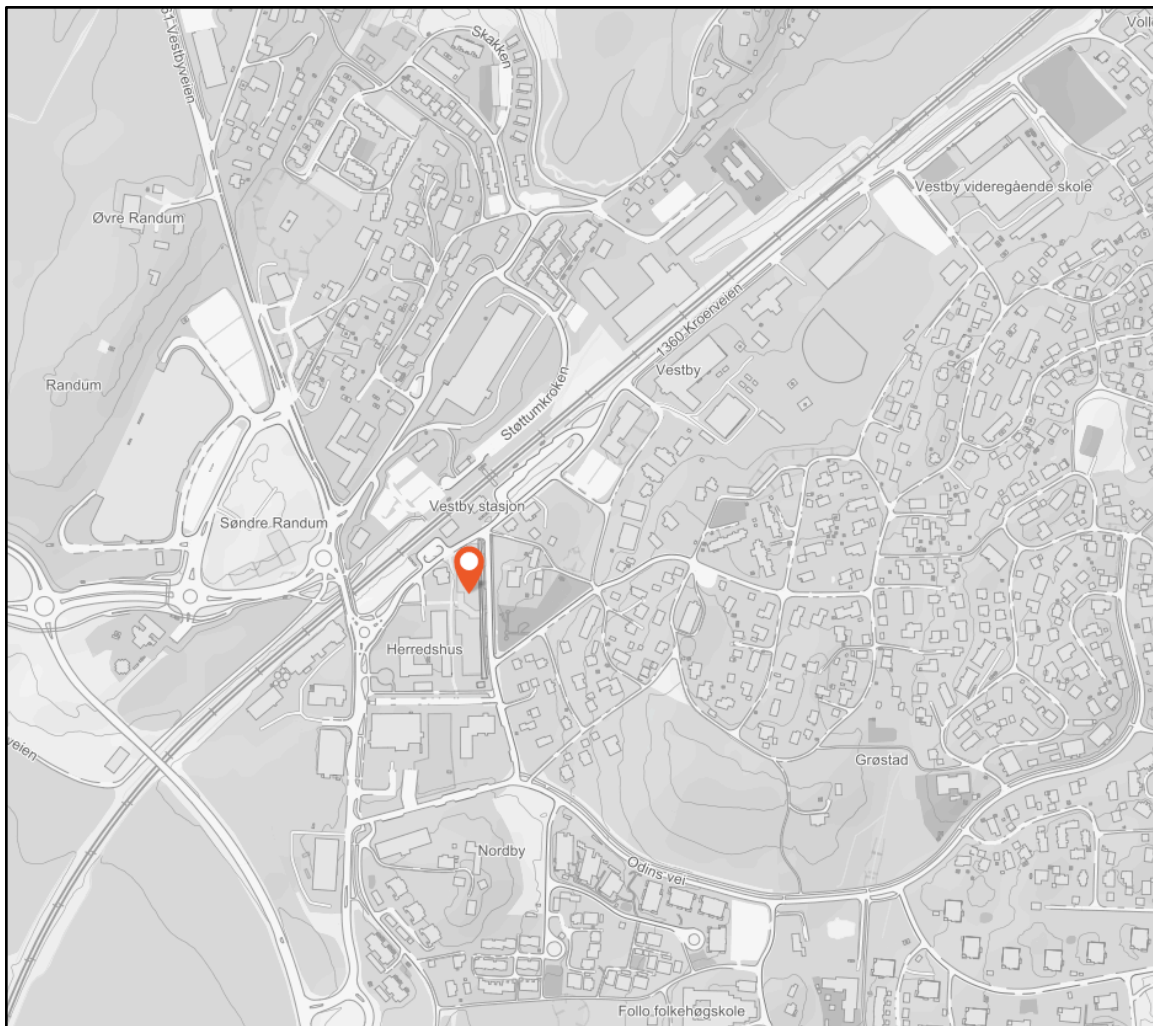
variabler fra eiendomsstruktur, eierstruktur og rettighetsstruktur som gjør det mulig å evaluere om eiendomsforhold påvirker bygning-gate-relasjonen.

I utfall har jeg plassert urbane strukturer. Urbane strukturer er også plassert i utfall fordi urbane strukturer defineres som bygninger, tomter og gater. Altså de fysiske strukturene som er et resultat av en transformasjonsprosess.

Kapittel 4 – Empiri

4.1 Innledning

I dette kapitlet skal jeg presentere dataen jeg har innhentet gjennom dokumentstudiet og observasjon. Jeg viser til kapittel 1.5 for en beskrivelse av hvordan datainnsamlingen ble gjennomført. Fremstillingen av empirien struktureres etter IAD-rammeverket til Elinor Ostrom. Ved å strukturere empirien etter IAD-rammeverket vil det være med på å fremheve sammenhengen mellom forskningsspørsmål, teori og data.



Figur 8: Kart over Vestby sentrum. Kilde: Norgeskart.no

I denne oppgaven har jeg studert et transformasjonsprosjekt i Vestby kommune. I figur 8 er plasseringen til prosjektet vist i kartet. Prosjektet har fått navnet Meierikvartalet (Wessel park). I det videre vil transformasjonsområdet betegnes som «Meierikvartalet».

Meierikvartalet ble valgt som prosjekt fordi det i områdereguleringens etappeinndeling var plassert i første etappe (Vestby kommune, 2016c). Videre var det viktig at prosjektet var ferdig transformert, og at det var gjennomført endringer som kunne studeres. På bakgrunn av oppgavens metodiske tilnærming vil det være utforende å fastslå i hvilken grad eiendomsforhold har påvirket bygning-gate-relasjonen. Utgangspunktet for innhenting av data er satt til 2012 i tråd med ervervelse av eiendommen. Det bemerkes imidlertid at det ikke har skjedd endringer, som jeg har oppfattet, på eiendommen mellom 2012 og 2016.

4.2 Meierikvartalet – Før transformasjon



Figur 9: Oversikt Vestby sentrum. Kilde: google.com/maps

4.2.1 Eksogene variabler

Meierikvartalet er lokalisert sentralt i Vestby sentrum. Kvartalene rundt Meierikvartalet var, før transformasjonen, preget av næringsvirksomhet og boligbebyggelse. Nord for Meierikvartalet finner en lagervirksomhet, eldre skolebygg og togstasjon med tilhørende parkering. Sør for Meierikvartalet finner en offentlig bibliotek og matbutikker med tilhørende parkering. Området øst for Meierikvartalet er i stor grad preget av eneboligbebyggelse, samt grønnstrukturer. Vest for Meierikvartalet er området preget av næringsvirksomhet, herunder rådhus, silo, landbruksdrift, matbutikker og mindre detaljbutikker. Områdene i umiddelbar nærhet er således i stor grad preget av næringsvirksomhet, både offentlig og privat. Videre synes områdene rundt å ha en relativt lav utnyttelse med tanke på høyde og bebygd areal. Området er også preget av spredt bebyggelse både når det kommer til boliger og næringslokaler. Boligene er eneboliger som

er avstengt fra veien med gjerder eller hekker. Næringslokalene ligger også spredt med parkeringsplasser som beslaglegger store arealer.

Transformasjonsområdet er en del av kvartalet som skapes av Garderveien, Kroerveien, Sentrumsveien og Rådhusgata. Garderveien (Vest) og Kroerveien (Nord) er fylkeskommunale veier som har bussholdeplass og oppfattes som «hovedveien» inn til Vestby sentrum. Videre er Sentrumsveien (Øst) og Rådhusgata (Sør) kommunale veier og oppfattes mer som veier til boliger i og rundt Vestby sentrum.



Figur 10: Oversikt transformasjonsområde. Kilde: [google.com/maps](https://www.google.com/maps)

Figur 10 viser kvartalet fra gateplan før transformasjonen. Området er relativt flatt ved parkeringen og parken, men har en svak helling ned mot togstasjonen.

Figur 9 viser kvartalet fra et fugleperspektiv før transformasjonen. Kvartalet består av park, parkering og tre ulike bygninger, henholdsvis rådhuset og to mindre bygg. Rådhuset ligger utenfor Meierikvartalet, mens de to mindre byggene ligger innenfor transformasjonsområdet. Bygg nummer en (Thorvaldsengården) er et kombinert bygg med butikk og handel, samt to leiligheter (Halvorsen & Henriksen, 2015). Bygg nummer to er også et kombinert bygg med næring i første etasje og leilighet i andre etasje. I figur 11 kan en se disse byggene fra gateplan. Thorvaldsengården er en gammel handelsbygning som ble oppført i 1901 (Halvorsen & Henriksen, 2015).



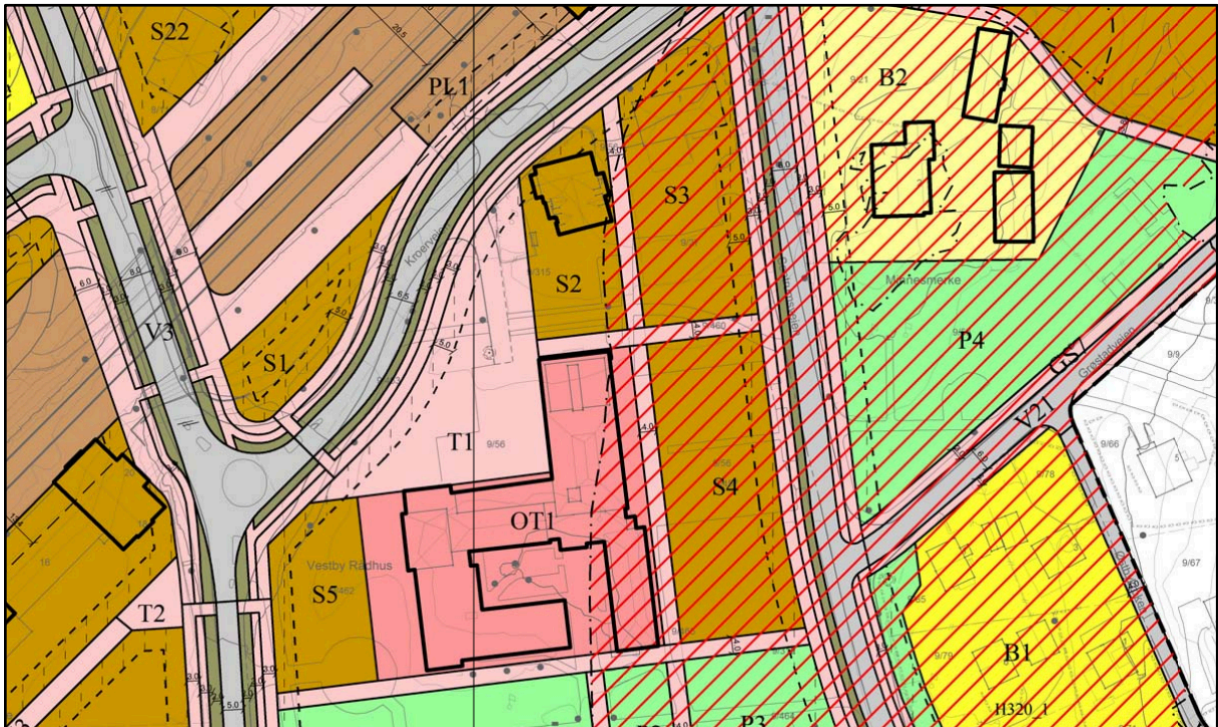
Figur 11: Tidligere bygninger. Kilde: google.com/maps

Thorvaldsengården har en utskutt enveis transparent fasadeterskel ettersom det anvendes gardiner som skal hindre innsyn utenfra, samt at bygget delvis er utskutt fra gaten ved bruk av gjerder. Bygg nummer to fremstår som nyere enn Thorvaldsengården, men på bakgrunn

av undersøkelse av kart kan det se ut som bygget har vært der siden 50-tallet. Det antas imidlertid at bygget er oppgradert/endret etter dette. Bygg nummer 2 hadde en direkte gjennomtrengelig fasade ettersom det ikke er noe skille mellom gaten og bygget, samt at fasaden inkluderer dører og vinduer.

Før Meierikvartalet ble regulert var det, fra mitt utgangstidspunkt, to ulike arealplaner som var gjeldende for området. Dette var henholdsvis Kommuneplan 2014-2026 og områdereguleringen for Vestby sentrum. Jeg forholder meg imidlertid kun til områdereguleringen, ettersom denne innehar en større detaljeringsgrad enn kommuneplanen for området jeg studerer.

Formålet med områdereguleringen er å legge til rette for en betydelig bolig-, kontor-, nærings- og forretningsutvikling i umiddelbar nærhet til kommunens viktigste kollektivknutepunkt (Vestby kommune, 2016a s.1). Meierikvartalet er, i plankartet, som en kan se i figur 12, regulert til sentrumsformål, bevaring, vei, gangvei, flomfare m.m.



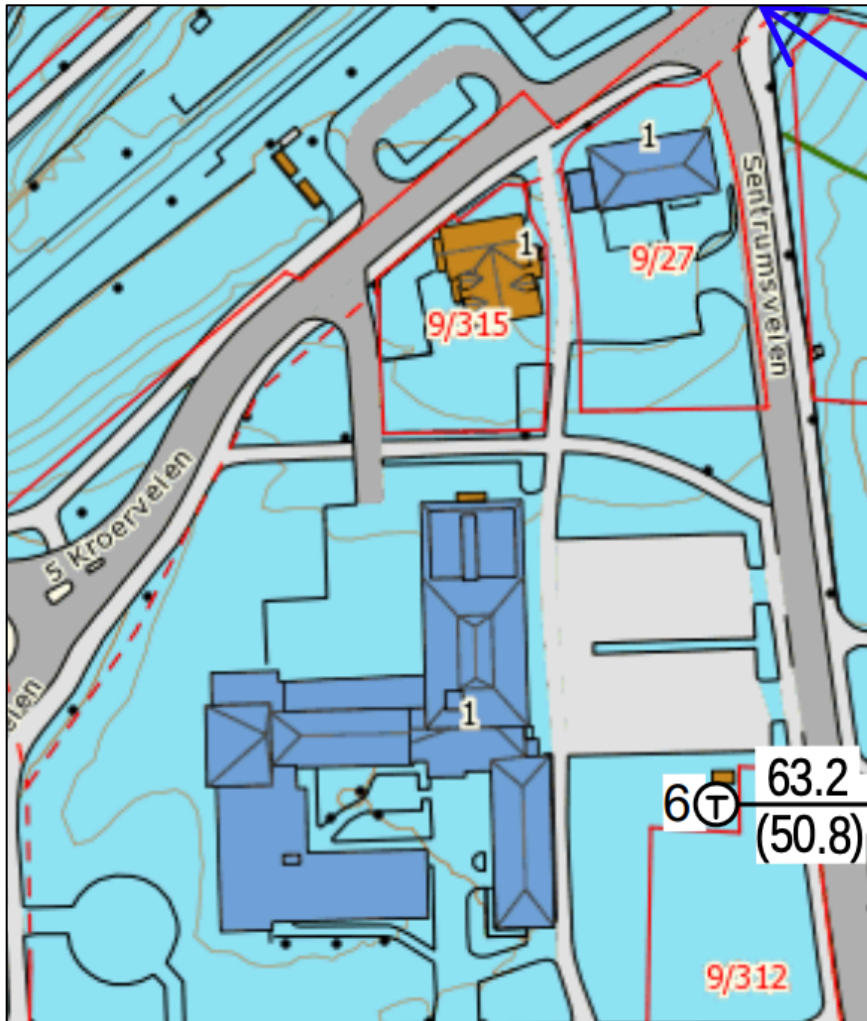
Figur 12: Reguleringsplankart Vestby sentrum. Kilde: Vestby kommune, (2016b)

Av «§ 1 Fellesbestemmelser» for områdeplanen framkommer det at området S1-S13 skal bygges ut i første etappe (Vestby kommune, 2016c). Dette omfatter således S2, S3 og S4 som Meierikvartalet består av. Videre fremkommer det et generelt krav om detaljregulering før det gis tillatelse til utbygging innenfor planområdet (Vestby kommune, 2016c). Det er også krav om felles detaljregulering for S2-4 (Vestby kommune, 2016c). Det fremkommer også bestemmelser om overvann, areal under terreng, krav, byggelinjer og grenser, parkeringer og krav under anleggsperioden som i grad påvirker handlingsrommet til deltakerne

I bestemmelse «§ 2 Sentrumsformål» fremkommer det at i område kan oppføres blokkbebyggelse for bolig, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting (Vestby kommune, 2016c). Videre fremkommer det maksimum bruksareal, samt minimum og maksimum høyde for det enkelte området. For S2 gjelder S2 240 %-BRA og høyde fra 11-14 meter. S3 har 350 %-BRA og høyde fra 11-17 m. Felt S4 300 %-BRA 11-17 m (Vestby kommune, 2016c).

Av bestemmelse «§ 15 Hensynssone – flomfare» fremkommer det at hensynssonen tilsvarer 500 års flom, og at teknisk forskrift har bestemmelser om bygging i områder som er flomutsatt Vestby kommune, 2016c).

4.2.2 Handlingsarenaen



Figur 13: Eiendomsgrenser. Kilde: Vestby kommune, 2016d

I figur 13 fremkommer eiendomsgrensene slik de var før Meierikvartalet ble transformert. Arealbruken er som beskrevet i kapittel 4.2.1. Hjemmelshavere innenfor planområdet ved utgangstidspunktet var som følger:

Gnr.	Bnr.	Eier	Ervervet
9	2	Bane NOR SF	1984
9	27	Sentrumsveien 1 AS	2012
9	56	Vestby kommune	1953
9	312	Vestby kommune	1996
9	315	Vestby kommune	2015

168	1	Akershus Fylkeskommune (Antatt)	N/A
-----	---	---------------------------------	-----

På utgangstidspunktet var Bane NOR SF eier av gnr./bnr. 9/2 som omfatter togstasjonen. Formålet til Bane NOR SF er «*Å sørge for tilgjengelig jernbaneinfrastruktur og effektive og brukervennlige jernbaneinfrastrukturtenester, inkludert knutepunkts- og terminalutvikling, som grunnlag for transport av personer og gods på det nasjonale jernbanenettet. [...]*» (Brønnøysundregistrene, u. å.a).

På utgangstidspunktet var Sentrumsveien 1 AS eier av gnr./bnr. 9/27. Sentrumsveien 1 AS er igjen eid av Thongård AS (60%), Wessel Eiendom AS (20%) og Hamec AS (20%) (Proff, u. å.a). Formålet til Sentrumsveien 1 Vestby er «*Å eie, drive og leie ut fast eiendom, herunder å inneha eierandeler i selskap med samme virksomhet.*» (Brønnøysundregistrene, u. å.b).

Thongård AS har som formål å «*[...] å forestå erverv, drift, utleie og utvikling av faste eiendommer og alt som er forbundet med dette*» (Brønnøysundregistrene, u. å.c). Selskapet er gjennom et driftsselskap og et holding selskap eid av Olav Thon gruppen AS (Proff, u. å.b). Geografisk fordeler eiendomsporteføljen seg med 54 % i Oslo-regionen, 33 % i øvrige deler av Norge og 13 % i utlandet (Olav Thon Gruppen, u.å.).

Wessel Eiendom har som formål å «*[...] å eie fast eiendom, drive eiendomsutvikling og drift av fast eiendom samt all annen virksomhet som står i forbindelse med dette, herunder også investering i aksjer og andre eierandeler i andre selskaper og foretak med virksomhet innen fast eiendom*» (Brønnøysundregistrene, u. å.d). Wessel Eiendom er en fullskala eiendomsutvikler med hovedsatsingsområde i sentrale strøk fra Oslo til Moss (Wessel Eiendom, u.å.).

Hamec AS har som formål å drive med «*Investering i eiendom og finansaktiva, inkludert aksjer i andre selskaper og alt som naturlig faller inn under dette.*» (Brønnøysundregistrene, u. å.e). Det geografiske virkeområdet til Hamec kommer ikke tydelig frem, men fra proff kan en se at de har eierandeler i prosjekter både i Ski og Vestby (Proff, u. å.c).

Administrerende direktør og styret i Sentrumsveien 1 AS er sammensatt av representanter for eieren (Brønnøysundregistrene u. å.b):

Administrerende direktør	Wessel Eiendom
Styrets leder	Olav Thon Gruppen
Styremedlem 1	Wessel Eiendom
Styremedlem 2	Hamec AS
Styremedlem 3	Thon Eiendom

På utgangstidspunktet var Vestby kommune oppført som eier av gnr./bnr. 9/56, 312 og 315. Det er ikke klart hva formålet med eierskapet til Vestby kommune er, men det må kunne antas at det er drift og forvaltning av kommunal eiendom. Årsaken til antakelsen er at arealet på 9/56 og 312 blir anvendt som parkering og park. Thorvaldsengården (9/315) ble av tidligere ordfører John Ødbehr beskrevet som «*En strategisk viktig tomt, og enorm historisk verdi*» (Halvorsen & Henriksen 2015).

Akershus Fylkeskommune antas å være eier av gnr./bnr. 168/1 da dette er en fylkesvei. Formålet med eierskapet antas å være drift og vedlikehold av veien.

4.3 Meierikvartalet – Etter transformasjon



Figur 14: Oversikt etter transformasjon. Kilde: google.com/maps

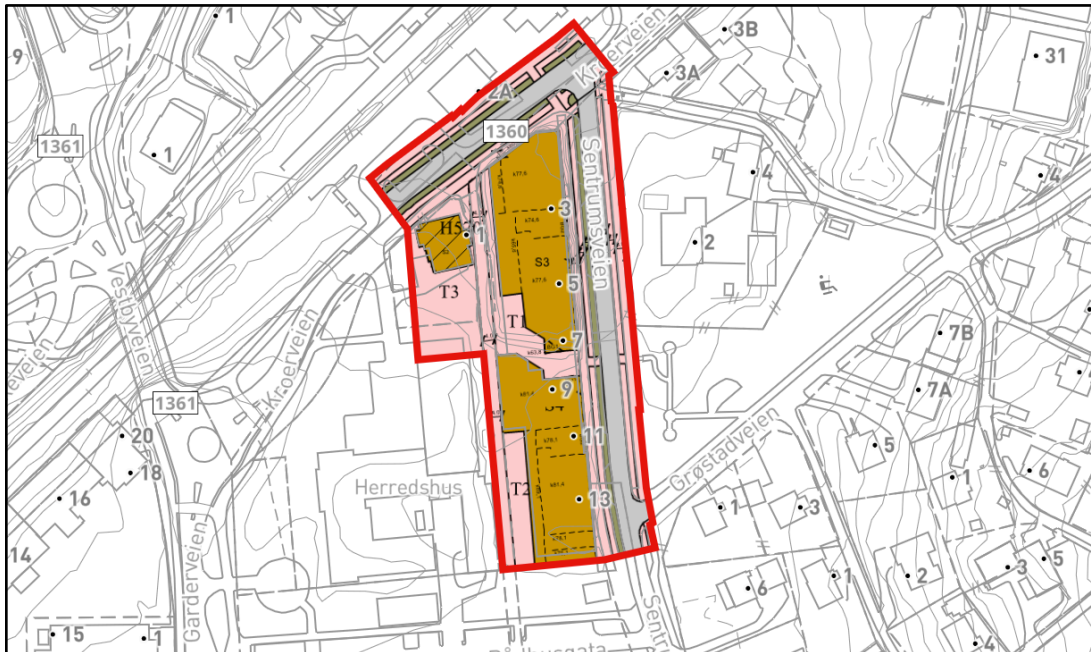
4.3.1 Eksogene variabler

Figur 14 viser kvartalet fra et fugleperspektiv etter transformasjonen. De største endringene har skjedd på kvartalets østlige del. Etter transformasjonen består kvartalet av rådhuset, torg og fem bygninger. Rådhuset ligger utenfor transformasjonsområdet, mens Thorvaldsengården er en del av det.

Etter detaljreguleringen for Meierikvartalet ble vedtatt var det to ulike arealplaner som var gjeldene for området. Dette var kommuneplan 2019 – 2030 og detaljregulering Meierikvartalet (Wessel Park). Områdeplanen for Vestby sentrum fremkommer ikke som gjeldende plan for området. Meierikvartalet er også tatt ut av Vestby kommunes interaktive plankartet. Med bakgrunn i dataene jeg har tilgjengelig kan jeg ikke fastslå med sikkerhet hva som er årsaken til dette. Basert på områdene som er tatt ut av det interaktive kartet, er min antakelse at dette er prosjekter som er under bygging og/eller nylig ferdigstilte. Detaljreguleringen henviser til den opprinnelige områdereguleringen i sine bestemmelser. Områdereguleringen vil således legge føringer for planområdet. Reglene som gjelder for

området, kan sies å være både områdereguleringen og detaljreguleringen.

Områdereguleringens bestemmelser som er relevante fremkommer i detaljreguleringen. Jeg forholder meg av den grunn til kun detaljreguleringen. Arbeidet med detaljreguleringen startet i 2017.



Figur 15: Reguleringsplankart Meierikvartalet. Kilde: Vestby kommune 2018a

Detaljreguleringen for Meierikvartalet ble vedtatt 15.10.2018. I figur 15 vises detaljreguleringsplankartet som er gjeldende for området i dag. Meierikvartalet er regulert til sentrumsformål (brun), kjørevei (grå), fortau (rosa), torg (rosa), sykkelveg/-felt (rosa), annen veggrunn – grøntareal (grønn) og hensynssone bevaring kulturmiljø (skravert).

I detaljreguleringsplanens «**§ 1 Fellesbestemmelser**» framkommer bestemmelser om rekkefølgekrav, bruksareal under terreng, biologisk mangfold, nærmere undersøkelser, anleggsperioden, parkering, støy, diverse og uteoppholdsarealer (Vestby kommune, 2018b).

Rekkefølgebestemmelsene sier at følgende tiltak skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til utbygging innenfor planområdet, med unntak av veianlegg:

- V1-6, V8-9, V11, V13, GS1, P1-4, G1 og T1 i opprinnelig områderegulering for Vestby sentrum,

- Fortau og torg som ligger innenfor detaljreguleringen
- Overvannsløsninger etter detaljreguleringens krav.» (Vestby kommune, 2018b).

Bruksareal under terreng omhandler hvordan man skal forstå og regne bruksareal under terreng (Vestby kommune, 2018b).

Biologisk mangfold setter regler for hvilke type arter som ikke kan plantes. Bestemmelsen om «nærmere undersøkelser» oppstiller hvilke undersøkelser tiltakshaver må gjennomføre. Dette gjelder undersøkelser om grunnen, overvann, håndtering av masser, svartlistede planter, grunnforurensning og klima- og energiltak (Vestby kommune, 2018b).

I bestemmelsen om anleggsperioden fremkommer det at man må gjennomføre avbøtende tiltak for å sikre utenforstående (Vestby kommune, 2018b).

Parkeringsbestemmelsen omfatter antall parkeringsplasser, både til kjøretøy og sykler (Vestby kommune, 2018b).

Støybestemmelsen omhandler hvilke støykrav som er gjeldende, samt at boliger skal ha tilgang på en stille side (Vestby kommune, 2018b). Videre peker støybestemmelsen på at minst 50 % av alle oppholdsrom, herunder ett soverom, skal ha vindu mot stille side. For å oppnå dette kan det benyttes tiltak på balkonger/terrasser/vinduer (Vestby kommune, 2018b).

Bestemmelsen «diverse» omhandler renovasjonsløsninger og sier at den skal legges i grunnen (Vestby kommune, 2018b).

Det stilles også krav i fellesbestemmelsene til uteoppholdsarealer. Dette i form av balkong eller takterrasse og det skal utgjøre minst 10% av boligen (Vestby kommune, 2018b).

I detaljreguleringens «**§ 2 Sentrumsformål**» framkommer bestemmelser om felt S2 og S3 og S4 (Vestby kommune, 2018b). Felt S2 omfatter Thorvaldsengården, mens felt S3 og S4 omfatter de nye byggene på eiendommen (Vestby kommune, 2018b).

For felt S2 fremkommer det av bestemmelsene at eksisterende bygg kan benyttes til bolig, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting (Vestby kommune, 2018b).

For felt S3 og S4 fremkommer det at det i områdene kan oppføres blokkbebyggelse for bolig, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting (Vestby kommune, 2018b). Videre fremkommer det at det stilles det krav om at bebyggelsen skal ha flatt tak og at det tillates 1,5 m takoppbygg for heis og tekniske anlegg på inntil 15 % av takflaten (Vestby kommune, 2018b). Det maksimale bruksarealet for S3 og S4 er til sammen 11.700 m² – BRA (Vestby kommune, 2018b).

For første etasjen i felt S4 er det krav om en romhøyde på minst 4,6 m med unntak for areal som ligger under terrasse i etasje over, som kan ha en romhøyde på minst 4,4 m (Vestby kommune, 2018b).

Første etasje i S3 mot Kroerveien skal ha en romhøyde minst 4,6 m, mens første etasje i S3 mot torg T1 skal ha romhøyde på minst 4,0 m (Vestby kommune, 2018b). Første etasje mellom disse to skal ha en romhøyde på minst 3,8 meter, unntatt areal som ligger under terrasse i etasje over, som kan ha en romhøyde på minst 3,5 m (Vestby kommune, 2018b). Bestemmelsene om romhøyde gjelder ikke tilleggsarealer som lager, renovasjonsrom og lignende (Vestby kommune, 2018b). Videre er det krav om at første skal ligge på gateplan så langt det er mulig i forhold til terrenget (Vestby kommune, 2018b).

Det er også inntatt bestemmelser om fasadene. Fasader mot gateplan skal være åpne og aktive med publikumsrettet virksomhet og de skal hovedsakelig utformes som transparente fasader med glass som hovedmateriale (Vestby kommune, 2018b). Det skal legges vekt på utforming av inngangspartier slik at disse er med på å skape en variasjon og aktivitet i fasaden (Vestby kommune, 2018b). Fasadene kan i tillegg suppleres med integrerte sittebenker og/eller installasjoner som muliggjør utstilling og salg av varer eller tjenester (Vestby kommune, 2018b).

Videre er det inntatt bestemmelse om grenser. Det fremkommer at bebyggelsen skal legges i formålsgrensen eller byggegrensen (Vestby kommune, 2018b). Avvik på inntil 1,0 meter aksepteres innenfor formålsgrense (Vestby kommune, 2018b). Avvik på inntil 2,0 meter aksepteres innenfor formålsgrense for bebyggelse mot Passasjen mellom S3 og S4 (Vestby kommune, 2018b). Alle regulerte brudd i fasaden skal opprettholdes (Vestby kommune, 2018b). Det skal være vertikale sprang i fasaden for minst hver 30 lengdemeter (Vestby kommune, 2018b). Slike sprang kan utformes som en variasjon i fasaden (Vestby kommune, 2018b). Langs Sentrumsveien skal variasjon i høyde underbygges med inntrukket fasade etter plankartets byggelinjer (Vestby kommune, 2018b). Inntrukket fasade skal ha et annet fasademateriale enn hovedfasaden (Vestby kommune, 2018b). Så lenge lengden og dybden på bestemmelsesgrensene opprettholdes og de flukter med høydeangivelsen, kan mindre forskyvninger langs fasaden tillates (Vestby kommune, 2018b).

Det er også inntatt bestemmelser som regulerer utformingen av balkonger, samt hvor langt disse kan være utkraget. Videre fremkommer det at innenfor bestemmelsesgrense BG1 skal 1. etasje være åpent overbygget areal og gulvet skal utformes som en del av torget og være tilgjengelig for allmennheten (Vestby kommune, 2018b). Avslutningsvis fremkommer det at S3 og S4 skal ha avkjørsel fra Sentrumsveien nærmere enn 10 meter fra pil på plankartet (Vestby kommune, 2018b).

I detaljreguleringens «**§ 3 Samferdselsanlegg**» framkommer bestemmelser om torg og grøntarealer langs gater. Det fremkommer at alle samferdselsanlegg unntatt torgene T1 og T2 skal være offentlige (Vestby kommune, 2018b).

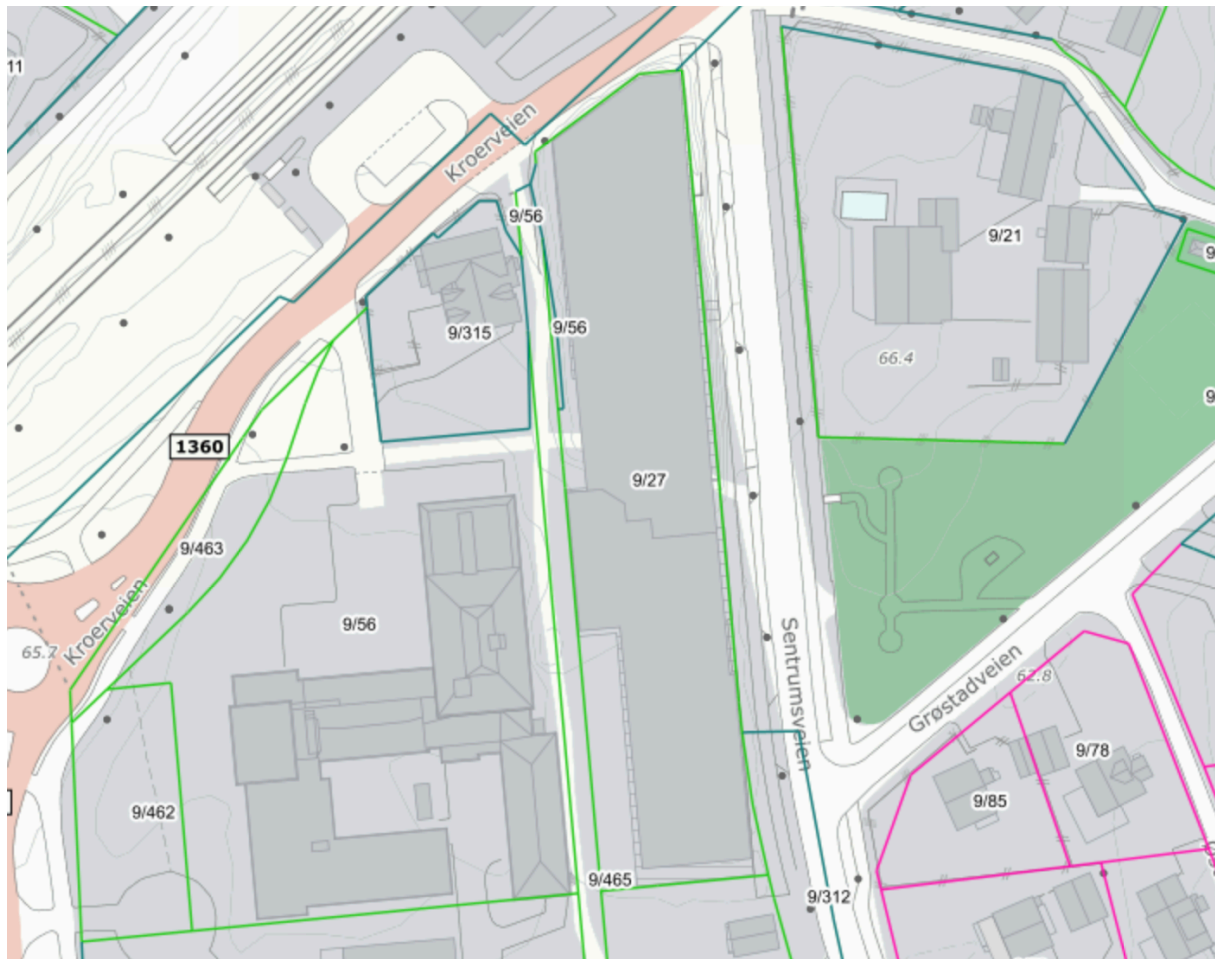
For torg fremkommer det at de skal fungere som åpne gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdet. I tillegg kan torgene benyttes til torghandel, uteservering, temporære arrangementer og lignende (Vestby kommune, 2018b). Videre skal torgene ha møblering som legger til rette for opphold og det tillates sykkelparkering (Vestby kommune, 2018b). Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre høy kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året og lokal overvannshåndtering kan utnyttes som opplevelses- og estetisk element (Vestby kommune, 2018b). Torget rundt bygningen på S2 skal utformes som et hageanlegg tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk (Vestby kommune, 2018b). Gjerder tillates ikke

og ved eventuelt behov for avgrensing skal det benyttes vegetasjon (Vestby kommune, 2018b).

I grøntareal skal det etableres alléer og annen vegetasjon (Vestby kommune, 2018b). I tillegg kan området benyttes til gatemøblering som benker, søppelkasser, sykkelparkering o.l (Vestby kommune, 2018b). Langs V11 skal det også etableres korttids gateparkering, men det må da benyttes permeabelt dekke (Vestby kommune, 2018b). Langs V11 kan det også etableres helt nedgravd renovasjonsanlegg, samt at grøntstruktur helt øst i V11 skal benyttes til støttemur (Vestby kommune, 2018b).

Detaljreguleringens «**§ 4 Bevaring av kulturmiljø**» omhandler Thorvaldsengården. I bestemmelsen fremkommer det at eksisterende bygning på S2 – Thorvaldsengården – er bevaringsverdig og tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget (Vestby kommune, 2018b). Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller kan føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med kulturminnefaglig anbefaling (Vestby kommune, 2018b). Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier (Vestby kommune, 2018b). Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, takteking m.m., bevares med sin opprinnelige plassering (Vestby kommune, 2018b). Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres (Vestby kommune, 2018b).

4.3.2 Handlingsarenaen



Figur 16: Eiendomsgrensene innenfor planområdet. Kilde: norgeskart.no

I figur 16 ser en dagens eiendomsgrensene innenfor transformasjonsområdet.

Av grunnboksutskriften for gnr./bnr. 9/27 fremkommer det at det siden 2020 er utført arealoverføringer og sammenslåinger. Det som ikke fremkommer av grunnboksutskriften er størrelsen på arealene som ble overført.

Den 24.06.2020 ble det overført areal fra gnr./bnr. 9/56 mot et vederlag på 4 600 000 kroner (Statens kartverk, u. å.a). Basert på vederlagets størrelse antas dette å omfatte arealet som tidligere var parkering og park som ble eid av Vestby kommune.

Den 23.12.2021 overførte gnr./bnr. 9/27 areal til gnr./bnr. 9/56 mot et vederlag på 1 krone (Statens kartverk, u. å.a). Basert på vederlagets størrelse antas dette å omfatte arealet som ligger mellom Meierikvartalet og Thorvaldsengården. Arealet er eid av Vestby kommune. Det

ble også den 23.12.2021 overført areal fra gnr./bnr. 168/1 mot et vederlag på 556 000 kroner (Statens kartverk, u. å.a). Eier av gnr./bnr. 168/1 fremkommer ikke av grunnboken, men omfatter fylkesveien (Kroerveien) nord for planområdet og det antas derfor at Viken fylkeskommune er eier. Det er uklart hvilket areal dette gjelder, men det antas å omfatte gangfeltet som ligger nord for planområdet.

Den 26.01.2022 ble gnr./bnr. 9/27 sammenslått med gnr./bnr. 9/457 og 9/460 (Statens kartverk, u. å.a). Disse eiendommene fremkommer ikke av grunnboken. En kan imidlertid se av grunnboken til gnr./bnr. 9/56 at gnr./bnr. 9/457 og 9/460 ble utskilt fra eiendommen den 26.01.2018 og 21.04.2017 (Statens kartverk, u. å.b). Det fremkommer ikke informasjon om vederlag for sammenslåingen, og det antas at dette omfatter mindre arealer som inngår i planområdet.

Gnr./Bnr. 9/465 er opprettet som en egen matrikkelenhet. Denne ble opprettet fra gnr./bnr. 9/56 den 21.02.2017 (Statens kartverk, u. å.b). Matrikkelenheten er en passasje mellom S3 og S4 og Thorvaldsengården og Rådhuset.

Hjemmelshaveren innenfor planområdet er som følger:

Gnr.	Bnr.	Eier	Ervervet
9	2	BaneNor SF	1984
9	27	Sentrumsveien 1 AS	2012
9	56	Vestby kommune	1953
9	312	Vestby kommune	1996
9	315	Vestby kommune	2015
9	465	Vestby kommune	1953
168	1	Viken Fylkeskommune (Antatt)	N/A

Eierskapet er stort uendret fra før situasjonen. Formålet med eierskapet antas å være likt og jeg viser til redegjørelsen i kapittel 4.2.2 for beskrivelse av eierne. Det er imidlertid et par endringer som har skjedd. Som nevnt over er gnr./bnr. 9/465 blitt opprettet. Eieren av denne eiendommen er Vestby kommune. Matrikkelenheten antas å ha blitt opprettet for å

overholde kravet om at alle samferdselsanlegg skal være offentlige. Videre kan en se at Akershus fylkeskommune har fått nytt navn, Viken Fylkeskommune. Årsaken til dette er sammenslåingen i 2020, og det antas at dette ikke har noen innvirkning på formålet for eierskapet.

20.06.2019 ble det tinglyst en urådighet på gnr./bnr. 9/27. Denne urådigheten er i dag ikke lenger tinglyst på gnr./bnr. 9/27, og den antatte årsaken til dette er at eiendommen ble seksjonert til 111 seksjoner den 10.03.2022 (Statens kartverk, u. å.a). Urådigheten er ikke tinglyst på seksjonene som er solgt, men urådigheten er fortsatt å finne på seksjonene som eies av Sentrumsveien 1 AS. Dette gjelder for eksempel gnr./bnr./snr. 9/27/94 (Statens kartverk, u. å.c). Urådigheten innehas av Noroppgjør AS, som også har tinglyst et pant på 280 000 000 kroner (Statens kartverk, u. å.c).

4.3.3 Utfall

I dette kapitlet presenteres utfallet av transformasjonen. I figur 14 ser en resultatet av transformasjonen fra fugleperspektiv. I denne delen skal resultatet fra gatenivå presenteres. Først tar jeg for meg bygg S3 som er plassert nord i planområde vis-à-vis togstasjonen. Så presenteres bygg S4 som er plassert sør i planområdet vis-à-vis Vestby bibliotek. Thorvaldsengården sin fasadeterskel er uendret fra utgangstidspunktet. Den røde linjen i kartet viser hvor på bygget fasaden befinner seg.



Figur 17: Bygg S3 – Nord. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

I figur 17 ser en den nordlige fasaden for bygg S3 etter transformasjonen.



Figur 18: Bygg S3 – Sør. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

I figur 18 ser en den sørlige fasaden for bygg S3 etter transformasjonen.



Figur 19: Bygg S3 – Øst. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

I figur 19 ser en den østlige fasaden for bygg S3 etter transformasjonen.



Figur 20: Bygg S3 – Vest. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

I figur 20 ser en den vestlige fasaden for bygg S3 etter transformasjonen.



Figur 21: Bygg S4 – Nord. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

I figur 21 ser en den nordlige fasaden for bygg S4 etter transformasjonen.



Figur 22: Bygg S4 – Sør. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

I figur 22 ser en den sørlige fasaden for bygg S4 etter transformasjonen.



Figur 23: Bygg S4 – Øst. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

I figur 23 ser en den østlige fasaden for bygg S4 etter transformasjonen.



Figur 24: Bygg S4 – Vest 1. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

I figur 24 ser en den vestlige fasaden for bygg S4 etter transformasjonen.



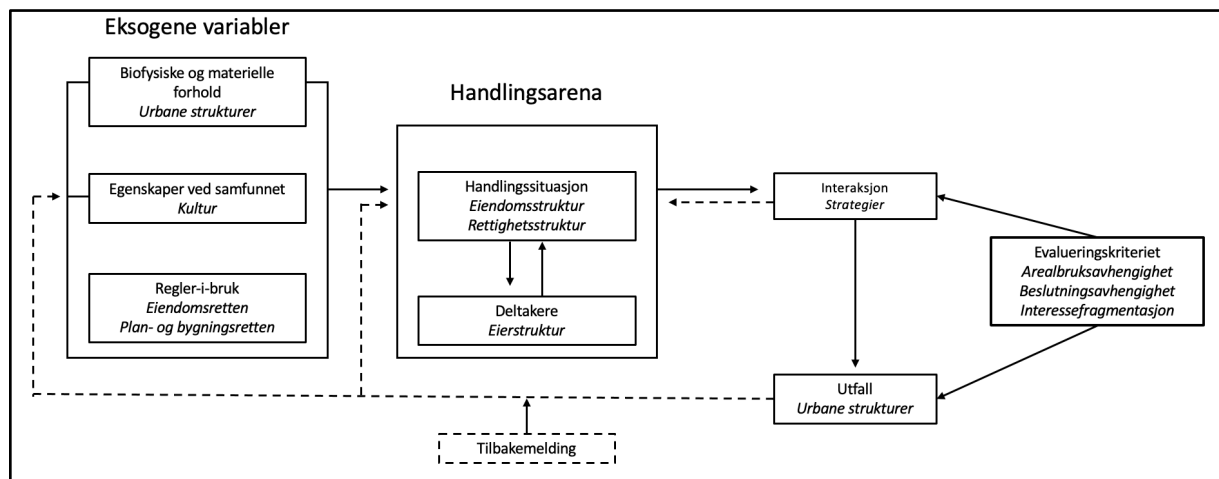
Figur 25: Bygg S4 – Vest 2. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

I figur 25 ser en den vestlige fasaden for bygg S4 etter transformasjonen.

Kapittel 5 – Analyse og drøftelse

5.1 Innledning

I dette kapittelet skal jeg analysere og drøfte dataene som jeg presenterte i kapittel 4. Jeg har hovedsakelig måtte anvende logiske resonnerer og antakelser for å undersøke hvordan eiendomsforholdene har påvirket bygning-gate-relasjonen. Dette gjelder spesielt vedrørende egenskaper ved eieren. Utgangspunktet for drøftelsen er antakelsen til Korsvolla et. al (2004) om at eiendomsforhold i det korte perspektivet påvirker arealbruk. For å analysere empirien skal jeg anvende IAD-rammeverket. Analysen og drøftelsen er strukturert etter Ostroms (2005) rammeverk. Ved å strukturere analysen og drøftelsen med bakgrunn i Ostroms (2005) rammeverk vil det gi en oversiktlig fremstilling. Det er også med på å fremheve den røde tråden mellom forskningsspørsmålet, teorien og empirien.



Figur 26: IAD-rammeverket. Kilde: Egenprodusert basert på Ostrom, 2005 s. 15

Meierikvartalet er som nevnt lokalisert sentralt i Vestby sentrum. Eiendomsstrukturen ble kjennetegnet ved at den bestod av flere grunneiendommer. Planområdet bestod av kombinerte bygg, parkering, park og gangvei. Eierstrukturen var preget av at det i stor grad var offentlige instanser som var eiere, som Vestby kommune, Viken fylkeskommune og Bane NOR SF. Det var også et areal som var eid av Sentrumsveien 1 AS. På eiendommen til Sentrumsveien 1 AS var det tinglyst en urådighet.

5.2 Meierikvartalet

5.2.1. Eksogene variabler

De eksogene variablene er som nevnt tidligere, biofysiske- og materielle forhold, egenskaper ved samfunnet og regler-i-bruk. Slik jeg oppfatter det vil handlingsrommet i en handlingssituasjon være gitt av de eksogene variabelen. I denne sammenhengen må det også bemerkes at de eksogene variablene er faste i analysen. Nedenfor skal jeg drøfte og analysere disse.

5.2.1.1 Biofysiske- og materielle forhold

Ostrom (2005) peker på at biofysiske- og materielle forhold påvirker noen av variablene i handlingssituasjonen. Slik jeg ser det vil dette kunne ses i sammenheng med potensielle utfall ettersom biofysiske- og materielle forhold kan påvirke hva som er mulig å gjennomføre. Dataene som er innhentet viser at området før transformasjon var flatt med en helling i retning togstasjonen. Området bestod av park, parkering og to bygninger. Spørsmålet blir således om disse biofysiske og materielle forholdene har påvirket hvilke handlinger som var mulig å gjøre og hvilke utfall som kunne skapes.

Hellingen som en ser ved utgangstidspunktet, er fortsatt å finne etter transformasjonen. Bygg S4 er plassert på den flate delen av eiendommen, mens bygg S3 er plassert i hellingen. På bakgrunn av byggets plassering kan det antas at de biofysiske og materielle forholdene i liten grad har påvirket handlingssituasjonen i form av å sette grenser for hvilke handlinger som var mulig. De to bygningene som var plassert innenfor planområdet er urbane strukturer. Resultatet av transformasjonen er at Thorvaldsengården fortsatt står der, mens det andre bygget er revet. Spørsmålet i denne sammenhengen er om byggene, gjennom sine fysiske egenskaper, har påvirket hvilke handlinger som var mulig å gjøre og således satt grenser for hvilke utfall som var mulig. Bygge 2 antas å ikke sette noen begrensinger for hvilke utfall som er mulig gjennom sine fysiske egenskaper ettersom som det er revet. Thorvaldsengården, som fortsatt er der, kan det stilles spørsmål om har påvirket hvilke handlinger som var mulige. Av reguleringsbestemmelsene fremkommer det at Thorvaldsengården er vernet som vil si at den ikke kan rives. Slik jeg ser det er det ikke byggets fysiske egenskaper som påvirker handlingsarenaen i dette tilfellet, men reglene vi mennesker tildeler bygget som setter grenser for hva man kan gjøre i handlingsarenaen.

5.2.1.2 Egenskaper ved samfunnet

Med bakgrunn i mitt metode valg er det utfordrende å si noe om egenskaper ved samfunnet og da især verdier som er i samfunnet og kulturen. Da det ikke er innhentet data om dette elementet vil det følgelig ikke bli analysert og drøftet. Det må imidlertid tas høyde for at dette elementet kan ha hatt en innvirkning på handlingssituasjonen og utfallet, som jeg ikke får frem i denne oppgaven.

5.2.1.3 Regler-i-bruk

Som nevnt i kapittel 2.2.1 har jeg avgrenset meg til regler-i-bruk. Sevastdal (1987) viser til eiendomsretten og offentlig reguleringsmyndighet som to legale bein for arealbruk. I siste nevnte er det noen lover som er fremtredende. Standal (2022) fokuserer blant annet på plan- og bygningsloven, og dette syntes jeg er en passende avgrensing ettersom jeg ser på noe av det samme. Videre avgrenser jeg meg til kommune som plan- og bygningsmyndighet fordi systemet, slik vi har det i dag, er det eiendomsretten i kombinasjon med vedtatte arealplaner som er alfa omega. Eiendomsretten vil bestemme hvem som er i posisjonen eier, mens plan- og bygningslovens regler gjennom reguleringsplaner vil bestemme hvilke regler som er gjeldende for et bestemt område, jf. plan- og bygningsloven § 12-4. For Meierikvartalet er det, fra utgangstidspunktet mitt, områdeplan fra 2016 og detaljreguleringsplan fra 2018 som i størst grad påvirker handlingsarenaen. Områdeplanen vil i kombinasjon med detaljreguleringen bygge strukturen til handlingssituasjonen, og deltakerne ettersom disse er styrende for hva man kan og ikke kan gjøre innenfor planområdet. Det er ikke alle bestemmelsene i områdeplanen som vil være med på å bygge strukturen til en handlingsarena da noen av planbestemmelsene retter seg mot andre deler av Vestby sentrum.

Av områdeplanen kan en se at det er krav om felles detaljregulering for feltene S2-S4. Det vil si at en ikke kan igangsette bygging uten at det foreligger en detaljregulering for området. I så måte setter områdeplanen grenser for handlingsrommet i handlingsarenaen. Videre kan en merke seg kravet om at detaljreguleringen skal være felles for planområdene. En konsekvens av dette er at Sentrumsveien 1 AS er avhengig av å erverve arealer for å kunne utvikle området i tråd med områdeplanen. Dette antas å lede til en beslutningsavhengighet ettersom Vestby kommune i stor grad hadde eiendomsrett til feltene. Jeg velger å tolke

dette som en beslutningsavhengighet fordi man er avhengige av at Vestby kommune er villig til å selge sine arealer for at man skal kunne utvikle eiendommen i tråd med reglene-i-bruk. Videre blir det spørsmål om det kan være tale om en interessefragmentasjon. Slik jeg ser det kan områdeplanen sin formålsbestemmelse være til hjelp. Her fremkommer det at Vestby kommune ønsker å legge til rette for en betydelig bolig-, kontor-, nærings- og forretningsutvikling i umiddelbar nærhet til kommunens viktigste kollektivknutepunkt (Vestby kommune, 2016a s.1). Dette kan ses i sammenheng med formålet til Sentrumsveien 1 AS som er å «Å eie, drive og leie ut fast eiendom, herunder å inneha eierandeler i selskap med samme virksomhet». Basert på formålene blir antakelsen at interessefragmentasjon mellom Vestby kommune og Sentrumsveien 1 AS er lav.

Feltene S2 – S4 faller inn under bestemmelsen «§ 2 Sentrumsformål» som legger føringer for hva som kan bygges innenfor de gitte feltene. Bestemmelsen setter også grenser for hvor mye og høyt en kan bygge. For S2 gjelder S2 240 %-BRA og høyde fra 11-14 meter. S3 har 350 %-BRA og høyde fra 11-17 m. Felt S4 300 %-BRA 11-17 m (Vestby kommune, 2016b). Som en kan se vil settet med regler være med på å produsere potensielle utfall. I denne situasjonen vil de potensielle utfallene være bygg på mellom 11 og 17 meter avhengig av hvor en befinner seg.

Videre vil detaljreguleringen, i større grad enn områdeplanen, bidra til å strukturere handlingssituasjonen. Årsaken til dette er at detaljreguleringsplanen legger mer direkte begrensinger på hvilke valg deltakerne kan foreta seg innenfor planområdet og er mer detaljert. Som det fremkommer av empirien, er bestemmelsene mer omfattende. Detaljreguleringsplanen inneholder rekkefølgekrav. Konsekvensen av dette er at reglene-i-bruk bestemmer hvilken rekkefølge utbyggingen skal skje i. Videre er det fastsatt nedfelt bestemmelser om utforming. Første etasjene skal for eksempel være åpne og hovedsakelig utformes med glass som hovedmateriale. Dette vil bidra til å begrense handlingene som er tilgjengelige for deltakerne. Detaljplanen setter også grenser for arealbruken ved at Thorvaldsengården er vernet. Bestemmelsene kan også ses i sammenheng med arealbruksavhengighet da de kan knyttes til de praktiske tillempninger. For å oppsummere så kan en si at bestemmelsene i stor grad strukturerer handlingssituasjonen herunder hvilke

handlinger en kan foreta seg. Eiendomsretten en innehar vil påvirke kontroll elementet i handlingssituasjonen.

Som en kan se påvirker de eksogene variablene handlingsarenaen i ulik grad. De biofysiske- og materielle forholdene har ikke så stor påvirkningsgrad på den situasjonen jeg studerer. Som nevnt over har jeg ikke kunnet fastslå egenskaper ved samfunnet sin påvirkningsgrad på handlingsarenaen. Det må derfor tas høyde for at denne har en påvirkningskraft som ikke kommer frem i denne analysen. Regler-i-bruk vil på sin side påvirker handlingsarenaen i stor grad. I et transformasjonsprosjekt vil man alltid måtte forholde seg til eiendomsretten og reguleringsbestemmelsene.

5.2.2 Handlingsarena

I handlingsarenaen har jeg plassert de ulike elementene eiendomsforhold består av. Dette er som nevnt eiendomsstruktur, eierstruktur og rettighetsstruktur.

Eiendomsstrukturen har i det vesentlige endret seg. Slik jeg oppfatter empirien er eiendomsstrukturen tilpasset transformasjonsprosjektet. Dette kommer for eksempel til syne ved at passasjen mellom bygg S3 og Thorvaldsengården er skilt ut og målt opp for å overholde kravet om offentlige torg i reguleringsplan. Eiendoms grensene til gnr./bnr. 9/27 er også tilpasset bygningskroppen til de nye bygningen. Videre fremkommer det av empirien at Vestby kommunen var en betydelig grunneier innenfor transformasjonsområdet. Det fremkom også av grunnboka at det er gjennomført en rekke arealoverføringer og sammenslåinger til og fra gnr./bnr. 9/27. Det er slik jeg oppfatter det en arealbruksavhengighet ved at Sentrumsveien 1 AS er avhengig av Vestby kommune sine arealer for å kunne transformere eiendommen. I denne sammenheng blir det også et spørsmål om det er tale om en interessefragmentasjon. Om en kan legge den vedtatte områdereguleringen til grunn som en kan det se ut som at det er liten grad av interessefragmentasjon ettersom resultatet av detaljreguleringen sammenfaller med områdeplanen og formålet til Sentrumsveien 1 AS.

I kapittel 4.2.2 framkom det at Sentrumsveien 1 AS sikret seg formelt eierskap til gnr./bnr. 9/27 i 2012. I denne sammenhengen forstås formelt eierskap som tinglyst eierskap.

Selskapet er opprettet som et aksjeselskap, noe som er med på å påvirke graden av individualitet tilknyttet eierskapet. Videre viser dataene jeg har innhentet at Sentrumsveien 1 AS, igjen er eid av tre ulike aksjeselskaper. Formålet for disse tre selskapene er kort oppsummert å drive med eiendomsutvikling. Dette er en faktor som taler for at eierskapet har en kapitalmessig funksjon for eieren. Dette underbygges videre av at Sentrumsveien 1 Vestby AS, slik jeg oppfatter det, er opprettet som et «single purpose selskap».

Det kan være flere årsaker til at en oppretter et single purpose selskap. En av de mest fremtredende årsakene finner en i formålsbestemmelsene til Lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven). Her fremkommer det at ingen av deltakerne har personlig ansvar for selskapets forpliktelser, udelt eller for deler som til sammen utgjør selskapets samlede forpliktelser, jf. aksjeloven § 1-1 (2). Videre fremkommer det av aksjeloven § 1-2 (1) at aksjeeierne ikke hefter overfor kreditorene for selskapets forpliktelser. Det som ligger i dette, er at om selskapet skulle gå konkurs så kan ikke kreditor gå etter individene som er i selskapet. Eier man for eksempel eiendom som en privat person, vil kreditor kunne søke dekning i deg og dine midler. I denne sammenheng bemerkes det at det er en rekke bestemmelser i konkursloven. Disse går jeg ikke inn på i denne oppgaven.

Videre vil det å opprette et single purpose selskap ha en praktisk side ved seg. I dette tilfellet er det tre selskaper med sin egen unike struktur som er eiere. Om alle tre skulle eid en del av eiendommen gjennom sine selskaper ville det medført en rekke tidkrevende prosesser i forbindelse med avtaleinngåelse og andre praktiske gjøremål. Dette ville mest sannsynlig også ført til en økt grad av beslutningsavhengighet. Spørsmålet i denne sammenhengen blir i så måte hvor kompetansen i aksjeselskapet ligger. Er det generalforsamlinger, styret eller daglig leder som har kompetanse til å inngå avtaler? Det er ikke noe klart svar på det, men må ses i sammenheng med vedtektene til selskapet og størrelsen på kjøpet og/eller salget. Av Brønnøysundregistrene (u. å.b) fremkommer det at signaturretten i selskapet tilligger to styremedlemmer i felleskap som vil si at to må signere på en avtale. Det vil si at avtaler som skal tinglyses må signeres av to styremedlemmer for at kartverk skal tinglyse avtalen. Videre fremkommer det at det er prokura for to styremedlemmer i felleskap. Det som ligger i dette, er at prokuristen kan opptre på vegne av foretaket i alt som hører til driften av dette, jf. Lov 21. juni 1985 nr. 80 om prokura (prokuraloven) § 1. Beslutningsavhengigheten blir således

mindre ved å anvende prokura. Det jeg imidlertid er usikker på i denne sammenhengen er hvordan prokuraen er utformet og hvilke grenser som følger med.

I vedtektene til Sentrumsveien 1 Vestby AS kan en se at formålet er å «*eie, drive og leie ut fast eiendom, herunder å inneha eierandeler i selskap med samme virksomhet*». Forretning knytte til ulike deler av fast eiendom er å anse som en sedvanlig del av virksomheten til selskapet. Av aksjeloven § 6-14 (1) fremkommer det at daglig leder står for den daglige ledelse av selskapets virksomhet. Videre fremkommer det av andre ledd at den daglige ledelse ikke omfatter saker som etter selskapets forhold er av uvanlig art eller stor betydning. Beslutningsmakten for forhold som er av uvanlig art eller stor betydning er beslutningsmakten normalt tillagt styret.

Årsaken til at jeg har inntatt aksjeloven og prokuraloven er for å vise at disse, som formelle institusjoner, vil kunne styre ulike beslutningsprosesser i et selskap. Graden av dette vil være ulik med hensyn til organisering av selskapet og dets struktur. Mitt mål med avsnittene over er at om man oppretter et aksjeselskap så har man en intensjon om virksomheten selskapet skal drive med. Dette fremkommer blant annet av selskapets vedtekter som tidligere vist. Både aksjeloven og prokuraloven vil på ulikt vis å sette ulike begrensinger i en handlingssituasjon, men ettersom intensjonen ved å etablere single purpose selskap og aksjeselskaper i eiendomsutvikling er å transformere eiendommer så vil dette kunne gi mindre avhengighet. I denne sammenheng må det bemerkes at det ikke må være tale om beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon selv om styremedlemmer og/eller aksjonærer møtes. Årsaken til dette er at de gjerne har sammenfallende interesser tilknyttet den fremtidige arealbruken.

På eiendommen er det tinglyst en urådighetserklæring som sikkerhet for pant i eiendommen. Urådigheten setter begrensinger på den faktiske og juridiske disposisjonsretten som følger av eiendomsretten. Hva som er innholdet i urådigheten er uklart. Det som imidlertid er klart, er at det er noen som har lånt ut penger og har sikret dette ved å ta pant i eiendommen og tinglyse urådigheten. Dette følger gjerne med seg krav. For eksempel så må man ha tillatelse fra personen/organisasjonen som innehar urådigheten

for å tinglyse andre erklæringer på eiendommen. Det antas også at den setter grenes for overdragelse. Dette vil i så måte være en beslutningsavhengighet.

5.2.3 Interaksjon

Som nevnt i empirien er eierne av Sentrumsveien 1 AS henholdsvis er Thongård (eid av Olav Thon Gruppen), Hamec og Wessel Eiendom. Basert på empirien som er innhentet vil det ikke være mulig å si noe om strategiene deres i dette tilfellet. Spørsmålet blir om interaksjonen skal gjentas. Hvis det er som jeg har antatt, at Sentrumsveien 1 AS er et single purpose selskap, så vil det være rimelig å anta at interaksjonen ikke skal gjentas for dette selskapet.

Ettersom Sentrumsveien 1 AS er eid av tre selskaper som i stor grad bedriver eiendomsutvikling, så må det også vurderes om interaksjonen for disse skal gjentas. Det fremkommer av empirien at Olav Thon Gruppens eiendomsportefølje i stor grad er knyttet til Oslo regionen, mens en mindre del er knyttet til øvrige deler av Norge. Videre framkom det at Wessel Eiendom primært satset på sentrale strøk fra Oslo til Moss. Hamec hadde ikke en like tydelig geografisk avgrensning, men det fremkom at de hadde eierandeler i andre prosjekter i Ski og Vestby. Basert på empirien som er innhentet kan det antas at situasjonen skal gjentas ettersom de bedriver eiendomsutvikling, men det må bemerkes at dette ikke kan skje dersom utfallet av prosjektet resulterer i høyere kostnader enn oppnådd nytte.

5.2.4 Utfall

Utfallet av handlingssituasjonen er et transformert område hvor arealbruken er endret. I denne delen skal jeg gå inn på utfallet, herunder hvilken fasadeterskel som er resultatet av transformasjonen av området. Jeg tar først for meg bygg S3 før jeg tar for meg bygg S4.



Figur 27: Bygg S3 – Nord. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

For bygg S3 er det ulike fasade- og terskeltyper. For den nordlige siden av bygget er resultatet av transformasjonen en fasadetype som er gjennomtrengelig ettersom den har fysiske åpninger (dør) og er transparent. Terskeltypen er direkte ettersom det ikke er noen overlapp mellom bygget og gaten. Ved billedtaking foregikk det oppussing inne i lokalene. Dette er årsaken til at de er tildekket fra innsiden.



Figur 28: Bygg S3 – Sør. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

For den sørlige siden er resultatet av transformasjonen en fasadetype som er gjennomtrengelig ettersom den har fysiske åpninger (dør) og er transparent. Terskeltypen er både direkte og inntrukket. Den direkte fremkommer i Boots apotek sine lokaler ettersom det ikke er noen overlapp mellom bygget og gaten. Den inntrukne terskeltypen er å finne til venstre for Boots apotek sine lokaler. Terskeltypen er inntrukket fordi det er skapt et overbygd område som er fysisk forbundet med det offentlige rommet.



Figur 29: Bygg S3 – Øst. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

For den østlige siden er resultatet av transformasjonen en fasadetype som er gjennomtrengelig ettersom den har fysiske åpninger og er transparent. Terskeltypen er også her både direkte og inntrukket. Den direkte finner en for eksempel ved inngangsdøren, og den inntrukne finner en ved innkjøringen i parkeringsanlegget.



Figur 30: Bygg S3 – Vest. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

For den vestlige siden av bygget er resultatet av transformasjonen en fasadetype som både er gjennomtrengelig og ugjennomtrengelig. Delen av fasaden som er gjennomtrengelig ser en i bildene til høyre i figur 30, og denne delen har fysiske åpninger og er transparent. Den ugjennomtrengelige fremkommer ved trappen. Terskeltypen er både direkte og utskutt. Den direkte fremkommer i bildet nederst til høyre i figur 30 ettersom det ikke er noe skille mellom det offentlige og private. Den utskutte terskeltypen fremkommer i de to øverste bildene i figur 30 ettersom det skapes distanse mellom bygningskroppen og gaten ved bruk av mur (høyre) og trapper (venstre).



Figur 31: Bygg S4 – Nord. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

For bygg S4 er det ulike fasade- og terskeltyper. For den nordlige siden av bygget kan fasadetypen betegnes som gjennomtrengelig ettersom fasaden består av fysiske åpninger som dører og transparente vinduer. Terskeltypen er både direkte og inntrukket. Den direkte fremkommer i de nederste bildene i figuren over ettersom det ikke er noen overlapp mellom bygget og gaten. Den inntrukne terskeltypen er å finne til i bildet øverst til venstre. Terskeltypen er inntrukket fordi det er skapt et overbygd område som er fysisk forbundet med det offentlige rommet.



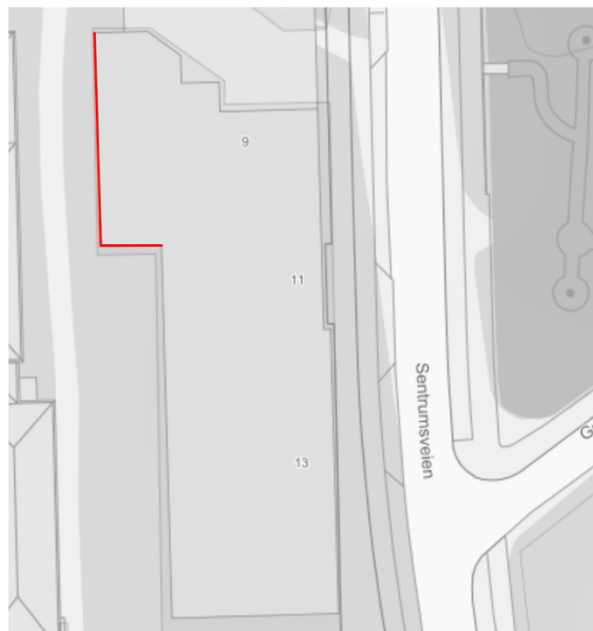
Figur 32: Bygg S4 – Sør. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

For den sørlige siden av bygget kan fasadetype betegnes som gjennomtrengelig ettersom fasaden består av fysiske åpninger som dører og transparente vinduer. Terskeltypen er inntrukket. Den inntrukne terskeltypen er å finne til i bildet øverst til venstre i figur 32. Terskeltypen er inntrukket fordi det er skapt et overbygd område som er fysisk forbundet med det offentlige rommet.



Figur 33: Bygg S4 – Øst. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

For den østlige siden av bygget er resultatet av transformasjonen en fasadetype som er gjennomtrengelig ettersom den har fysiske åpninger (dør) og er transparent. Terskeltypen er direkte ettersom det ikke er noen overlapp mellom bygget og gaten.



Figur 34: Bygg S4 - Vest 1. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no



Figur 35: Bygg S4 - Vest 2. Kilde: egenprodusert og norgeskart.no

For den vestlige siden av bygget er resultatet av transformasjonen en fasadetype som er gjennomtrengelig ettersom den har fysiske åpninger (dør) og er transparent. Terskeltypen er direkte ettersom det ikke er noen overlapp mellom bygget og gaten.

For å oppsummere resultatet kan en si at utfallet i stor grad består av gjennomtrengelige fasader med en direkte terskel. Det er noe innskudd av både inntrukne og utskutte terskler.

5.2.5 Evalueringskriterie

For å evaluere utfallet skal jeg bruke evalueringskriteriene arealbruksavhengighet, beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon som er avledede variabler fra eiendomsstruktur, eierstruktur og rettighetsstruktur. Basert på analysen og drøftelsen så er min oppfatning at arealbruksavhengigheten ikke et produkt av eiendomsforhold. Det er i større grad et resultat av reguleringsregime ettersom det er kommunen som har beslutningsmyndighet over arealbruken. Beslutningsavhengigheten antas å ligge i eiendomsregime ettersom det gjelder spillereglene som gjelder for å ta avgjørelser om endringer i arealbruk. Spesielt med tanke på hvordan selskapet er strukturert. I dette tilfellet interessefragmentasjonen antas å være mest fremtredende i eiendomsregime ettersom de ulike målene er mellom rettighetshaverne.

5.3 Konklusjon på forskningsspørsmål

Innledningsvis presenterte jeg oppgavens forskningsspørsmål:

«I hvilken grad har eiendomsforhold påvirket bygning-gate-relasjonen i et transformasjonsprosjekt i Vestby sentrum?»

Basert på empirien, analysen og drøftelsen så kan jeg ikke konkludere med sikkerhet i hvilken grad eiendomsforholdene har påvirket bygning-gate-relasjonen.

Eiendomsstrukturen er i vesentlig grad endret. Det kan antas at transformasjonsprosjektet er årsaken til dette. Bakgrunn til dette er at eiendomsgrensene, i stor grad, er justert i henhold til detaljreguleringsplanen. Mitt inntrykk er at eiendomsstrukturen i liten grad har hatt innvirkning på bygning-gate-relasjonen ettersom den er tilpasset transformasjonsprosjektet.

Rettighetsstrukturen innehar lite begrensinger, men det er tinglyst en urådighet på eiendommen. Denne vil følgelig begrense handlingsrommet, men hvorvidt begrensingen har

innvirkning på bygning-gate-relasjonen må kunne anses som tvilsom. Årsaken til dette er at urådigheter, slik jeg har oppfattet det, i større grad retter seg mot overdragelser og avtaleinngåelser.

På bakgrunn av datainnsamlingsmetoden min har det vært utfordrende å si noe om eierstrukturen. Jeg har lite data som kan forklare deltakernes atferd. I mangel av data om deltakernes adferd er data fra Brønnøysundregisteret kombinert med teoretiske antagelser om nyttefunksjoner. Dette er et supplement som har latt meg vurdere om det kan foreligge årsakssammenhenger. Fra et vitenskapelig perspektiv kan det stilles spørsmål ved funnenes validitet.

Med bakgrunn i analysen og drøftelsen er inntrykket at reguleringsforholdene har større forklaringskraft for bygning-gate-relasjonen, men ettersom «*it is through the actions of individuals that institutions have an effect on political outcomes*» (Hall & Taylor, 1996 s. 939), er det også sannsynlig at eiendomsforholdene har påvirket utfallet, kanskje spesielt eierstrukturen.

Kapittel 6 – Avsluttende refleksjoner

Arbeidet med masteroppgaven har vært både utfordrende og omfattende. Dette kan spesielt knyttes til arbeidet med å forstå IAD-rammeverket og bygning-gate-relasjonen. Jeg har tidligere i studiet anvendt IAD-rammeverket, men da på fellesressurser og ikke konteksten som jeg har her. Bygning-gate-relasjon var et ukjent begrep for meg og det har heller ikke vært, som jeg har oppfattet, studier av bygning-gate-relasjon innenfor den eiendomsfaglige disiplinen. Når dette er sagt må det sies at arbeidet har vært lærerikt da jeg har fått innsikt i ukjente temaer. Dette har medført at jeg sitter igjen med nye perspektiver, og har gitt meg anledning til å se hvor kompleks teamet er.

Kompleksiteten har medført at det er en rekke problemstillinger og temaer som ikke har blitt behandlet i denne oppgaven. Jeg har for eksempel ikke anvendt Ostroms (2005) ADICO-syntaks. Da kan man gjøre et dypdykk i hvilke aspekter ved eiendomsforhold som er adico (regler), hvilke er adic (normer) og hvilke er aic (strategier) og i hvilken grad er den først

nevnte eller sistnevnte som påvirker utfallet. Videre antyder analysen og drøftelsen sammen med teorien og empirien at videre forskning bør fokusere på deltakerelementet i IAD-rammeverket, her forstått som eierstrukturen.

Litteraturliste

Aksjeloven. (1997). Lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1997-06-13-44?searchResultContext=4222&rowNumber=1&totalHits=8454> (lest 23.04.2023)

Bergsholm, E. (2016). *Rettigheter i fast eiendom - en innføring i tingsrett*. Bergen: Fagbokforlaget.

Black, M. (1962). *Models and Metaphors*. Ithaca: Cornell University Press.

Brønnøysundregistrene. (u. å.a) *Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret*. Tilgjengelig fra: <https://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=917082308> (lest 27.04.2023).

Brønnøysundregistrene. (u. å.b) *Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret*. Tilgjengelig fra: <https://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=998782767> (lest 27.04.2023).

Brønnøysundregistrene. (u. å.c) *Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret*. Tilgjengelig fra: <https://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=917307318> (lest 27.04.2023).

Brønnøysundregistrene. (u. å.d) *Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret*. Tilgjengelig fra: <https://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=989060910> (lest 27.04.2023).

Brønnøysundregistrene. (u. å.e) *Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret*. Tilgjengelig fra: <https://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=988989029> (lest 27.04.2023).

Burettslagslova. (2003). Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2003-06-06-39?searchResultContext=3892&rowNumber=1&totalHits=1697> (lest 27.04.2023)

Dalland, P. C., Hølland, S. & Mifsud, L., 2023. *Observasjon som metode i lærerutdanningene*. 1. utgave. Bergen: Fagbokforlaget.

Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2016). *Tingsrett*. 8. utgave red. Oslo: Universitetsforlaget.

Halvorsen, K. & Henriksen, B. (2015, 11. februar). Vestby kommune kjøpte Thorvaldsengården i Vestby. *Moss avis*. Tilgjengelig fra: <https://www.moss-avis.no/john-odbehr/okonomi-og-naringsliv/bolig-og-eiendom/vestby-kommune-kjopte-thorvaldsengarden-i-vestby/s/5-67-38822> (lest 09.05.2023)

- Johannessen, A., Tufte, P. A. & Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utgave. Oslo: Abstrakt forlag.
- Koestler, Arthur. (1973). *The Tree and the Candle*. I: Gray, W. & Rizzo, N. D. Unity through Diversity, s. 287-314. New York: Gordon and Breach Science Publishers.
- Korsvolla, K., Steinsholt, H., Sevatdal, H. (2004) *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling*. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, NLH.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2021). *Høringsnotat, Forslag til endring i plan- og bygningsloven om fortetting, transformasjon, utbyggingsavtaler mv. sak 21/2623* Det kongelige kommunal- og moderniseringsdepartement
- Moudon, A. V. (1997). *Urban morphology as an emerging interdisciplinary field*. Seattle: International Seminar on Urban Forum.
- Ness, S. & Øyasæter, A. S. (2018). *Eiendomsutvikling – Fra planlegging til ferdigstillelse*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Nord, E. (2008). *Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder*. Doktoravhandling. Ås: Universitetet for miljø- og biovitenskap.
- North, D. C. (1999). *Dealing with a Non-Ergodic World: Institutional Economics, Property Rights, and the Global Environment*. Duke Environmental Law & Policy Forum, 10 (1): 1-12. Tilgjengelig fra: <https://scholarship.law.duke.edu/delpf/vol10/iss1/2> (lest 21.01.2023).
- Olav Thon Gruppen. (u. å). *Om Olav Thon Gruppen*. Tilgjengelig fra: <https://olavthon.no/om-Olav-Thon-Gruppen/> (lest 27.04.2023).
- Plan- og bygningsloven. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2008-06-27-71?searchResultContext=3497&rowNumber=1&totalHits=10096> (lest 10.04.2023)
- Proff. (u. å.a). *Sentrumsveien 1 Vestby AS*. Tilgjengelig fra: <https://www.proff.no/aksjon%C3%A6rer/-/sentrumsveien-1-vestby-as/998782767> (lest 27.04.2023).
- Proff. (u. å.b) *Thongård AS*. Tilgjengelig fra: <https://www.proff.no/roller/thong%C3%A5rd-as/oslo/eiendomshandel-og-utleie/IF652UU10MV/> (lest. 27.04.2023).
- Proff. (u. å.c) *Hamec AS*. Tilgjengelig fra: <https://www.proff.no/aksjon%C3%A6rer/-/988989029> (lest. 27.04.2023).
- Prokuraloven. (1985). Lov om prokura av 21. juni 1985 nr. 80. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1985-06-21-80?searchResultContext=4699&rowNumber=1&totalHits=88> (lest 23.04.2023)

Ramsjord, E. H. (2014). Eiendomsdannelse i bytransformasjon. Doktoravhandling. Ås: Norwegian University of Life Sciences Tilgjengelig fra: <http://hdl.handle.net/11250/2433321> (lest 06.02.2023).

Røsnes, A. E. (2014). *Arealadministrasjon*. Oslo : Universitetsforlaget.

Ostrom, E. (2005). *Understanding institutional diversity*. New Jersey: Princeton University Press.

Sevatdal, H. (1987). *Egdomsforhold og arealbruk*. Ås: Kart og Plan, 1-87: 89-95.

Sevatdal, H. (1990). *Innføring i planarbeid ved jordskifte*. Ås: Norges landbrukshøgskole, Institutt for planfag og rettslære.

Sevatdal, H., Sky, P. K., Berge, E. (2019). *Egdomsteori*. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Standal, A. (2022). *The Building-Street Relationship – Investigating the Art of Compact City Building in Contemporary Norwegian Practice*. Doktoravhandling. Ås: Norwegian University of Life Sciences. Tilgjengelig fra: <https://hdl.handle.net/11250/2993436> (lest 11.02.2023).

Standal, A. & Børrud, E. (2021). *Fasadeterskelen*. Oslo: Universitetsforlaget. Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3045-2021-01-05> (lest: 15.04.2023).

Statens kartverk. (u. å.a) *Grunnboksutskrift 3019-9/27*. Tilgjengelig fra: <https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/3019/9/27/0/0> (lest 25.04.2023).

Statens kartverk. (u. å.b) *Grunnboksutskrift 3019-9/56*. Tilgjengelig fra: <https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/3019/9/56/0/0> (lest 25.04.2023).

Statens kartverk. (u. å.c) *Grunnboksutskrift 3019-9/27/94*. Tilgjengelig fra: <https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/3019/9/27/0/94> (lest 25.04.2023).

Vestby kommune. (2016a) *Vestby sentrum – Områderegulering – Planbeskrivelse*. Tilgjengelig fra:

https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/vestby3019/0216/Dokumenter/0216_planbeskrivelse.pdf?sv=2021-12-02&se=2023-05-15T12%3A50%3A21Z&sr=b&sp=r&sig=CSlou%2BCrp0J899gFiGKwcvGfHue85eJUbr%2FaY2GLrgM%3D (lest 07.04.2023).

Vestby kommune. (2016b). *Vestby sentrum – Områderegulering – Plankart*. Tilgjengelig fra: https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/vestby3019/0216/Dokumenter/0216_plankart_UTG%C3%85TT.pdf?sv=2021-12-02&se=2023-05-15T12%3A52%3A16Z&sr=b&sp=r&sig=pP4C1%2FLLPgtrwFQjbatE6w4w5%2B5esSgOgNOSfl8NIsA%3D (lest 07.04.2023).

Vestby kommune. (2016c). *Vestby sentrum – Områderegulering – Bestemmelser*. Tilgjengelig fra:

https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/vestby3019/0216/Dokumenter/0216_bestemmelser.pdf?sv=2021-12-02&se=2023-05-15T12%3A55%3A21Z&sr=b&sp=r&sig=C8ly1a5ExeV2AjMwFz3ZoUxYBCeqw%2BhOFaYQ%2FX7n%2B6s%3D (lest 07.04.2023).

Vestby kommune. (2016d). *Områdestabilitetsvurdering*. Tilgjengelig fra:

<https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/vestby3019/0216/Dokumenter/Vedlegg%2011%20-%20Om%C3%A5destabilitetsvurdering%2C%20datert%208.7.2016.PDF?sv=2021-12-02&se=2023-05-15T12%3A59%3A24Z&sr=b&sp=r&sig=4hoYSKHol7J%2BGY8viR3cnFkf1ytAIRWjEp%2B8%2BwkiAV0%3D> (lest 07.04.2023).

Vestby kommune. (2018a). *Meierikvartalet (Wessel Park) – Plankart*. Tilgjengelig fra:

<https://www.arealplaner.no/vestby3019/arealplaner/231/fullskjerm> (lest 24.04.2023)

Vestby kommune. (2018b). *Meierikvartalet (Wessel park) – detaljregulering – bestemmelser*. Tilgjengelig fra:

https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/vestby3019/0267/Dokumenter/0267_bestemmelser.pdf?sv=2021-12-02&se=2023-05-15T13%3A37%3A39Z&sr=b&sp=r&sig=xFDaKBISc6HTEgtxaqfqbZMSymDjUYluoWv2gnyhmas%3D (lest 24.04.2023)

Wessel Eiendom. (u. å.). *Om oss*. Tilgjengelig fra: <https://www.wessel-eiendom.no/om-oss/> (27.04.2023).

Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J. & Rajabifard, A. (2010). *Land Administration for Sustainable Development*. California: Esri Press Academic.

Yin, R. K. (1994) *Cases study research: design and methods*. California: Sage.

Rettsavgjørelser

HR-2022-993-A - Gondolbane

Rt-2011-780 – Jæren Energi



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway