Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Masteroppgave 2019 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Forhandlinger mellom eiendoms-utviklere og planmyndigheter på Fornebu

Negotiations between real estate developers and planning authorities at Fornebu

Jørgen Astrup og Ole Martin Bystrøm
Master i eiendom

Forord

Det er snart fem år siden studielivet vårt begynte her på Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) i Ås. Nå er masterprogrammet for eiendomsfag gjennomført, og denne oppgaven markerer avslutningen på vår studietid. Det har vært fem spennende og ikke minst lærerike år, som vi kommer til å tenke tilbake på med glede i fremtiden. Nå venter jobblivet, og vi er sikre på at årene på NMBU har sørget for et godt og solid fundament vi kan bygge videre på.

Vi har studert en rekke emner gjennom studieløpet, og mange av dem har vært interessante. Vi har begge blitt veldig interessert i fagene knyttet til eiendomsutvikling og forhandlinger. Da temaet rundt utbyggingen på Fornebu dukket opp så vi dette som en god mulighet til å skrive om noe vi begge hadde interesse for. Å skrive en oppgave om noe vi finner interessant har naturligvis vært svært givende og har større sannsynlighet for å resultere i en god oppgave.

Vi ønsker å rette en takk til personene som tok seg tid til å stille til intervju med oss. Dette gir oss en bedre mulighet til å skrive en god analyse. Vi vil rette en takk til familiene våre og vår medstudent Dani Alexander Næss som har tatt seg tid til å korrekturlese oppgaven og kommet med kritiske spørsmål underveis. Vi vil også takke dosent Fredrik Holt for en interessant samtale og god veiledning. I tillegg til dette har vi fått veldig god veiledning av vår veileder Terje Holsen, og takker for hans innspill og engasjement for fagfeltet.

Ås, 15. mai 2019

Jørgen Astrup og Ole Martin Bystrøm

Sammendrag

Tema for masteroppgaven er forhandlinger mellom eiendomsutviklere og planmyndigheter i reguleringsplanlegging og plangjennomføring. Målet for denne oppgaven er å belyse en slik forhandlingssituasjon ved å anvende både forhandlingsteori, planfaglig teori og økonomisk analyse til å vurdere forhandlingene. I dette arbeidet har vi valgt case-område på Fornebu for å se på en aktiv forhandlingsprosess mellom planmyndighet og eiendomsutvikler. Ut ifra dette har vi kommet frem til problemstillingen: **"En analyse av kommunedelplan 3-prosessen på Fornebu med fokus på forhandlingene mellom eiendomsutviklerne og de offentlige aktørene"**. For å belyse problemstillingen har vi valgt å bruke kvalitativ metode med intervjuer, case og dokumentstudier som forskningsdesign.

Basert på datainnsamlingen vår mener vi det er tydelig at forhandlingene kunne blitt lagt opp på en mer effektiv måte av de offentlige partene. Dette kunne enten vært gjort gjennom flerpartsforhandlinger, eller at Bærum kommune også hadde hatt ansvaret for forhandlingene om bidrag til t-banen alene. Vi har også vurdert kommunens valg av plantype. Her mener vi at en det ville forenklet og effektivisert prosessen dersom kommunen hadde valgt en områderegulering fremfor en kommunedelplan. Et annet funn i denne oppgaven er at det er flere ting som tilsier at handlingsfriheten til kommunen er begrenset på grunn av utkastet til utbyggingsavtalen med OBOS. I våre øyne er har kommunen i praksis vært bundet i deres planarbeid, men på grunn av ordlyden i utbyggingsavtalen er det derimot ikke mulig å "avsløre" dette. I arbeidet med denne oppgaven har vi også gjort en økonomisk analyse for å poengtere argumentasjonen vår ytterligere. Her har vi sett på hvilke konsekvenser KDP3 får for eiendomsutviklerne, der vi eksemplifiserer dette med en utvalgt tomt på Fornebu.

Nøkkelord: **Forhandlinger, utbyggingsavtaler, kommunedelplan, utbyggingsrekkefølge, forhåndsbinding, tomteverdi.**

Abstract

The theme of this master's thesis is negotiations between real estate-developers and planning authorities**,** regarding plans of regulations and execution of plans. The purpose of the assignment is to enlighten this situation of negotiation, using negotiation theory, theory regarding planning process and economic analysis to assess the negotiations. We have chosen a case-area at Fornebu, to access an active process of negotiations between planning authorities and real estate developers. Hence, we have chosen following issue for our assignment: **"An analysis of the process of the third municipal sub plan with a focus on the negotiations between the real estate developers and public institutions at Fornebu"**. In order to clarify the research question we have chosen to use qualitative method with a case and studies of public documents as our research design.

Based on our collected data, we believe the negotiations could have executed in a more efficient manner by the public authorities. Either through multiparty negotiations, or by Bærum municipality having the responsibility for all negotiations alone. We have also assessed the commune's choice of which type off plan they should have chosen. In our opinion, the process would have been both simplified and more efficient, had the municipality chosen area zoning plan instead of a municipal sub master plan. The assignment also found, that multiple factors are indicating that the municipality has limited freedom of action due to the first draft of the development-agreement with OBOS. We suggest the municipality has been restricted in their work with the plans, but due to the wording in the "development-agreement", this cannot be sufficiently proved. In our work we have also conducted an economic analysis, to further support our argumentation. We have reviewed the concrete consequences the real estate developers are facing due to the plan, exemplifying this through a specific plot at Fornebu.

Key words: **negotiations, development-agreements, municipal sub master plan, development order, limited freedom of action, land value.**

Innhold

Kapittel 1 - Introduksjon 1
1.1. Tema, bakgrunn, hypoteser og formål 1
1.2. Problemstilling 3
1.3. Avgrensninger 3
1.4. Begrepsavklaringer 4
1.5. Oppgavens struktur og oppbygging 5
Kapittel 2 - Presentasjon av utbyggingsprosjektet på Fornebu 6
2.1. Innledning 6
2.2. Beliggenhet og infrastruktur 12
2.3. Aktørene på Fornebu 13
2.4. Kommunedelplanen(e) 15
2.5. Utbyggingsavtale og grunneierbidrag til t-bane 21
Kapittel 3 - Metode 23
3.1. Innledning 23
3.2 Hvordan kan vi finne frem til empiri som kan belyse problemstillingen? 23
3.3. Design av en kvalitativ studie 25
3.4 Case-studie 25
3.5. Hvordan vi har valgt å designe vår kvalitative studie 26
3.6. Dataens pålitelighet og gyldighet 30
3.7. Etiske vurderinger 32
3.8. Potensielle feilkilder 33
3.9. Refleksjoner 34
Kapittel 4 - Teoretisk rammeverk 35
4.1. Innledning 35
4.2. Plansystemet 35
4.3. Utbyggingsavtaler 51
4.4. Forhandlingsteori 56
4.5. Det psykologiske spillet i forhandlinger 60
4.6. Den menneskelige delen av forhandlinger 61
4.7. BATNA 63
4.8. Risiko i eiendomsutvikling 64
4.9. Samhandling 67
Kapittel 5 - Drøftelse/analyse 70

5.1. Kunne forhandlingene fra Bærum kommune og Akershus fylkeskommune sin side vært organisert annerledes? 70

5.2. OBOS´ smarte forhandlingsstrategi i forhandlingene om utbyggingsavtale 79

5.3. Burde Bærum kommune valgt en annen type plan på Fornebu? 82

5.4. Hadde Bærum kommune bundet seg til deler av KDP3 før den var ferdigbehandlet og vedtatt? 84

5.5. Hvilke økonomiske virkninger får KDP3 for eiendomsutviklerne på Fornebu, og hvordan påvirker dette tomteverdien deres? 89

Kapittel 6 - Oppsummering og konklusjon 108

6.1. Kunne forhandlingene fra Bærum kommune og Akershus fylkeskommune sin side vært organisert annerledes? 108

6.2. Hadde Bærum kommune bundet seg til deler av KDP3 før den var ferdigbehandlet og vedtatt? 109

6.3. Hvilke økonomiske virkninger får KDP3 for eiendomsutviklerne på Fornebu, og hvordan påvirker dette tomteverdien deres? 110

Kapittel 7 - Avsluttende refleksjoner 112

7.1. Kritikk av oppgaven 112

7.2. Forslag til videre forskning 112

Kilder 115

Figurliste 119

Tabelliste 120

Vedlegg 121

Kapittel 1 - Introduksjon

1.1. Tema, bakgrunn, hypoteser og formål

Høsten 2018 satt vi oss ned for å diskutere hvilket tema vi ønsket å skrive om i masteroppgaven vår. Vi er begge interessert i eiendomsutvikling og forhandlinger, og valget falt da naturlig på temaet: *"Forhandlinger mellom eiendomsutviklere og planmyndigheter i reguleringsplanlegging og plangjennomføring".* Spørsmålet var hva vi skulle skrive om innenfor dette temaet. Vi ble tidlig anbefalt å se på hva som har skjedd, og skjer i det store utbyggingsprosjektet på Fornebu. Vårt førsteinntrykk av utbyggingsprosjektet var at det virket som Bærum kommune har latt seg påvirke i kommunedelplan 3-prosessen, og da særlig av OBOS. Denne hypotesen tok vi med oss videre.

Før vi bestemte oss for å skrive om utbyggingsprosjektet på Fornebu ønsket vi å lese litt om hva som hadde skjedd. Den første artikkelen vi kom over var *"OBOS parkerer Selvaag og Røkke på Fornebu"* (Brun, 2018). Denne artikkelen drøfter hva Bærum kommunes forslag til kommunedelplan 3 vil ha å si for eiendomsutviklerne på Fornebu. Dette fanget vår interesse fordi vi merket oss at kommunen hadde lagt opp til en utbyggingsrekkefølge i det nevnte forslaget til kommunedelplan 3. Her fremkommer det at den største av de tre grunneierne vi studerer, OBOS, får bygge ut store deler av sine tomter før de andre utbyggerne, Selvaag Bolig og Aker, får starte på sine prosjekter. En slik utsettelse medfører økonomiske konsekvenser for de bakerst i rekkefølgen. Brun (2018) mener derfor at OBOS har trukket vinnerloddet gjennom dette forslaget til kommunedelplan 3. Spørsmålet vi da stilte oss var om denne utbyggingsrekkefølgen var tilfeldig. Hva er egentlig grunnen til at kommunen har lagt opp til en slik rekkefølge? Skyldes det planfaglige grunner? Og hvor mye penger taper egentlig eiendomsutviklerne bakerst i utbyggingsrekkefølgen?

For å komme nærmere et svar på dette begynte vi å lese dokumentene som var relevante. Jo mer vi leste, desto flere hypoteser og tanker dannet det seg hos oss. Det viser seg nemlig at OBOS har hatt en helt unik posisjon i denne prosessen. Allerede høsten 2015 fikk OBOS og Bærum kommune dispensasjon fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å begynne forhandlinger om en utbyggingsavtale som sikret kommunen midler til sosial infrastruktur. Dette strider i utgangspunktet mot loven, noe som er grunnen til at partene

trengte dispensasjon. Den 17.12.18. skrev OBOS under på et utkast til utbyggingsavtale. Det var først når dette utkastet var klart at kommunen begynte forhandlinger om utbyggingsavtale med Aker og Selvaag Bolig (Bærum kommune, 2018a, s. 1). Her var det flere ting vi reagerte på. For det første tenkte vi at det ville vært lettere, både for kommunen og eiendomsutviklerne at disse forhandlingene hadde blitt kjørt som en felles forhandling. Det andre vi reagerte på var at Bærum kommune la frem et ferdig forhandlet utkast til utbyggingsavtale før kommunedelplan 3 i det hele tatt var vedtatt. Hvis disse forhandlingene har påvirket planen, spurte vi oss selv: Kan dette være et tilfelle av ulovlig forhåndsbinding?

Som om ikke dette var nok fant vi ut at Akershus fylkeskommune også måtte tas med inn i dette bildet. Dette er på grunn av at hele utbyggingsprosjektet på Fornebu er avhengig av at den planlagte t-banen (Fornebubanen) faktisk blir noe av. For å sikre seg midler til denne ble det vedtatt at grunneierne langs t-banen skulle være med å betale for den. Forhandlingene om grunneierbidragene på Fornebu var det Akershus fylkeskommune som skulle stå for, ikke Bærum kommune. Dette har ført til at eiendomsutviklerne har forhandlet med to ulike offentlige "parter" i forskjellige forhandlinger. Sett utenfra virket dette svært merkelig for oss. Ville det ikke vært tids- og kostnadsbesparende både for det offentlige og de private aktørene om disse forhandlingene ble slått sammen?

Som dere ser var det flere ting angående utbyggingsprosjektet på Fornebu som tok interessen vår allerede før vi hadde begynt med ordentlige analyser. Vi så også at det var flere utfordringer her, særlig med tanke på forhandlingsprosessene. Målet vårt for denne oppgaven har derfor vært å komme med et forslag/løsning til hvordan kommunen og eiendomsutviklerne kunne fått til en bedre og mer effektiv forhandling/samhandling i utbyggingsprosjektet på Fornebu. Disse forslagene/løsningene tror vi ville medført at både tidsaspektet og resultatet ville sett betraktelig bedre ut for begge sider av bordet enn slik det gjør i dag. Vi håper også at denne oppgaven kan være en inspirasjon til både kommuner og eiendomsutviklere andre steder i landet på hvordan man kan løse utfordringene i lignende utbyggingsprosjekter.

1.2. Problemstilling

Med bakgrunn i det vi presenterte ovenfor har vi utarbeidet følgende problemstilling for oppgaven:

En analyse av kommunedelplan 3-prosessen på Fornebu med fokus på forhandlingene mellom eiendomsutviklerne og de offentlige aktørene.

Som det kommer frem av problemstillingen er ikke denne veldig spisset. For å spisse ytterligere har vi derfor utarbeidet noen delproblemstillinger:

- *Kunne forhandlingene fra Bærum kommune og Akershus fylkeskommune sin side vært organisert annerledes?*
- *Hadde Bærum kommune bundet seg til deler av KDP3 før den var ferdigbehandlet og vedtatt?*
- *Hvilke økonomiske virkninger får KDP3 for eiendomsutviklerne på Fornebu, og hvordan påvirker dette tomteverdien deres?*

1.3. Avgrensninger

Denne masteroppgaven går over drøye fem måneder, og har et omfang på 2 x 30 studiepoeng. Utbyggingsprosjektet på Fornebu er rett og slett for stort og innviklet til at vi kan se på alle momenter og detaljer som har skjedd der. Det har derfor vært nødvendig for oss å gjøre flere avgrensninger slik at oppgaven er håndterbar innenfor det gitte tidsrommet. Disse avgrensningene er:

- Den viktigste avgrensningen vi har gjort for denne oppgaven er at vi har sett bort fra "alt" som ikke har med kommunedelplan 3-prosessen å gjøre. Fra tidligere ligger det både en kommunedelplan 1 og 2 her. Disse vil bli nevnt, men ikke tillagt mye vekt. Vi kommer med andre ord ikke til å se på det som allerede er bygget på Fornebu. Vårt fokus er på utbyggingen (og prosessene som følger med dette) som kommer i forbindelse med kommunedelplan 3.
- Det er mange grunneiere på Fornebu. Noen av disse har utbyggingspotensial i dag, andre ikke. For at analysene våre skal bli gode mener vi det har vært nødvendig å avgrense dette antallet i vår oppgave. Vi har derfor valgt å se nærmere på de tre

aktørene med størst utviklingspotensial knyttet opp imot kommunedelplan 3. Dette er for ordens skyld OBOS, Aker og Selvaag Bolig.

- Eiendomsutviklerne har forhandlet om to ulike avtaler på Fornebu. En utbyggingsavtale vedrørende bidrag til sosial, teknisk- og grønn infrastruktur med Bærum kommune, og en avtale som er en betinget privatrettslig avtale som tar for seg grunneierbidraget til t-banen med Akershus fylkeskommune.
  - For utbyggingsavtalene har vi fokusert på detaljene knyttet til den delen av avtalen som dreier seg om sosial infrastruktur. Vi avgrenser oss derfor bort fra de delene av avtalene som tar for seg teknisk- og grønn infrastruktur.
  - For avtalen angående grunneierbidrag til t-banen vil vi i denne oppgaven ikke ta for oss andre momenter enn det sannsynlige grunneierbidraget i antall kr. og at de ikke organiserte forhandlingene om dette sammen med Bærum kommune. Alt annet innhold i disse avtalene mellom Akershus fylkeskommune og eiendomsutviklerne vil ikke bli belyst i denne oppgaven.

1.4. Begrepsavklaringer

Begrepene vi bruker i denne oppgaven vil bli forklart fortløpende som vi kommer over dem. For å forstå hva oppgaven handler om fra begynnelsen mener vi allikevel det er nødvendig å forklare kort hva en kommuneplan og en kommunedelplan er allerede nå. Alle kommuner skal ha en egen plan for deres utvikling som kalles kommuneplan. I denne planen skal kommunestyret legge frem en strategi for hvordan kommunen som samfunn og kommunens arealer skal utvikles de neste årene. Du kan gjerne kalle det en plan for hvordan kommunen skal se ut de nærmeste årene. Det som er viktig å merke seg er at kommuneplanen gjelder for hele kommunen, noe som medfører at den ikke er veldig detaljert. I noen situasjoner er det ønskelig med en plan med mer detaljer. Da har kommunen anledning til å utarbeide en kommunedelplan, som er en geografisk/tematisk avgrenset plan. Denne planen gjelder for et mindre område i kommunen, eller et bestemt tema. Slike planer er mer detaljert enn en kommuneplan.

I dette delkapittelet vil vi også gjøre deg som leser oppmerksom på at for å skape litt variasjon gjennom oppgaven benytter vi oss av ord som eiendomsutviklere, utviklere, utbyggerne og de private aktørene om selskapene som har planer om å bygge på Fornebu.

Selv om vi benytter oss av forskjellige ord sikter vi her til de samme selskapene/aktørene. Det samme gjelder for intervjuobjektene og informantene. Her sikter vi til personene vi intervjuet.

1.5. Oppgavens struktur og oppbygging

Denne oppgaven er inndelt i 7 kapitler:
I **kapittel 1** har vi redegjort for tema, bakgrunn og målet/formålet med oppgaven. Her har vi også introdusert hovedproblemstillingen og delproblemstillingene som legger rammene for oppgaven.

Kapittel 2 handler om utbyggingsprosjektet på Fornebu. For at leserne skal få en helhetlig forståelse av hva som har skjedd tidligere, hva som skjer i dag og hvilke problemstillinger som har vært aktuelle her, mener vi det er helt nødvendig med en gjennomgang av dette.

I **kapittel 3** vil vi redegjøre for den metodiske fremgangsmåten. Her vil vi begrunne valget av den kvalitative metoden og case som design. Oppgaven baserer seg på både dokumentstudier og intervjuer. Her vil vi forklare hvordan vi har gått frem i arbeidet både før, under og etter dataene er innhentet.

Når dette er gjort vil vi i **kapittel 4** legge frem oppgavens teoretiske forankring. Dette skal være grunnlaget for oppgaven som vi kan bygge videre på til den påfølgende analysen.

I **kapittel 5** vil vi gjennomgå, analysere og drøfte dataene vi har funnet gjennom dokumentstudier og intervjuer.

Etter dette vil vi i **kapittel 6**, oppsummere de viktigste poengene vi har lagt frem i oppgaven og besvare problemstillingene våre.

I det siste kapittelet, **kapittel 7**, vil vi legge frem vår kritikk av oppgaven. Vi vil også gjøre noen siste refleksjoner ut ifra arbeidet vi har gjort som igjen vil lede frem til noen forslag vi mener det kan forskes videre på.

Kapittel 2 - Presentasjon av utbyggingsprosjektet på Fornebu

2.1. Innledning

I denne oppgaven har vi som nevnt valgt å se nærmere på utbyggingsprosjektet på Fornebu i Bærum kommune. For mange er kanskje Fornebu mest kjent som stedet der hovedflyplassen lå i "gamle dager", men etter at Gardermoen tok over stafettpinnen som landets hovedflyplass har det skjedd store endringer på Fornebu. I dag finner vi f.eks. kontorlokaler til Equinor og Telenor arena her, og omtrent 2500 boliger som allerede er ferdigstilt (Brun, 2018). Dette er likevel bare forsmaken på hva som kommer til å skje på Fornebu de neste årene. "*Forvandlingen av Fornebu fra gammel hovedflyplass til å bli et fremtidsrettet bolig- og næringsområde er nemlig et at Norges største og mest ambisiøse utviklingsprosjekter"* (Bærum kommune, 2018, s. 6). For at vi skal kunne skrive en god analyse om kommunedelplan 3-prosessen, er det viktig å kjenne til de viktigste historiske hendelsene på Fornebu som har formet området slik det ligger i dag. Det er viktig å forstå på hvilken de historiske elementene legger føringer på hvordan forvandlingen av Fornebu skal utvikle seg videre. Dette er også viktig for å forstå hvorfor kommunen sammen med private utbyggerne må komme til enighet om gode løsninger for å få til ønsket utvikling på Fornebu. De viktigste historiske hendelsene skal vi se nærmere på nå.

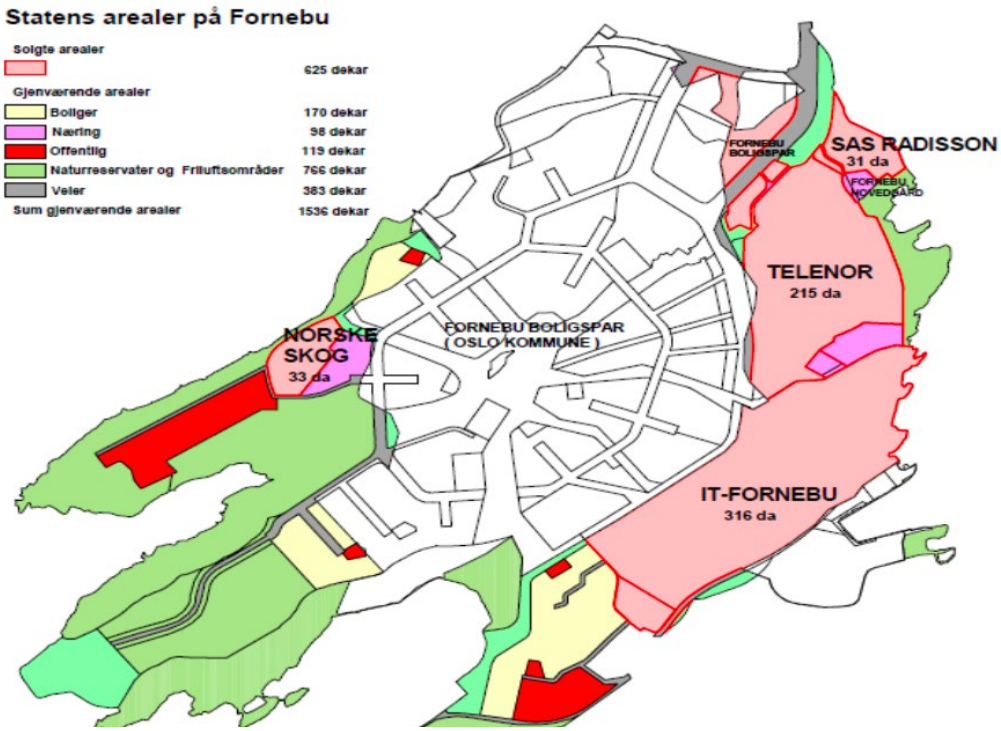
2.1.1. Historisk bakteppe på Fornebu

I denne fremstillingen har vi valgt å fokusere på de historiske hendelsene som tar for seg eierstrukturen av tomtene på Fornebu, de ulike planene for området og viktige datoer knyttet til utbyggingsavtaler. Som nevnt i delkapittel 1.3. fokuserer vi i denne oppgaven på OBOS, Selvaag Bolig og Aker. Dette vil også være fokuset vårt i denne historiske fremstillingen.

I 1992 ble det vedtatt ny hovedflyplass på Gardermoen, noe som ville medføre at Fornebu flyplass skulle legges ned og at området skulle endre karakter totalt. Statsbygg fikk i 1995 ansvaret for etterbruken av flyplassområdet. Kommunedelplan 1 (heretter KDP1) ble vedtatt i kommunestyret 27. november 1996, og var den første planen som tok for seg etterbruken av Fornebu flyplass. Da KDP1 kom var det en forutsetning at den skulle etterfølges av en mer detaljert plan som skulle legges til grunn for regulering av delområdene på Fornebu. KDP1 var med andre ord en relativt overordnet plan (Bærum kommune, 1999, s. 1-2). Fornebu ble

offisielt lagt ned som flyplass i 1998 (Statsbygg, u.å.). I 1999 kom den nye kommunedelplan 2, (heretter KDP2) som ble utarbeidet av Bærum kommune. Dette var den mer detaljerte planen som KDP1 forutsatte at skulle komme. KDP2 ble til slutt vedtatt med en boligramme på 6300 boliger. Bakgrunnen for denne endringen kommer vi tilbake til i delkapittel 2.4. Allerede denne gangen ble tomtene vurdert som attraktive, og det var flere aktører som vurderte å kjøpe arealene, deriblant OBOS, NCC og AF gruppen. Siden området tidligere hadde vært en flyplass, var det staten og Oslo kommune som skulle selge områdene, ikke Bærum kommune. Oslo kommune og staten fikk hjelp av Hadrian eiendom til å gjennomføre salgene

I tillegg til de overnevnte aktørene var også Fornebu Boligspar AS interessert i arealene på Fornebu, og det var til slutt de som kjøpte tomtene (markert i hvitt i figur 1) i 2000. Parallelt med dette hadde Oslo kommune og Statsbygg igangsatt forhandlinger om utbyggingsavtale med Bærum kommune i forhold til KDP2. Da Fornebu Boligspar AS overtok tomtene, ble ansvaret for forhandlinger om utbyggingsavtalene med Bærum kommune også gitt til Fornebu Boligspar AS. Fornebu Boligspar AS slet med å komme til enighet med Bærum kommune vedrørende fordeling av bidrag til infrastruktur. Disse forhandlingene varte i over tre år frem til første utbyggingsavtale i 2003, og ytterligere to år for tilleggsavtalen vedrørende sosial boligprofil i 2005.



Figur 1 viser en oversikt over statens arealer på Fornebu. Fornebu boligspar kjøpte tomtene som er markert hvitt. Hentet fra: Bærum kommune, 2017, s. 5.

I 2007 gikk Aberdeen Property Investors og SEB Enskilda sammen og etablerte selskapet Scandinavian Property Development ASA. Dette nye selskapet ble raskt store, blant annet

gjennom å kjøpe opp Fornebu Boligspar AS og flere andre selskaper på Fornebu. Scandinavian Property Development ASA ble dermed storeier på Fornebu og eide nå hoveddelen av utviklingsprosjektene på Fornebu (Bygg.no, 2013). Scandinavian Property Development ASA ble hardt rammet av finanskrisen i 2008 og aksjekursen raste med 80% i 2008 (Giving, 2009). Selskapet slet stort da det ble uforventede høye byggekostnader kombinert med stopp i nyboligsalget. I tillegg til dette ble prosjektet deres "Rolfsbukta" som ble realisert i 2008 en byggeskandale. Robert Kopperud som var innleid takstmann til å vurdere prosjektet beskrev situasjonen som "*kaos*" og sa at "*på de fleste leilighetene har det vært rundt 70 feil og mangler*" (Estate Media, 2008). På grunn av problemene til Scandinavian Property Development ASA solgte de den skandinaviske eiendomsporteføljen sin i en restrukturering, og satset nå utelukkende på Fornebu. Derfor endret Scandinavian Property Development ASA navn til Fornebu Utvikling ASA 01.02.2010 (Haugen, 2010).

I november 2011 inngikk heleide datterselskaper av Fornebu Utvikling ASA en avtale med Aker om å selge en tomt med utbyggingspotensiale på til sammen 98 000 m^2 -BRA (bruksareal) bolig og næring i området rundt Telenor Arena for 780 millioner (Bergens tidende, 2012). Området er i dag kjent som"Fornebuporten", og Aker realiserte næringseiendommen "Akerkvartalet" i 2016 samt boligprosjektene som har fått navnet Fornebuporten 1 og 2.

OBOS på sin side eide allerede i 2008 ca. 18% av Scandinavian Property Development ASA/Fornebu Utvikling AS. De var allerede en av de største aksjonærene i selskapet inntil de i "*2012 kjøpte alle aksjene i Fornebu Utvikling AS og tok selskapet av børs, og overtok de resterende tomtene til Fornebu Utvikling AS*" (OBOS, 2013, s. 4). Aksjekapitalen i Fornebu Utvikling AS ble priset til NOK 2,034 milliarder og kjøpet gjorde at OBOS ble den desidert største grunneieren på Fornebu (bygg.no, 2013a).

OBOS kom raskt i gang med planarbeid og ideer. Allerede i 2013 la OBOS frem tre ulike skisser fra Arcasa, Asplan Viak og Dark arkitekter som viste hvordan Fornebu kunne bygges med flere boliger hvis man gikk utenfor den da gjeldende KDP2 (OBOS, 2013, s. 4). Fra dette tidspunktet begynte virkelig "ballen å rulle". Kommunen visste imidlertid at uansett om de skulle holde seg innenfor rammen i KDP2 på 6300 boliger, eller om de skulle gå over denne boligrammen ville de være avhengig av hjelp til den sosiale infrastrukturen. Som vi kommer tilbake til i delkapittel 2.5. er dette området ganske spesielt. Siden det tidligere lå en

flyplass der må “alt” av sosial infrastruktur bygges fra “scratch”. Bærum kommune hadde ikke råd til alt dette alene og hadde derfor behov for hjelp med denne finansieringen. Bærum kommune søkte derfor dispensasjon fra forbudet mot bidrag til sosial infrastruktur hos Kommunal- og Moderniseringsdepartementet sammen med OBOS 21.05.2015, slik at OBOS kunne være med på et “spleiselag”. Kommunal- og Moderniseringsdepartement godtok søknaden 28.10.2015, og kommunen og OBOS kunne begynne forhandlingene om en utbyggingsavtale. Forut for disse forhandlingene gikk OBOS offentlig ut og sa at de krevde en merregulering på minst 2400 boliger på deres egne tomter, hvis ikke ville de ikke inngå noen utbyggingsavtale.

I 2015 ble reguleringsplan for Fornebubanen, delområde Lysaker-Fornebu vedtatt. I 2016 ble det under Oslopakke 3-forhandlingene besluttet at grunneierne langs t-banen skulle være med på finansieringen. Her ble det bestemt at forhandlingene med grunneierne skulle deles opp mellom Oslo kommune og Akershus fylkeskommune. Oslo kommune skulle forhandle med grunneierne på “Oslo-siden”, mens Akershus fylkeskommune skulle forhandle med grunneierne på Fornebu. Bærum kommune har med andre ord ikke hatt noe å gjøre med forhandlingene om grunneierbidrag til Fornebubanen. Akershus fylkeskommune og utbyggerne er enda ikke ferdige med disse forhandlingene, men planen er at fylkeskommunen skal hente to milliarder kr. fra grunneierne på Fornebu (Juven, 2018). Fornebubanen gjorde/gjør området naturligvis enda mer attraktivt for eiendomsutviklerne.

Med stadig høyere etterspørsel etter boliger i nærhet til Oslo, så Bærum kommune at det var behov for et høyere boligvolum på Fornebu enn det de hadde lagt til grunn i KDP2. Bærum kommune vedtok derfor 24.03.2016 at *“KDP 2 skulle revideres, med hensikt å øke utnyttelsen og tilrettelegge for en bymessig utvikling”* (Bærum kommune (2018, s. 6).

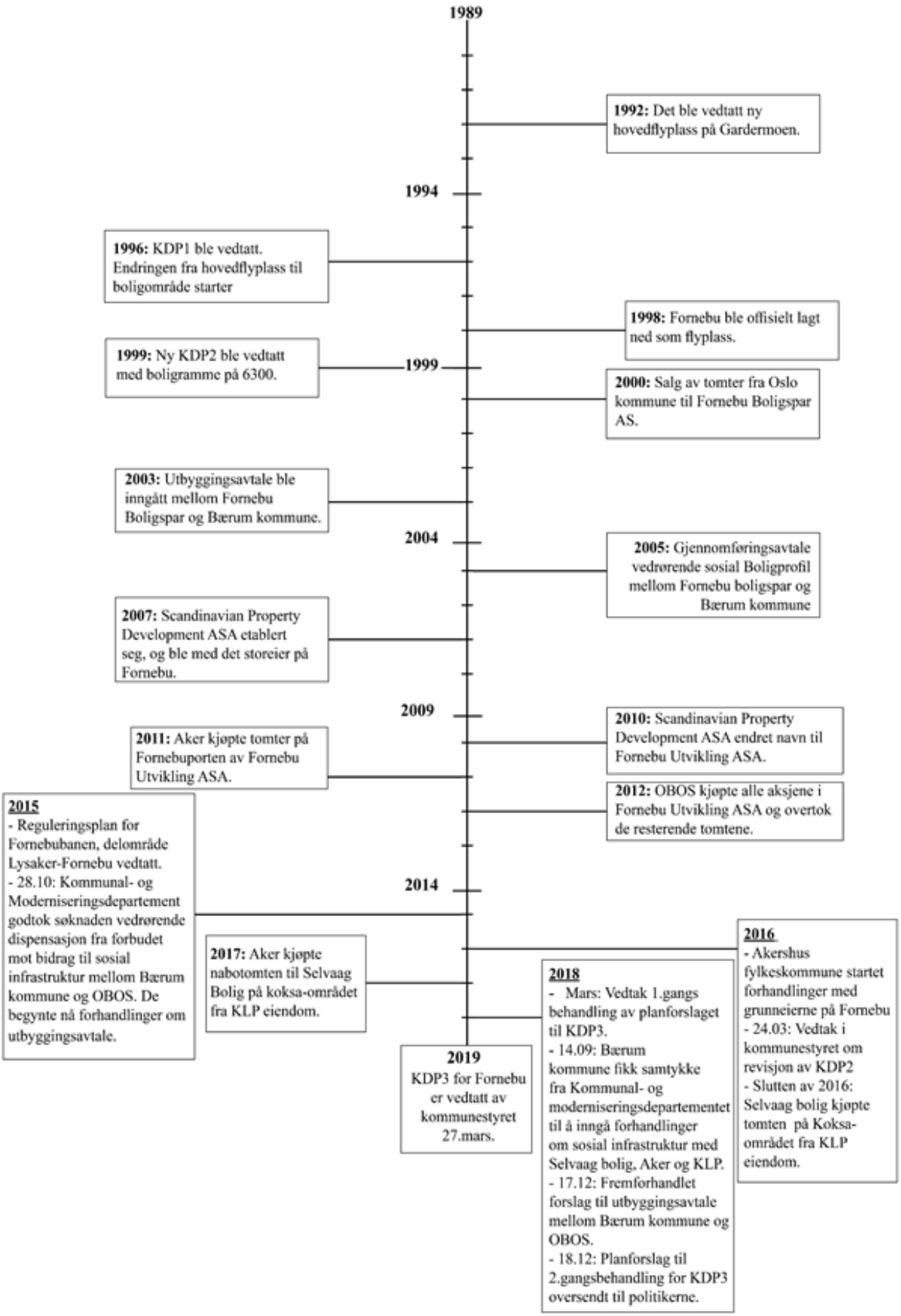
I slutten av 2016 kom Selvaag Bolig inn på Fornebu da de kjøpte en tomt på Koksa-området. I 2017 kjøpte Aker nabotomta til Selvaag Bolig på Koksa-området. Med dette begynte virkelig utviklingen på Fornebu å skyte fart. I mars 2018 ble det vedtatt 1.gangsbehandling av planforslaget til KDP3 av Bærum kommune. Dette var en milepæl i prosessen og vi vil komme tilbake til reaksjoner på forslaget til KDP3 i delkapittel 2.4.2.

Bærum kommune fikk forøvrig samtykke fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet den 14.09.2018 til å inngå forhandlinger om sosial infrastruktur med Selvaag Bolig, Aker og

KLP på samme måte som de hadde fått lov til dette med OBOS fra oktober 2015. Forhandlingene mellom disse tre aktørene og kommunen pågår fortsatt. Bærum kommune og OBOS startet som nevnt disse forhandlingene mye tidligere, og et fremforhandlet utkast til utbyggingsavtale mellom disse ble lagt frem den 17.12.2018, omtrent tre år etter at de fikk godkjent søknaden om å inngå forhandlinger. Bærum kommune og OBOS hadde med andre ord forhandlet om en utbyggingsavtale samtidig som kommunen utarbeidet planforslaget. Den 18.12.2018 ble planforslaget til KDP3 lagt ut til 2.gangsbehandling.

Etter en rekke høringer, merknader og innspill ble KDP3 til slutt vedtatt 27.03.2019, med en boligramme på 11 000 boliger.

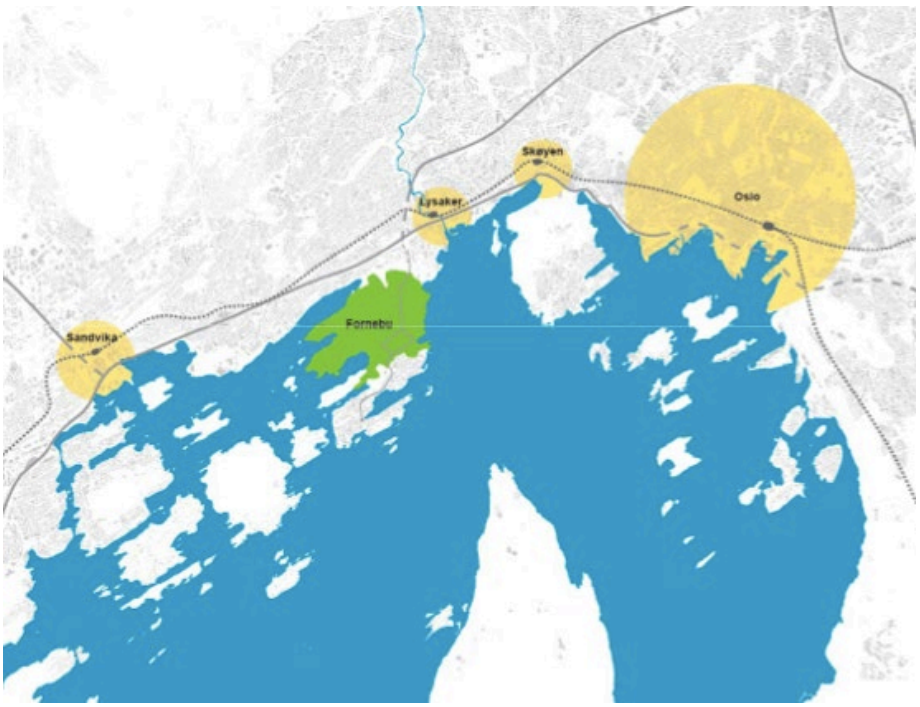
For å gi deg som leser en enda bedre oversikt over det historiske perspektivet har vi fremstilt/oppsummert dette i en tidslinje på neste side:



Figur 2 viser en tidslinje over de historiske hendelsene på Fornebu. Figuren er egenprodusert

2.2. Beliggenhet og infrastruktur

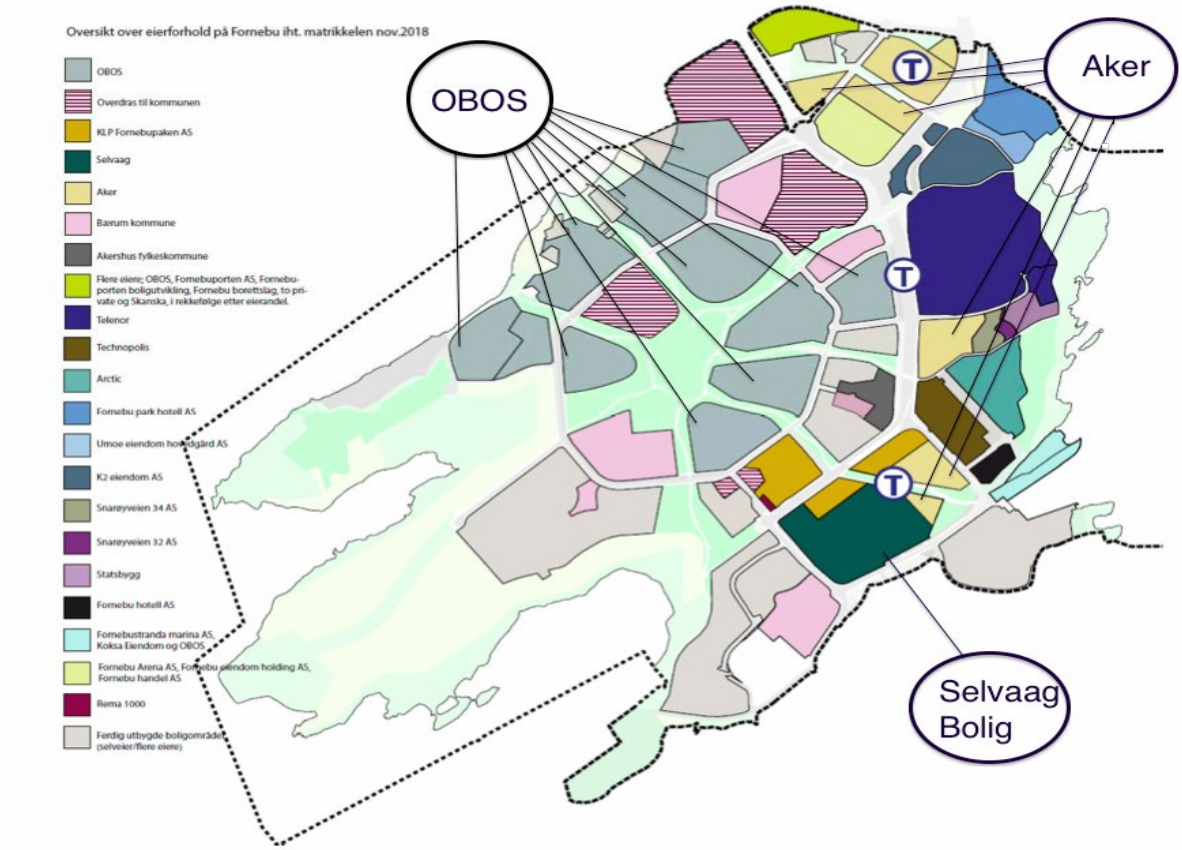
Noe av det unike med Fornebu er beliggenheten. I tillegg til å ligge idyllisk til langs Oslofjorden er nærheten til Oslo et viktig argument for de som skal selge boliger og næringslokaler i dette området. Et av problemene er imidlertid at vegnettet er bygd ut fra plangrepet fra 1999. Siden *"Fornebu er en halvøy gjør dette at forbindelsen med omverdenen kun skjer via en tunnel under teleplanlokket. Snarøyveien er i dag den eneste kjørevei ut til Fornebu, Langodden og Snarøya"* (Bærum kommune, 2018, s. 23). Dette fører ofte til fremkommelighetsproblemer på vegnettet, noe som har skapt bekymringer hos mange med tanke på den voldsomme utbyggingen som skal skje fremover. Når så mange nye skal bo på Fornebu, samtidig som mange vil beholde jobben sin i Oslo eller i områdene rundt, trengs det et like godt eller bedre alternativ til bilen. Dette alternativet skal de få gjennom Fornebubanen.



Figur 3 viser beliggenheten til Fornebu i forhold til Oslo, Skøyen, Lysaker og Sandvika. Hentet fra: Bærum kommune, 2018, s. 15.

Den nye t-banelinjen skal gå fra Fornebu, via Lysaker og Skøyen, til Majorstuen. Denne strekningen vil ta 12 minutter (Oslo kommune, u.å.). Planen har vært at denne skal stå klar høsten 2025 (Bærum kommune, 2018, s. 24). Disse planene har imidlertid fått "et skudd for baugen". Den ferskeste rapporten sier nå at åpningen av Fornebubanen først blir en realitet i 2027 (Aasdalen og Mikalsen, 2019). Fornebubanen er svært viktig for alle prosjektene på Fornebu. Bærum kommune har forutsatt at denne skal ha sikret finansiering før videre utbygging kan skje, noe vi kommer tilbake til i punkt 2.5.

2.3. Aktørene på Fornebu



Figur 4 viser en oversikt over eierforhold på Fornebu iht. matrikkelen nov. 2018. Vi har selv markert tomtene til OBOS, Selvaag Bolig og Aker for bedre synlighet. Hentet fra: Bærum kommune, 2018, s. 35.

Som figur 4 over viser er det flere grunneiere på Fornebu. I denne oppgaven skal vi imidlertid ikke ta for oss alle disse. Vi har valgt å studere prosjektene til OBOS, Selvaag Bolig og Aker fordi dette er utbyggerne med størst utbyggingspotensial sett opp imot KDP3. Før vi går videre ønsker vi å komme med nøkkelinformasjon for hver av disse som er knyttet til utbyggingen på Fornebu.

Før dere leser om de private aktørene tror vi det kan være lurt å se på figur 5. Denne viser forslag til stedsnavnene etter KDP3 på Fornebu. Merk dere særlig hvor Nansenparken, Koksa og Fornebuporten har beliggenhet.

Figur 5 viser foreslåtte stedsnavn på Fornebu etter KDP3 er vedtatt. Hentet fra: Bærum kommune, 2018, s. 134.

2.3.1. OBOS

OBOS er den desidert største av de tre utbyggerne vi studerer i denne oppgaven. De både eier størst tomteareal og skal bygge flest boliger. Av de inntil 11 000 boligene som skal bygges på Fornebu står OBOS for mer enn 5000 av disse (OBOS, u.å.). Figur 4 viser en oversikt over eierforholdene på Fornebu. Områdene OBOS eier er i hovedsak sentrert rundt Nansenparken midt i figuren ved det andre planlagte t-banestoppet. OBOS kom som nevnt inn på Fornebu da de kjøpte aksjene i Fornebu Utvikling AS i 2012. Som vi nevnte tidligere la OBOS allerede i 2013 frem tre ulike skisser fra Arcasa, Asplan Viak og Dark Arkitekter AS som viste hvordan Fornebu kan bygges med flere boliger hvis man gikk utenfor den da gjeldende KDP2 (OBOS, 2013, s. 4). OBOS har med andre ord hatt ambisjoner om å bygge mer enn grensen for boliger som ble satt i KDP2 helt fra de kjøpte Fornebu Utvikling AS.

2.3.2. Selvaag Bolig (og Trond og Fredrik Mohn)

Den andre store utbyggeren på Fornebu vi ønsker å se nærmere på i denne oppgaven er Selvaag Bolig. Vi må presisere at Selvaag Bolig ikke eier tomten som er markert i figur 4, alene. Tomten ble kjøpt av Selvaag Bolig og Trond og Fredrik Mohn som finansielle medinvestorer, for ca. 1,55 milliarder kr. i 2016. Av dette betalte Selvaag Bolig 775 millioner kr., mens Trond og Fredrik Mohn betalte 390 millioner kr. hver (Hvamstad, 2016). Prosjektet skal utvikles i et 50/50 samarbeid der Selvaag Bolig skal stå for selve utbyggingen og utviklingen, mens Trond og Fredrik Mohn tar finansiell risiko og skal ha sin del av overskuddet fra prosjektet. Av praktiske årsaker vil vi heretter kun omtale dette prosjektet som Selvaag Bolig sitt. Tomten er på ca. 80 mål og er svært attraktiv da den ligger på Koksa-området som etter planen skal bli Fornebus sentrumsområde (Selvaag Bolig, u.å). Mange trodde Selvaag Bolig også ville kjøpe nabotomten (KLP-tomten), kjent som Fornebu sentrum 2. Dette skjedde imidlertid ikke, og det var til slutt Røkke-kontrollerte Aker som kjøpte denne tomten i 2017 (Hågøy, 2018).

2.3.3. Aker (Fornebuporten holding AS og FP eiendom)

"*I utgangspunktet er det Fornebuporten Holding AS som er eiere av tomten på Koksa. Disse er imidlertid eid av Aker Capital AS, som igjen er eid av Røkke-kontrollerte Aker ASA"* (Hågøy, 2018). På Fornebuporten er det FP eiendom som er eier av tomtene. Dette selskapet kontrolleres også av Aker ASA. Vi vil av praktiske årsaker heretter omtale alle tomter som er eid av selskaper som igjen er eid av Aker som Aker sine.

Aker sin tomt på Koksa er i figur 4 den tomta som er markert til høyre for Selvaag Bolig sin. Tomten ble kjøpt i 2017, er på ca. 40 mål, og kostet 490 millioner kr (Hågøy, 2018). Aker eier imidlertid flere tomter på Fornebu. De har tomter både mellom t-banestopp 2 og 3 og i nord på Fornebuporten. Disse er også markert som ”Aker” i figur 4. Etter tomtekjøpet i 2011 har Aker etablert Fornebuporten. Aker ferdigstilte det som omtales som Akerkvartalet i 2016. Her står det i dag to store kontorbygg, både til eget og andres bruk, i tillegg til boligprosjektene Fornebuporten 1 og 2. Av de planlagte prosjektene til Aker er det definitivt “Røkke-tårnet” (det store blå) som har fått mest oppmerksomhet i nyere tid. Bærum kommune har imidlertid sagt nei til dette forslaget og Aker har måttet endre planene sine (Linderud, 2018). Aker er kanskje mest kjent som en eiendomsutvikler som bygger næringsbygg. På Fornebuporten skal de imidlertid også bygge boliger, i et samarbeid med OBOS.

2.3.3.1. Aker og OBOS (FP OBOS JV AS)

I dette prosjektet på Fornebuporten skal Aker og OBOS samarbeide om å utvikle 45 000 m^2 - BRA bolig og næringsarealer. Disse tomtene er merket 1.1. og 1.3. i figur 8 i delkapittel 2.4.2. Her vil Aker være prosjektutvikler for de forskjellige eiendommene, mens OBOS vil ha ansvaret for markedsføring og salg av boligprosjektene (OBOS, u.å. a).

2.4. Kommunedelplanen(e)

Da planene på Fornebu virkelig begynte å skyte fart skjønte politikerne i Bærum kommune at det var på tide med en ny plan som skulle gi rammer for den videre utviklingen. Som vi nevnte i delkapittel 2.1.1. vedtok derfor kommunestyret i 2016 at den gjeldende kommunedelplanen, KDP2, skulle revideres. “*Den nye kommunedelplanen* (KDP3)*, “Fornebu 2017-2035”, tar i større grad hensyn til de store utbyggingsplanene og skal fungere som et overordnet styringsverktøy for kommende planprosesser på Fornebu”* (Bærum kommune, 2018, s. 6). Før vi går videre vil vi se på noen viktige endringer som er gjort i den nye kommunedelplanen.

Selv om KDP2 ikke lenger vil være gjeldende for planene på Fornebu har den allikevel vært svært sentral for både kommunen og eiendomsutviklerne i dette prosjektet. Det er denne planen de har måtte forholde seg til i store deler av planleggingsprosessen, og det er denne planen kommunen og OBOS har forhandlet en utbyggingsavtale ut ifra. KDP2 ble vedtatt av

Bærum kommunestyre i 1999. Denne skulle definere en mer detaljert utforming av KDP1 for etterbruk enn den tidligere planen som ble vedtatt i 1996. Ut i fra anslagene i KDP2 er det liten tvil om at Fornebu har vokst seg større enn det politikerne la til grunn i 1999. Den gangen la Bærum kommune til grunn et lokalsamfunn med ca. 15 000 innbyggere og ca. 15 000 arbeidsplasser. Da planen ble stadfestet av departementet i 2000, ble det også forutsatt at det minimum skulle være 6000 boliger på Fornebu (det endelige resultatet ble 6300 boliger) (Bærum kommune, 2018, s. 12). I 1999 mente Bærum kommune at et utbyggingstempo på inntil 500 boliger i året var rimelig (Bærum kommune, 1999, s. 48), og de mest optimistiske prognosene tilsa at Fornebu kunne være ferdig utbygd når kalenderen viste 2018 (Bærum kommune, 2018, s.12).

Så langt kan vi slå fast at planen for antall boliger, arbeidsplasser, innbyggere og prognosene for når Fornebu skulle stå ferdig ikke traff helt. Endringene fra KDP2 til KDP3 er relativt store. Ut ifra de nye prognosene til kommunen i KDP3 vil Fornebu i fremtiden ha ca. 25 000 innbyggere og ca. 30 000 arbeidsplasser. For å sette dette i perspektiv betyr dette at Fornebu vil ha tilnærmet like mange innbyggere som det i dag bor i en middels stor norsk by. Grunnen til denne befolkningsveksten er at Bærum kommune har endret "taket" på antall boliger. KDP3 legger nå til rette for inntil 11 000 boliger på Fornebu, der 2600 er eksisterende/regulerte. Dette er altså en økning på nesten 80% i løpet av de drøye 19 årene som skiller planene. Det er med andre ord ikke vanskelig å forstå hvorfor flere av utbyggerne er særdeles fornøyd med denne delen av planen.

I 1999 var de mest optimistiske prognosene til Bærum kommune at Fornebu ville være ferdig utbygd i 2018. I KDP3 er dette tidsaspektet naturligvis endret. Nå antas det 200-300 boliger i året. Dette betyr at med en utbyggingshastighet på 300 boliger i året tilsvarer dette en varighet på utbyggingen i 28 år (Bærum kommune, 2018, s. 136).

Figur 6 viser Bærum kommunes prognose for fremtidig utvikling i boligtall med en utbyggingshastighet på 300 boliger i året. Hentet fra: Bærum kommune, 2018c, s. 4).

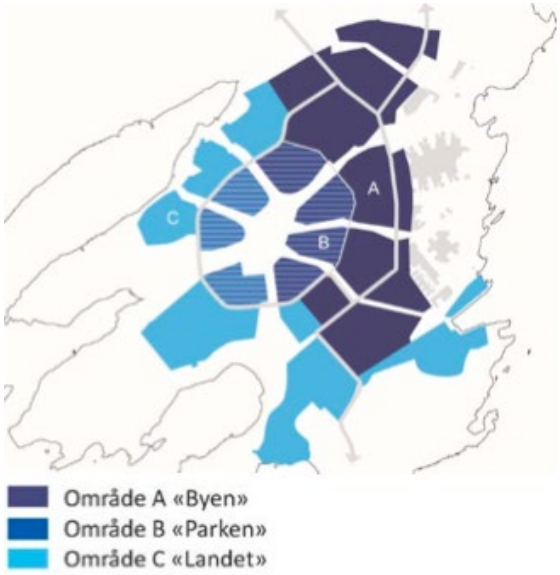
I figur 6 har Bærum kommune presentert fremtidig utvikling av boligtallet på Fornebu. Her forventer kommunen at Fornebubanen og "vestre lenke" skal stå ferdig mellom 2024 og 2026, at boligrammen fra KDP2 på 6300 skal stå ferdig i 2035, og boligrammen fra KDP3 på 11 000 skal stå ferdig i 2045. Siden denne en ble laget har Fornebubanen blitt utsatt til 2027/2028. En mer realistisk prognose for når Fornebu vil være ferdig utbygd er derfor i våre øyne først i 2050.

2.4.1. Inndeling i områder

I KDP3 har Bærum kommune delt Fornebu inn i tre ulike områder. Vi ønsker å ta en kort gjennomgang av dette, fordi det da vil være enklere å forstå utbyggingsrekkefølgen som vi skal se på i 2.4.2.

Område A: Byen

"Dette skal være den tette byen langs T-banen. Her vil det være en blanding av funksjoner som bolig, næring, service, handel osv. Disse områdene vil ligge innenfor 5 minutters gangavstand fra T-banen" (Bærum kommune 2018, s. 43). Tomtene til Selvaag Bolig og Aker ligger innenfor dette området, mens OBOS har enkelte tomter delvis innenfor "byen".



Figur 7 viser at Bærum kommune har delt Fornebu inn i tre områder i KDP3. Hentet fra: Bærum kommune, 2018, s. 43.

Område B: Parken

Dette området omkranser Nansenparken og ligger mellom "byen" og "landet". Dette betyr at byggene her vil danne veggene i Nansenparken (Bærum kommune, 2018, s. 43). Av de tre utbyggerne vi ser på i denne oppgaven er det kun OBOS som eier tomter i dette området.

Område C: Landet

Dette siste området vil bli rene boligområder som vil oppleves mer landlig og rolig enn "byen" og "parken" (Bærum kommune, 2018, s. 43). Av de tre utbyggerne vi ser på er det kun OBOS som har tomter innenfor dette området.

2.4.2. Utbyggingsrekkefølgen

Et av de mest interessante momentene ved KDP3 er den planlagte utbyggingsrekkefølgen. Da planarbeidet med KDP3 var i startfasen trodde man at Fornebubanen skulle stå ferdig i 2025 (nå er den som nevnt tidligere utsatt til 2027), og blant annet for ikke å "strupe" trafikken valgte kommunen å legge noen føringer på utbyggingstakten. Bærum kommune (2018, s. 135) sier derfor i KDP3 at *"inntil Fornebubanen og ny adkomst til "vestre lenke" fra E18 er på plass, er det nødvendig å avpasse utbyggingstakten for å unngå større trafikale problemer. I tillegg er utbyggingsrekkefølgen avhengig av kapasitet på sosial infrastruktur, og den må vurderes opp imot ønsket bymessig utvikling"* (Bærum kommune, 2018, s. 136). Denne utbyggingstakten blir så styrt av bestemmelsene om utbyggingsrekkefølgen.

Før vi går konkret inn og illustrerer utbyggingsrekkefølgen vil figur 8 være til hjelp. Denne har delt Fornebu inn i ulike byggefelt med egne nummer. Det er disse numrene utbyggingsrekkefølgen "forholder" seg til. Denne figuren ble laget av Bærum kommune før forslaget til KDP3 ble lagt frem. Vi mener imidlertid at denne figuren er mer oversiktlig for deg som leser enn den som blir presentert i KDP3. Det eneste som skiller denne figuren fra den som er i KDP3 er at felt 4.3 og 4.4 i dag er delt opp i 4.3_A og B og 4.4_ A og B. Den samme inndelingen i felt A og B gjelder også for felt 1.2 og 1.3.

Figur 8 viser byggefeltene og deres nummerering som KDP3 forholder til. Hentet fra: Bærum kommune, 2017, s. 20).

Det er naturligvis flere forutsetninger/premisser for hver etappe, blant annet at Fornebubanen skal ha sikret finansiering og at vestre lenke skal være sikret. Nå vil vi imidlertid kun se på utbyggingsrekkefølgen.

Etappevis har vi skrevet en bokstav foran hver tomt. B forteller oss at det er bolig. S er lik sentrumsformål og KBA er kombinert formål. Dette vil vi bruke videre i oppgaven.

2.4.2.1. Utbygging i de ulike etappene

Etappe 1:

Felt som kan utvikles: **B 9.4, B 9.6 og B 7.2.**

Ser vi tilbake på figur 4 og 8 ser vi at dette er OBOS sine tomter rundt Nansenparken. OBOS får starte utbyggingen, mens både Selvaag Bolig og Aker må vente på sin tur.

Etappe 2:

Denne etappen er der det vil skje størst utvikling på Fornebu. Bærum kommune slipper likevel ikke tøylene helt, og legger opp til en egen rekkefølge innenfor etappen. Her ønsker kommunen å etablere område A "byen" innenfra og ut med utgangspunkt i T-banestasjonene (Bærum kommune, 2018, s. 137).

De første feltene som kan utvikles i denne etappen er: **B 8.1, S 8.3, S 8.4 og S 3.2.**

Hvis vi igjen ser tilbake på figur 4 og 8 er det fortsatt kun OBOS av de tre utbyggerne vi ser på som får anledning til å bygge foreløpig i denne etappen. Felt 8.4. eies av OBOS. De andre feltene som kan utvikles først i denne etappen eies av Bærum kommune, eller skal overdras til Bærum kommune. Her skal det bygges sosial infrastruktur.

Etter dette kan det bygges på felt: **S 1.2_B, S 1.3_A og KBA 3.1.** Felt S 1.2_B og S 1.3_A er feltene som Aker og OBOS skal samarbeide om.

Når disse overnevnte feltene i etappe 2 er ferdig åpnes det opp for feltene til Selvaag Bolig og Aker ved det fremtidige Fornebu sentrum: **S 4.3_A og B og 4.4._A og B.**

Etappe 3:

I den siste etappen blir det etablering av område B "parken" og område C "landet". Som vi husker fra tidligere er det kun OBOS av de tre utbyggerne vi ser på som eier tomter her.

Feltene som kan utvikles når etappe 2 er over er: **B 9.1, B 9.2 og B 9.3**. Som vi ser i figur 4 og 8 eier OBOS alle disse feltene.

Forklaring av valg av utbygging i de ulike etappene

Vi kontaktet kommunaldirektør- samfunn i Bærum kommune, Arthur Wøhni, og spurte hvorfor de hadde valgt nettopp denne utbyggingsrekkefølgen. På dette svarte han kommunen har lagt OBOS sine felt tidlig fordi de ikke er anleggsavhengige Fornebubanen. Bærum kommunen mener at Aker og Selvaag Bolig er anleggsavhengige Fornebubanen på Koksa, og de må derfor bygge i takt med t-banen. På Fornebuporten mener Bærum kommune at Aker er avhengig av den nye E18-forbindelsen for at eksisterende infrastruktur ikke skal bli for presset. Bærum kommune vektla også at de trenger en bedre kontinuitet med utbyggingen. Kommunen mener det er fornuftig å starte med randsonen først, fordi dette kan bygges ut med en gang. Etter denne utbyggingen prioriterer kommunen metroen og bebyggelsen rundt den.

2.4.2.2. Reaksjoner på utbyggingsrekkefølgen

Det at Bærum kommune har etablert en utbyggingsrekkefølge på Fornebu med et tak på årlig utbygging får stor betydning for utviklingen, særlig med tanke på tidsaspektet. Spesielt for utbyggerne vil dette kunne få større konsekvenser. Deres eiendommer ligger der de ligger, og kan naturligvis ikke flyttes. Når kommunen legger opp til en feltvis utbygging betyr dette i prinsippet at noen områder blir favorisert foran andre (Brun, 2018).

Grunnen til at flere har reagert på den forelsåtte utbyggingsrekkefølgen er fordi, som vi allerede har sett, at tomteområdene til OBOS ved Nansenparken er foreslått utbygget i første omgang. Etter dette kommer tomtene til Selvaag Bolig og Aker på Koksa. Hvis denne utbyggingsrekkefølgen blir stående betyr dette i realiteten at det er OBOS som bestemmer byggestart. Hvis OBOS utsetter oppstart med sitt prosjekt må både Selvaag Bolig og Aker innfinne seg med dette. Mange mener derfor at OBOS har trukket "vinnerloddet" i denne utbyggingsplanen. Selvaag Bolig og Aker må forholde seg til et ukjent tidsaspekt. Satt på spissen betyr dette at *"tomteverdier for to milliarder blir liggende og samle løvetann inntil OBOS har gjort seg ferdige med sine prosjekter"* (Brun, 2018). Dette får svært store økonomiske konsekvenser for Selvaag Bolig og Aker. I sine planer hadde Selvaag Bolig lagt opp til salgsstart i 2020, men dette har foreløpig blitt utsatt med fire år på grunn av utbyggingsrekkefølgen. Som en følge av dette taper tomteverdien seg.

At en slik utsettelse kan bli kostbar vet selvfølgelig utbyggerne godt selv. Tidligere administrerende direktør i Selvaag Bolig, Baard Schumann sa blant annet at "*det er åpenbart*

at vi ønsker en annen rekkefølge enn det som er foreslått" da han ble spurt om sine tanker rundt denne delen av KDP3 (Brun, 2018). Senere i oppgaven (delkapittel 5.5.) skal vi se nærmere på hvilke konsekvenser utbyggingsrekkefølgen får for utbyggerne.

2.5. Utbyggingsavtale og grunneierbidrag til t-bane

I og med at Fornebu skal vokse fra dagens drøye 2500 boliger, til 11 000 boliger og 25 000 innbyggere er det ikke bare boliger som må bygges på Fornebu. Det må i tillegg bygges barnehager, skoler, omsorgsinstitusjoner, idrettsanlegg osv., såkalt sosial infrastruktur. *"Dette har det offentlige lovbestemt plikt til å anskaffe, og det er et forbud mot at utbygger helt eller delvis dekker disse kostnadene"* (Leikvam og Olsson, 2014, s. 112). Utfordringen på Fornebu er at svært mye av den sosiale infrastrukturen må bygges fra "scratch". Bærum kommune (2018a, s. 3) anslår selv at disse investeringene vil koste omtrent 5,9 milliarder kr. Hvor mye sosial infrastruktur som skal bygges vises i figur 9.

Nye Skoler og barnehager:
- 8 stk barnehager -kommunal/private
- 2 nye barneskoler
- Ny ungdomsskole (ca. 11-parallell..)
- *Ny Videregående skole (ca. 10-parallell..)*

Andre nye sosiale funksjoner:
- 2 bo- og behandlingsentre
- Base hjemmetjenester
- Helsestasjon/ familiesenter for hele Fornebu og Snarøya
- Helsestasjon for ungdom
- Omsorgsboliger
- Velferdsboliger
- Seniorsenter

Kulturfunksjoner:
- Bibliotek
- Ungdomshus
- Kirke
- Kulturhus
- Kulturscene
- Kulturgate
- Kunsthall
- Museum
- Steder for ungdomsaktiviteter
- Nærmiljø kontor/sentral

Aktivitetsanlegg:
- Idrett
- Strøkslekeplasser
- Flere flerbrukshaller

Figur 9 viser hvor mye sosial infrastruktur som skal bygges på Fornebu. Hentet fra: Bærum kommune, 2018a, s. 7)

Hvis Bærum kommune skulle betalt for alt dette selv ville det naturligvis fått konsekvenser for andre deler av kommunen. Bærum kommune valgte derfor å søke dispensasjon fra forbudet mot bidrag til sosial infrastruktur hos Kommunal- og Moderniseringsdepartementet. Argumentet for søknaden var at det ikke ville bli noen utbygging på Fornebu uten en slik dispensasjon, nettopp fordi den sosiale infrastrukturen ville bli for dyr for kommunen alene. Kommunal- og Moderniseringsdepartement godtok søknaden til kommunen, og sa ja til dette i 2015. Bærum kommune startet straks forhandlinger med OBOS om en slik utbyggingsavtale. Et fremforhandlet utkast til utbyggingsavtale kom først i desember 2018. Da hadde Bærum kommune og OBOS forhandlet alene i nesten tre år om bidragene til den sosiale infrastrukturen. Her hadde de kommet frem til at utbyggerne skulle dekke 2,3

milliarder kr. av det totale investeringsbehovet, fordelt etter utbyggingsvolum. Denne avtalen skulle igjen danne grunnlaget for forhandlinger om utbyggingsavtale med Selvaag Bolig og Aker (Bærum kommune, 2018a, s. 2-3).

I tillegg til at den sosiale infrastrukturen må være på plass, må også den "offentlige" infrastrukturen være på plass for at det skal bli utbygging på Fornebu. Når vi sier "offentlig infrastruktur" sikter vi til den planlagte t-banen. Det at t-banen blir bygget har vært en forutsetning for Bærum kommune i arbeidet med KDP3, men også her har det vært utfordringer med hvordan denne skal finansieres. Fornebubanen blir så kostbar at bidraget fra staten og bompenger fra bilistene ikke er tilstrekkelig. I 2016 ble det derfor under Oslopakke 3-forhandlingene besluttet at grunneierne langs t-banen skulle være med på finansieringen. Oslo kommune skulle forhandle med grunneierne i Oslo, mens Akershus fylkeskommune skulle forhandle med grunneierne på Fornebu, ikke Bærum kommune. Akershus fylkeskommune og utbyggerne er enda ikke ferdige med disse forhandlingene, men planen er at fylkeskommunen skal hente to milliarder kr. fra grunneierne på Fornebu (Juven, 2018). For utbyggerne kommer dette da i tillegg til de 2,3 milliardene som Bærum kommune skal ha i bidrag til den sosiale infrastrukturen.

Kapittel 3 - Metode

3.1. Innledning

I dette kapittelet skal vi ta for oss måten masteroppgaven er bygget opp på, og de samfunnsvitenskapelige metodene vi har valgt for å belyse vår oppgave. Temaet for vår masteroppgave er *"Forhandlinger mellom eiendomsutviklere og planmyndigheter i reguleringsplanlegging og plangjennomføring".* Dette teamet er veldig bredt og vi hadde derfor behov for å spisse oppgaven. Før vi valgte hovedproblemstilling prøvde vi å finne ut av hvordan vi kunne belyse dette hovedtemaet på en interessant måte. Den samfunnsvitenskapelige metodelæren skiller mellom kvantitative og kvalitative metoder. Vi skal ta for oss skillet mellom disse, i tillegg til å forklare hvorfor vi har valgt den ene fremfor den andre metoden i arbeidet med denne masteroppgaven. For å sikre etterprøvbarheten til forskningen, og ikke minst at de etiske "kriteriene" er oppfylt, er det viktig at forskere viser hvordan de har gått frem i arbeidet sitt. Dette kapittelet vil gjøre nettopp dette. Her vil vi vise hvordan vi har gått til verks, og vi vil vi utdype og argumentere for valgene vi har gjort.

3.2 Hvordan kan vi finne frem til empiri som kan belyse problemstillingen?

For å finne frem til empiri som kan belyse problemstillingen vår må vi ha en forskningsmetode. Forskningsmetode deler man gjerne mer overordnet inn i kvalitativ metode og kvantitativ metode. Kvalitativ og kvantitativ forskningsmetode bygger på mange av de samme prinsipper og fremgangsmåter. Det er allikevel noen forskjeller man må være klar over. Den kvantitative dataen er ofte godt egnet når man skal studere mange enheter og variabler. I disse undersøkelsene er derfor representativitet viktig. Når det gjelder de kvalitative undersøkelsene er studerer man gjerne færre enheter, der menneskelig erfaring ofte er viktig. Dersom man ønsker å finne ut av folks oppfatninger vil den kvalitative metoden gjerne være foretrukket fremfor den kvantitative (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2010, kap.1). Kvalitativ metode og kvantitativ metode regnes som like gode, men som vist over egner de seg for å belyse ulike spørsmål og problemstillinger (Jacobsen, 2005, s. 125).

3.2.1. Valg av forskningsmetode

Inn i dette bildet må vi også legge til noe om induktive og deduktive forskningsspørsmål. Ved deduktive forskningsspørsmål tar man utgangspunkt i en teori og danner problemstillingen ut i fra denne. I de induktive forskningsspørsmålene er det derimot observasjoner og analyse som danner utgangspunktet for å lage en problemstilling eller en teori. Kort sagt kan vi si at deduktiv metode sjekkes mot praksis, mens induktiv metode danner utgangspunkt for teoribygging (Ulleberg, 2002).

Som vi nevnte i introduksjonen, hadde vi observert hva som var i ferd med å skje på Fornebu, og vi gikk inn med noen klare ideer og hypoteser om hva som kunne være årsakene til dette. Mye av poenget med denne oppgaven dreier seg om å finne ut av om de teoriene vi gikk inn med faktisk stemmer eller ikke. Dette mener vi kommer frem av problemstillingen vår; "En analyse av kommunedelplan 3-prosessen på Fornebu med fokus på forhandlingene mellom eiendomsutviklerne og de offentlige aktørene" som er et deduktivt forskningsspørsmål. Når dette er sagt, mener vi også at det er noen induktive elementer i denne oppgaven. Etter hvert som vi har funnet data, har det dannet seg nye teorier som vi har brukt aktivt i arbeidet. Disse funnene har vist seg svært sentrale for delproblemstillingene vi utarbeidet, og har definitivt formet denne oppgaven. Dette betyr at selv om utgangspunktet for oppgaven er deduktivt, er det som sagt flere induktive elementer også.

Hvis man ser helt svart/hvitt på det vil noen si at for de deduktive forskningsspørsmålene passer den kvantitative metoden best, og for de induktive forskningsspørsmålene passer den kvalitative metoden best. Vi mener at en slik "holdning" ikke er riktig. Det viktigste er å velge den metoden som i størst grad gir et godt svar på oppgavens problemstilling. I denne oppgaven har det vært viktig for oss å intervjue de ulike aktørene som kjenner prosessen og på denne måten komme tett på utbyggingsprosjektet på Fornebu. Samtidig mener vi det vil være viktig å få innblikk i ulike dokumenter som har vært sentrale i saken. Sagt på en annen måte ville vi ha data i form av ord. Dette er noe man får med den kvalitative metoden. I den kvantitative metoden fremstilles dataen i større grad i tall. I tillegg til dette har det vært viktig for oss å ha en åpen tilnærming til masteroppgaven. Også her mener vi den kvalitative metoden passer dette forskningsprosjektet best, slik at oppgaven kan justeres og nyanseres underveis basert på innhentet informasjon. I tillegg til dette mener vi intervjuobjektenes meninger blir mer nyansert fremstilt ved den kvalitative tilnærmingen enn ved den kvantitative tilnærmingen. Dette mener vi er svært viktig, da utvalget av informanter er

relativt lite. Basert på ovennevnte argumenter falt det oss naturlig å velge en kvalitativ forskningsmetode for denne oppgaven.

3.3. Design av en kvalitativ studie

Det er forskjellige måter å designe en oppgave på basert på kvalitativ metode. En kvalitativ tilnærming åpner opp for at data kan innhentes basert på menneskelige oppfatninger, fortolkninger og erfaringer (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2011, s. 144). Den kvalitative metoden kan deles inn i flere innsamlingsmetoder. Dette er blant annet observasjoner, intervjuer, dokumentstudier og videoopptak (Silverman, 2014, s. 42). Metodene kan kombineres, og flere metoder i en og samme oppgave vil gi et mer nyansert datagrunnlag. De metodene vi har valgt skal naturligvis gi svar på problemstillingen, men også sikre forskningsprosjektets validitet.

3.4 Case-studie

For å spisse vårt hovedtema fra "*Forhandlinger mellom eiendomsutviklere og planmyndigheter i reguleringsplanlegging og plangjennomføring", var* det nærliggende for oss å velge et casestudie for denne oppgaven. Når man benytter seg av casestudie betyr det at man bare studerer én eller noen få enheter, i nåtiden. Det spesielle med case som studie er at resultatene man kommer frem til ikke kan generaliseres. Man studerer nemlig bare dette ene, eller disse få enhetene, og svarene man får kan være annerledes i andre case. Konklusjonene man kommer frem til trenger med andre ord ikke nødvendigvis å stemme for et tilsvarende case et annet sted (Dahlum og Wæhle, 2018). *"Hensikten med casestudier er å forklare hva som har skjedd, hvorfor det har skjedd, hvorfor det skjedde og hva dette betyr for omgivelsene"* (Widding, 2005, s. 4).

I følge (Johannessen et al. 2011 s. 92) finnes det fire designstrategier for casestudier. I de første to strategiene studerer man et enkeltcase med enten én eller flere analyseenheter. De to andre strategiene er flercasdesign. Også her kan man velge mellom én eller flere analyseenheter. I denne oppgaven har vi kun sett på kun ett konkret case, men med flere analyseenheter. Caset er Fornebu og dette er avgrenset innenfor én prosess (KDP3), og analyseenhetene våre er intervjuobjektene. For å svare best mulig på vår problemstilling tror vi dette casedesignet er mest hensiktsmessig.

Et karakteristisk trekk ved casestudier er at man gjerne benytter seg av en rekke ulike kilder for å samle inn dataene man trenger til den kommende analysen. Dette kalles gjerne metodetriangulering, og kan for eksempel være dokumentstudier, observasjoner og intervjuer i ett og samme studie (Sander, 2017). Metodetriangulering er viktig for å øke styrken i funnene, samt øke muligheten til å trekke gode konklusjoner. For å komme frem til gode analyser er det derfor naturlig å benytte seg av metodetriangulering i vår masteroppgave. Vi skal derfor nedenfor utdype hvilke kvalitative metoder vi har valgt å kombinere.

3.5. Hvordan vi har valgt å designe vår kvalitative studie

Vi innså tidlig at vi var avhengige av å studere ulike dokumenter i denne saken for at forskningen og konklusjonene skulle være reliable. Vi anså imidlertid ikke dokumentene alene som tilstrekkelig for å kunne svare tilfredsstillende på problemstillingene. Derfor ønsket vi i tillegg til dokumentstudiene å gjennomføre intervjuer med de med personer som kjenner til og/eller har vært tett på KDP3-prosessen på Fornebu. På denne måten vil dokumentene i saken danne ytterrammen for studien, mens vi i intervjuene får høre vurderinger og synspunkter til intervjuobjektene. Videre vil vi fremstille hvorfor vi har valgt nettopp dokumentstudier og intervjuer og hvordan disse har blitt gjennomført.

3.5.1. Dokumentstudier

Dokumentstudier i den kvalitative metoden handler om at man skal bruke dokumentene i en sak til å belyse problemstillingen sin. Dette vil naturligvis være viktig til den påfølgende analysen (Silverman, 2014, s. 276). Siden Bærum kommune er en del av dette studiet har tilgangen på dokumenter vært svært god. Bærum kommune har på sine hjemmesider en egen "portal" som heter "alle dokumentene i saken" på Fornebu. Dokumentene i saken ligger med andre ord offentlig tilgjengelig. Når dette er sagt, tror vi ikke alt som har skjedd på Fornebu nødvendigvis ligger offentlig tilgjengelig i dokumenter. Det er ikke utenkelig at partene har møttes uformelt for å diskutere/forhandle. Det samme gjelder telefonsamtaler. Man kan ikke spore dette i etterkant. Hvis ikke slike møter eller samtaler er dokumentert, vil det ikke ligge offentlig tilgjengelig. Disse samtalene vil vi med andre ord aldri få vite om og de vil ikke kunne bli belyst. Dette betyr at det ligger mye dokumenter ute i saken, men alt som burde vært dokumentert finnes nødvendigvis ikke.

Gjennom de dokumentene som faktisk er tilgjengelige har vi blant annet fått innsyn i høringer, vedtak, utkast til utbyggingsavtale m.m. Ved å studere disse dokumentene fikk vi et innblikk i hva som faktisk hadde skjedd, hvilke vurderinger som er gjort av kommunen og ikke minst kontakten mellom utbyggerne og Bærum kommune. Disse dokumentene er såkalte primære kilder. Vi har også benyttet oss av sekundære kilder i dokumentstudiene. *"Dette er dokumenter som fortolker og analyserer primærkildene"* (Everett og Furseth, 2012, s. 133). Disse dokumentene består av analyser, kommentarer, kritikk og meninger om utbyggingsprosjektet på Fornebu. Slike sekundære kilder har i dette tilfellet vært tilgjengelig gjennom aviser og andre publikasjoner. Ut i fra dette har vi prøvd å danne oss et bilde av hva Bærum kommune har lagt vekt på og hvordan eiendomsutviklerne har prøvd å påvirke kommunen i denne prosessen. En ulempe med denne metoden er naturligvis at dokumentene ikke inneholder all informasjon om hva og hvorfor aktørene gikk frem slik de gjorde. Dette er også noe av grunnen til at vi har valgt å gjennomføre intervjuer i tillegg til å studere dokumentene i saken. Intervjuene blir en slags internkontroll av dataene som er innsamlet i dokumentstudiet, samt at det gir et bredere grunnlag for å vurdere fremgangsmåten til aktørene.

3.5.1.2. Gjennomføringen av dokumentstudiet

I dokumentstudiet tok vi først for oss sekundærkildene. Vi leste med andre ord aviser og artikler over nett til å begynne med. Grunnen til dette var for raskt å få oversikt over hva som faktisk skjer/har skjedd og hva som var/er problemstillingene på Fornebu. Vi tenkte også at det ville forenkle søket etter viktige primærdokumenter når vi visste hva vi skulle se etter. Vi benyttet oss særlig av artiklene i lokalavisen, Budstikka, i tillegg til Dagens Næringsliv og NRK som også har fulgt utbyggingsprosjektet nøye. Da vi hadde fått en god oversikt over de sekundære kildene gikk vi nærmere inn på de primære kildene. Det første og mest sentrale dokumentet vi leste var KDP3 som hadde blitt lagt ut til 2.gangs høring. Denne ligger tilgjengelig på Bærum kommune sine hjemmesider. Denne leste vi naturligvis nøye, og sammenlignet den opp i mot hva som hadde blitt skrevet i de nevnte artiklene. Etter dette jobbet vi oss gjennom resten av dokumentene i saken. Som nevnt har Bærum kommune en "portal" som heter "alle dokumenter i saken", der vi systematisk har jobbet oss nedover listen. Alle dokumentene har naturligvis ikke vært like relevante, og vi har lagt mest vekt på dokumentene knyttet til behandlingen av kommunedelplanen, samling av merknader, høringer og notater knyttet til MUA og høyder. Informasjonen vi fikk gjennom dokumentstudiet var svært verdifull og dannet et godt grunnlag forut for intervjuene.

3.5.2. Valg av intervjuform

Når man skal gjennomføre et intervju er det flere forskjellige måter å gjøre dette på. Man kan f.eks. ha en relativt åpen samtale uten noen bestemt struktur eller man kan i motsatt ”retning” gjennomføre intervjuet ved å følge en strukturert mal der man unngår å improvisere underveis (Silverman, 2014, s. 168). Det er naturligvis både fordeler og ulemper ved de ulike måtene å gjennomføre intervjuene på. Er intervjuet for strukturert er det f.eks. fare for at man ikke klarer å fange opp mye av den interessante informasjonen intervjuobjektet sitter med blant annet fordi man ikke stiller interessante oppfølgingsspørsmål til det intervjuobjektet sier. Hvis man ikke er godt nok forberedt med spørsmålene er det også fare for at situasjonen kan låses. Utfordringen med de mer åpne intervjuene er at det kan være vanskeligere å filtrere den viktige informasjonen. Siden det ikke er noen bestemt struktur er det fort gjort at man ”hopper” noe ukritisk fra tema til tema, og den som intervjuer klarer ikke alltid å fange opp den viktige og riktige informajsonen. Disse utfordringene var vi klar over før vi begynte, og var naturligvis noe vi ønsket å unngå. Vi valgte derfor en kombinasjon mellom strukturerte og åpne intervjuer for dette forskningsprosjektet. Slike intervjuer kalles for semi-strukturerte intervjuer. Dette betyr at vi hadde en *“overordnet intervjuguide som dannet utgangspunktet for intervjuet, men at rekkefølgen av spørsmålene, spørsmålsstillingen og tematiseringen kunne variere mellom hvert intervju”* (Johannessen et al., 2011, s. 458*).*

Hovedgrunnen til at vi valgte denne formen for intervju var fordi vi i utgangspunktet ønsket å spørre de aktuelle aktørene om omtrent de samme spørsmålene, men samtidig ha muligheten til å snakke og diskutere rundt de svarene som måtte komme. Vi fulgte med andre ord ikke den vedlagte intervjuguiden (vedlegg 7) helt slavisk da vi gjennomførte intervjuene.

3.5.2.1. Kontakt med intervjuobjektene

Da vi hadde fått bekreftet av NSD (vedlegg 5) at våre planlagte intervjuer ville være i tråd med personvernlovgivningen kunne vi begynne å kontakte de aktuelle personene vi øsnket å intervjue. Vi kontaktet disse via e-post. Våre intervjuobjekter er Bærum kommune, ved kommunaldirektør-samfunn Arthur Wøhni, og tre andre personer utenfor kommunen som har vært tett på prosessen og/eller kjenner svært godt til hva som har skjedd på Fornebu. Siden dette er en pågående forhandlingsprosess var det enkelte intervjuobjekter som ønsket å være anonyme. I fare for at det skulle være mulig å avsløre denne/disse valgte vi å gjøre alle andre intervjuobjekter enn kommunen anonyme. Grunnen til at vi ikke gjorde Bærum kommune anonyme er fordi vi anså det som umulig å gjennomføre forskningen uten å avsløre at vi har

intervjuet dem. Siden tre av intervjuobjektene er anonyme vil vi referere til disse som ”intervjuobjekter” og ”informanter” i den kommende analysen.

3.5.2.2. Gjennomføringen av intervjuene

For at vi skulle være godt forberedt til intervjuene valgte vi å møtes i god tid slik at vi kunne gjennomgå de viktigste dokumentene i saken i fellesskap. I tillegg til dette hadde vi med intervjuguiden som var malen og utgangspunktet for intervjuet. Vi hadde en egen intervjuguide til kommunen, og en egen intervjuguide til de andre informantene. Grunnen til at vi gjorde det på denne måten er fordi vi tilpasset spørsmålene ut i fra hvem vi intervjuet slik at det ville være enklere å sammenligne og analysere svarene vi fikk. Før intervjuene begynte ga vi deltakerne et informasjonsskriv (vedlegg 4). Dette skrivet forklarte blant annet deltakerne om formålet med prosjektet, hva det ville innebære å delta, at deltakelse er frivillig og deltakernes rettigheter.

Da vi skulle gjennomføre intervjuene var det noen viktige valg vi sto overfor. Vi måtte blant annet ta stilling til om vi ville møte intervjuobjektene personlig eller ha et “fjernintervju”, f.eks. over telefon. Etter en intern diskusjon kom vi frem til at vi ønsket personlige intervjuer. Vi tror at det er lettere å oppnå personlig kontakt og ikke minst gode samtaler hvis vi møter intervjuobjektene personlig. Samtidig tror vi det vil oppleves som “tryggere” for intervjuobjektene, noe som kan føre til at det blir lettere å dele informasjon. For å forsikre oss om at intervjuobjektene følte seg helt komfortable valgte vi lokalisasjon på deres premisser. Dette ble i alle tilfellene på deres arbeidssted. Vi satt av 45-60 minutter for hvert intervju. I tillegg til intervjuene kommer naturligvis både reise til og fra og andre forberedelser knyttet til intervjuene. Dette fører til at de personlige intervjuene tar langt mer tid enn intervjuer der man er fysisk adskilt. Vi tror likevel at svarene og de gode samtalene vi fikk ved de personlige intervjuene veide opp for tidsbruken.

Det finnes ulike måter å lagre informasjon på fra intervjuer. I vårt tilfelle stod valget mellom å notere på papir/PC underveis som intervjuobjektene snakket, eller å bruke lydopptak. Det er både fordeler og ulemper ved begge disse metodene. Utfordringen med å skrive notater er å skrive fort nok til å få med seg alt som blir sagt. Det er med andre ord fort gjort at man går glipp av viktig informasjon hvis man baserer seg på å notere underveis. Denne utfordringen slipper man naturligvis med lydopptak. Ved å benytte seg av lydopptak slipper man også en rollefordeling der den ene intervjuer og den andre noterer. Her kan begge to ha en aktiv rolle i

samtalen. Utfordringen med lydopptak er at intervjuobjektet kan bli noe mer tilbakeholden med informasjonen personen deler fordi det kan oppleves som at det personen sier lagres. I tillegg til dette er det en stor jobb å transkribere intervjuet i etterkant. Basert på erfaring fra tidligere intervjuer valgte vi å gå for lydopptak, selv om dette medfører noe ekstra jobb. Vi anser imidlertid fordelene av å være helt sikre på at all info lagres, og at begge forskerne i større grad kan ta aktiv del av samtalen som større enn ulempene som følger med. Vi forklarte situasjonen til intervjuobjektene og det var ingen som hadde noe imot lydopptak.

3.6. Dataens pålitelighet og gyldighet

Vi mener at dokumentstudier og kvalitative intervjuer er de beste metodene for å belyse våre problemstillinger. Vår oppfatning er at det ville vært vanskelig å komme med gode, pålitelige og etterprøvbare konklusjoner uten disse metodene.

3.6.1. Validitet (gyldighet)

Validitet dreier seg om utvalg og innsamling av data, og ikke minst om det man måler faktisk er riktig. Her er det viktig at forskerene har et klart bilde av hvilke data som kan knyttes til problemstillinger, og at forskerene ikke blir for selektive. Hvis forskerene jobber ut i fra et paradigme er det også fare for at data blir silt ut hvis det ikke passer inn i dette (Everett og Furseth, 2012, s. 135). Denne utfordringen ved forskning har vi vært bevisste på underveis i dette prosjektet. Vi har hele tiden hatt som mål å samle inn så mye tilgjengelig og relevant informasjon som mulig for å svare på våre problemstillinger. Dette betyr at vi har forsøkt å inkludere all relevant data uavhengig om det det påvirker konklusjonene i den ene eller andre retningen. Selv om vi ikke tar utgangspunkt i et spesielt paradigme må det understrekes at flere våre konklusjoner baserer seg på vår tolkning av den innhentede dataen og vårt skjønn.

Som nevnt innledningsvis dreier også validitet seg om det man måler faktisk er riktig. Et problem som kan oppstå er at flere eller alle informantene deler en skjevhet i oppfattelsen av et fenomen og at dette også kommer frem av de dokumentene vi studerer. Denne utfordringen ved forskning kan sammenlignes med å skyte på blink. Hvis alle skuddene du skyter er godt samlet, er ofte dette et godt tegn på at du har skutt en god serie. Det samme gjelder for informasjonen man får i dokumenter eller intervjuer. Sier de det samme, er det ofte et tegn på at du har funnet et godt svar. Problemet oppstår imidlertid hvis den gode samlingen med skudd er helt i hjørnet på blinken, eller i verste fall utenfor blinken. Det som så ut som en god

serie er allikevel ikke så god som man først trodde. Det samme gjelder informantene vi intervjuer og dokumentene vi leser. Vi kan med andre ord ha samlet inn nok data, men likevel måle feil hvis informantene eller dokumentene har den samme misoppfattelsen, og dette også går igjen i dokumentene vi leser.

Når vi snakker om validiteten i et prosjektet må en også ta opp generaliserbarheten. Som vi har vært inne på er dette et studie av et case/enkelttilfelle noe som betyr at vi ikke kan konkludere med og generalisere resultatene våre til en større mengde tilfeller. Funnene vi gjør i dette prosjektet kan altså ikke forklare hva som fører til det ene eller andre i et annet utbyggingsprosjekt. Den ytre validiteten er med andre ord begrenset. Når dette er sagt tror vi det likevel kan være mulig med en viss overførbarhet til andre utbyggingsprosjekter, dersom det skulle dukke opp lignende problemstillinger som på Fornebu.

3.6.2. Reliabilitet (pålitelighet)

Å vurdere dataens kvalitet er viktig i all forskning. Reliabilitet har å gjøre med hvor pålitelig forskningsprosjektet er. "*Dette er svært viktig, for hvis dataen ikke er pålitelig er den heller ikke egnet til å kaste lys over problemstillingen"* (Everett og Furseth, 2012, s. 135). Når man snakker om reliabilitet er det også vanlig å koble dette opp imot etterprøvbarheten i prosjektet. Med dette mener man at dersom andre forskere hadde gjennomført den samme studien i fremtiden ville resultatet blitt det samme (Silverman, 2014, s. 83).

Vi har gjort flere tiltak for å sikre reliabiliteten. Da vi i utgangspunktet var ferdige med intervjuguiden kjørte vi et "testintervju" med en medstudent for å se om han kunne misforstå noen spørsmål eller om det oppstod andre uklarheter. Basert på denne testen reviderte vi enkelte spørsmål i intervjuguiden før vi sendte denne inn til NSD. Som tidligere nevnt møtte vi intervjuobjektene på deres arbeidssted, for å skape en komfortabel intervjusituasjon. I tillegg til dette tok vi som nevnt også lydopptak av intervjuene. Alt dette styrker forskningsprosjektets reliabilitet. Vi ga som nevnt også alle intervjuobjektene anledningen til å være anonyme. Dette mener vi ga større sjanse for ærlige og pålitelige svar.

Som vi så i delkapittelet om validitet, kan også reliabilitet/pålitelighet sammenlignes med en skyteserie. Skuddene kan være samlet, eller de kan være mer spredt. Ettersom vi har gjennomført totalt fire intervjuer, kan vi sammenligne dette med en serie på fire skudd. Vår oppfatning av de svarene vi fikk er at vi ikke hadde en samlet serie. Det er med andre ord

noen avvik. Vi mener at to av intervjuene var godt samlet. Ett intervju, eller skudd om du vil, var relativt nær, mens det siste intervjuet var et stykke lenger unna igjen. Litt merkelig vil kanskje noen si, men det er faktisk det ene "utskuddet" vi har festet mest lit til av de tre anonyme intervjuene. Dette intervjuobjektet sa nemlig klart og tydelig fra at han/hun skulle være helt ærlige så lenge de sensitive opplysningene kunne anonymiseres. Der dette intervjuet opplevdes ærlig, opplevdes de to intervjuene i den samlede serien, mer politisk korrekte og tilbakeholdne, noe også det ene intervjuobjektet innrømmet. Siden vi har hatt en spredning i serien vår har det derfor vært vanskelig å vite hvor pålitelig de forskjellige intervjuene har vært. Er de to-tre intervjuene som er relativt samlet i svarene som er mest pålitelige, eller er det det ene avviket som sa han/hun var helt ærlige så lenge personen ble anonymisert. Som sagt har vi festet mest lit til intervjuobjektet som sa han/hun skulle være ærlig så lenge intervjuet var anonymt. Dette gjelder særlig for de mer sensitive spørsmålene. Men siden dette, ut i fra intervjuene, bare er en av de fires oppfatning, skjønte vi at vi måtte legge enda mer vekt på dokumentstudiet enn det vi hadde regnet med før intervjuene.

Dokumentene som er primærkildene i dette prosjektet har vi først og fremst hentet fra Bærum kommune sine hjemmesider. Siden dette er informasjon fra offentlig sektor, der det er offentlig innsyn anser vi disse dokumentene som reliable. Når det gjelder de sekundære kildene har vi vært bevisste på hvor vi har lett. Vi har benyttet oss av seriøse aktører som Budstikka, NRK og Dagens Næringsliv. Vi anser disse kildene som reliable. Denne dataen er også etterprøvbar.

3.7. Etiske vurderinger

Når man forsker er det ikke bare kvaliteten på dataen som er viktig, men også de etiske hensynene. Studiet vårt berører mennesker, og vi må derfor være bevisste på de potensielle konsekvensene som kan oppstå som følge av våre handlinger. Bryman (2012, s. 134-136) lister opp noen etiske prinsipper for samfunnsvitenskapelige studier i sin bok. Videre vil vi se nærmere på disse prinsippene for så å forklare hvordan vi har jobbet for å tilfredsstille kravene til etikk og personvern ved gjennomføring av intervjuene.

1. Fører studien til skade på deltakerne?

Dette innebærer både fare for fysisk og psykisk skade på deltakerne. Vi mener at både fysiske og psykiske skader er fraværende. Noen vil kanskje synes det er vanskelig å svare på enkelte

spørsmål, men vi mener dette ikke vil føre til skader på deltakerne.

2. Er det gitt samtykke?
At det skal være gitt samtykke er et helt grunnleggende krav. Vi har gjort flere tiltak for å forsikre oss om at våre intervjuobjekter samtykker til å delta. For det første spurte vi om samtykke i den første mailen vi sendte ut. For det andre spurte vi om et muntlig samtykke før intervjuet startet. Og for det tredje ba vi alle som skulle delta skrive under på det nevnte informasjonsskrivet som også slår fast at deltakelse er frivillig.

3. Er det en invasjon av privatlivet?
Dette kravet dreier seg om utenforståendes mulighet til å identifisere deltakerne gjennom dataene vi samler inn. Dette er naturligvis svært viktig, og for å forsikre oss om at dette ble gjort riktig søkte vi derfor "Personvernombudet for forskning" (NSD) om samtykke til å gjennomføre intervjuer med de aktuelle personene, hvor intervjuguiden lå vedlagt. Denne søknaden ble godkjent, og er i tråd med personvernlovgivningen. Når dette er sagt er det alltid en mulighet for at personer kan gjenkjennes. Hvis man vet at vi intervjuer en person i f.eks. selskap er det i teorien mulighet til å synse seg frem til eller gjette på hvem det kan være. Dette kan vi imidlertid ikke unngå. Kravet til privatliv dreier seg om at en utenforstående som leser studien ikke skal vite hvem personen vi intervjuer er bare gjennom å lese denne, dersom personen vil være anonym. Dette kravet oppfyller vi.

Selv om Bryman (2012) ikke kategoriserer dette spesifikt, mener vi det er nødvendig å si noe om hvordan vi gjengir personene vi har intervjuet. Det er viktig for oss at personene vi intervjuer er trygge på at de blir korrekt gjengitt. Vi har så godt det lar seg gjøre gjengitt personene fullstendig og i den sammenhengen det var ment. Siden vi tok lydopptak av intervjuene var det lettere å sitere personene helt korrekt enn om vi bare hadde notert på papir/PC underveis.

3.8. Potensielle feilkilder

I dette forskningsprosjektet har vi benyttet oss av både dokumentstudier og intervjuer for å svare på vår problemstilling. Som vi var inne på i delkapittel 3.6.2. har vi ingen grunn til å tvile på pålitelighet til dokumentene vi har lest. Når det gjelder intervjuene vi gjennomførte er det derimot noen potensielle feilkilder vi mener bør nevnes.

Som vi allerede har nevnt benyttet vi oss av semi-strukturerte intervjuer. Selv om vi er fornøyde med gjennomføringen, kan denne metoden åpne for feil og uklarheter. Det de fleste er kritiske til ved denne intervjuformen er at spørsmålene ikke blir helt identiske for de ulike informantene. På bakgrunn av dette kan det være vanskelig å sammenligne den dataen som kommer inn.

En annen mulig feilkilde som kan ha oppstått i våre intervjuer er misforståelser den ene eller andre veien. Vår oppfatning er at begge sider sa ifra dersom det var uklarheter eller misforståelser. Selv om vi oppfattet det på denne måten kan vi likevel ikke utelukke at det oppstod misforståelser.

Det som i våre øyne er den potensielt største feilkilden i dette prosjektet er hvorvidt informantene har vært oppriktige eller ikke. Siden dette er en pågående prosess er det fare for at informantene ikke vil avsløre sensitive detaljer om seg selv eller andre i prosessen. I fare for å avsløre detaljer er det derfor mulig at noen av de vi har intervjuet ikke har "lagt alle kortene på bordet".

3.9. Refleksjoner

I dette kapittelet har vi argumentert for og utdypet valget av forskningsmetode for denne studien. Vi har forsøkt å reflektere rundt både positive og negative sider ved de ulike fremgangsmåtene. Vi opplever at vi har vært nøytrale, selv om det alltid vil være en viss fare for at vi har trukket med oss egne meninger inn i oppgaven. Disse meningene kan potensielt ha påvirket hvordan vi oppfatter dataen som har kommet inn. Vi kan derfor ikke garantere med 100% sikkerhet at konklusjonene vi kommer med viser den objektive sannheten, selv om vi hele veien har jobbet for å være nøytrale og vært kritiske i valgene vi har foretatt oss underveis. Vi kan ikke påstå at denne studien er helt perfekt, men det tror vi heller ikke er mulig.

Kapittel 4 - Teoretisk rammeverk

4.1. Innledning

For å kunne svare tilfredsstillende på vår problemstilling trenger vi en bred teoretisk bakgrunn før vi kan analysere funnene vi har gjort i det empiriske arbeidet. Det er flere temaer vi mener er helt nødvendig å belyse i denne delen av oppgaven. Det første vi skal se på er hvordan plansystemet er bygget opp og fungerer. Dette er viktig for å forstå hvorfor kommunen og de private aktørene gjør som de gjør. Her vil vi også se på teori knyttet til utbyggingsavtaler og forhåndsbinding. Etter dette vil vi gå nærmere inn i forhandlingsteorien. Her vil vi blant annet beskrive hva forhandlinger er, hvordan forhandlinger kan gjennomføres, og hvordan psykologiske effekter kan påvirke en forhandlingssituasjon. Til slutt i dette kapittelet vil vi se på hvorfor samhandling med kommunen er så sentralt. For å belyse dette temaet vil vi gå inn i teorien knyttet til risiko i utbyggingsprosjekter.

4.2. Plansystemet

Hvordan vi utnytter arealer har stor betydning, både for oss som enkeltmennesker, men også for samfunnet for øvrig. For at vi skal klare å ta vare på samfunnets behov er derfor et velfungerende plansystem viktig. Plansystemet i Norge er bygget opp av og reguleres av Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven (2008)). De første lovreglene om plansystemet kom allerede i loven av 1965. I dag styres dette imidlertid av loven av 2008. *"Arealplanlegging etter plan- og bygningsloven skal innebære en samlet vurdering av forskjellige måter å disponere eller utvikle planområdet på"* (Lilleholt, 2014, s. 508). Slike planer omfatter store områder i en kommuneplan med generelle bestemmelser, eller det kan være planer for mindre områder i en kommunedelplan eller reguleringsplan med mer detaljerte bestemmelser (Lilleholt, 2014, s. 508). I dette delkapittelet skal vi først se nærmere på hvordan arealplanleggingen i Norge er bygget opp. Deretter skal vi se på hvordan dagens planpraksis opp i mot "idealtilstanden" til plan-og bygningsloven, og hvilke aktører som gjør seg gjeldende i planleggingen. Til slutt vil vi vise hvordan planleggingsprosessen foregår steg for steg.

4.2.1. Planlegging på ulike nivåer

I Norge skiller vi mellom planlegging på tre ulike nivå: Statlig, regionalt og kommunalt nivå. Vi skal nå se nærmere på hva som kjennetegner de ulike planmyndighetene og deres oppgaver i planleggingen.

Statlig nivå

"Det statlige nivået kjennetegnes ved at staten vedtar nasjonale forventninger til den regionale og kommunale planleggingen" (Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness og Os, 2010, s. 102). Kommunene rundt omkring i Norge må med andre ord holde seg innenfor disse statlige forventningene og retningslinjene. Plan- og bygningslovens (2008) (heretter pbl.) § 3-5 fastslår at "*statlige planretningslinjer og planvedtak har til formål å ivareta nasjonale eller regionale interesser i planleggingen".* Dette er kongen, altså regjeringen, herunder Kommunal og moderniseringsdepartementet, som har ansvaret for, jf. pbl. (2008) § 3-5 annet ledd. Formålet med den statlige plankompetansen kan med andre ord beskrives som en måte å få gjennomslagskraft for de nasjonale målene (Pedersen et al., 2010, s. 107).

Regionalt nivå

"Det regionale nivået, som vil si fylket, kjennetegnes ved at det her skal utarbeides regionale planer og planbestemmelser" (Pedersen et al., 2010, s. 102). Dette er altså en betegnelse på planleggingen som skjer på fylkesnivå. På dette nivået kan det kanskje oppleves at man sitter litt "mellom barken og veden". Fylkeskommunen kommer ikke med like omfattende mål slik som staten, og de planlegger ikke på samme detaljnivå slik det gjøres i kommunen. Oppgavene på det regionale nivået er imidlertid å utarbeide regionale planstrategier, planer og planbestemmelser. I tillegg har det regionale nivået som oppgave å veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver (Pedersen et al., 2010, s. 117).

Kommunalt nivå

Som det ligger i ordet snakker vi her om planleggingen innad i kommunene. Hver kommune skal ha et kommunestyre, og dette er kommunens øverste organ. Dermed er det kommunestyret som skal vedta den kommunale planstrategien, kommuneplanen og reguleringsplaner, jf. pbl. (2008) § 3-3 annet ledd.

> *"Som øverste organ er det i utgangspunktet opp til kommunestyret hvordan de utarbeider innholdet i sine arealplaner. Selv om vi har sett at staten har et overordnet*

ansvar og har visse retningslinjer for planleggingen, har ikke statlig planmyndighet anledning til å instruere kommunestyret om innholdet i en enkelt plan. Det samme gjelder for regional planmyndighet" (Pedersen et al., 2010, s. 122).

Det statlig og regional planmyndighet imidlertid kan gjøre, hvis ikke kommunen følger opp deres retningslinjer, er å fremme innsigelse mot planen. På denne måten flyttes vedtakskompetansen opp til departementet, og kommunens plan kan således flyttes til side (Pedersen et al., 2010, s. 122). Det betyr imidlertid at statlig myndighet ikke kan gripe inn i dette uten hjemmel. Dersom statlige fagmyndigheter eller fylkeskommunen ikke legger inn innsigelse, kan kommunen egengodkjenne planene selv (Regjeringen.no, 2014). I tillegg kan man si at "*en av de klare forutsetningene for det norske plansystemet er at den kommunale oversiktsplanleggingen, dvs. planlegging knyttet til bestemmelsene om kommuneplanens arealdel, som skal være den sentrale plantypen for avklaring av arealbruk og arealressursforvaltning"* (Holsen, 2007, s. 113). Kommunen står dermed relativt fritt i arealplanleggingen så lenge de holder seg innenfor de overordnede retningslinjene. Hvilke områder som skal bygges ut, hvor høyt det skal bygges, utnyttelsesgrad osv. er blir derfor ofte opp til kommunen selv å bestemme. Som nevnt skjer denne planleggingen gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Vi skal videre se på hva dette faktisk innebærer.

4.2.2. Kommuneplanen

En kommuneplan gjelder bare for en enkelt kommune, og det er den enkelte kommune selv som har ansvar for planarbeidet (Lilleholt, 2014, s. 510). Kommuneplanen skal utarbeides under kommunestyrets ledelse, og etter retningslinjene i loven. Kommuneplanen skal blant annet inneholde boligdekning, bomiljø, kultur, idrett, samferdsel, ressursforvaltning osv. (Pedersen et al., 2010, s. 192). Kommuneplanen skal i tillegg til å ta vare på de kommunale interessene og målene også sørge for at nasjonale mål, interesser og oppgaver blir ivaretatt, jf. pbl. (2008) § 11-1 annet ledd. "*Kommuneplanen skal derfor utarbeides med utgangspunkt i den kommunale planstrategi, og det skal legges til grunn pålegg fra statlige og regionale myndigheter"* (Pedersen et al., 2010, s. 192). Her er det viktig å presisere at de statlige og regionale myndighetene ikke har anledning til å pålegge kommunen å legge ut et området til et bestemt formål. Dette er det kommunen som skal styre selv. Statlig og regional myndighet sine oppgaver overfor kommunen handler om å formidle de nasjonale og regionale målene og retningslinjer, samt komme med råd eller andre merknader. Det er altså først når de kommunale planene ikke samsvarer med disse interessene at statlig og regional

planmyndighet kan fremme innsigelse mot kommunens planutkast (Pedersen et al., 2010, s. 192).

4.2.2.1.Kommuneplanens ulike deler

Kommuneplanen består av to deler – en samfunnsdel og en arealdel. I følge pbl. (2008) § 11-2 skal kommuneplanens samfunnsdel *"ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon".* Denne skal videre danne grunnlaget for sektorens planer, og gi retningslinjer om blant annet utfordringer for kommunesamfunnet, prioriterte satsningsområder, handlingsprogram, økonomiplan og kommunens planarbeid (Pedersen et al., 2010, s. 193-194). Hovedfokuset for denne oppgaven knytter seg opp mot kommuneplanens arealdel, og vi vil ikke belyse samfunnsdelen ytterligere.

4.2.2.1.1. Kommuneplanens arealdel

Ifølge pbl. (2008) § 11-5 første ledd skal kommuneplanen inneholde en arealdel som dekker hele den aktuelle kommunens område som viser sammenhengen mellom den fremtidige samfunnsutviklingen og arealbruken. Videre står det i paragrafens andre ledd at kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen med rammer og betingelser for nye tiltak. Dette kan for eksempel vises gjennom et plankart. Kommuneplanens arealdel er for øvrig bindende for arealbruken, jf. pbl. (2008) § 11-6.

> "*Der det i samfunnsdelen av kommuneplanen dreier seg om samfunnsutviklingen i kommunen, skal det i arealdelen fremgå hvilke utslag og behov dette gir for arealbruken, og hvordan arealene samlet sett bør disponeres for å løse de oppgaver og behov som er avklart i samfunnsdelen. På denne måten mener man at arealene beskyttes mot uoverveide arealinngrep, og man sikrer en planmessig og forsvarlig arealutnytting"* (Pedersen et al., 2010, s. 195).

4.2.2.2. Kommunedelplan

Siden kommuneplanens arealdel gjelder for hele kommunen er den ikke veldig detaljert. Utgangspunktet finner vi i pbl. (2008) § 11-7 som sier at det skal utarbeides et plankart som *"i nødvendig utstrekning viser hovedformålet"*. Kommuneplanens arealdel skal med andre ord ikke inneholde mer detaljer enn nødvendig (Pedersen et al., 2010, s. 196) I noen situasjoner er det allikevel nødvendig med nettopp mer detaljer. Dette har kommunene

anledning til gjennom en mer detaljert kommunedelplan. Dette kommer frem av pbl. (2008) § 11-1 tredje ledd, som sier at "*det kan utarbeides kommunedelplan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder*".

> *"Utdypinger og detaljering er mest aktuelt for å avklare områder hvor det tas sikte på en mer nyansert arealbruksfastsettelse, og i områder hvor det skal skje en viss utvikling og endring gjennom bygge- og anleggstiltak, tilrettelegging for spredt utbygging i mindre omfang uten krav om reguleringsplan eller hvor det skal legges til rette for spesielle aktiviteter eller vern"* (Pedersen et al., 2010, s. 196).

Der kommuneplanens arealdel er en generell plan for hele kommunen kan en kommunedelplan være en mer detaljert plan på et mindre område. I tillegg ser vi av pbl. (2008) § 11-1 tredje ledd at det kan utarbeides kommunedelplaner for visse temaer eller virksomhetsområder. *"Dette kan være planer for en enkelt virksomhet eller en hel sektor. Det kan også være temaplaner som er sektorovergripende"* (Meløy kommune, 2019). Dette kan f.eks. være en alkoholpolitisk handlingsplan, planer for avløp, eller trafikksikkerhetsplaner (Meløy kommune, 2019).

4.2.3. Reguleringsplaner

Hva en reguleringsplan er kommer frem av pbl. (2008) § 12-1. Her står det at *"en reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser". "Plankartet kan således være detaljert, men vanligvis vil det i tillegg være behov for verbale bestemmelser som utdyper den fastsatte arealbruk etter pbl. (2008) § 12-5"* (Pedersen et al., 2010, s. 302). *"Gjennom en reguleringsplan fastsettes det hvordan, og til hvilke formål, arealene innenfor planen kan utnyttes og eventuelle vilkår knyttet til bruken"* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 14). Det er kommunestyret som skal utarbeide reguleringsplanen, jf. pbl. (2008) § 12-1. Gjennom utarbeidelsen kan kommunestyret blant annet bestemme hvor det skal bygges, utbyggingsvolum (grad av utnytting) og utformingen på byggene (f.eks. estetikk og/eller høyde). I tillegg kan de forby visse former for bruk i reguleringsplanen. Dette betyr også at hvis dine byggeplaner er i strid med reguleringsplanen kan kommunen nekte deg tillatelse til å bygge (Pedersen et al., 2010, s. 302).

Hensikten med en reguleringsplan er at den skal følge opp de føringene som kommunestyret har lagt i kommuneplanen. For å sikre seg at den gjør nettopp dette har Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2018, s. 15) listet opp fire punkter for når det skal utarbeides reguleringsplan:

1. "Det skal alltid foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn".

2. "Når kommunen i arealdel til kommuneplan eller kommunedelplan har fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplan".

3. "Når kommunen i områderegulering har fastsatt krav om detaljregulering".

4. "Når kommunen ellers finner behov for det for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern med hensyn til berørte private og offentlige interesser".

Vi legger merke til at Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2018, s. 15) skiller mellom to ulike reguleringsplaner. I pbl. (2008) har man ikke videreført bebyggelsesplanen fra den forrige loven. Det er i stedet innført to typer reguleringsplaner: områderegulering etter § 12-2 og detaljregulering etter § 12-3 (Pedersen et al., 2010, s. 279).

4.2.3.1. Områderegulering

Pbl. (2008) § 12-2 beskriver områderegulering som noe som *"brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevise avklaringer av arealbruken".* Dette gjelder for et spesifikt område, og slike planer gjelder i utgangspunktet for større områder/arealer enn det detaljregulering gjør. Dersom kommunestyret ikke har avklart arealbruken tilstrekkelig i kommuneplanens arealdel vil det være aktuelt for kommunen å kreve en områderegulering. På denne måten har kommunen mulighet å legge rammer for den videre planleggingen og utbyggingen (Pedersen et al., 2010, s. 303).

4.2.3.1.1. Hvem utarbeider områdereguleringen?

Områdereguleringen skal i utgangspunktet utarbeides av kommunen selv, men denne jobben kan også overlates til andre offentlige myndigheter eller private aktører som kan utarbeide forslag til områderegulering, jf. pbl. (2008) § 12-2 annet ledd. Dersom oppgaven blir overlatt til andre offentlige myndigheter må dette arbeidet skje etter rammene som settes i pbl. (2008) § 3-7. Hvis kommunen ønsker å "overlate" oppgaven til private aktører skjer dette gjennom en samarbeidsavtale. Selv om avtalen sier at det er private som skal utarbeide områdereguleringen er det fremdeles kommunen som har det formelle ansvaret for planprosess og innhold (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 22).

Hvorfor vil en privat part ta del i dette? Grunnen er ofte ganske enkel. Den private parten kan ofte se seg tjent med å gjøre dette arbeidet. Den private aktøren trenger for eksempel å få avklart hovedstrukturen i et område for å komme seg videre til detaljplanlegging. Det er naturligvis vanskelig for den private aktøren å planlegge på detaljnivå uten å vite hva kommunen planlegger for område frem i tid. Ved at den private aktøren tar del i arbeidet er påvirkningsmulighetene større, og områdeplanen kan stå ferdig tidligere enn om kommunen skulle gjort dette arbeidet selv (Pedersen et al., 2010, s. 303). Det må også nevnes at private aktører kan komme med forslag til områderegulering uten å ha inngått en slik samarbeidsavtale. Da har de imidlertid ikke noe krav på å få behandlet forslaget (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 22).

> *"Det er også viktig å få frem at kommunen ikke kan pålegge verken private eller andre offentlige myndigheter å utarbeide områderegulering, som primært er et kommunalt ansvar, dersom ikke planområdet ligger innenfor en hensynssone med krav om felles planlegging, jf. § 11–8 bokstav e". (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 22).*

Skal arbeidet med områdeplanen overføres til andre aktører må denne avtalen være frivillig inngått.

4.2.3.2. Detaljregulering

Detaljregulering brukes i følge pbl. (2008) § 12-3 "*for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering".*

> *"Det primære formålet med en detaljregulering er å legge til rette for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vern og sikring av verdier. Som hovedregel vil detaljreguleringen omfatte mindre arealer, og vise flere detaljer om utforming, bruk og vern, enn en områderegulering gjør"* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 25).

Detaljregulering skal utarbeides hvis det stilles krav om dette i en områderegulering. Hvis det stilles krav til reguleringsplan i kommuneplanen er det opp til kommunen selv å velge om de skal utarbeide en områderegulering eller detaljregulering (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 25).

4.2.3.2.1. Hvem utarbeider detaljreguleringen?

"Hovedregelen er at alle har rett til å utarbeide forslag til detaljregulering når det brukes fagkyndige til å utarbeide planen, enten som en ny plan, eller som en endring eller utfylling av eksisterende plan" (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 26). Dette betyr at både kommunen selv, andre offentlige forslagsstillere eller private aktører kan utarbeide forslag til til detaljreguleringsplan. Tidligere i kapittelet, i punkt 4.2.3., sa vi at det følger av pbl. (2008) § 12-1 at det er kommunen som skal sørge for å utarbeide reguleringsplaner i kommunen. Denne uttalelsen må modereres noe. *"I praksis vil dette bare gjelde for områdeplaner, fordi oppgaven med å utarbeide detaljreguleringsplaner for en stor del er overlatt til private aktører etter § 3-2 annet ledd"* (Pedersen et al., 2010, s. 280).

4.2.3.3. Hva er forskjellen mellom en områderegulering og en kommunedelplan?

En områderegulering og en kommunedelplan kan virke like, men det er noen viktige forskjeller man må være klar over. Disse forskjellene illustreres i tabellen på neste side, som baseres på Kommunal- og moderniseringsdepartementets figur (2.3.) i deres reguleringsplanveileder (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 17).

Tabell 1 viser forskjellene mellom en kommunedelplan og en områderegulering. Tabellen er basert på Kommunal- og moderniseringsdepartementets figur (2.3) i deres reguleringsplanveileder (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 17)

	Kommunedelplan	**Områderegulering**
Formål	Avklare overordnet arealpolitikk og hovedtrekkene for arealdisponering for en del av kommunen.	Områdevise avklaringer av bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Gir gjennomføringsgrunnlag.
Reguleringsplan	Har vanligvis krav om reguleringsplan for hele eller deler av området.	Kan sette krav om detaljregulering hvis man ønsker det, men områdereguleringen kan legges til grunn for utbygging direkte.
Planprosess og varsling	Varsel om oppstart skjer i aviser og elektronisk. Det er ikke et krav å underrette dette til berørte innenfor område.	Varsel om oppstart skjer i aviser og elektronisk. De som er berørt av planarbeidet skal varsles særskilt.
Saksbehandlings-frist	Nei, ingen saksbehandlingsfrist.	Ja, jf. pbl. (2008) §§ 12-10 og 12-12.
Gjennomføring	Kan gi grunnlag for søknad om tiltak som ikke har krav om reguleringsplan etter pbl. (2008) § 12. Gir ikke grunnlag for ekspropriasjon.	Gir grunnlag for søknad om tiltak/godkjenning/tillatelse om det ikke er krav om detaljregulering. Gir grunnlag for ekspropriasjon.
Klageadgang	Nei. Det er ikke et enkeltvedtak.	Ja. Det er et enkeltvedtak.

Som vi kan se ut i fra tabellen er det noen viktige forskjeller mellom en kommunedelplan og en områderegulering. Særlig med tanke på varsling og klaging. I en kommunedelplan trenger man som vist ovenfor ikke varsle de berørte innenfor planområde, og det er ikke klageadgang til denne planen. Dette er helt motsatt fra en områderegulering. I tillegg ser vi at det normalt

kreves reguleringsplan i tillegg til kommunedelplanen, mens det for en områdeplan ofte ikke trengs en reguleringsplan før utbyggingen kan starte.

4.2.3.3.1. Når skal henholdsvis en områderegulering og kommunedelplan benyttes?

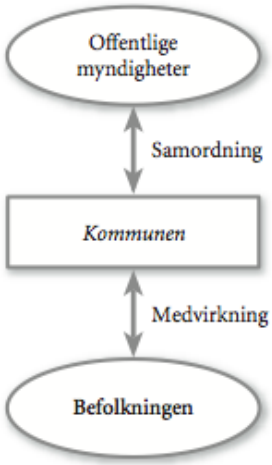
Når man skal benytte seg av hvilken type plan er ikke alltid like åpenlyst. Utgangspunktet er at kommune står fritt til å velge hvilken type plan de vil.

> *"Det er imidlertid viktig å ha et bevisst forhold til valg av plantype. Dersom detaljeringsgraden er høy og planen går inn i spørsmål og avklaringer som har stor betydning for enkeltgrunneiere eller andre berørte, bør man som hovedregel velge reguleringsplan fremfor kommunedelplan. Dersom planen skal være mer overordnet og i første rekke peke ut utbyggingsretninger og utbyggingsgrenser, kan kommunedelplan være mer hensiktsmessig"* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 19).

Her er det viktig å merke seg at Kommunal- og moderniseringsdepartementet bruker ordet "kan", noe som må tolkes som at det ikke nødvendigvis er noen fasit på når henholdsvis områderegulering og kommunedelplan skal benyttes, og at kommunen kan velge dette selv. Vi ser også at ord som "bør" og "hensiktsmessig" brukes der det nødvendigvis ikke er noen fasit på hvilken plan som skal brukes. Det er likevel noen tilfeller som er mer klare enn andre, spesielt i tilfeller der detaljeringsgraden er høy.

4.2.4. Medvirkning, høring og offentlig ettersyn

Det følger av pbl. (2008) §§ 1-6 annet ledd og 11-6 annet ledd at kommuneplanens arealdel er bindende for privates råderett over grunnen. Det samme gjelder for kommunedelplanen. Også reguleringsplaner er bindende, noe som følger av pbl. (2008) § 12-4. Dette kan naturligvis få store konsekvenser for de som er grunneiere i det aktuelle området, i tillegg til andre berørte aktører. Det er derfor strenge regler knyttet til høringer og offentlig ettersyn i planprosessene. At det skal være medvirkning i prosessen kommer allerede frem i pbl. (2008) § 1-1. At de direkte berørte aktørene, som for eksempel grunneiere og naboer skal bli hørt i prosessen er for de fleste en selvfølgelighet. Men også andre aktører



Figur 10 viser aktørperspektivet i idealtilstanden av pbl. der kommunen er den sentrale aktøren. Hentet fra: Holsen (2007 s. 114)

kan medvirke i en planprosess. Dette kan for eksempel være interesseorganisasjoner eller befolkningen generelt. ”*I prinsippet er det et ubegrenset antall aktører som har rettigheter i forhold til å ta del i planleggingen. Hensikten med denne ordningen er å komme frem til den ideelt sett beste planen for fellesskapet, samlet sett”* (Holsen, 2007, s. 114).

> *”Ideelt sett skal medvirkningen foregå tidlig i planprosessene, og man ser for seg prosesser med stor grad av medvirkning helt i starten av prosessen. Deretter avtar behovet for medvirkning gradvis frem mot utvikling av endelig planforslag. Etter dette ser man for seg en ny mulighet for medvirkning og samordning etter at planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn”* (Holsen, 2007, s. 115).

Det er her muligheten for de formelle protestene eller innsigelsene for planforslaget kan komme. Dette finner vi regler om i pbl. (2008) § 11-14 første ledd, jf. § 5-2 første ledd. Når planforslaget er utarbeidet skal det sendes ut på høring til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner som blir berørt av forslaget. I tillegg skal planen legges ut til offentlig ettersyn. ”*I dette ligger at forslaget i sin helhet skal være lett tilgjengelig slik at enhver kan sette seg inn i det”* (Pedersen et al., 2010, s. 200).

Det er svært viktig at planforslaget legges ut på høring og til offentlig ettersyn før planen vedtas av kommunestyret. Dette følger kontradiksjonsprinsippet, som betyr at de som berøres av vedtaket skal ha hatt muligheten til å komme med sine synspunkter. Regelen er så viktig at manglende kontradiksjon kan føre til ugyldighet (Pedersen et al., 2010, s. 201). Selv om det formelt sett er viktig at planen skal ut til høring og offentlig ettersyn, anses allikevel påvirkningsmulighetene for mindre i denne høringsfasen (Holsen, 2007, s. 115). Ønsker man å påvirke planen har man altså størst sjanse til dette ved medvirke så tidlig som mulig i planprosessen.

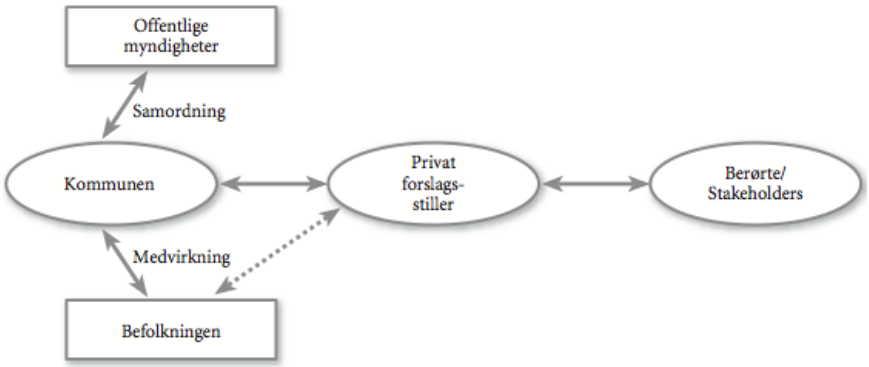
4.2.5. Endring i planpraksisen

> *”Norsk arealplanlegging har endret seg fra introduksjonen av landsomfattende oversiktsplanlegging gjennom bygningsloven av 1965 og fram til i dag. Det er særlig to faktorer som har spilt en viktig rolle i denne endringen. For det første har det skjedd en overgang fra bolig- og næringsutvikling gjennom by- og tettstedsvekst til*

fortetting og transformasjon av bebygde arealer. For det andre har det vært et stadig økende engasjement fra privat sektor, både i planlegging og prosjektering av arealbruksendringene i de bebygde områdene" (Holsen, 2007, s. 104).

Helt frem til 1990 hadde planleggingen hatt fokus på at man skulle utvikle nye boligområder og næringsarealer utenfor eksisterende bebyggelse. Dette endret seg dog i 1996. Da kom nemlig miljøverndepartementet ut med veilederen "Fortetting med kvalitet", for å fremme fortetting der det allerede var eksisterende bebyggelse. En endring mot fortetting har altså vært en ønsket offentlig arealbrukspolitikk (Holsen, 2007, s. 106). Som en følge av den ønskede arealbrukspolitikken har det blitt en fysisk konsentrasjon av eiendomsutvikling i byggesonen. Dette har igjen ført til at det private engasjementet har økt, og arbeidet med planleggingen har gått fra å fokusere på oversiktsplanlegging til mer detaljert planlegging (Holsen, 2007, s. 106-107).

Figur 10 viser hvordan planpraksis er i dag. *"Dagens private planlegging skiller seg klart fra plan- og bygningslovens idealtilstand, både antall aktører, deres forhold til hverandre og deres kommunikasjonsformer er vesensforskjellige fra figur 9 ovenfor"* (Holsen, 2007, s. 116). Det er flere grunner til dette. En av grunnene er at private forslagsstillere ikke er lovpålagt det samme ansvaret knyttet til medvirkning og samordning slik kommunen er. Det er ingen lover eller formelle plikter som sier at de private forslagsstillerne skal involvere noen offentlige myndigheter før de sender inn sitt reguleringsplanforslag. Pliktene til å involvere befolkningen i prosessen er også begrenset, derav den stiplede linjen i figur 10. Det er tilstrekkelig å varsle om oppstart av planarbeidet i aviser for å oppfylle pliktene om å involvere befolkningen (Holsen, 2007, s. 116).



Figur 11 viser at aktørperspektivet endrer seg på grunn av den private initierte planprosessen. I motsetning til figur 10 er det her de private forslagsstillerne som er den sentrale aktøren. Hentet fra: Holsen (2007, s. 119)

En annen grunn til at det har blitt et endret aktørperspektiv kommer av at de private forslagsstillerne har andre mål med sitt planarbeid enn det kommunen har. For de private

aktørene er det naturligvis deres egen nytte de vil være mest opptatt av, og vi kan sånn sett si at de kun har prosjektet som horisont. I denne sammenhengen er det også viktig å få frem at for de private aktørene er planlegging og byggesak en sammenhengende prosess. Slik plan- og bygningsloven er bygget opp er det ikke unaturlig å se på dette som to forskjellige prosesser. Kommunen gjør f.eks. ofte det, da de planlegger selv, og setter bort byggesaken til noen andre. For de private utbyggerne blir dette derimot en sammenhengende prosess, siden de både står for planleggingen og byggesakens selv. Dette betyr at de starter før den offentlige planprosessen, og avslutter først etter at byggeprosessen er ferdig (Holsen, 2007, s. 116).

> *"Til sammen fører de nevnte grunnene til at aktørenes forhold til hverandre endres fra en typisk vertikal samhandling, med kommunen som den sentrale sammenbindende aktøren, til en mer horisontal orientert samhandling der den private forslagsstilleren fremtrer som den sentrale aktøren"* (Holsen, 2007, s. 117).

Dette har medført noen viktige endringer. I de offentlige initierte og styrte planprosessene har "alle" nå en rett til å uttale seg, og prosessen bygger på fri kommunikasjon. Dette endrer seg når det nå er mer og mer privat initiert og styrt. Hvis ikke de private forslagsstillerne ser på en aktør som nødvendig for å gjennomføre prosjektet, er det heller ingen grunn til å involvere aktøren i prosjektet (Holsen, 2007, s. 117). Endringen har også ført til at flere viktige diskusjoner og avgjørelser flyttes fra formelle til uformelle arenaer. I dag er det ikke uvanlig at de private forslagsstillerne først diskuterer med for eksempel ordfører, rådmann eller andre sentrale personer i kommunen, før planene i det hele tatt blir offisielle plandokumenter. I slike møter, som gjerne kalles forhåndskonferanse, avklares kommunens tanker og holdning til prosjektet, men altså uten at befolkningen får innsyn eller mulighet til å påvirke dette (Holsen, 2007, s. 118-119). Dette er uten tvil en stor endring fra den offentlige initierte og styrte planleggingen som, bygger på fri kommunikasjon og at befolkningen allerede fra start av har muligheten til å uttale seg. Hvordan planprosessen foregår, med dagens planpraksis, vises i figur 12 i delkapittel 4.2.7.

4.2.6. Aktørene i den praktiske planleggingen

Så langt i denne oppgaven har vi snakket om aktørene i planprosessen. Men hvem er egentlig disse aktørene i den praktiske planleggingen? Og hvordan kan disse påvirke planleggingen? Holsen (2007, s. 120) deler dagens praktiske planlegging inn i fire hovedtyper:

- Offentlige aktører – som vil være både kommunen (politikere og planleggere) og overordnede sektormyndigheter.

- Eiendomsutviklere/utbyggere – som Holsen (2007, s. 120) igjen deler i 3. A: utviklere som bygger for seg selv. B: de tradisjonelle entreprenørene. C: de profesjonelle utviklerne.

- Grunneiere – som enten kan være såkalte industrielle eiere (som eier eiendommen for å bruke den selv) eller finansielle eiere.

- Andre parter – som typisk vil være direkte berørte, befolkningen generelt og interesseorganisasjoner.

4.2.6.1. Aktørenes interesser i planleggingen

De offentlige aktørenes interesser i planleggingen vil kunne variere over tid og forvaltningsnivå. Kommunen skal sørge for at de ivaretar de lokale interessene, samtidig som de formidler den nasjonale og regionale politikken. Kommunen må i noen tilfeller ta et valg om hvilke interesser de faktisk ønsker å forfølge – de lokalpolitiske interessene, eller nasjonale og regionale interesser (Holsen, 2007, s. 120). *"Synet på om plansystemet er effektivt varierer med i hvilken grad de evner å få gjennomslag for de interessene de i den konkrete saken har valgt å forfølge"* (Holsen, 2007, s. 120).

Når det gjelder eiendomsutviklerne/utbyggerne er det økonomiske posisjoner som står i fokus (Holsen, 2007, s. 120).

> *"Et effektivt plansystem er i dette perspektivet et system som gir frihet til å forfølge egne interesser, samtidig som det er forutsigbart nok til å gi sikkerhet for investeringene. Dette innebærer at man ønsker et plansystem som ideelt sett gir full frihet for egne interesser samtidig som det gir full oppbinding for andre"* (Holsen, 2007, s. 120-121).

For grunneierne er interessene deres, i likhet med eiendomsutviklerne, knyttet til økonomiske posisjoner (Holsen, 2007, s. 121). Når grunneieren innser at noen er interessert i eiendommen deres, er det altså ofte bare den økonomiske kompensasjonen det står på. Her må det allikevel

nevnes at enkelte grunneiere er av ulike årsaker så emosjonelt knyttet til eiendommen sin at det er uaktuelt å selge uansett hvor stor den økonomiske kompensasjonen er. Det "vanlige" er imidlertid at det kun er pengene det står på.

For hovedtypen "andre parter" er målet få frem deres synspunkter og meninger i planleggingen. Dette kan for eksempel være en miljøorganisasjon som kommer med innspill på hvorfor utbygging ikke bør skje akkurat der, fordi det får store konsekvenser miljøet. Disse aktørene har ikke en direkte forhandlingsposisjon, slik som de tre andre aktørene har. Deres interesser blir fort sett på som svakere, noe som fører til at disse aktørene kan oppfatte plansystemet som lite effektivt (Holsen, 2007, s. 120).

Som vi nå har sett er det store forskjeller i interessene til de ulike aktørene, og hvordan de ser på effektiviteten til plansystemet. *"Siden det er så store forskjeller i hvordan de ulike aktørene ser på planleggingen, må man anta at det i praksis langt på veg er umulig å designe et planleggingssystem som ivaretar alle perspektiver av effektivitetsbegrepet like godt"* (Holsen, 2007, s. 122).

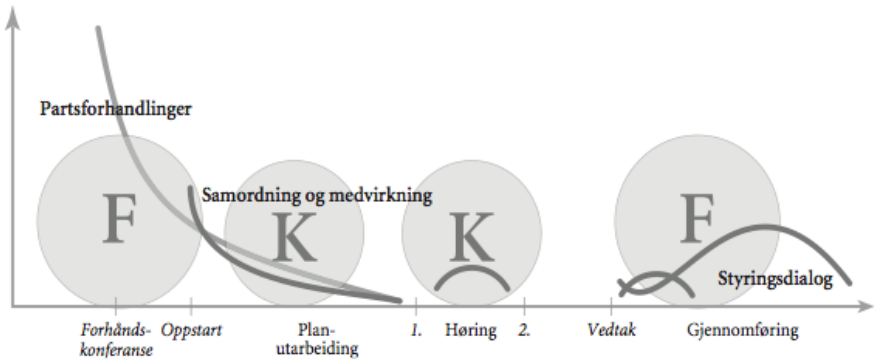
4.2.6.2. Aktørenes påvirkningsmuligheter i planleggingen

De ulike aktørene i de ulike hovedtypene vil naturligvis ha ulike påvirkningsmuligheter i en planprosess. Det som kjennetegner offentlige aktører, eiendomsutviklere/utbyggere og grunneiere, er at de har en form for negativ kontroll. De kan hindre utviklingen på ulikt vis. For de offentlige aktørene kommer dette frem ved at de rett og slett kan nekte å godkjenne en plan, for eksempel et privat reguleringsplanforslag fra en eller flere eiendomsutviklere. Når det gjelder eiendomsutviklerne kommer deres negative kontroll frem ved at de kan la være å bygge og la være å stille økonomiske ressurser til rådighet. Selv om kommunen skulle ha godkjent planen er det fremdeles opp til eiendomsutviklerne om de vil starte byggingen. Ønsker de ikke å bygge, blir det ingen bygging. Grunneierne har også en form for negativ kontroll, og kan i prinsippet nekte salg eller ny bruk av eiendommen sin (Holsen, 20017, s. 120). Her må det imidlertid nevnes at det finnes virkemiddel for dette, nemlig ekspropriasjon. Ekspropriasjon vil si å gi grunneier økonomisk kompensasjon for tvungen avhendelse. Dette er allikevel lite brukt hos kommunene til slike formål. Dette er sannsynligvis også noe av grunnen til at eiendomsutviklerne er villige til å betale store summer til grunneierne for deres boliger. Det typiske eksempelet er eiere av gamle eneboliger med store hager som får en svært god pris for å selge eiendommen til eiendomsutviklere som ser potensialet i tomten.

Siden det er de nevnte tre aktørene som har en negativ kontroll, er det også ofte disse aktørene som er med i forhandlingssituasjon i byutviklingsprosjekter. Hovedtypen andre parter, har i utgangspunktet ikke en slik direkte forhandlingsposisjon. For å klare å påvirke, og ta del i prosjektene må de derfor posisjonere seg. Dette kan de f.eks. gjøre gjennom å "samle" seg sammen. Det er lettere å legge merke til noen felles merknader fra en større gruppe enn merknader fra enkeltstående personer. Problemet for denne kategorien, særlig befolkningen generelt, er at jo mindre mulighet du har for å velte et prosjekt, desto mindre grunn er det til å forhandle med disse partene. Partene med svake interesser kan derfor oppfatte plansystemet som lite effektivt. De direkte berørte og sterke interesseorganisasjoner har i større grad mulighet til å velte et prosjekt enn befolkningen generelt. Hvis hovedtypen "andre parter" "har en god sak" er det derfor større grunn for de andre aktørene å konstruere forhandlingssituasjoner med disse (Holsen, 2007, s. 120).

4.2.7. Planprosessen – slik den faktisk forløper

Frem til nå i dette delkapittelet har vi gått gjennom hvordan plansystemet i Norge er bygget opp, hvordan det fungerer og hvordan det skiller seg fra den nevnte "idealtilstanden" i plan- og bygningsloven. Hvis man ikke kan dette fra før eller jobber med det i det daglige, kan det kanskje være vanskelig å forstå når de ulike prosessene begynner og slutter. For å forstå dette enda bedre viser vi til figur 12. Denne er i utgangspunktet rettet mot reguleringsplaner, men prosessen for en kommuneplan/kommunedelplan er relativt lik frem til vedtak av plan.Vi minner om at kommuneplanen/kommunedelplanen må vedtas før prosessen med reguleringsplan offisielt begynner.



Figur 12 viser planprosessens forløp slik det foregår i dag. Hentet fra: Holsen (2007, s. 121) Her beskriver Holsen at det kommer nye og uformelle arenaer i inn i planprosessen (F). Disse kommer nå tildels før den formelle kommunikasjonen offisielt begynner, og til dels etter at medvirkningen er over (K).

Prosessen knyttet til kommuneplanen/kommunedelplanen starter ofte før oppstarten med planen i det hele tatt offisielt er i gang. Dette skjer gjennom forhåndskonferansen, og partene begynner allerede her å forhandle seg imellom, og ta avgjørelser. Etter dette er det offisielt oppstart av kommuneplanen/kommunedelplanen og man kommer i det som kan kalles planutbedringsfasen. Her legge plansystemet opp til samordning og medvirkning. Fra

tidligere i delkapittelet vet vi at det lønner seg å medvirke så tidlig som mulig for at rådene/meningene dine faktisk skal føre frem. Deretter legges planen ut til både 1.- og 2.gangs høring. Det er her de formelle protestene og innsigelsene blir lagt frem, men som vi har sett kan dette noen ganger være i seneste laget for å få gjennomslag. Etter høringene blir kommuneplanen/kommunedelplanen vedtatt. Det er først nå reguleringsplanprosessen kan begynne. Det som skiller denne prosessen fra kommuneplanen/kommunedelplanen er naturligvis at det her er en gjennomføringsfase (der det bygges) etter vedtaket av planen. Som vi ser av figuren er det en styringsdialog i denne fasen. Dette betyr at det er en dialog mellom kommunen og utbygger om praktikaliteter rundt utbyggingen. Det skjer alltid noen endringer i et prosjekt, og de endringene som kan gjøres uten medvirkning og uten å måtte endre reguleringsplanen kan gjøres her. Flinke utbyggere er gode på å utnytte denne fasen til å få praktiske endringer.

4.3. Utbyggingsavtaler

Som vi så i avsnittet ovenfor skjer det ofte forhandlinger mellom utbyggerne og planmyndighetene fra før oppstarten av planarbeidet helt frem til første høring. Men hva forhandles det egentlig om her? Det kan selvfølgelig være flere ting, men en særlig viktig ting det forhandles om her er utbyggingsavtaler. En utbyggingsavtale er en avtale mellom en utbygger og kommunen. *"Avtalene er frivillige og anses å være privatrettsligere"* (Nordahl, 2015, s. 106). I utgangspunktet vil innholdet i en utbyggingsavtale være tilknyttet gjennomføring av tekniske infrastrukturløsninger og "grøntarealer". Utbyggingsavtaler er hjemlet i pbl. (2008) kapittel 17. I § 17-1 defineres en utbyggingsavtale som *"en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan".*

> "*Plan og bygningsloven gir kommunene anledning til å stille betingelser om at utbygger må dekke (deler av) dette før byggetillatelse kan gis. Formelt gjøres dette ved at kommunen stiller betingelser for at en utbygging kan godkjennes: En utbygging godkjennes på vilkår. Vilkårene formuleres gjennom juridisk bindende rekkefølgebestemmelser"* (Nordahl, 2015, s. 106).

4.3.1. Rekkefølgebestemmelsene

Utbyggingsavtaler sikrer at tiltakene og rekkefølgebestemmelsene blir fulgt innenfor lovens ramme og innenfor avtalt tid. *"Forutsetninger for avtalenes innhold vil være forankret i planbestemmelser, som oftest i rekkefølgebestemmelser. Disse angir hvilke forhold som må være avklart knyttet til planens og prosjektets gjennomføringsfaser" (Jensen, 2014, s. 133).* Gjennom plan-og bygningslovens (2008) § 11-9 har kommunen anledning til å vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Her kommer det frem i paragrafens fjerde ledd at rekkefølgekrav er slike bestemmelser*:*

> *"Kommunen kan vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen*".

Slike rekkefølgekrav blir videreført i en reguleringsplan som konkrete rekkefølgebestemmelser. "*Rekkefølgebestemmelsene lister opp og definerer innhold i tiltak som kreves løst eller gjennomført i takt med planens og prosjektets gjennomføring*" (*Jensen, 2014, s. 133).* Rekkefølgebestemmelser omfatter eksempelvis veianlegg, vannanlegg, park, antall boliger i et område og/eller utbyggingstakt for å nevne noe. Utbyggingsavtalen inneholder hvordan kostnadsfordelingen og bidraget til de aktuelle konkrete rekkefølgebestemmelsene som er nødvendig for utbygging blir for utbygger.

4.3.2. Forhandlinger om utbyggingsavtaler i planprosessen

I pbl. (2008) § 17-4 første ledd heter det at: *"Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale"* og i pbl. (2008) § 17-4 andre ledd kommer det frem at: *"Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader".*

Forhandlinger om utbyggingsavtaler foregår normalt i reguleringsplanprosessen da det er naturlig å vurdere en konkret avtale på de aktuelle tiltakene som reguleringsplanen tilsier må være på plass. Forhandlingene om utbyggingsavtale går ofte parallelt med reguleringsplanprosessen. "*Varsel om oppstart av arbeidet med en reguleringsplan og varsel om start på forhandlinger om utbyggingsavtale, kan i prinsippet skje parallelt og samtidig.*

Prosessene kan likeledes gå parallelt" (*Jensen, 2014, s. 133).* Dette gir kommunen og utvikler fleksibilitet til å vurdere flere løsninger.

> "*Både forslag til reguleringsplan og utkast til utbyggingsavtale skal ut til offentlig ettersyn og allmennheten kan komme med sine bemerkninger til begge. I den videre behandlingen som kreves i kommunen vil imidlertid veiene skilles. Reguleringsplanen skal frem til kommunestyret for endelig godkjenning, mens loven ikke krever annet enn politisk vedtak i kommunen for en utbyggingsavtale, i praksis som oftest formannskapet. Kommunene er imidlertid lovpålagt å vedta planen før vedtak fattes for utbyggingsavtalen" (Jensen, 2014, s. 133).*

Utbyggingsavtaler skal i utgangspunktet gjennomføre rekkefølgebestemmelse som er satt i planen. Utbyggingsavtalene skal ikke styre planen, men planen skal styre utbyggingsavtalen. Det er viktig å merke seg at kommunene er lovpålagt å vedta planen før vedtak fattes for utbyggingsavtalen, jf. pbl. (2008) § 17-4 femte ledd. Hvis dette ikke skjer, altså at utbyggingsavtalen styrer planen, risikerer kommunen at planen gjøres ugyldig grunnet forhåndsbinding. Dette vil vi se nærmere på i delkapittel 4.3.4.

4.3.3. Forskrift om forbud mot vilkår om bidrag til sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler

I 2006 innførte staten innskrenkende adgang for kommunene å kreve utbyggerbidrag. Endringene trådte i kraft 1. juli 2006 (ot.prp. 22, (2004-2005)). Forskriften sitt formål er å tvinge kommunen til å skape forutsigbarhet overfor markedsaktørene. Det ble innført forbud mot å stille betingelser som medfører at utbygger må finansiere sosial infrastruktur som betingelse for å få byggetillatelse (Nordahl, 2015, s. 107). Dette betyr at kommunen ikke lenger kan stille krav til en utbygger om at de må bidra til skoler, barnehager, idrettsanlegg osv. Hvis kommunene allikevel ønsker bidrag til dette kreves det dispensasjon. Kommunene har ikke selv muligheten til å vurdere en eventuell dispensasjon fra forbudet mot sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler. For at dette skal bli mulig må man benytte pbl. (2008) § 17-7 for å søke samtykke fra departementet til å fravike forbudet i forskrift. Forskriften er i stor grad mest kjent for forbudet om bidrag til sosial infrastruktur, men tar også for seg krav om relevans, forholdsmessighet og forutsigbarhet:

Relevanskrav: De betingelsene som utbygger skal bidra med, må være nødvendige for å gjennomføre byggeprosjektet. Eksempelvis kan ikke kommunen pålegge utbygger bidrag til ny trapp ved rådhuset, da det ikke er nødvendig for byggeprosjektet.

Krav om forholdsmessighet: Betingelsene i utbyggingsavtalen må være rimelige sett opp imot den samlede investeringen. Jo større byggeprosjekt utbygger skal gjennomføre, desto mer kan kommunen kreve som betingelser i utbyggingsavtalen. Både relevanskravet og krav om forholdsmessighet finner vi igjen i pbl. (2008) § 17-3 tredje ledd. Her står det at:

> *"Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen".*

Forutsigbarhetskrav: Krav om at alle potensielle utbyggere skal være informert på forhånd om hvilke betingelser som vil bli stilt i ulike deler av kommunen. (Nordahl, 2015, s. 107).

4.3.4. Forhåndsbinding

I forhold til utbyggingsavtaler er det nødvendig å ta for seg forhåndsbinding, fordi kommunen kan ikke inngå utbyggingsavtaler når som helst og på hvilke grunnlag som helst. Det kommer frem av pbl. (2008) § 17-4 femte ledd at kommunen ikke kan inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt. Bakgrunnen for denne regelen finner vi i Ot.prp. nr. 22 (2004-2005, s. 68) som sier at:

> *"Forhandlinger kan skje parallelt med behandlingen av plan, før plan er vedtatt, mens endelig avtale må avvente planvedtaket. Formålet er å unngå en forhåndsbinding av kommunens planmyndighet, herunder å sikre at planprosessen etter loven er fullført før avtalen formaliseres".*

Grunnen til denne regelen er som vi ser at man skal unngå forhåndsbinding av kommunens planmyndighet. Men hva innebærer egentlig dette?

Selve begrepet ”forhåndsbinding” har ingen klar og tydelig definisjon i litteraturen, men er i stor grad selvforklarende. I en forhåndsbinding foreligger det en binding, altså noe man ikke kommer seg ut av, før man skal ta en avgjørelse, eller i kommunens tilfelle fatte et vedtak. NOU 2003: 23 (s. 145) beskriver forhåndsbinding som:

> ”*Noe som kan knytte seg til framtidig rettsanvendelse, skjønnsutøvelse og saksbehandling, og den kan være både positiv og negativ: Med positiv binding av myndighet menes for eksempel at kommunen i avtalen gir løfte om å treffe et bestemt vedtak. Negativ binding vil innebære et løfte om ikke-bruk av myndighet, for eksempel løfter om at ekspropriasjon ikke skal foretas”.*

Uavhengig om det er positiv eller negativ binding er det sentrale her at det er snakk om en binding av fremtidig myndighetsutøvelse. Slike bindinger ønsker man å unngå. Det er flere grunner til det. En av de viktigste grunnene blir fremlagt i Kommunal- og regionaldepartementet (2002, s. 18) sitt rundskriv (H-05/02), som sier at ”*plan- og bygningsloven legger opp til offentlighet, informasjon og medvirkning på alle nivåer i planleggingen. Siktemålet er både å fremme engasjement og allmenn deltagelse og å sikre innflytelse og mulighet for påvirkning fra de som blir berørt av reguleringen”.* Dersom kommunen har inngått en avtale som for eksempel binder dem til en viss type utbygging er det fare for at offentligheten ikke har en reell mulighet til å påvirke planen. Dette bryter med formålet til plan- og bygningsloven som legger opp til medvirkning for alle berørte interesser, jf. pbl. (2008) § 1-1. *”Dette er en prosess som nettopp skal sikre at kommunen foretar en fri, åpen og bred avveining av så vel hensynene for utbygging som mothensynene”* (NOU 2003:24, s. 145). Etter denne prosessen skal kommunestyret, på et fritt grunnlag, ta en beslutning om planen skal vedtas eller forkastes. Dersom kommunen er bundet på forhånd, risikerer de at en plan de potensielt er misfornøyd med blir vedtatt på grunn av bindingen. Dette er naturligvis svært uheldig.

Det at plansystemet åpner opp for utbyggingsavtaler mener de fleste er bra. Dette er en ”enkel” måte for kommunene å legge noen av de kommunale kostnadene over på utbyggerne. Kommunene må imidlertid være oppmerksomme på at avtalene de inngår ikke setter planprosessen ut av spill (Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness og Os, 2000, s. 609-610). Dette er svært viktig, fordi det norske plansystemet bygget opp på medvirkning og påvirkning fra

offentligheten på alle nivåer. Reglene/prinsippene om forhåndsbinding er så viktige at brudd på dette kan få betydning for gyldigheten av planen (Molnes og Rasmussen, 2010, s. 2).

4.4. Forhandlingsteori

Som vi så i figur 12 i delkapittel 4.2.7., skjer det partsforhandlinger i dagens planprosess. Allerede før det offisielle planarbeidet starter kan private aktører og kommunen møtes i de nevnte forhåndskonferansene. At det skjer forhandlinger allerede på dette stadiet er ikke unaturlig å tenke, og at det forhandles underveis i planprosessen er det hvert fall ingen tvil om. Men hva vil det egentlig si at noen forhandler? *"Når to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme frem til en felles løsning, forhandler de"* (Rognes, 2015, s. 13). Dette er en vanlig definisjon av forhandlinger. En allmenn oppfatning er at forhandlinger kun skjer mellom privatpersoner, men ut i fra denne definisjonen skjer forhandlinger mellom motstridende interessenter. Dette betyr at forhandlinger også skjer i og mellom organisasjoner, bedrifter, institusjoner, osv. Det som imidlertid er viktig å merke seg i denne definisjonen av forhandlinger er ordet "delvis". *"Dette innebærer at det alltid vil være noen felles interesser i forhandlinger som binder partene sammen og noen ulike interesser som skaper konkurranse mellom partene om hvem som skal få den største delen av kaken* (Rognes, 2015, s. 22). Det at partene har delvis motstridende interesser er en stor utfordring i forhandlinger. Det kan være svært utfordrende å kombinere både samarbeid og konkurranse i samme prosess (Rognes, 2015, s. 22).

4.4.1. Ulike typer forhandlinger

Som vi så innledningsvis i dette delkapittelet kan det være utfordrende å samarbeide i en forhandlingsprosess. Det er fort gjort at man ender opp med å fokusere alt for mye på enten konkurransen eller de ulike interessene. Bruker man for eksempel all sin energi på konfliktene og konkurransen, er det stor fare for at man går glipp av, og ikke utnytter de mulighetene som er til stede for å skape gode avtaler. Partene kan i noen tilfeller kjempe om en liten "kake". Det er imidlertid ikke nødvendigvis fornuftig å fokusere utelukkende på samarbeid. I disse tilfellene blir ofte den andre parten tilfredsstilt, men man kan forsake sine egne interesser (Rognes, 2015, s. 25). Videre skal vi se på typiske trekk noen av de mest kjente forhandlingstypene.

4.4.1.1. Fordelingsforhandlinger

Vi snakker om fordelingsforhandlinger når en gitt mengde goder/ulemper skal fordeles mellom partene som forhandler. *"Hovedpoenget er at partene fordeler noe, og avtalemulighetene er et kompromiss, at en av partene gir etter for den andre eller at det blir brudd"* (Rognes, 2015, s. 42). Siden man i denne typen forhandlinger oppfatter det som at man forhandler om en fast størrelse, betyr dette at om den ene parten oppnår gevinst, følger det med et tilsvarende tap for motparten. Dette fører ofte til at man i denne typen forhandlinger fokuserer mest på egne interesser, og glemmer den gjensidige avhengigheten til hverandre (Vindeløv, 2013, s. 128). *"Fordelingsforhandlinger blir derfor lett preget av argumentering og av motvillige innrømmelser"* (Rognes, 2015, s. 42).

4.4.1.1.1. Hvorfor velge fordelingsforhandlinger?

Er en fordelingsforhandling dårlig gjennomført ender man opp med en avtale som er mindre fordelaktig for enn selv. Så hvorfor er fordelingsforhandlinger den mest valgte forhandlingstypen? Denne måten å forhandle på er mye enklere enn f.eks. integrasjonsforhandlinger der man må samarbeide mer med motparten. *"I fordelingsforhandlinger finner man noe å forhandle om, gir og tar litt, argumenterer litt, før man ender opp med et kompromiss"* (Rognes, 2015, s. 42). Dette er en enkel måte å forhandle på, og kjent for de fleste både fra arbeids- og privatliv. Mange kan derfor være mer komfortable med å forhandle på denne måten fordi man er kjent med mekanismen i forhandlinger fra før. Siden det blir en fordeling, og man ikke fokuserer like mye på samspillet seg imellom velger mange å forberede seg mindre til forhandlingene enn man ville gjort ved integrasjon. Partene vet hva deres egne interesser er, og denne forhandlingsmetoden kan være tidsbesparende.

4.4.1.2. Integrasjonsforhandlinger

Der fordelingsforhandlinger dreier seg om fordeling av et gitt antall goder/ulemper, *"handler integrasjonsforhandlinger om å skape avtaler som er bedre enn det kompromisset på enkeltsaker gir. Gjennom dette vil partene øke størrelsen på kaka som fordeles, og det kalles gjerne en vinn-vinn-forhandling"* (Rognes, 2015, s. 61). *"I denne typen forhandlinger blir relasjonen til den andre parten tillagt stor vekt, og man ønsker en felles plattform for samarbeid"* (Vindeløv, 2013, s. 129). Utfordringen ved integrasjonsforhandlinger ligger i at man må håndtere både konkurranse og samarbeid i én og samme prosess. Dette er naturligvis mer krevende enn kun å forholde seg til én åpenbar konfliktdimensjon slik man gjør i

fordelingsforhandlinger. Selv om integrasjonsforhandlinger vil være mer krevende, mener vi at det også er en mer tilfredsstillende måte å forhandle på. Det kan være umulig å komme frem til en avtale uten integrasjon. Det at partene har kommet sammen om en felles løsning gjør også at de i større grad etterlever avtalene som ble skapt gjennom felles problemløsning, kontra en maktkamp i fordelingsforhandlinger. Dette vil igjen føre til at det blir lettere å få til gode forhandlinger mellom partene i fremtiden (Rognes, 2015, s. 61).

Når vi snakker om integrasjonsforhandlinger er det også nødvendig å si noe om tillit. *"Tillit er nok den enkeltfaktoren som har størst påvirkning på utfallet av en forhandlingsprosess"* (Andresen, 2018). Dette er særlig viktig i integrasjonsforhandlinger, for her skal partene prøve å skape noe sammen gjennom samarbeid. I fordelingsforhandlinger er ikke dette like viktig, for her er det ofte om å gjøre å få mest mulig ut av den andre parten, og dette endres ikke uansett om man har tillit til motpartene eller ikke. Dette er som sagt "motsatt" for en integrasjonsforhandling. Det sier seg egentlig selv at det kan bli vanskelig å samarbeide hvis partene ikke har tillit til hverandre. Hvis du tror at motparten egentlig prøver å få et best mulig resultat for seg selv, er det vanskelig for deg å gå "all inn" for samarbeid. Målet med en integrasjonsforhandling er at begge parter skal kunne si seg fornøyde med avtalen. Dette blir vanskelig dersom tilliten mellom partene mangler.

> *"Studier viser at vi i utgangspunktet får tillit til en forhandler som opptrer samarbeidsorientert. Men bare dersom dette gjenspeiler forhandlerens egen personlighet. Vi får ikke tillit til en person som av natur er individuelt orientert selv om han går inn i rollen som er samarbeidets mann"* (BI, 2015).

For å få til en integrasjonsforhandling der begge parter er fornøyde med resultatet er man altså avhengig av tillit. Dette oppnår man hvis begge partene er samarbeidsorientert. Hvis bare én av partene oppfatter den andre til ikke å være samarbeidsorientert, brytes tilliten, og resultatet blir dårligere enn det kunne ha blitt.

4.4.1.3. Hvorfor velger man ikke alltid integrasjonsforhandlinger?

Selv om det er mange fordeler med integrasjonsforhandlinger, er det ikke nødvendigvis slik at partene opplever dette som den beste måten å forhandle på. Det er flere grunner til dette. For det første er fordelingsforhandlinger tidsbesparende, samtidig som det er den måten å forhandle på mange kjenner til fra før. For det andre må forhandlingen ha det vi kaller et

integrasjonspotensial. Med dette mener vi at det må være mulig å komme frem til en bedre løsning enn et rent kompromiss. Hvis forhandlingen f.eks. bare dreier seg om pris, har ikke dette nok dimensjoner i seg til å skape en vinn-vinn-forhandling. For det tredje er man også helt avhengig av at begge partene er motiverte til å starte forhandlinger som ofte vil være både komplekse og tidskrevende. Dette er ikke alltid tilfellet (Rognes, 2015, s. 62).

4.4.1.4. Flerpartsforhandlinger

Til nå har vi sett på forhandlingstyper som kjennetegnes av at det er to parter som forhandler med hverandre. Det finnes imidlertid en forhandlingstype der flere parter kan forhandle med hverandre samtidig. Dette kalles flerpartsforhandlinger. "*Slike forhandlinger skiller seg primært fra topartsforhandlinger ved sin kompleksitet. Med flere parter øker antallet interesser, oppfatninger og løsningsmuligheter"* (Rognes, 2015, s. 83). Dette kommer f.eks. frem ved at partene kommer inn i forhandlingene med ulike forventninger og/eller strategier. *"En person eller organisasjon kan f.eks. gå inn i forhandlinger med en individualistisk strategi, der formålet er å ta vare på sine egne interesser uavhengig av resultatet for gruppen som helhet"* (Rognes, 2015, s. 90). Samtidig kan noen rundt bordet sitte med en koalisjonsstrategi, som betyr at de ønsker å skape et slags samarbeid, eller en allianse, med noen andre rundt bordet. Får de til dette, kan det føre til et flertallsdiktatur, der de ser bort fra mindretallets interesser. I tillegg kan det kanskje sitte noen rundt bordet med en integrasjonsstrategi som ligner på den som er forklart ovenfor. Hvis dette er tilfellet i en forhandlingssituasjon, er det ikke vanskelig å se for seg at det kan være utfordrende å komme frem til en felles løsning (Rognes, 2015, s. 91-93). Det er allikevel noen taktiske grep man kan benytte seg av for å komme frem til gode felles løsninger.

4.4.1.4.1. Hvordan få flerpartsforhandlinger til å fungere?

"Forhandlingene må struktureres for at dynamikken i forhandlingene skal bli konstruktiv. Den første fasen i flerpartsforhandlinger bør derfor være at partene enes om prosedyrene og arbeidsformen i møtet" (Rognes, 2015, s. 84). Deretter må partene klargjøre forhandlingsproblemet, og sikre at alle partene angriper dette samlet. Det er først når dette er gjort det er konstrukt å snakke om pakkeløsninger, løsningsforslag og konkrete løsninger (Rognes, 2015, s. 84-85). For å få til dette er man avhengige av en god leder for forhandlingene. *"Lederrollen er svært kritisk i flerpartsforhandlinger"* (Rognes, 2015, s. 95). Dette kan være en utfordring når det er flere parter i forhandlingen. Hvem skal egentlig være leder? Noen vil kanskje ikke være det, og det blir heller ikke nødvendigvis tatt godt imot av

de andre rundt bordet hvis én person eller organisasjon tar på seg dette ansvaret selv. En uavhengig leder er en viktig forutsetning for å få til gode flerpartsforhandlinger. *"En uavhengig forhandlingsleder kan være nyttig for å utvikle en felles forståelse av forhandlingsproblemet (avklaringer av fakta og interesser) og sikre at prosedyrer blir fulgt"* (Rognes, 2015, s. 96). På denne måten kan partene rundt bordet stole på at forhandlingslederen ikke tar kommandoen på grunn av strategiske valg, samtidig som lederen sørger for at prosedyrene og arbeidsformen de ble enige om i den første fasen opprettholdes. Dette er, på papiret, effektive strategier for å få flerpartsforhandlinger til å fungere.

4.5. Det psykologiske spillet i forhandlinger

Når man forhandler er det ikke til å komme unna at det til tider er et spill for å få det slik du vil. Virkelig gode forhandlerne vet hvordan de bevisst skal benytte seg av psykologiske effekter for å påvirke. I dette delkapittelet skal vi se nærmere på hvordan psykologiske effekter og strategier kan være viktig for å oppnå et fordelaktig utfall av forhandlingen.

4.5.1. Starttilbud og reservasjonspunkt

Når man er i en forhandling er det viktig å være klar over hvordan starttilbudet ditt kan påvirke motpartens oppfatning om sluttresultatet. Dette er i psykologien kjent som forankrings- og tilpasningseffekter. Dette gjør seg særlig gjeldende i fordelingsforhandlinger. Når du kommer med ditt første tilbud, har den andre parten normalt "mistanker" om at dette tilbudet er litt optimistisk. En god forhandler vil derfor komme med et mottilbud der ditt starttilbud nedjusteres, og antar at ditt reservasjonspunkt er lavere enn ditt første tilbud. Forskning viser imidlertid at det er vanskelig å nedjustere det første tilbudet nok, hvis det oppfattes som realistisk (Rognes, 2016, s. 46). Flere velger derfor å gå ut med høye åpningstilbud, nettopp fordi de vet at denne justeringen er vanskelig (Vindeløv, 2013, s. 128). Å være den som starter forhandlingene ses på som en fordel. Det er imidlertid ikke utelukkende fordeler ved å starte forhandlingene. Dersom tilbudet som kommer først oppfattes som for ekstremt er det kort vei til mistillit og brudd i forhandlingene. Manglende kunnskap om den andre partens reservasjonspunkt kan føre til at forhandlingene begynner på feil "nivå". Det er heller ikke fordelaktig å begynne for lavt. Da vil den andre parten godta tilbudet, og du har selv "tapt". Dersom du ikke er sikker på reservasjonspunktet til den andre parten kan det derfor være lurt å overlate starttilbudet til den andre parten. Da må du

imidlertid være klar over at du selv er sårbar overfor de nevnte forankringseffektene (Rognes, 2016, s. 46-47).

For at man ikke skal bli "lurt" av forankringseffekten velger mange å gå inn i forhandlinger med et klart reservasjonspunkt, en absolutt nedre/øvre grense for hva de kan gå med på i en avtale. Dette er rett og slett for å klarlegge tydelig for en selv hva den laveste akseptable løsningen for forhandlingen er. Dette gir forhandleren et tydelig skille for når man skal gå i brudd eller fortsette forhandlingene. En fornuftig forhandler går med andre ord ikke med på en avtale under sitt reservasjonspunkt. Reservasjonspunktet er et virkemiddel som blir brukt til å forhindre forhastede beslutninger og motstå fristelsene til å akseptere uten å ha vurdert tilbudet grundig. Fordelen med å ha et slikt reservasjonspunkt er at det kan redde deg fra en avtale du senere vil angre på. Ulempen med dette er derimot at man kan miste fleksibilitet i forhandlingssituasjonen. Det er ingenting motparten kan si som kan endre reservasjonspunktet ditt. Det begrenser din evne til å kunne dra rask nytte av eventuell nye momenter som kommer frem under forhandlingen. Reservasjonspunktet har derfor en tendens til å hemme kreativitet i forhandlingene. Skreddersydde løsninger som ville forene ulike interesser og er mer fordelaktig for både deg og dem kan bli vanskeligere å forhandle frem (Fisher, Ury og Patton, 2011, s. 100-101).

4.6. Den menneskelige delen av forhandlinger

I forhandlinger mellom to forskjellige institusjoner eller selskap har man lett for at man omtaler motparten som "den andre siden". Det er viktig å huske på at man møter mennesker, som har følelser, verdier, forskjellige bakgrunner og med forskjellige synspunkter på samme situasjon. Mennesket er uforutsigbare i en forhandlingssituasjon og ulike individer kan reagere veldig forskjellig på samme situasjon (Fisher et al., 2011, s. 20). *"Det menneskelige aspektet av forhandlinger kan være nyttig eller katastrofal. Dersom man etablerer et arbeidsforhold der tillit, forståelse, respekt og vennskap er bygget opp over tid, kan dette gjøre at forhandlingen blir mer effektiv og går smertefritt"* (Fisher et al., 2011, s. 25). Ved en integrasjonsforhandling er det dette arbeidsforholdet man ønsker å oppnå. Dersom man skal komme til felles løsninger og disse momentene ikke er på plass, vil det bli stopp i forhandlingene, og det blir enklere for partene å gå i brudd.

Man forhandler i utgangspunktet for å tilfredsstille sine egne behov man har i konflikten med motparten. Det vil dog være naturlig at man også har en interesse i å ivareta det fremtidige forholdet til motparten. Man ønsker å forhandle på en måte som vil styrke de fremtidige relasjoner og fremtidige forhandlinger. Det kan i situasjoner der man skal ivareta kunderelasjoner, forhandle med samarbeidspartnere, familiemedlemmer, medarbeidere, offentlige tjenestemenn eller utenlandske nasjoner være viktigere å ivareta det gode forholdet mellom parten enn et spesielt moment i en forhandling (Fisher et al., 2011, s. 21-22). I den sammenheng er det viktig å vurdere hvordan forholdet kan bli negativt påvirket av forhandlinger, og hvilke konsekvenser det vil få for ditt mandat. En av de viktigste egenskapene en god forhandler har er å se situasjonen slik motparten ser det og deretter handler smart basert på denne informasjonen (Fisher et al., 2011, s. 25). Dersom situasjonen tilsier at man ødelegger det fremtidige forholdet med motparten, er det viktig å se gjennom motpartens "øyne" og forstå hvilke konsekvenser dette kan få.

4.6.1. Hvordan forholde seg til motparten sine interesser?

Motivasjonen i forhandlinger er de ulike interessene. I forhandlinger skal man enten ivareta personlige interesser eller interessene til det mandatet man har fått. Det er interessene som er bakgrunnen for hvorfor man ønsker å forhandle. Hvordan interessene dine blir ivaretatt er grunnlaget for avgjørelsen og om man går med på en avtale eller ikke (Fisher et al., 2011, s. 43). Dersom man fokuserer for mye på egne interesser i forhandlinger vil man få en tendens til å ha altfor optimistiske forventninger til omfanget av mulige avtaler (Fisher et al., 2011, s. 56). Det vil av den grunn være fornuftig å sette seg inn i motpartens interesser, og anerkjenne at motpartens interesser i forhandlingen er en del av problemet. Hvis man gir et inntrykk av å ha forstått motparten sine interesser vil de i større grad høre på deg. Motparten vil få et inntrykk av deg som en sympatisk forhandlingspart, og det er større sannsynlighet for at motparten anerkjenner dine interesser i forhandlingene (Fisher et al., 2011, s. 53).

4.6.2. Gjør det enkelt for motparten

Suksessen i en forhandling avhenger av at den andre siden tar en beslutning du ønsker. Det er derfor viktig å gjøre beslutningen for motparten så enkel som mulig. Dersom det blir enkelt og behagelig for motparten å gå med på avtaleforslaget er sannsynligheten større for at de aksepterer forslaget. Dette kan virke åpenlyst, men feilen forhandlere ofte ender opp med, er å gjøre det unødvendig komplisert for motparten. Snarere enn å gjøre ting vanskelig for den andre siden, vil du konfrontere dem med et valg som er så smertefritt som mulig (Fisher et

al., 2011, s. 78). Ved å forberede flere løsningsforslag, kan man starte med å presentere den enkleste løsningen. Ved utarbeidelse av løsningsforslag må man finne de vilkår som motparten kan gå med på, men som allikevel er attraktive for dem og for deg selv. For å gjøre løsningsforslaget attraktivt for motparten må man presentere hvilke positive konsekvenser motparten får ved å gå med på vilkårene. Forhandleren sin oppgave er å gjøre motparten oppmerksom på, og forklare hvorfor løsningsforslaget er positivt for dem (Fisher et al., 2011, s. 79).

4.7. BATNA

BATNA er en forkortelse for (Best alternative to a negotiated agreement). BATNA brukes for å vurdere hvilke andre alternativer du har i en forhandlingssituasjon der du er på vei til å inngå avtalen med motparten. I forhold til bruken av et absolutt reservasjonspunkt må man vurdere om det absolutte reservasjonspunktet til motparten skal avvises eller aksepteres (Fisher et al., 2011, s. 101). Det faktiske laveste akseptable løsningen i forhandlingen for motparten blir ikke alltid presentert. Noe av av forhandlingskunsten er å gi motparten et inntrykk av at man ikke kan gå lavere, selv om man faktisk kan det. Det vil av den grunn være naturlig å spørre seg: Hvilke alternativer har jeg dersom jeg ikke går med dette forslaget? Hva blir resultatet dersom jeg aksepterte forslaget? Slike spørsmål er utgangspunktet for hvordan en måler sin BATNA i en foreslått avtale. Slike spørsmål kan beskytte deg mot å akseptere vilkår som er ugunstige for deg, og fra å avvise et forslag som faktisk er ditt beste alternativ (Fisher et al., 2011, s. 102).

I stedet for å utelukke enhver løsning som ikke oppfyller din nedre grense, kan du sammenligne forslaget med BATNA for å vurdere om dine interesser blir mest tilfredsstilt av å akseptere eller å avvise forslaget. Det er derfor veldig viktig å være sikker på sin BATNA. Dersom man er usikker på hvilke alternativer man har dersom forhandlingene går i brudd, forhandler man med "øynene lukket" (Fisher et al., 2011, s. 102). Dersom man ikke har vurdert sine alternativer ved brudd i forhandlingene vil man eksempelvis være for optimistisk, og anta at man har flere muligheter enn man faktisk har ved et brudd (Fisher et al., 2011, s. 102). Jo bedre man har vurdert sine alternative muligheter, og de er gode, desto bedre maktposisjon får man i forhandlingene. Folk flest assosierer makt i forhandlinger med eksempelvis politiske forbindelser, rikdom, militærstyrke og fysisk styrke. Men makt i en forhandlingssituasjon mellom to parter avhenger primært av hvilke gode alternative løsninger

man har dersom avtalen går i brudd. Den parten med minst gode alternative løsninger vil ha mindre makt i forhandlingen (Fisher et al., 2011, s. 104). Derfor er det viktig å bevisst utvikle din egen BATNA, gjennom å ha tenkt på alle mulige alternative løsninger dersom forhandlingene går i brudd. Attraktive alternativer venter som regel ikke på deg, du må utvikle dem selv (Fisher et al., 2011, s. 105).

4.8. Risiko i eiendomsutvikling

For de som ikke jobber i bransjen eller ikke har fått teoretisk "input" om eiendomsutvikling er det ikke åpenbart hvorfor vi skriver om forhandling/samhandling mellom eiendomsutviklerne og kommunen. For å forstå hvorfor dette er så viktig mener vi det er nødvendig å ha en forståelse av risiko i eiendomsprosjekter. Eiendomsutvikling handler nemlig i stor grad om å redusere risiko. Er man god til å forhandle/samhandle med kommunen, mener vi dette er en måte å redusere den samlede risikoen gjennom å håndtere en særskilt del av risikobegrepet - se neste delkapittel om ulike risikogrupper. For å bygge videre på den teoretiske fundament nevnt innledningsvis i dette kapittelet, vil vi videre gå inn i teori knyttet til risiko. Dette mener vi vil gi en forståelse av hvorfor forhandling/samhandling er så viktig og hvordan dette kan redusere risikoen i eiendomsutviklernes prosjekter på Fornebu.

4.8.1. Risikobegrepet

Risikobegrepet kan defineres som *"en allmenn forståelse av risiko referer ofte til farer, trusler, ødeleggelser, katastrofer o.l."* (Nordahl, 2014 s. 139). I forbindelse med eiendomsutvikling er det ikke nødvendigvis dette vi tenker på når vi snakker om risiko. I forbindelse med eiendomsutvikling *"handler gjerne risiko om forventninger om fremtidige hendelser, usikkerhet om utvikling og når det gjelder eiendomsutvikling; usikkerhet om avkastning"* (Nordahl, 2014, s. 139). I økonomisk forstand vil risiko handle om hendelser som får direkte økonomiske konsekvenser. I risikobegrepet knyttet til økonomi *"ligger det en antakelse om at et individ eller foretak vil forsøke å maksimere utbyttet og at det finnes informasjon og tid nok til å balansere for og imot en handling, for eksempel en investering"* (Nordahl, 2014, s. 140). Når vi bruker begrepet "risiko" videre i oppgaven refererer vi til forventninger om fremtidige hendelser som gir usikkerhet om avkastningen til utvikler som får en direkte økonomiske konsekvensene dersom den inntreffer.

4.8.2. Risikogrupper

Det er flere måter å gruppere risiko i eiendomsutviklingsprosjekter, og det er ulik gruppering og navngiving innenfor ulik litteratur. Vi har basert oss på grupperingen som Barlindhaug og Nordahl (2011, s. 47-50) har brukt i sin NIBR-rapport fra 2011. Risikogruppene er delt inn i reguleringsrisiko/politisk risiko, produksjonsrisiko, markedsrisiko og finansieringsrisiko. For vår masteroppgave er det reguleringsrisiko/politisk risiko som vil bli mest utdypet, da utbyggingsrekkefølgen som er essensielt for vår oppgave kommer av beslutninger knyttet til kommunedelplanens innhold, og dermed "reguleringsrisiko". Markedsrisiko og finansieringsrisiko vil bli belyst i noe grad, da risikoen blir påvirket av konsekvensen av utbyggingsrekkefølgen. Produksjonsrisiko blir ikke påvirket av utbyggingsrekkefølgen, og vil bli utdypet i mindre grad.

4.8.2.1. Reguleringsrisiko/politisk risiko

"Reguleringsrisiko viser til potensielle fordeler eller ulemper som hefter ved offentlige reguleringsbeslutninger i forhold til enkeltaktørers interesser og prioriteringer" (Nordahl, 2014, s. 139). Dette kalles ofte også for politisk risiko. Dette er fordi det er politikerne som sitter med makten i reguleringsarbeidet. Hvis politikerne har bestemt seg for at en plan skal endres kan dette føre til at utbyggerne må endre, utsette eller kansellere hele prosjektet sitt. Dette er naturligvis en stor usikkerhetsfaktor for utbyggerne.

I den innledende fasen i reguleringsplanprosessen har normalt utbyggerne som hensikt å få frem hvilke forhold som kan påvirke rammer og betingelser for prosjektet. De viktigste momentene å få avklart er i utgangspunktet arealformål, utnyttingsgrad og bestemmelse i reguleringsplanen om rekkefølgebestemmelser. I pbl. (2008) § 12-5 kommer det frem at avklaringen knyttet til hva området kan brukes til er definisjonen av arealformål. Dette er med på å oppklare de fremtidige inntektene utbygger kan kalkulere i prosjektet. Det vil være beslutninger tilknyttet rekkefølgebestemmelser som avgjør rekkefølgen på de ulike tiltakene som skal gjennomføres. Dette vil påvirke tidspunktet og omfanget av kostnaden til grunneierbidrag før utbyggernes byggestart.

4.8.2.2. Markedsrisiko

"Siden det ofte tar lang tid fra tomteakkvisisjon til ferdigstilling av boligene, vil det selv med et relativt stort forhåndssalg være stor usikkerhet omkring framtidige salgspriser og dermed fortjenestemuligheter" (Barlindhaug og Nordahl, 2011, s. 49). Markedsrisiko er i hovedsak

risikoen for at det skjer noe uventet med de markedene utbygger er eksponert mot. Utbygger kan tilpasse seg endringer dersom etterspørselen etter en spesiell boligtype, materiale, boligsammensetning eller lignende endrer seg. Det er ikke like enkelt å tilpasse seg makroøkonomiske hendelser som påvirker betalingsstyrken til folket eller investeringsviljen til investorer. Dersom byggekostnadene til prosjektet har blitt høyere er dette noe utbygger må leve med. Dette er eksterne forhold som utvikler ikke kan forutse. Risikoen blir større, desto lengre tid det er fra utbygger kjøper tomten til utbygger skal selge den nyoppførte bygningsmassen. Det samme gjelder dersom det forekommer en utsettelse i prosjektet. *"Blant annet vil forutsigbarhet i forhold til reguleringsbeslutninger bidra til å redusere både finansrisiko og markedsrisiko: utbygger kan i større grad forutse hva som kan oppføres på eiendommen og ikke minst når utbyggingen kan starte"* (Barlindhaug og Nordahl, 2011, s.49). Dersom kommunen bestemmer at utbyggerne må utsette prosjektene sine medfører dette også en økt markedsrisiko. De er mer sårbare dersom det skulle skje noe uventet med boligmarkedet, byggekostnader, næringsmarkedet, boligetterspørselen eller lignende mens de venter på byggestart.

4.8.2.3. Finansieringsrisiko

Ved tomtekjøpet vil det være forskjell fra en utbygger til en annen hvordan kjøpet er finansiert. *"Finansieringsrisikoen er knyttet til endringer i rentesatser, spesielt på kapital som bindes i tomtekjøp, men også renter som må betales på byggelån under oppføring av boligene"* (Barlindhaug og Nordahl, 2011, s. 50). Denne risikofaktoren blir større dersom det er lang tid fra tomten blir kjøpt til man skal selge ny bygningsmasse i prosjektet. Det samme gjelder dersom det forekommer en utsettelse i prosjektet, da dette vil påføre utbygger direkte høyere kapitalkostnader og større risiko til endringer i rentesatser (Nordahl, 2014, s. 141).

4.8.2.4. Produksjonsrisiko

Produksjonsrisiko omhandler risikoen for å få utbygget prosjektet til normert tid uten uforutsette kostnader. Valg av entreprisemodell er en avgjørende faktor for ansvaret ved forsinkelse eller ved uforutsette kostnader i selve utbyggingen. "*Ved totalentrepriser er det entreprenørselskapet som tar risikoen for at prosjektet blir gjennomført som planlagt. Eventuelle overskridelser, byggskader og feil rammer ikke utbygger, men entreprenør*" (Barlindhaug og Nordahl, 2011, s. 48). Totalentreprise kan virke åpenlys som mest fornuftig da utbygger fraskriver seg ansvaret og risikoen ved gjennomføring av prosjektet. Det koster imidlertid å fraskrive seg ansvar, og en totalentreprise skal ha en høyere kostnad enn ved

entreprisemodeller der utbygger styrer en større del av prosessen selv. Entreprisemodellen bør derfor bli tilpasset risikobildet utbygger ønsker og hvilken kompetanse utbygger har internt i sin organisasjon til å gjennomføre prosjekter i egen regi.

4.9. Samhandling

Historisk har Norge en lang tradisjon for at boligbyggingen skjer i et samspill mellom lokale myndigheter og private boligutviklere. Rollen til utbyggeren var å oppføre boliger på tomter som er gjort tilgjengelig av kommunene. Dette har i senere tid endret seg til en mer markedsbasert boligforsyning (Nordahl, 2015, s. 94).

> *"Begrepet* [samhandling] *innebærer at private kommersielle aktører erverver arealer egnet for boligbygging, regulerer disse for den type boliger som de ser at etterspørres i markedet, skaffer kreditt på det private kredittmarkedet, oppfører boligene og avhender disse uten restriksjoner i pris eller målgruppe"* (Nordahl, 2015, s. 94).

Dette setter premisser for hvordan praksisen for hvordan kommunen og eiendomsutviklere må samhandle i større grad med hverandre på. Samhandlingen blir mer kompleks nå enn tidligere, og det krever i større grad god kommunikasjon og gjensidig forståelse for å komme frem til gode løsninger. *"Hovedutfordringen ligger i kommunens utøvelse av planmyndighet på det ene siden og økonomiske forutsetninger for gjennomføring på den andre"* (Jensen, 2014, s. 135). Kommunen må ta hensyn til den økonomiske lønnsomheten utvikler har i prosjektet ellers vil det ikke bli gjennomført.

> *"En plan for prosjekt som f.eks. ikke gir tilstrekkelig lønnsomhet ved privat gjennomføring under de til enhver tid rådende markedsforhold, vil neppe bli gjennomført. Dette har ikke alle kommuner helt tatt inn over seg ennå. Det kreves derfor betydelig innsats for tiltakshavere for å begrunne dette gjennom fakta. Men, på samme måte vil det også kunne hevdes at for få private tiltakshavere er i stand til å ta inn over seg samfunnsmessige behov og avveininger, og se sin rolle i et utvidet perspektiv som samfunnsbygger"* (Jensen, 2014, s. 135).

Dette er et essensielt moment også for forhandlinger om utbyggingsavtaler som vi tok for oss tidligere i kapittelet. Derfor er det et godt tegn at "*det virker som om det stadig blir bedre samarbeidsforståelse rundt om i kommunene og blant tiltakshavere*" (Jensen, 2014, s. 135).

4.9.1. Samhandling som virkemiddel for å redusere risiko

Som nevnt har Nordahl (2014, s. 139) definert reguleringsrisiko som *"potensielle fordeler eller ulemper som hefter ved offentlige reguleringsbeslutninger i forhold til enkeltaktørers interesser og prioriteringer"*. Det vil være gunstig å få avklart reguleringens innhold raskt, slik at man reduserer risikoen i prosjektet tidligst mulig. *"Avklaringen med kommunens administrasjon kan både skje uformelt gjennom vanlig henvendelse, og gjennom oppstartsmøtet"* (Jensen, 2014, s. 127). Det vil i denne tidlige fasen i reguleringsplanprosessen være ønskelig å få avklart mest mulig for utbygger, og med det redusere risikoen. Det er viktig at utbygger ser på hvilke momenter kommunen ønsker å sikre i reguleringsplanen. *"I privat regulering må utbygger samhandle med kommunens fagmiljø for å sikre at all vesentlig kvalitet som disse bestemmelsene er ment å ivareta blir fulgt opp i planen"* (Jensen, 2014, s. 131). Dersom dette ikke blir fulgt opp i planen vil kommunen kunne komme med "overraskende" avgjørelser for utbygger. I denne sammenheng vil avgjørelsene mest sannsynlig bli til ulempe for utbyggeren.

4.9.2. Samhandling som verktøy for kommunene

> "*Stadig mer av initiativet til plangjennomføring påhviler de private initiativtakere til prosjektet eller krever en felles offentlig og privat innsats med innbyrdes avhengigheter, så er det behov for gode samhandlingsmodeller. Her har vi ikke kommet særlig langt i Norge*" (Jensen, 2014, s. 135).

Med at vi ikke har kommet særlig langt i Norge med dette menes at det legges opp til at prosessene etter plan-og bygningsloven skal være tilstrekkelige. *"Plan- og bygningsloven forutsetter at kommunen som myndighet sitter i førersetet og leder det praktiske initiativet i planleggingen og gjennomføringen av utviklingsprosjekter" (Jensen, 2014, s. 135).* I de fleste tilfeller vil det nok også være tilfelle at prosessene i pbl. (2008) er tilstrekkelige. Endringen til en markedsbasert boligforsyning der private initiativtakere i større grad påvirke det til at det blir flere situasjoner der nettopp prosessene i plan- og bygningsloven ikke er tilstrekkelige.

"Pågående samfunnsendringer med hensyn til forventninger om hvem som skal stå for gjennomføringen, reiser egentlig behov for å revidere både rutiner og organisering i kommunene. Dette har det til nå vært gitt liten grad av oppmerksomhet" (Jensen, 2014, s. 134). Kommunene i Norge har frihet til å opptre ulikt på bakgrunn av politisk organisering eller av partisammensetningen i kommunestyret. Dette medfører at det ikke ligger en mal for retningslinjer for hvordan kommunen skal opptre i samhandling med eiendomsutviklere. Man kan tenke seg at dette blir påvirket av politisk sammensetning. *"Imidlertid bør man være klar over at kommunenes atferd på området ikke nødvendigvis er avhengig av verken den politiske organiseringen eller av partikonstellasjoner i komiteer og kommunestyrer" (Jensen, 2014, s. 134).* Med andre ord kan det være behov for generelle retningslinjer for hvordan atferden til kommunen skal være i åpen samhandling med eiendomsutviklere uavhengig av politisk sammensetning. Dette gjelder også fordi **"***kommuner åpner nå i større grad for åpen samhandling i stedet for utelukkende lukket internt styrt skriftlig tilbakemelding"* (Jensen, 2014, s.135).

Flere kommuner velger nå åpen samhandling og behovet for klare retningslinjer i åpen samhandling blir viktigere i fremtiden. Et bilde på hva kommunen kan gjøre for å oppnå god åpen samhandling kan være at:

> *"De kommuner som er kommet lengst i denne sammenheng har på hver sine måter forsøkt å markere hva kommunen vil styre og kontrollere selv for å tydeliggjøre kommunale interesser. Kommunen må også åpne opp for samhandlingsformer som er konstruktive for kontakt, informasjonsmøter og forhandlingsløsninger. Å skape gode arenaer for samhandling og gjensidig forståelse står sentralt, uten at det skal misforstås til «servilitet» fra kommunens side, eller forventninger om "kardemommeby-lignende" tilstander*" (Jensen, 2014, s. 135).

Dette er på mange måter gode retningslinjer, men de er ikke konkrete nok. Det å skape åpen samhandling er noe utfordrende å konkretisere, og derav ikke etablert tydelige retningslinjer for i kommunene.

Kapittel 5 - Drøftelse/analyse

5.1. Kunne forhandlingene fra Bærum kommune og Akershus fylkeskommune sin side vært organisert annerledes?

Som vi har forklart tidligere, foregår det egentlig to ulike forhandlingssituasjoner mellom det offentlige og eiendomsutviklerne.

- Den ene forhandlingssituasjonen dreier seg om utbyggingsavtale knyttet til den sosiale infrastrukturen mellom Bærum kommune og eiendomsutviklerne.
- Den andre handler om grunneierbidragene til den planlagte t-banen. Her er det Akershus fylkeskommune som er part mot eiendomsutviklerne.

Slik det har blitt lagt opp til i denne prosessen har forhandlingene mellom Bærum kommune-eiendomsutviklerne og Akershus fylkeskommune-eiendomsutviklerne skjedd i separate møter. Eiendomsutviklerne har for eksempel forhandlet om utbyggingsavtale med Bærum kommune i Sandvika den ene uka, og bidragene til t-banen hos fylkeskommunen i Oslo uka etter. Etter å ha arbeidet med denne oppgaven, og hørt hva intervjuobjektene fortalte oss har vi blitt kritiske til hvordan disse forhandlingen har blitt lagt opp. Ville det ikke vært bedre både for eiendomsutviklerne, for kommunen og fylkeskommunen om disse forhandlingene ble samkjørt? Eller kunne det vært en mulighet at Bærum kommune hadde ansvar for begge forhandlingene alene?

Kommunaldirektør- samfunn i Bærum kommune, Arthur Wøhni, sier at *"det er forskjellig hvor flinke offentlige organer er til å samkjøre ting"*. Slik vi ser det har det vært dårlig samkjøring mellom Bærum kommune og Akershus fylkeskommune i disse forhandlingene, noe vi mener er uheldig for alle innvolverte parter. Når det gjelder eiendomsutviklerne mener vi de separate forhandlingene bringer med seg unødvendig usikkerhet i prosjektene deres. Som Wøhni også sier, *"er det totaliteten av kostnadene utbyggerne er interessert i. Det spiller ingen rolle om X antall kr skal gå til banen og X antall kr skal gå til kommunen. Det er de totale kostnadene som er viktig for dem".* Dette er en uttalelse vi er enige i. Som vi har vært inne på tidligere i oppgaven dreier mye av eiendomsutviklingen seg om å redusere risiko der det er mulig. Etter vår mening bringer den faktiske forhandlingssituasjonen med seg en del risiko, som trolig kunne vært redusert gjennom en samkjøring av forhandlingene. Slik det

er i dag vet ingen av partene, hverken utbyggerne og kommunen, hva grunneierbidraget til t-banen blir når de forhandler om sosial infrastruktur. Det er vanskelig for utviklerne å vite hvilke tilbud de kan komme med og hva de kan godta i forhandlingene om utbyggingsavtale før de vet hvor mye de skal betale i grunneierbidrag til t-banen. Dette tror vi hemmer forhandlingene. Utbyggerne vil sikre seg mest mulig økonomisk og vi mener dette kan resultere i et dårligere resultat for kommunen og fylkeskommunen. Dette kan vi illustrere med et eksempel. Hvis vi ser på OBOS så begynte de forhandlinger om utbyggingsavtale med Bærum kommune tilbake i 2015. På dette tidspunktet visste de ikke hvor mye de måtte ut med i grunneierbidrag til t-banen. Hvis det var vi som skulle gå inn i disse forhandlingene med Bærum kommune ville vår taktikk vært å gå ut unaturlig lavt. Her ville vi forsøkt å utnytte oss av de psykologiske effektene vi gikk gjennom i delkapittel 4.5. Grunnen til en slik taktikk er rett og slett fordi vi ikke hadde visst hva forhandlingene med fylkeskommunen hadde kostet oss. Vi ville derfor sikret oss å ha noe og gå på til de kommende forhandlingene. På denne måten tror vi de separate forhandlingene kan ødelegge for hverandre, sett fra kommunens- og fylkeskommunens ståsted.

En utfordring med en slik samkjøring er at dette trolig ville vært en krevende forhandlingssituasjon. Dette ville vært en typisk flerpartsforhandling, og som vi vet fra tidligere i oppgaven kan dette bringe med seg en del vanskelige situasjoner. Det er likevel mulig å gjennomføre, særlig om man følger de rådene vi la frem i forbindelse med flerpartsforhandlinger i teoridelen (delkapittel 4.3.1.4). Et av våre intervjuobjekter er helt klar på at en slik samkjøring ville vært mulig å gjennomføre. Informanten sa direkte at:

> *"Dette er ikke floskete ment, men vi kunne løst hele t-banefinansieringen, hele den sosiale infrastrukturen, gjennom å samle partene her i to-tre dager. Det kunne vært gjort for tre år siden. Vi kunne brukt en mekler, så hadde dette vært fastsatt".*

Denne uttalelsen er kanskje satt litt på spissen, men det ligger likevel mye i det. Vi tror det ville vært mye mer effektivt å forhandle disse avtalene sammen. Vi tror eiendomsutviklerne hadde vært mye enklere å forhandle med, om det hadde blitt gjennomført på denne måten. Ved å gjøre det på denne måten kunne kommunen og fylkeskommunen sagt at jo fortere vi får til en avtale, desto raskere kan dere begynne med utbyggingen. Dette ville vært en vinn-vinn situasjon for begge sider av bordet. Vi tror kommunen og fylkeskommunen ville fått en bedre økonomisk avtale av å gjøre det på denne måten, og vi tror eiendomsutviklerne ville

vært fornøyde fordi de kunne starte utbyggingen tidligere. En av de anonyme informantene er enig i dette, og sier at: *"For noen år siden var det vi som utbyggere som var veldig opptatt av å komme i gang, og vi kunne lagt ganske mye på bordet for dette".*

Hvorfor forhandlingene ikke har blitt samkjørt er vanskelig å svare på. I og med at Bærum kommune allerede var godt i gang med forhandlinger om utbyggingsavtale med OBOS når Akershus fylkeskommune startet forhandlingene om Fornebubanen, kan det tenkes at dette arbeidet ville føles bortkastet hvis de da skulle samkjøre forhandlingene. En annen grunn kan rett og slett være at de så det som svært utfordrende å samkjøre dette. Arthur Wøhni sa det *"ville vært krevende å gjennomføre"* da vi spurte om det ville vært fornuftig å forhandle om utbyggingsavtale med de tre eiendomsutviklerne sammen. Når kommunen anser dette som krevende, er det kanskje et stykke å gå før de vurderer en samkjøring av forhandlingene med fylkeskommunen som gjennomførbart. Begge de nevnte grunnene kan vise seg å være riktig. Vi tror imidlertid at grunnen til at forhandlingene har blitt organisert på denne måten "stikker dypere" enn de nevnte grunnene. Vår "hovedteori" er at dette har med tillit mellom de offentlige partene å gjøre. Som vi snakket om i delkapittel 4.4.1.2, får vi tillit til en part som åpner opp for samarbeid, men at denne tilliten brytes ned dersom en av partene mistenker den andre for å tenke mest på seg selv. Vi tror at dette kan være en utfordring ved en samkjøring av disse forhandlingene. Siden begge de offentlige etatene er ute etter mest mulig penger til sin "sak", tror vi rett og slett det kan være vanskelig for disse å samarbeide og "dra i en felles retning". Siden samkjøring av forhandlingene ikke ble valgt, og det kan være utfordrende på grunn av tillit, er det noen andre måter forhandlingene kunne vært organisert på?

5.1.1. Finnes det andre alternativer som kan legge til rette for en mer effektiv forhandlingsprosess?

Frem til nå har vi sett på alternativet der Bærum kommune og Akershus fylkeskommune kunne samkjørt forhandlingene om sosial infrastruktur og bidrag til t-bane. Her har vi kommet frem til at vi mener det ville vært bedre for begge sider av bordet om forhandlingene hadde blitt organisert på denne måten, men dersom tilliten mellom de offentlige partene mangler, vil det bli vanskelig å gjennomføre gode forhandlinger. Siden vi tror tilliten mellom de offentlige partene er et problem på Fornebu, skal vi se på enda et alternativ til organisering av forhandlingene som vi mener kan være enda bedre enn en samkjøring.

Vi mener at forhandlingene kunne vært organisert på den måten gjennom at Bærum kommune hadde fått ansvaret for forhandlingene om sosial infrastruktur og bidragene til t-bane utenfor Oslo helt alene. Ved dette alternativet hadde med andre ord ikke Akershus fylkeskommune sittet rundt forhandlingsbordet i det hele tatt. For denne måten å organisere forhandlingene på gjør i utgangspunktet akkurat de samme argumentene som for samkjøring av forhandlingene seg gjeldende. For dette alternativet slipper man derimot utfordringene knyttet til tillit mellom de offentlige partene. Ved å organisere forhandlingene på denne måten kunne Bærum kommune forhandlet seg frem til en totalpakke som inneholdt penger fra utbyggerne til både sosial infrastruktur og bidrag til t-bane. Når disse forhandlingene var over kunne de fordelt denne summen sammen med Akershus fylkeskommune. Denne måten å organisere forhandlingene tror vi ville ført til en enklere forhandling, både for de offentlige partene og utbyggerne. Siden vi tror forhandlingene ville blitt enklere er det naturlig å tenke at det også ble mer effektivt, noe som selvfølgelig er en fordel for alle aktører.

For at denne måten å organisere forhandlingene på skulle vært aktuell for Bærum kommune og Akershus fylkeskommune måtte de naturligvis hatt troen på at denne måten ville vært økonomisk lønnsom. Vi har naturligvis ikke et fasitsvar på dette, men vi tror at utbyggerne ville lagt mer penger på bordet hvis de så at det var mulig å komme tidlig i gang med prosjektene sine. Denne meningen skyldes det en av våre intervjuobjekter fortale: "*For noen år siden var det vi som utbyggere som satt og var veldig opptatt av å komme i gang. Og vi kunne lagt ganske mye på bordet for å komme i gang".* Dette utsagnet mener vi bekrefter at utbyggerne hadde vært villige til å gi enda mer penger tilbake dersom man hadde blitt tidligere ferdige med forhandlingene. Som sagt mener vi forhandlingene hadde blitt enklere, og dermed raskere unnagjort dersom Bærum kommune hadde hatt ansvar for disse forhandlingene alene. Når i tillegg en av våre informanter mener at utbyggerne var villig til å betale "ganske mye" for å komme tidlig i gang, er vi overbevist om at denne måten å organisere forhandlingene på også ville vært økonomisk fordelaktig for både Bærum kommune og Akershus fylkeskommune.

5.1.3. Kunne Bærum kommune gått frem på en annen måte i forhandlingene om utbyggingsavtaler?

Når forhandlingene om sosial infrastruktur og grunneierbidrag til t-bane likevel ikke ble samkjørt, ønsker vi å se nærmere på Bærum kommunes fremgangsmåte i forhandlingene om

utbyggingsavtaler med eiendomsutviklerne. Det er særlig to momenter som gjør at vi vil se nærmere på dette:

- Helt fra starten har vi stilt oss undrende, som vi tidligere nevnte gjennom arbeidet med dokumentstudiet, til at OBOS hadde sittet i forhandlinger med kommunen alene i flere år. Fra utsiden kan det se ut som OBOS har påvirket Bærum kommune gjennom arbeidet med KDP3. Disse antakelsene tror vi kunne vært unngått gjennom en annen forhandlingsstrategi fra kommunens side.
- Vi har også reagerte på at OBOS og Bærum kommune gjennom denne perioden har forhandlet om en utbyggingsavtale som i all hovedsak består av såkalte felteksterne kostnader.

Kostnadene OBOS og Bærum kommune har forhandlet om dreier seg som nevnt tidligere om barnehager, skoler, omsorgsinstitusjoner og lignende. Det er med andre ord ikke kostnadene knyttet direkte til OBOS sine prosjekter, men felteksterne kostnader de har forhandlet om. Det har også blitt sagt av Bærum kommune (2018a, s. 1) at ”*avtaleforslaget vil danne grunnlag for tilsvarende forhandlinger med de øvrige grunneieren på Fornebu”.* Ville det ikke da vært rett og rimelig at Selvaag Bolig og Aker fikk ta del i å danne dette grunnlaget, når en slik avtale påvirker dem også? Begge disse problemstillingene tok vi med oss inn i intervjurunden, og vi fikk flere interessante svar.

En av våre intervjuobjekter er blant dem som har reagert på at OBOS hadde forhandlet med Bærum kommune alene i to år. Parten sier at ”*vi opplever det som utfordrende at en aktør sitter så tett med kommunen i over to år. Da har de tid til å bearbeide, og utbyggingsavtalen de har kommet frem til bærer preg av dette”.* Intervjuobjektet trekker også frem viktigheten av å komme tidlig inn i forhandlingene. Parten sier at *”jeg tror at om kommunen hadde satt seg ned med alle tre aktørene samtidig, ville det vært endringer i det som ville kommet både i utbyggingsavtalen og utbyggingsrekkefølgen. Det er jeg ganske overbevist om”.* Parten mener med andre ord at det ville vært et annet resultat om kommunen hadde gjort disse forhandlingene som flerpartsforhandlinger.

Bærum kommune, ved Arthur Wøhni, er ikke så sikker på om det ville vært gunstig å holde forhandlingene om utbyggingsavtaler som flerpartsforhandlinger. Han sier at:

”Det hadde på en måte vært enklere om vi hadde en avtaleforhandling med de tre partene sammen, men jeg tror det hadde vært krevende å gjennomføre. I tillegg var det viktig for oss å komme tidlig i gang med forhandlingene. Det var derfor naturlig å begynne med OBOS i og med at vi ikke visste hvem som kom til å kjøpe de andre eiendommene”.

Argumentet om at flerpartsforhandlinger ville vært krevende, er som nevnt i forrige delkapittel, forståelig. Flerpartsforhandlinger er i utgangspunktet mer krevende enn en klassisk topartsforhandling. Her gjør argumentene som vi brukte i avsnittet om samkjøring av forhandlingene mellom kommunen og fylkeskommunen seg gjeldende. Det som er verdt å merke seg er da vi spurte Wøhni om det var noe han ville gjort annerledes i prosessen hvis han kunne begynt helt på nytt. Da var ikke flerpartsforhandlinger noe han trakk frem. Det kan derfor tyde på at flerpartsforhandlinger om utbyggingsavtaler aldri har vært aktuelt for Bærum kommune, og at de ville kjørt separate forhandlinger dersom de fikk starte prosessen på nytt.

Argumentet om at Bærum kommune ikke visste hvem som kom til å kjøpe de andre tomtene er et godt argument. Hvis de hadde lyst å komme i gang med forhandlingene tidlig, er det forståelig at de ikke ventet på potensielle eiendomssalg. Det vi imidlertid stiller oss undrende til er at kommunen ikke henvendte seg til Aker i 2015, da de begynte forhandlingene om utbyggingsavtale med OBOS. Aker kjøpte som tidligere nevnt arealene på Fornebuporten tilbake i 2011. Det er naturlig å anta at disse tomtene ble kjøpt for å bygge i fremtiden. Siden Aker var en relativt stor grunneier allerede i 2015 ville det i våre øyne vært naturlig å kontakte Aker samtidig som de kontaktet OBOS. Fra utsiden ser det noe uheldig ut at bare OBOS ble kontaktet, selv om de er en vesentlig større grunneier. Når det gjelder uttalelsen til en av våre informanter om at utbyggingsrekkefølgen hadde vært annerledes dersom Selvaag Bolig og Aker hadde kommet inn i prosessen på samme tidspunkt er Wøhni uenig. Han sier at:

”Rekkefølgen ville langt på vei vært den samme, fordi Selvaag Bolig og Aker sine tomter er knyttet til Koksa, og må vente på at t-banen er ferdig. Når det gjelder Aker sin tomt på Fornebuporten har dette området vært avhengige av E-18 forbindelse. Jeg vet det er flere som tenker at OBOS har hatt et fortrinn ved at de var først i forhandlinger og derfor kunne styre utbyggingen. Dette stemmer ikke. Det er tomtenes

beliggenhet som har noe å si, ikke hvilket selskap som skal bygge der. Vi er også veldig klare over at utbyggingsavtalene ikke skal styre planen, men planen som skal styre utbyggingsavtalen. Dette er riktignok krevende når begge momentene er i samspill samtidig".

Når det gjelder tidsbruken som er brukt i utbyggingsavtalen med OBOS tar imidlertid Bærum kommune litt selvkritikk. Wøhni sier at:

"Vi forhandlet med OBOS i to år, og har fått veldig kort tid med de siste utbyggerne. Jeg skulle ønske vi var tidligere i land med OBOS, og hadde fått lengre tid med de andre grunneierne. Utfordringen var at forhandlingene om utbyggingsavtale med OBOS skjedde parallelt som vi utarbeidet KDP3. OBOS ville naturligvis se hvordan KDP3 ble før de inngikk noen avtale, og det var derfor vanskelig for oss å bli raskere ferdig. Det var først dagen før rådmannen la frem sin innstilling til KDP3 at OBOS signerte utkastet til utbyggingsavtalen".

Det er heller ikke tilfeldig at kommunen valgte nettopp OBOS først. Wøhni sier angående dette at:

"Grunnen til at vi gjorde det på denne måten er jo fordi OBOS er den største grunneieren. Vi hadde håpet at de andre utbyggerne skulle ha tillitt til at OBOS hadde kvalitetssikret avtalen. Denne avtalen skulle danne grunnlaget for avtalen med de andre grunneierne, og vi trodde at hvis OBOS hadde kvalitetssikret den første avtalen ville det gå raskere med de andre. Et av tiltakene vi gjorde var å gi OBOS innsyn i våre regneark der vi kalkulerte hva de sosiale infrastrukturkostnadene kom til å bli. Når OBOS hadde fått tilgang til dette, kvalitetssikret det, og så skrevet under, trodde vi det ville gå raskere med de andre. Denne teorien har vist seg ikke å stemme helt".

Her kan det se ut som Bærum kommune har lagt opp til en integrasjonsforhandling (jf. delkapittel 4.4.1.2.) med OBOS, mens det med Selvaag Bolig og Aker har blitt lagt opp til fordelingsforhandling (jf. delkapittel 4.4.1.4.). I avtalen med OBOS ser det ut som kommunen har vært fleksible og åpne for samarbeid. Da dette var på plass, ser det ut til at kommunen har sett på de gjenstående forhandlingene som en del lettere. Vi tror dette er fordi

kommunen var av den mening at de gjenstående forhandlingene ville dreie seg om pris, altså typisk fordelingsforhandling. Dette går oftere raskere enn integrasjonsforhandlingene. Som Wøhni sa, ”*har denne teorien vist seg å ikke stemme helt”.* Et av våre intervjuobjekter beskriver det på en tilsvarende måte:

> *“Jeg tror kommunen har tenkt at alle andre aktører tenker likt som OBOS, og ikke tenkt at hver sitter med sine tomter som har sine plusser og minuser. Jeg opplever det som at kommunen har forventet at når man har kommet i land med OBOS, kommer man i land med alt. Det er ikke sånn det fungerer. De andre aktørene ønsker også muligheten til å påvirke avtalen på samme måte. Det er derfor man også reagerer på at de sitter i forhandlinger med OBOS i to år, for så å gi de andre tre måneder på de samme forhandlingene”.*

Ut i fra denne uttalelsen er det tydelig at kommunen bommet på teorien sin, og sett ut i fra rettferdighet og åpenhet er det liten tvil om at Bærum kommune burde lagt opp forhandlingene om utbyggingsavtaler annerledes.

5.1.3.1. Hva taler for Bærum kommunes forhandlingsstrategi?

Til nå har vi sett at enkelte informanter helst skulle sett at forhandlingene om utbyggingsavtale skulle vært en flerpartsforhandling fra starten av. Det synes å være mer rettferdig, og sett utenfra mener vi dette ville sett bedre ut. Sånn sett kan man si at Bærum kommune burde lagt opp forhandlingene om utbyggingsavtaler på en annen måte. Svaret er i våre øyne imidlertid ikke så enkelt. Vi mener Bærum kommune har vært i en utfordrende posisjon. Grunnen til det er rett og slett fordi på Fornebu må alt bygges fra ”scratch”. Alt av skoler, barnehager, omsorgsboliger, kulturhus osv. må bygges (jf. figur 9 i delkapittel 2.5). Vi snakker her om et område på størrelse med en middels stor norsk by (befolkningsmessig), og det meste skal bygges fra bunn. Som en av informantene våre sier, *”jeg tror ikke folk, kanskje heller ikke politikerne, faktisk fatter hvor stort dette totale utbyggingsprosjektet faktisk er, hvor mange mennesker som skal dit og hvor mye man trenger”.*

Det som uansett er vesentlig er at Bærum kommune ikke har penger til alt dette selv og er avhengige av bidrag fra grunneierne. Det er da ikke så underlig at de velger å gå for den desidert største grunneieren først. Her kommer teorien om BATNA inn (jf. delkapittel 4.7.). Hadde kommunen i realiteten et bedre alternativ enn det de valgte? Det tror vi egentlig de

ikke hadde. Uten bidragene fra OBOS ville det hvert fall ikke blitt noen utbygging av tilstrekkelig sosial infrastruktur på Fornebu, og det har Bærum kommune vært fullstendig klar over. Hvis de først lander avtalen med OBOS, vil nok kommunen føle at de har noe å falle tilbake på dersom forhandlingene med Aker og Selvaag Bolig blir vanskelige. Vi tror ikke Bærum kommune har turt å ta sjansen på en dårligere avtale med OBOS ved å la dem vente til de resterende tomtene ble solgt. OBOS som største grunneier skal tross alt betale mest. Hvis kommunen tror de kan få en god avtale med dem ved å starte forhandlingene tidlig, tåler de også å komme litt dårligere ut av de resterende forhandlingene på grunn av dårlig tid og utfordrende motparter. Det er kanskje problematisk at en aktør får sitte så lenge med kommunen og forhandle, men om vi hadde satt oss i kommunens posisjon, kan det fort hende vi hadde tatt det samme valget selv. OBOS er den største aktøren, og det er forståelig at kommunen tenker at det er denne avtalen de må lande. Som en av intervjuobjektene også sier, ”*kommersielt har kommunen gjort det riktige”.*

5.2. OBOS´ smarte forhandlingsstrategi i forhandlingene om utbyggingsavtale

Det har vært svært interessant å se hvilke forhandlingstaktiske grep OBOS har brukt i forhandlingene om utbyggingsavtale med Bærum kommune. Særlig med tanke på bruken av et tydelig reservasjonspunkt/forankringspunkt. OBOS sa nemlig at det var et krav at Bærum kommune måtte øke antall boliger på deres egne tomter med minst 2400 i forhold til det KDP2 la til rette for. Hvis ikke dette kravet ble innfridd ville de heller ikke gå med på noen utbyggingsavtale om sosial infrastruktur. Dette var reservasjonspunktet/forankringspunktet til OBOS, og de brukte denne forhandlingsteknikken til aktivt å vise hva de forventet da de skulle gå inn i forhandlingene med kommunen.

Dersom kommunen skulle gå med på kravet medførte dette noen "konsekvenser". De kunne ikke bare skru opp utbyggingsvolumet på OBOS sine tomter alene. De andre utbyggerne vil naturligvis ha en økning på sine tomter også dersom de skal være villig til å betale for sosial infrastruktur. Siden Bærum kommune må bygge den sosiale infrastrukturen fra "scratch" er de helt avhengige av at også de andre utbyggerne er med på det. OBOS sitt krav får derfor virkninger for hele den nye planen. Som vi nevnte tidligere hadde Bærum kommune en planramme på mellom 9000 og 11 000 i forslagene til KDP3. Dersom kommunen skulle innfri OBOS sitt krav om å øke antall boliger på deres tomter med 2400, som igjen fører til at de må øke utbyggingsvolumet hos de andre utbyggerne, betyr at man havner helt i den øverste delen av planrammen. At denne forhandlingsteknikken fungerte godt er det i våre øyne ingen tvil om. Dette kommer også frem gjennom hva Arthur Wøhni fortalte oss. Han sa at:

> *"Forutsetningen for å inngå avtalen er jo at det blir 11 000 boliger. Hvis da kommunen velger 9000 eller 10 000 boliger, så ligger det press der dersom kommunen ikke går med på det. Da må det reforhandles. Våre politikere vil nok si at det ligger en binding der på 11 000 boliger".*

Dette er antageligvis akkurat det OBOS ønsket å oppnå med sitt utspill. På denne måten sitter de med mye makt i forhandlingene. Her kan vi igjen dra inn teorien om BATNA (jf. delkapittel 4.7.). Hva er egentlig alternativet til kommunen?

Slik vi ser det har kommunen hatt to alternativer. Det ene er naturligvis å gå med på kravet til OBOS, som i praksis vil si å øke den totale boligrammen til 11 000. Da ivaretar man både OBOS sitt krav om økt volum på sine tomter, samtidig som de andre utbyggerne også opplever at de får økt utnyttelse. På denne måten vil de være et godt skritt nærmere en avtale om bidragene til sosial infrastruktur. Det andre alternativet vil være å gå for et lavere antall boliger som er nærmere den nedre delen av planrammen (9000 boliger), som planfaglig sett kanskje vil være bedre. Da ville det imidlertid vært stor risiko knyttet til gjennomførbarhet fordi OBOS kanskje ikke lenger er villige til å betale det som er nødvendig til sosial infrastruktur. Hvilket av alternativene som er best kommer litt an på hvilke øyne som ser. En risikovillig person vil kanskje si at vi går for den planen som vi selv mener er best, håper OBOS godtar premissene, og likevel blir med på spleiselaget til den sosiale infrastrukturen. En person som er opptatt av det "sikre" ville kanskje heller gått for planen der OBOS får det som de vil. Slik vi ser det heller nok Bærum kommune mer i retning av den sikre og trygghetssøkende argumentasjonen. Det virker som kommunen er svært lystne på å få gjennomført denne planen. Bærum kommune har brukt mye tid og ressurser, og de er ikke villige til å risikere at sluttforhandlingene ikke blir ferdigstilt når målet om avtale er så nær. Om det var det beste valget å gå med på OBOS sitt krav om merregulering kan diskuteres, men det var i det minste det tryggeste valget for Bærum kommune.

Et av våre intervjuobjekter hevder at kommunen ikke nødvendigvis tok det riktige valget. Aktøren sier at alle utbyggerne er fornøyde med merreguleringen, men er overrasket over at kommunen valgte en plan med så høy boligramme. Parten mener med andre ord at kommunen ikke hadde trengt å gå med på kravet til OBOS. Dette begrunner aktøren med økonomien som lå i prosjektene allerede før merreguleringen og sier:

> *"Hva er egentlig det magiske med 11 000 boliger? Hvis politikerne hadde brutt dette ned i detalj, mener jeg de burde sett dette. La oss si prisen på Fornebu er 100 000 kr per kvm. Det koster ikke mer enn 40 000 kr per kvm. å bygge. I tillegg må du legge på 10 000 kr per kvm. til sosial infrastruktur. Da sitter altså utbyggerne igjen med en margin på 50 000 kr per kvm. Med tanke på antall kvm. som skal bygges her blir det ekstremt store tall. Da skulle du tro at om boligtallet går ned 10-20% ville fortsatt utbyggerne vært der. Det overrasker meg at politikerne ikke har utfordret administrasjonen i Bærum kommune på dette. Jeg tror nemlig kommunen fint kunne kommet unna med 8-9000 boliger og hatt sitt planfaglige verktøy i behold".*

Denne uttalelsen er veldig interessant, og hvis denne informanten har rett i dette er det liten tvil om at dette forhandlingstekniske grepet fra OBOS har vært lurt, særlig hvis kommunen i utgangspunktet ønsket et lavere antall boliger. At OBOS har gjort en god forhandling kommer også frem i delkapittel 5.5.8.2. senere i oppgaven. Der viser våre økonomiske analyser at OBOS fint ville klart seg med en merregulering på 670 boliger fra KDP2 til KDP3 – omtrent 1700 boliger færre en kravet deres. Vi forklarte hvordan psykologi og makt kan påvirke en forhandlingssituasjon i delkapittel 4.5.1. Her har vi sett et veldig godt eksempel på dette i praksis.

5.3. Burde Bærum kommune valgt en annen type plan på Fornebu?

Som vi allerede har nevnt i delkapittel 4.2.3.3.1., står kommunen i utgangspunktet fritt til å benytte seg av hvilken type plan de vil. Siden dette er en skjønnsmessig vurdering som ikke får noen juridiske konsekvenser for kommunen er ikke dette noe vi skal analysere veldig grundig. Det er allikevel noen poenger vi mener er viktig å få frem, fordi som vi så i delkapittel 4.2.3.3.1. mener Kommunal- og moderniseringsdepartementet at det noen ganger er mer riktig med f.eks. en områdeplan fremfor en kommunedelplan.

Det første vi må si er at det i våre øyne ikke er så rart at Bærum kommune har valgt en kommunedelplan på Fornebu. I og med at det både har vært KDP1 og KDP2 tidligere, er det kanskje ikke så unaturlig at den neste planen som blir vedtatt på Fornebu følger i dette sporet. Men selv om det sånn sett ikke er unaturlig, er det mulig å stille spørsmål ved om det faktisk burde vært en områdeplan på Fornebu. Som nevnt tidligere sier Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2018, s. 19) at ”*dersom detaljeringsgraden er høy og planen går inn i spørsmål og avklaringer som har stor betydning for enkeltgrunneiere eller andre berørte, bør man som hovedregel velge reguleringsplan fremfor kommunedelplan”.* I KDP3 går kommunen inn i generelle bestemmelser om gater, miljø og boligbebyggelse osv., men også svært detaljerte bestemmelser om blant annet utnyttelse, høyder og MUA som får betydning for enkeltgrunneiere. Slik vi oppfatter KDP3 er den så detaljert at det i prinsippet ikke er nødvendig med en detaljregulering, for utbyggerne vet hva de har å forholde seg til. Etter en kommunedelplan blir vedtatt kreves det en ytterligere detaljregulering før utbyggingen på de ulike feltene kan begynne. Dette mener vi tar unødvendig tid og ressurser, og er noe som kunne vært redusert om denne prosessen hadde blitt kjørt som en områdeplan fra starten.

Et annet argument som taler for at Bærum kommune burde valgt en områdeplan for Fornebu er folkets tillit av plansystemet. Vi mener det er svært viktig for tilliten til hele plansystemet at befolkningen opplever at de har muligheten til å påvirke de kommunale planene. Vår oppfatning er at denne påvirkningskraften har blitt svekket når prosessen har blitt gjennomført som en kommunedelplan fremfor en områdeplan. Som vi vet fra delkapittel 4.2.6.1. kommer befolkningen generelt sent inn i planprosessen, og deres interesser blir gjerne sett på som svakere enn f.eks. utbyggerne. Dette medfører at befolkningen ofte har

liten påvirkningskraft på planen. Her mener vi derfor det kunne vært fornuftig å gjennomføre dette som en områdeplan. Grunnen til dette er fordi slike planer er det mulig å klage på, noe vi tror øker sjansene til befolkningen generelt å påvirke utfallet av planen. Sett utenfra ser det ikke ut som befolkningen generelt har fått gode nok muligheter til å påvirke planen, og vi tror det er fort gjort at denne gruppen har følt seg maktesløse i KDP3-prosessen. Dette tror vi kunne vært unngått i større grad om planen var en områdeplan, noe som igjen ville vært gunstig for befolkningens tillit til plansystemet.

Svaret på om Bærum kommune burde valgt en annen type plan på Fornebu er etter vår mening ja. Før det første er detaljeringsgraden høy, noe som tilsier at det burde vært en reguleringsplan, og for det andre mener vi at dette vil øke folks tillit til plansystemet. Vi tror også det hadde vært lettere for de som er i mot planen å akseptere den dersom argumentene deres hadde blitt hørt og vurdert. Disse argumentene kunne de fått lettere frem gjennom klageadgangen til områdeplaner.

5.4. Hadde Bærum kommune bundet seg til deler av KDP3 før den var ferdigbehandlet og vedtatt?

Som vi forklarte i delkapittel 4.3.4. dreier forhåndsbinding seg om binding av fremtidig myndighetsutøvelse. Tematikken rundt dette mener vi er sentralt for "caset" Fornebu, fordi det fremforhandlede utkastet til utbyggingsavtalen mellom Bærum kommune og OBOS ser i våre øyne ut til å ha lagt sterke føringer på kommunens planarbeid. Bakgrunnen for denne meningen kommer av arbeidet vi har gjort i dokumentstudiene og informasjonen vi fikk gjennom intervjuene. Videre skal vi legge frem våre funn og diskutere dette.

5.4.1. Flere tegn som indikerer forhåndsbinding

Det er flere grunner til at vi mener det foreligger tegn som indikerer forhåndsbinding i kommunens planarbeid. Det "tyngste" argumentet for dette ble kort presentert i delkapittel 5.3. om OBOS sin smarte strategi i forhandlingene om utbyggingsavtale. Her sa OBOS at dersom Bærum kommune ikke økte antall boliger med 2400 for OBOS sine tomter i KDP3 (som i praksis betyr en boligramme på 11 000, jf. delkapittel 5.3.), var det ikke aktuelt for dem å inngå utbyggingsavtalen som blant annet inneholder bestemmelser om sosial infrastruktur. Sagt på en annen måte så krevde OBOS at Bærum kommune skulle endre/ha dette med i den nye kommunedelplanen. Dersom de ikke innfridde kravet risikerte de at OBOS ikke ville være med på utbyggingsavtalen. I det nevnte delkapittelet viste vi så til Arthur Wøhni sin uttalelse der han sa at *"våre politikere vil nok si at det ligger en binding der på 11 000 boliger".* Tidligere roste vi OBOS for denne strategien, men nå er fokuset på forhåndsbinding, og denne uttalelsen mener vi absolutt kan forstås som at Bærum kommune har følt seg bundet i planarbeidet. I våre øyne går det nesten ikke an å si det mer direkte uten å "innrømme" at kommunen har vært bundet i planarbeidet. Har egentlig Bærum kommune reguleringsfrihet i praksis nå? Vi mener nei. Kommunen er redde for at OBOS ikke blir med på en utbyggingsavtale dersom ikke kravet om å øke antall boliger (som i praksis betyr 11 000) innfris. Kommunen vet også godt at dersom de ikke får med OBOS på denne utbyggingsavtalen står hele utbyggingsprosjektet i fare fordi kostnadene til sosial infrastruktur er så ekstremt store. Vi tror derfor at kommunen har følt seg tvunget til å innfri dette kravet i planarbeidet, og som Wøhni sier opplever de seg bundet til boligrammen på 11 000.

I delkapittel 4.3.4. vedrørende forhåndsbinding skrev vi at det er planen som skal styre utbyggingsavtalen, ikke motsatt. Men slik Wøhni fremstiller det i sitatet ovenfor er det vel akkurat det som har skjedd her? Juven (2018) skriver blant annet at kommunen i utgangspunktet "*ville beholde et grønnere Fornebu".* Det er derfor ikke unaturlig å tenke at kommunen i utgangspunktet ville ha en boligramme nærmere 9000 boliger. At den totale boligrammen blir 11 000 boliger mener vi er et tegn på at forhandlingene med OBOS har påvirket planen. Som et av våre intervjuobjekter sa; "*hva er det magiske med 11 000 boliger?*" Vår mening er at det ikke er noe magisk ved dette. Basert på det Juven (2018) sa om at kommunen ville beholde et grønnere Fornebu, så tror ikke vi 11 000 boliger er et magisk tall som kommunen har hatt i planleggingen. Vi mener dette tallet har kommet opp fordi OBOS krevde det, og kommunen innfridde dette for å forsikre seg om at OBOS var villige til å gå med på en utbyggingsavtale. Som vi konkluderte med i delkapittel 5.3. kan vi godt si at dette var en smart strategi fra OBOS sin side, men det ser absolutt ut som kommunen har opplevd dette bindende, noe som strider mot hvordan planleggingen faktisk skal foregå.

Et annet moment ved dette vi mener er nødvendig å se nærmere på er det faktum at Bærum kommune og OBOS hadde et fremforhandlet utkast til utbyggingsavtale klart allerede i desember 2018. KDP3 ble som nevnt tidligere ikke vedtatt før 27. mars 2019. Før vi går videre må vi presisere at det bare er et utkast. Det er med andre ord ikke en ferdig utbyggingsavtale som kommunen har bundet seg til. Som vi har sett tidligere sier pbl. (2008) § 17-4 femte ledd at kommunen ikke kan inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt. I og med at avtalen bare er et utkast har ikke kommunen gjort noe som er i strid med denne paragrafen. Det som imidlertid er verdt å merke seg er det som kommer frem i Ot.prp. nr 22 (2004-2005, s. 68). Her står det at for å unngå forhåndsbinding skal *"planprosessen etter loven være fullført før avtalen formaliseres".* Det fremforhandlede utkastet til utbyggingsavtale mellom Bærum kommune og OBOS ligger offentlig tilgjengelig på kommunens hjemmeside. Denne avtalen er på atten sider, og inneholder bestemmelser om blant annet teknisk infrastruktur, grøntområder, Bærum kommunes plikter, sosial infrastruktur og rekkefølgebestemmelser. Avtalen er med andre ord detaljert, og etter vår mening ser denne tilnærmet ferdig ut. Som vi ser av sitatet over skal planen være fullført før avtalen formaliseres for å unngå forhåndsbinding. Men hvilke formaliteter er det egentlig som står igjen her? Vi mener denne avtalen er så detaljert at det den kan brukes om igjen når selve utbyggingsavtalen skal underskrives. Dette mener vi bryter

med sitatet fra Ot.prp. nr. 22 2004-2005, og at Bærum kommune også her er nærmere forhåndsbinding enn ikke.

I denne sammenhengen må vi også huske på at det ikke er OBOS som har lagt frem dette utkastet til utbyggingsavtale alene. Dette er fremforhandlet mellom både OBOS og Bærum kommune. De har med andre ord kommet frem til en felles løsning, og har sånn sett en avtale. Som det står i NOU 2003: 24 (s. 145) ”*gir avtalebegrepet i utgangspunktet antydninger om at begge parter er ment til å forplikte seg*”. Kravet fra OBOS for å inngå denne avtalen var at boligrammen skulle økes. Siden de har fremforhandlet et utkast til en avtale betyr det i prinsippet at kommunen har godtatt dette kravet. Ja, kommunen har antageligvis fått igjen på andre områder, men akkurat denne delen av planen mener vi helt klart er noe OBOS har ”tvunget” frem. Vi tror med andre ord ikke økningen i antall boliger er ”frivillig” fra Bærum kommune sin side. Siden kommunen i utgangspunktet ønsket et grønnere Fornebu tror vi heller ikke kommunen selv mener dette er den beste løsningen, men noe som er et resultat av det fremforhandlede utkastet til utbyggingsavtale.

5.4.2. Hva med befolkningens mulighet til å påvirke planen?

Et annet problem med at Bærum kommune og OBOS har fremforhandlet et utkast til utbyggingsavtale før planen er vedtatt er offentlighetens muligheter til å påvirke resultatet. Som vi allerede har presentert legger pbl. opp til offentlighet, informasjon og medvirkning på alle nivåer i planleggingen. Hvis vi ser dette opp imot forhåndsbinding står det i NOU 2003: 24 (s. 147) at ”*dersom kommunen inngår en utbyggingsavtale i forkant av en reguleringsplanprosess, er det fare for at offentlighetens muligheter til å påvirke resultatet ikke blir reell”.* Som nevnt er dette bare et utkast, men kravet om å øke boligrammen ble innfridd i den vedtatte KDP3. Spørsmålet vi stiller oss da er – hvor reell var egentlig offentlighetens muligheter til å påvirke denne delen av planen? Dette mener vi er et viktig spørsmål, og igjen har dette med befolkningens tillit til plansystemet å gjøre.

Siden Wøhni sier at ”*våre politikere vil nok si at det ligger en binding der på 11 000 boliger”* tror vi ikke befolkningen faktisk har hatt en reell mulighet til å påvirke akkurat denne delen av planen som dreier seg om den totale boligrammen. Som vi vet fra tidligere legger pbl. opp til medvirkning på alle nivåer i planleggingen, og de som berøres skal ha mulighet til å påvirke resultatet. I utbyggingsprosjektet på Fornebu har det både vært høringer og medvirkning slik som det skal være, men for den delen av planen som dreier seg om den

totale boligrammen mener vi at befolkningens påvirkningsmuligheter ikke har vært reell. Siden kommunen har følt seg bundet til 11 000 boliger, betyr jo dette i prinsippet at befolkningens eventuelle argumenter om ikke å øke den totale boligrammen rett og slett bare blir sett bort i fra. I delkapittel 4.2.6.2. så vi at denne "gruppen" allerede har en tendens til å oppleve plansystemet som lite effektivt fordi de har liten påvirkningskraft. For akkurat denne delen av KDP3 mener vi at påvirkningskraften til befolkningen er særdeles liten. Dette mener vi er problematisk. Ikke bare bryter dette med formålet i pbl., men vi tror også dette svekker folks tillit til plansystemet.

5.4.3. Utfordringen med å påvise forhåndsbinding

Som vi har vist i eksempler på mener vi det er flere tegn som tilsier at Bærum kommune har vært bundet i deres planarbeid. Så hvorfor er ikke dette blitt "avslørt" spør du deg kanskje. Grunnen til dette mener vi ligger i selve ordlyden i utbyggingsavtalen. I intervjuet med Arthur Wøhni fortalte han at "det *har vært mye mat for advokater på begge sider når det kommer til ordlyder i avtalen"*. Dette ble også bekreftet av et annet intervjuobjekt. Siden det viser seg at det har blitt brukt mye ressurser på at advokater skal finne den rette ordlyden mener vi dette kan tolkes som et tegn på at enkelte ting i avtalen er litt i "gråsonen" for hva som faktisk er lov. Dette mener vi også kommer frem i selve utbyggingsavtalen, som viser at partene (eller deres advokater) har vært oppmerksomme på problematikken rundt forhåndsbinding. I avtalen står det nemlig at *"partene er likevel innforstått med at man ved avtale ikke kan binde Bærum kommunes reguleringsfrihet* (Bærum kommune, 2018b s. 15). Dette opplever vi som et tegn på at advokatene har sett at avtalen kunne tolkes som bindende for kommunen, og ble nødt til å presisere at kommunen fortsatt har sin reguleringsfrihet i behold. Vi tror ikke det hadde vært nødvendig med en slik formulering dersom partene følte at "alt var helt greit". Dersom de ikke opplevde det som om avtalen bandt kommunen, hva ellers er poenget med denne ordlyden?

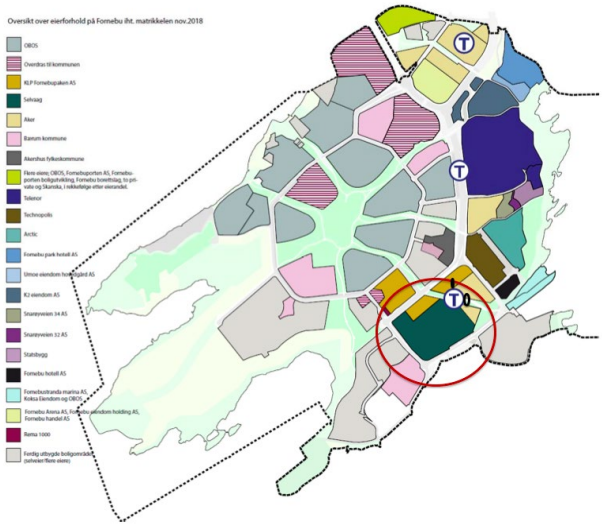
Uansett om det foreligger nok eller ikke til at det egentlig hadde vært ulovlig forhåndsbinding gjør denne ordlyden at alle argumentene som går i retning av at kommunen har vært bundet "plukkes fra hverandre". Hvis noen stiller spørsmålstegn ved dette kan partene bare vise til utkastet til avtalen som direkte sier at kommunen fortsatt har sin reguleringsfrihet i behold. Det er med andre ord svært vanskelig å påvise dette. Dette kommer også frem av NOU 2003: 24 (s. 147) der det står tydelig *"at det skal svært mye til før man kan konstatere at kommunen faktisk har bundet sin reguleringsmyndighet".* Siden ordlyden i avtalen er som den er mener

vi derfor det er umulig å ”ta” kommunen for forhåndsbinding, selv om vi mener det er flere tegn på nettopp det.

5.5. Hvilke økonomiske virkninger får KDP3 for eiendomsutviklerne på Fornebu, og hvordan påvirker dette tomteverdien deres?

5.5.1 Hvordan påvirker utbyggingsrekkefølgen verdivurderingen av "Koksa-eiendommen" til Selvaag Bolig isolert sett?

For å vise hvordan utbyggingsrekkefølgen påvirker verdien av tomtene på Fornebu vil vi analysere Koksa-eiendommen til Selvaag Bolig. Som vi nevnte i delkapittel 2.3.2. ble denne tomten kjøpt for 1,55 milliarder kr i slutten av 2016 i et samarbeid med Trond Mohn og sønnen Frederik Mohn. Dette er et betydningsfullt tomtekjøp selv for en så stor aktør som Selvaag Bolig, og det er store verdier i spill. Vi har valgt å se isolert på denne eiendommen, og denne er markert med rød ring i figur 13.



Figur 13 viser eierforholdene på FOrnebu iht. matrikkelen nov 2018. Selvaag Bolig sin tomt på Koksa er markert med rød ring. Hentet fra: Bærum kommune, 2018, s. 35.

Grunnen til at vi har valgt å se på hvordan verdivurderingen av tomten endrer seg på grunn av utbyggingsrekkefølgen er for å forsøke å gi et klarere bilde på hvorfor tidsaspektet er et essensielt element for utbyggerne. Vår belysning skal sørge for at du som leser forstår hvorfor tidsaspektet har en så stor betydning for utbyggerne. Utbyggingsrekkefølgen er for øvrig det momentet som får ulike økonomiske konsekvenser for de involverte aktørene vedrørende KDP3.OBOS kommer positivt ut av dette fordi de er først ut i rekkefølgen. Aker og Selvaag Bolig kommer dårligere ut fordi deres tomter er lenger bak i rekkefølgen. Utbyggingsrekkefølgen var utelukkende det viktigste momentet, både for Selvaag Bolig og Aker, da de kom med innsigelser til 1.gangs høring angående KDP3.

5.5.1.2. Hvorfor har vi valgt å se på "Koksa-eiendommen" til Selvaag Bolig?

Vi hadde Harald Bøvre som foreleser og fagansvarlig i emnet "Eiendomsutvikling, kalkyle og verdsetting" (EIE311) på NMBU i 2017 som medførte at vi har fått et dypere innblikk på verdivurderingsmodeller på Fornebu. Harald Bøvre var innleid konsulent og lagde verdivurderingsmodellen i forbindelse med salget av "Koksa-eiendommen" for

tilretteleggerne av salget - Hadrian eiendom. Den ble "brukt" av både Selvaag Bolig og andre interessenter i vurderingen av "Koksa-eiendommen". Verdivurdering av denne eiendommen var semesteroppgave i vårsemesteret 2017 i EIE311. Dette er også bakgrunnen for hvorfor vi valgte akkurat denne tomten i vår belysning.

Selvaag Bolig kjøpte tomten med en forutsetning om hvordan fremtidig kontantstrøm ville se ut. Både prosjektstart, og tidspunktet for fremtidig kontantstrøm ble endret da Bærum kommune la frem sine bestemmelser om utbyggingsrekkefølge i KDP3. Dette var isolert sett negativt for Selvaag Bolig da selskapet allerede har betalt en stor sum for tomten med en forutsetning for sannsynlig prosjektstart. Forutsetningene til Selvaag Bolig samsvarer ikke med det som har blitt realiteten. Bestemmelsene i KDP3 gir en prosjektstart for Selvaag Bolig som er 4 år senere enn først antatt. Dette ble bekreftet av Selvaag Bolig da vi kontaktet dem angående dette.

5.5.1.3. Forutsetninger i den økonomiske analysen

I arbeidet med den økonomiske analysen har vi vært nødt til å sette noen forutsetninger i arbeidet vårt. Selve analysene ligger vedlagt som vedlegg 1.1. og 1.2. Videre skal vi gi en kort redegjørelse for disse vedleggene:

Vedlegg 1.1. Tabell og kontantstrøm for Koksa-eiendommen til Selvaag Bolig ved ervervstidspunkt desember 2016

Forutsetningene for Excel-dokumentet "vedlegg 1.1." er å gi et så presist bilde som mulig av koksa-eiendommen sin verdi ved kjøpstidspunkt i slutten av 2016. Det er tatt høyde for de fremtidige forutsetningene man på den tid trodde kom til å skje, og med byggestart i 2020. Grunnen til at vi også eksempelvis har valgt et realavkastningskrav på 12 % er fordi Selvaag Bolig operer med dette i sine egne kalkyler. Estimerte inntekter og utgifter tilknyttet eksempelvis byggekostnader og salgsinntekter er hentet fra den nevnte semesteroppgaven fra 2017.

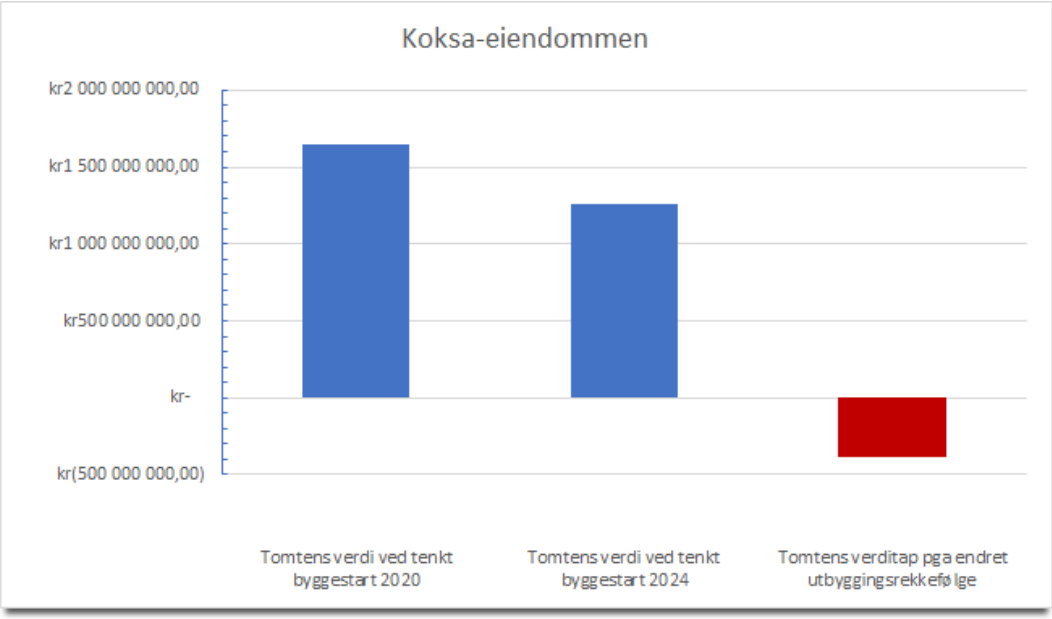
Vedlegg 1.2. Tabell og kontantstrøm for Koksa-eiendommen til Selvaag Bolig ved ervervstidspunkt desember 2016 med 4 års utsettelse fra vedlegg 1.1

For å gi et så godt bilde som mulig av hvordan den ene isolerte faktoren "endret utbyggingsrekkefølge" endrer tomteverdien, har vi valgt å ha alle de andre faktorene i vedlegg 1.2. like som i 1.1. Den eneste forskjellen mellom vedlegg 1.1. og vedlegg 1.2. er at

vi har forflyttet hele prosjektet 4 år frem i tid. Dette gir et bilde på hva tomtens verdi hadde vært i desember 2016 dersom man på den tid hadde vist at byggingen først kunne starte i 2024. Dette er ikke en verdivurdering av tomten i 2019, da vi skal komme tilbake til en slik vurdering i delkapittel 5.5.4. og 5.5.4.1.

5.5.1.4. Resultat av den økonomiske analysen

Diagrammet i figur 14 viser resultatet av den økonomiske analysen. Figuren viser hvor stort en eventuell forsinkelse på bakgrunn av utbyggingsrekkefølgen utgjør. Vi kan se at det blir et negativt utslag. Det at en utsettelse av gjennomføringen i et utbyggingsprosjekt får negativ økonomisk konsekvens er naturlig. Vi har estimert at tomteverdien ble redusert med med ca. 400 millioner kr. ved byggestart i 2024 enn ved byggestart i 2020. Det presiseres at dette ikke har noe med verdien i dag å gjøre, men dersom Selvaag Bolig ved tomtekjøpet i 2016 visste at byggestart ble i 2024, hadde tomteverdien vært 400 millioner mindre på dette tidspunktet. Dette utgjør for øvrig en nedgang i tomteverdi på ca. 23%, som viser hvor stort utslag utbyggingsrekkefølgen isolert sett betyr i en slik sammenheng. Dette viser tydelig viktigheten av de avgjørelsene kommunen tar for eiendomsutviklerne, og hvorfor utbyggerne har vært veldig opptatt av utbyggingsrekkefølgen underveis i prosessen med KDP3.



Figur 14 illustrerer hvordan tomteverdien blir påvirket av endret utbyggingsrekkefølge. Figuren viser hvordan fire års utsettelse, isolert sett, gir en redusert tomteverdi på ca. 490 millioner kr for Koksa-eiendommen ved ervervstidspunktet. Figuren er egenprodusert.

5.5.2 Økt risiko på bakgrunn av utbyggingsrekkefølgen og hva det medfører

En konsekvens av utbyggingsrekkefølgen er at markedsrisikoen og finansieringsrisikoen øker for Selvaag Bolig. Både markedsrisikoen og finansieringsrisikoen øker normalt desto lenger frem i tid prosjektet skal gjennomføres. "*Dersom investorer vurderer den fremtidige potensielle nettoinntekten fra eiendommen som mindre risikabel og mer sikker, vil de være villige til å betale mer per dollar av nåværende inntekt for eiendommen, og derav redusere avkastningskrave*t" (Geltner, Miller, Clayton, Eichholtz, 2014, s.17). På samme måte må avkastningskravet øke når tomten blir mer risikabel, slik den er i dette tilfellet. I hvor stor grad man skal justere avkastningskravet opp er noe som må gjøres ved en skjønnsmessig vurdering. Det er ingen fasit på om eksempelvis et påslag med 0,5%, 1%, eller 1,5% er riktig. I henhold til de forutsetningene som har endret seg skal allikevel avkastningskravet settes opp i henhold til større usikkerhet i prosjektet. Med eksempelvis en endring av avkastningskravet fra 12% til 13% vil tomtens verdi falle med 137 millioner kr. i tillegg til de 400 millionene vist i eksemplet over. For å finne frem til 137 millioner kr. har vi endret avkastningskravet i modellen fra et realavkastningskrav på 12% til 13% i vedlegg 1.2. Dette viser en ytterligere påvirkning av verdsettelse av tomten med endret risiko på bakgrunn i utbyggingsrekkefølgen.

5.5.2.1 Kritikk til eget resonnement i 5.5.2.

Dette resonnementet stemmer i utgangspunktet for utbyggere som ikke har store tomtebanker som kan forrentes til det kravet til avkastning som utbygger har. Dersom utvikler har en stor tomtebank kan selskapet med andre ord investere i andre prosjekter i mellomtiden slik at disse forrentes til det kravet til avkastning som utbygger har. Dette er en av grunnene til at Selvaag Bolig praktiserer 12% realavkastningskrav generelt ved de fleste investeringene. Risikoen i prosjektene vil i noen tilfeller være høyere og i noen tilfeller lavere. Dette blir et mer samlet uttrykk for korrekt realavkastningskrav for tomtebanken til Selvaag Bolig enn for en enkelt eiendom. Selvaag Bolig har en stor tomtebank, men investering på Fornebu er stor selv for Selvaag Bolig, og man kan argumentere både for og imot at man burde endret avkastningskravet dersom utbyggelsen ble 4 år senere. Det vil allikevel være mest sannsynlig at Selvaag Bolig hadde fulgt sin normale praksis og ikke endret avkastningskravet fra 12% til 13% slik vi har tenkt i forrige avsnitt.

Grunnen til at vi ser på dette er fordi Selvaag Bolig har med seg samarbeidspartnere Trond Mohn og sønnen Frederik Mohn ved kjøpstidspunktet. For dem blir det mer naturlig å tenke slik vi vurderte situasjonen i 5.5.2. De har ingen tomtebank å plassere pengene sine i som kan

forrentes på samme måte som utvikleren. Med andre ord mener vi at resonnementet i 5.5.2. er mer rettet mot samarbeidspartnere til utbyggerne. Trond Mohn og sønnen Frederik Mohn har stått for omtrent 50 % av tomtekjøpet, og dermed gjelder resonnementet i 5.5.2. i større grad for bare halvparten av tomtekjøpet. Halvparten av 137 millioner kr. er 68,5 millioner kr. og er den reduserte verdien samarbeidspartneren til Selvaag Bolig kunne gitt dersom situasjonen var slik som i vedlegg 1.2. Det å se på dette i X antall millioner blir noe søkt, da vurderingen blir skjønnsmessig og teoretisk. Ved en utsettelse av utbyggingen i 4 år er nok relevansen i dette at potensielle samarbeidspartnere ønsker å se til andre prosjekter eller mot andre aktivaklasser å investere i stedet for i dette prosjektet. Tidsperspektivet passer kanskje ikke lenger samarbeidspartnere sin tidshorisont for investeringen.

5.5.3. Hvordan påvirker endringene i KDP3 verdivurderingen av "Koksa-eiendommen" til Selvaag Bolig i det store bildet?

Det er naturligvis flere ting enn bare utbyggingsrekkefølgen som er viktig når vi skal verdivurdere denne eiendommen. Det vil derfor ikke gi et korrekt bilde av tomteverdien hvis vi bare ser på dette som det eneste momentet. Vi har derfor valgt å se på alle de momentene vi mener har endret seg etter KDP3 som får direkte innvirkning på tomteverdien. Dette er blant annet økt utbyggingsvolum, en høyere boligpris, endret utbyggingsrekkefølge og et høyere grunneierbidrag til sosial infrastruktur. Alt dette må med i vurderingen hvis vi skal gi et bilde av hvordan KDP3 påvirker dagens nåverdi av tomten til Selvaag Bolig.

5.5.4. Forutsetninger tatt for verdivurderingen av "Koksa-eiendommen" i dag

Vi sammenlignet Selvaag Bolig sitt tomtekjøp i desember 2016 mot tenkt salg av tomten i dag (mars 2019), som et utgangspunkt for verdivurderingen. Denne verdivurderingen ligger vedlagt som vedlegg 1.3. En viktig endring mellom vedlegg 1.2 (kontantstrøm for Koksa-eiendommen med 4 års utsettelse) og vedlegg 1.3 (kontantstrøm), som vi ønsker å presisere, er at vi har endret hvilket år man starter å regne i fra. Dersom man skal finne hva verdien er i dag må man se på forutsetningene for fremtiden slik vi ser det i dag. Derfor må man starte utregningen til nåverdi av kontantstrømmen i år 2019 og ikke i år 2017.

Forutsetninger tatt i vedlegg 1.3. for verdivurderingen av "Koksa-eiendommen"

- Endring i boligpris nominelt fra desember 2016-mars 2019 på Fornebu: 9,40 % (Krogsveen, 2019).

- Endring i byggekostnader for boligblokker nominelt fra desember 2016-mars 2019 på Fornebu: 7,20 % (Statistisk sentralbyrå, 2019).
- Endret utbyggingsrekkefølge i KDP3 og dermed endret byggestart: Endret fra oppstart i 2020 til 2024. (På samme måte som i vedlegg 1.1 til vedlegg 1.2.)
- Endret utbyggingsvolum i henhold til KDP3. Informasjonen er i henhold til vedlegg 2. (Bærum, 2016).
- Endret grunneierbidraget. Forutsetning at Selvaag Bolig kommer i land med forhandlinger med Bærum kommune om en utbyggingsavtale med bidrag til sosial infrastruktur på ca. 2700 kr per kvm. utbyggingsareal. I tillegg kommer bidraget til Fornebubanen på ca. 4000 kroner per kvm. utbyggingsareal (Juven, 2018). Fornebubanens kostnadsoverslag har justert seg opp fra den vurderingen vi gjorde i semesteroppgaven i 2017. Vi hadde vurdert grunneierbidraget ved kjøpet av tomten i desember 2016 til ca. 3000 kr. per kvm utbyggingsareal i forhold til Fornebubanen. Det totale grunneierbidraget er nå endret til 6700 kroner per kvm utbyggingsareal for infrastrukturkostnader utenom det tekniske.

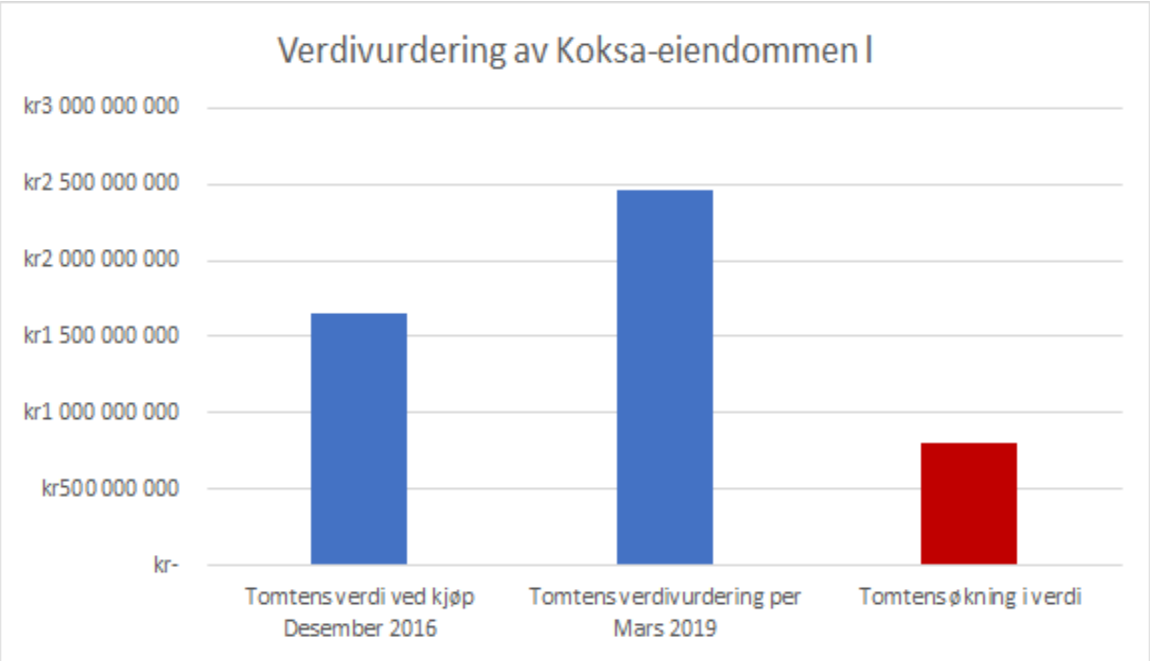
Kommentarer til forutsetninger der det er usikkerhet

Det er viktig å presisere at det er forbundet noe usikkerhet i faktorene vi har presentert i våre forutsetninger. De to største usikkerhetsmomentene er disse:

- Selvaag Bolig sine forutsetninger for utbyggingsvolumet ved tomtekjøp desember 2016 sammenlignet med utbyggingsvolumet i dag (mars 2019) er det knyttet usikkerhet ved. For tabellen vedrørende utnyttelse i KDP3 er denne hentet i fra "Bilag 2" som er lagt ved det fremforhandlede forslaget til utbyggingsavtale mellom OBOS og Bærum kommune. Tabellen er vedlagt som vedlegg 2 i denne masteroppgaven. Denne gir oss oversikt over utbyggingsvolumet på felt 4.3_B. Endelig tomteutnyttelse fastsettes for øvrig i reguleringsplan og dermed er det en stor usikkerhet om dette blir eksakt utbyggingsvolum.
- Endringen i grunneierbidraget baserer seg på en avtale om sosial infrastruktur som ikke er skrevet under på enda, dette er bare en påregnelig kostnad. Det har kommet nye kostnadsoverslag på Fornebubanen som ligger høyere enn det som ble lagt til grunn for kilden vi har støttet oss på. Grunneierbidraget er ikke eksakt, men dersom det skulle skje endringer, vil ikke figur 15 endres i stor grad.

5.5.4.1. Resultat av analysen

Resultatet av den økonomiske analysen vises i Figur 15 på neste side. Når alle de nevnte momentene er med i regnestykket viser dette en økning av tomtens nåverdi på ca. 800 millioner kr som tilsvarer ca. 49 %. Det er uten tvil det økte utbyggingsvolumet (hensyntatt økte byggekostnader) fra KDP3 som er viktigst for økningen i verdi. Økte boligpriser er også en positiv faktor. De negative faktorene er økt grunneierbidrag og utsettelse av kontantstrømmen. Vi ser ut i fra figur 15 at de positive faktorene har mer enn balansert ut tidsforskyvningene i prosjektet.



Figur 15 viser verdivurderingen av Selvaag Bolig sin tomt på Koksa når man sammenligner Selvaag Bolig sine forventninger i 2016 mot realiteten per mars 2019. Figuren illustrerer at tomteverdien har økt med ca. 800 millioner kr. Figuren er egenprodusert.

5.5.5. Momenter i KDP3 som gir utslag i marginene til utbyggerne

Effekten av utbyggingsrekkefølgen basert på endringen av fremtidige forutsetninger ved tomtekjøp vil være forskjellig fra selskap til selskap på Fornebu. Derfor har vi satt opp en enkel tabell for hvordan faktorene i KDP3 påvirker utbyggerne. Vi har sett på de momentene som påvirker fremtidige marginer og verdivurderingen av tomtene til selskapene i det større bildet, og holdt oss til de tre faktorene utbyggingsrekkefølge, utbyggingsvolum og samlet grunneierbidrag (bidrag til sosial infrastruktur og grunneierbidrag til Fornebubanen). Dette er vist i tabellen på neste side

Tabell 2 viser momenter i KDP3 som gir utslag i marginene til utbyggerne. Tabellen er egenprodusert.

	Samlet grunneierbidrag	Utbyggingsrekkefølge	Utbyggingsvolum
OBOS	Negativt. Økt bidrag til Fornebubanen og sosial infrastruktur	Svært positivt.	Mest positivt.
Selvaag bolig	Negativt. Økt bidrag til Fornebubanen og påregnelig avtale om sosial infrastruktur	Negativt.	Positivt.
Aker	Negativt. Økt bidrag til Fornebubanen og påregnelig avtale om sosial infrastruktur	Negativt (dog hensyntatt fremtidige forutsetninger ved tomtekjøpet mer enn Selvaag Bolig).	Minst positivt (har mye næringseiendom som skal utvikles og får ikke direkte økt volumet på dette).

5.5.6. Hvordan påvirkes forhandlingene om utbyggingsavtale av tabellens informasjon?

Arthur Wøhni i Bærum kommune sa under intervjuet at:

> *"Vi har hele tida hatt i mente å tilfredsstille alle grunneierne. Hadde vi fått avtaler med to av tre grunneiere hadde vi fått et problem for hvordan vi skal håndtere den tredje. De to andre hadde sett på at den tredje hadde blitt en gratispassasjer. Vi må lage et rammeverk som alle tre skal være med på og kan være fornøyde med".*

Tabellen ovenfor viser hvordan Bærum kommune har hatt utbyggeren i fokus når de har utviklet KDP3 for å tilfredsstille alle grunneierne. Boligrammen på 11 000 boliger i KDP3 gir et så stort utslag på marginene til utviklerne at de vil se seg fornøyde med dette. Det er dog forskjell på hvordan utbyggerne blir berørt av KDP3. Slik vi ser det har Aker kommet dårligst ut av de tre utbyggerne i forhold til KDP3. Misforstå oss rett, de har ikke kommet dårlig ut,

men sett i forhold til OBOS har de det. Dette legger premisser for forhandlinger om utbyggingsavtale vedrørende bidrag til sosial infrastruktur.
Arthur Wøhni sier også i intervjuet at *"vi har egentlig bare en intensjonsavklaring med OBOS om at de er enige med utbyggingsavtalen. De andre er vi i gang med å forhandle med* (Selvaag Bolig og Aker) *og det er viktig å gjøre alle fornøyde".* Det er her vi mener Bærum kommune kan møte på et essensielt problem. Slik vi ser det er det Aker som kommer ut av KDP3 med færrest fordeler i forhold til de andre utviklerne. Dette tror vi kan skape hodebry for Bærum kommune i forhandlinger tilknyttet utbyggingsavtalen med Aker. Grunnen til dette er fordi Aker i tillegg til å komme dårligst ut i KDP3, også er i en unik finansiell posisjon. Aker ASA sitt eiendomsutviklingsselskap, FP eiendom, som vi beskriver i vår oppgave som "Aker", er eid av Aker ASA, der Kjell Inge Røkke er den største aksjonær. Jon Fredriksen, gjennom Geveran Trading, er medeier i eiendomsutviklingsselskapet. Dette medfører at finansieringsrisikoen er ikke-eksisterende, da tomtene ikke er belånt, men dekket av egenkapital. I tillegg er utfordringene til disse eierne å sysselsette kapitalen på lang sikt.

Det er viktig å presisere at denne finansieringssituasjonen er ikke standard. Men det dette fører til er at at Aker ikke har hastverk med å signere på en lignende avtale som OBOS signerte for å få fortgang i prosjektene sine. Siden Aker i våre øyne kommer dårligst ut i KDP3, samtidig som eierne ikke er like avhengig av en tidlig byggestart som andre utviklere tror vi det vil være mer krevende enn forventet for Bærum kommune å inngå en like gunstig utbyggingsavtale med Aker.

I intervjuet vårt med Arthur Wøhni sa han at:

> *"Et av områdene Aker eier er avhengig av E-18 forbindelsen og det er dialog om byggestart på dette arealet ved Fornebuporten. Diskusjoner om at resten av området kan bygges uten E-18 forbindelse og med det kan bygges tidligere. Vi er i dialog om det nå. Dette har med tomtens beliggenhet å gjøre, ikke selskapene".*

Det området det er snakk om er tomtene ved Fornebuporten, som er en stor del av tomtene Aker skal utvikle til bolig. Som vist i analysen i delkapittel 5.5.1.4. har vi sett hvor viktig utbyggingsrekkefølgen er isolert sett. Dette kan vi se i sammenheng med en av Arthur Wøhni sine uttalelser i intervjuet. Han sa at: "*Utbyggingsavtalene skal ikke styre planen, men planen skal styre utbyggingsavtalen. Det er et krevende samspill når begge momentene er i spill*

samtidig". Her er vi inne på et godt eksempel der det blir krevende fordi begge momenter er i spill samtidig.

Vi oppfatter det som vanskelig å ikke se tomtene til Aker i sammenheng med utbyggingsrekkefølgen og i henhold til forhandlingsposisjon i utbyggingsavtalen. I denne situasjonen er det naturlig å stille spørsmålet; hva er det egentlig som styrer bestemmelsene som er satt i planen? Arthur Wøhni sier selv veldig tydelig at*: "En utbyggingsavtale sin natur er at de skal gjennomføre rekkefølgebestemmelsen som er satt i planen. Utbyggingsavtalene skal ikke styre planen, men planen skal styre utbyggingsavtalen."* Her mener vi at man nærmer oss en "gråsone" for hva som egentlig styrer hva. Man har identifisert at det kan bli et problem ut i fra et planfaglig ståsted å bygge ut Aker sine tomter fordi infrastrukturen ikke er god nok slik den er i dag, og man bør vente på E-18 forbindelse. Ut i fra vårt ståsted er det vanskelig å se at bakgrunn for at Bærum kommune skal tillate tidligere utbygging ved Fornebuporten for Aker sine tomter er planfaglig. Vi skal være forsiktige med å være for bastante, men dersom tidligere utbyggingen av dette området blir tillatt, er det fordi Bærum kommune ønsker å styrke sin posisjon i forhandlingene vedrørende utbyggingsavtalen med Aker. På dette momentet stiller vi derfor et kritisk spørsmål ved utsagnet til Arthur Wøhni om at: *"Dette bare har med tomtens beliggenhet å gjøre, ikke selskapet"*.

5.5.7. Burde Bærum kommune godtatt OBOS sitt krav om 2400 boliger?

Som vi har sett i løpet av denne oppgaven mener vi at OBOS kommer veldig godt ut av KDP3. Dette så vi blant annet i tabellen i delkapittel 5.5.5., der OBOS kommer godt ut både med tanke på utbyggingsrekkefølge og utbyggingsvolum. Ved flere anledninger i denne oppgaven har vi kommentert kravet til OBOS om en merregulering fra KDP2 til KDP3 på 2400 boliger på sine tomter for å gå inn i forhandlinger om sosial infrastruktur med Bærum kommune. At dette kravet er oppfylt har vi brukt som et argument tidligere i drøftelsen vår. Vi mener derfor det er naturlig å bevise at OBOS faktisk har fått dette kravet innfridd. Når dette er gjort vil vi legge frem en økonomisk analyse som vil gi svaret på om Bærum kommune burde godtatt kravet på 2400 nye boliger sett i sammenheng med størrelsen på OBOS sitt bidrag til sosial infrastruktur.

5.5.7.1. Fremstilling av at OBOS har fått oppfylt sitt krav om 2400 boliger

For å komme frem til om OBOS har fått 2400 boliger i merreguleringen har vi støttet oss på tallene fra "tabell for grad av utnyttelse" i henholdsvis KDP2 og KDP3 som disse planene har

basert utregningene sine på. Begge disse er som vedlegg bakerst i oppgaven (vedlegg 2 og 3). Vi har fokusert på bruksareal (BRA), og totale boliger per felt og OBOS sine tomter der utbyggingsvolumet blir endret av KDP3. Dette er tomteområdene B 9.4, B 9.6, B 7.2, B 8.1, S 8.3, S 8.4, S 3.2, B 9.1, B 9.2 og B 9.3. Vi har delt dem opp etter hvilken etappe av utbyggingsrekkefølge de skal bygges ut i, i henhold til delkapittel 2.4.2.1. Utregningene vises i figuren under:

KDP2 med boligramme på 5144 boliger. Kommunen har regnet 100 kvm per bolig.						
B 9.4	**B 9.6**	**B 7.2**		**Totalt areal per etappe**		
19127	15712	0(ikke oppgitt)		34839		
B 8.1	**S 8.3**	**S 8.4**	**S 3.2**			
21652	12847	18386	0 (ikke oppgit)	52885		
B 9.1	**B 9.2**	**B 9.3**				
31585	24083	20991		76659		
			Utnyttelse på :	**164383**	**1644**	**Boliger**
KDP3 med boligramme på 11 000 boliger. Kommuen har regnet 100 kvm per bolig :						
B 9.4	**B 9.6**	**B 7.2**		**Totalt areal per etappe:**		
59206	37818	12629		109653		
B 8.1,	**S 8.3**	**S 8.4**	**S 3.2**			
52754	31563,4	55342,3	ikke oppgitt men Høyhus kan vurderes	139659,65		
B 9.1	**B 9.2**	**B 9.3**				
78953,2	68058	56056,32		203067,47		
			Utnyttelse på :	**452380,12**	**4524**	**Boliger**
			Nye boliger totalt fra KDP2 til KDP3	287997,12	**2880**	**Boliger**

Figur 16 viser hvor mange nye boliger OBOS kan bygge fra KDP2 (boligramme 5144 boliger) til KDP3 (boligramme 11 000). Figuren er egenprodusert.

I figur 16 over kan dere se at det bare er lagt opp til 5144 boliger i KDP2, ikke 6300 boliger. Det "mangler" med andre ord 1156 boliger. I høringsnotatet til KDP2 ble utbyggingsvolumet basert på 5144 boliger. Grunnen til dette er at KDP2 ble først foreslått med en boligramme på 5144 boliger. Departementet godkjente selve planen, men krevde at boligrammen skulle økes til minst 6000 boliger. Dette endte som nevnt tidligere til slutt på 6300 boliger. De "ekstra" boligene som følge av dette måtte naturligvis fordeles på en eller annen måte. Departementet sa at denne fordelingen skulle skje *"etter en helhetlig vurdering og i hovedsak i området avsatt til boligformål"* (Regjeringen.no, 2009). Siden utbyggingsvolumet i KDP2 baserer seg

på feil antall boliger, og vi ikke finner informasjon om "*den helhetlige vurderingen"* har vi gjort en antagelse om hvordan de siste 1156 boligene ble fordelt slik at vi opererer med riktige tall:

OBOS hadde etter KDP2 1664 av de 5144 boligene som skulle bygges på området. Her inngår for øvrig ikke OBOS sine tomter på prosjektene "Storøya" og "Oksenøya", fordi de ikke blir berørt av endringene fra KDP2 til KDP3. Prosjektene "Storøya" og "Oksenøya" er påbegynte eller avsluttet, og er dermed ikke tomter OBOS får en merregulering fra KDP2 til KDP3. OBOS hadde med andre ord 32% av det totale boligvolumet på de utvalgte tomtene i KDP2. Av de 1156 boligene som ikke er med i figur 16 over, har vi derfor antatt at disse tomtene fikk 32% av boligene i "*den helhetlige vurderingen*". Dette gir 369 nye boliger fordelt på OBOS sine tomter. For å få et riktig "grunnlag" må disse 369 ekstra boligene legges sammen med de 1664 boligene som allerede er med i figur 16. Dette blir tilsammen 2013 nye boliger. Det var med andre ord hva OBOS kunne bygge ut på tomtene sett bort ifra prosjektene "Storøya" og "Oksenøya" i forhold til KDP2.

Når det gjelder KDP3 er boligtallet på 4524, slik vi ser i figur 16. Her inngår på samme måte ikke de ferdig utbygde tomtene på "Storøya" og "Oksenøya". Når man trekker tallene fra KDP3 fra tallene i KDP2 fra hverandre ser vi tabell 3 at OBOS har fått en økning på totalt 2511 boliger fra KDP2 til KDP3.

Tabell 3 viser hvor mange flere boliger OBOS kunne bygge fra KDP2 (boligramme på 6300) til KDP3 (boligramme på 11 000). Tabellen er genprodusert.

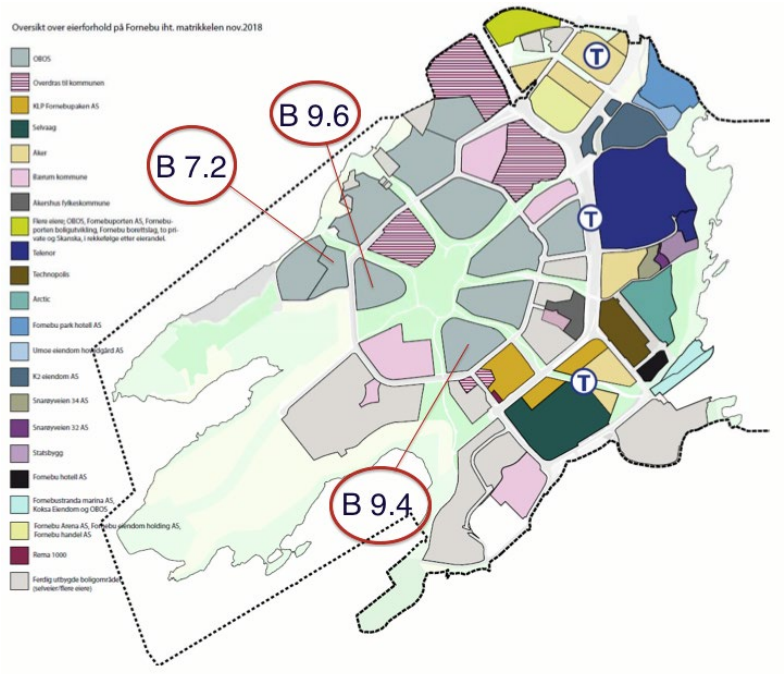
Nye boliger OBOS kan bygge etter KDP3:	4524
Nye boliger OBOS kan bygge etter KDP2:	2013
Nye boliger totalt fra KDP2 til KDP3:	**2511**

Resonnementet og tabellen er ment til å vise at OBOS har fått det som de ønsket fra KDP2 til KDP3. Bærum kommune har innfridd OBOS sitt krav på 2400 nye boliger på sine tomter som vi har vist til gjentatte ganger i denne oppgaven. Når dette er sagt, utregningen og tallet på 2511 nye boliger er det forbundet noe usikkerhet med. Det illustrerer likevel poenget vårt

om at kommunen har forsøkt å legge til rette for at OBOS får 2400 nye boliger på sine tomter fra KDP2 til KDP3.

5.5.8. Refleksjon rundt verdien av merreguleringen sett opp imot bidrag til sosial infrastruktur for OBOS

I dette delkapittelet skal vi legge frem to hypotetiske analyser for å vise hvordan den første etappen med utbyggingen for OBOS i henhold til KDP3 blir påvirket av endringene fra KDP2 til KDP3. Vi har gjennomført en samlet vurdering av tomteverdien til felt B 9.4, B 9.6 og B 7.2 (se figur 17) som er etappe 1 av utbyggingsrekkefølgen i KDP3 jf. delkapittel 2.4.2.1. Dette er OBOS sine tomter rundt Nansenparken. Den største tomten av disse tre er B 9.4. Her planlegger OBOS å bygge til sammen 700 leiligheter og rekkehus (OBOS, u.å. b).



Figur 17 viser eierforholdene på Fornebu iht. matrikkelen nov 2018. OBOS sine tomter B 7.2, B 9.4 og B 9.6 er markert for ekstra synlighet. Hentet fra: Bærum kommune, 2018, s. 35.

5.5.8.1. To hypotetiske analytiske vurderinger

De to økonomiske analysene vi har gjennomført skal vise den økonomiske gevinsten av endringene i utbyggingsvolumet fra KDP2 til KDP3. Disse analysene dreier som om en samlet analyse av tomteverdien til byggefeltene B 9.4, B 9.6 og B 7.2, som alle eies av OBOS.

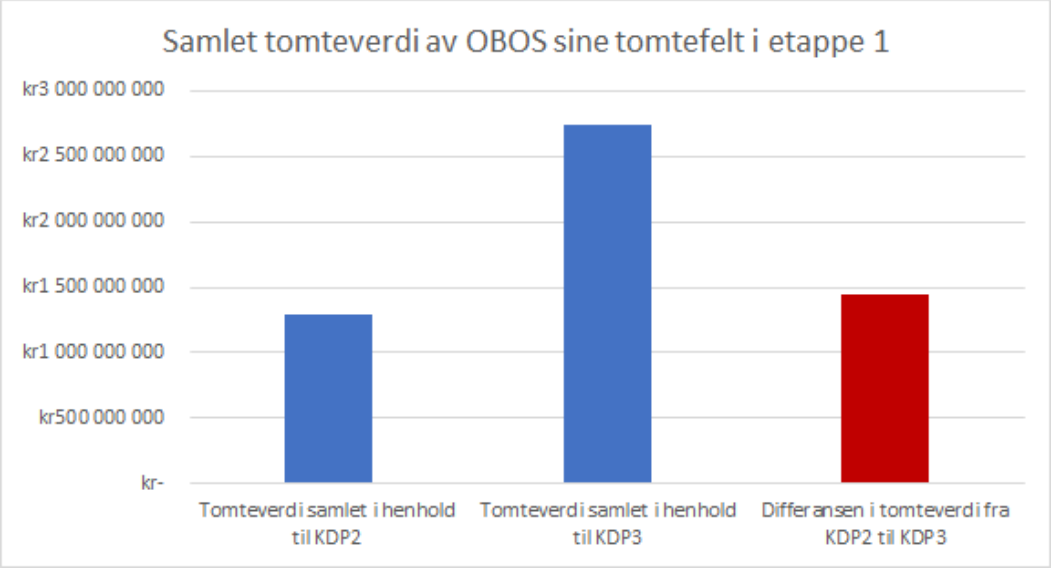
Analyse 1: Denne er basert på en hypotetisk utbygging i dag i forhold til KDP2 med boligramme på 6300 boliger slik situasjonen var når OBOS kjøpte tomtene i 2012. Her har vi støttet oss på utbyggingsvolumet i KDP2 og lagt til det nevnte anslaget på merregulering fra gapet mellom KDP2 sin opprinnelige boligramme på 5144 boliger til 6300 boliger. Felt B 9.4, B 9.6 og B 7.2 var ved KDP2 21% av det totale utbyggingsvolumet til OBOS. Dette tilsvarer 7800 m^2 -BRA til boligbygging, og vi har vurdert at disse tre feltene ville fått en total merregulering på 78 boliger. Grunnen til dette er fordi Bærum kommune har sagt at

gjennomsnittsboligen på Fornebu er 100 m^2 -BRA. Denne hypotetiske økonomiske analysen er presentert i vedlegg 1.4. For øvrig er forutsetningen for vedlegg 1.4. at bidraget til infrastruktur hadde vært markant lavere i henhold til KDP2. Her er det ikke tiltenkt en T-bane, eller bidrag til sosial infrastruktur. I denne analysen har vi bare tatt med teknisk infrastruktur i forhold til grunneierbidragene.

Analyse 2: Denne går ut ifra utbyggingsvolumet i vedlegg 2. Analyse 2 tar for seg de samme feltene som i vurdering 1, men utbyggingsvolumet er redigert til å være lik situasjonen i KDP3. Vi valgte byggestart i 2020 fordi OBOS opererer med salgsstart i 2019 for felt B 9.4.(OBOS, u.å. b) Vi har regnet med at det tar ett år fra salgsstart til byggestart. Kommunen viser til at gjennomsnittsboliger på Fornebu er på 100 m^2 -BRA. Det betyr at ut i fra figur 16 at OBOS skal totalt bygge 1009 boliger på B 9.4, B 9.6 og B 7.2 tilsammen. Vi har vurdert at dette kommer til å bli bygget på 4 år, med da ca. 250 årlige enheter som er i henhold til bestemmelsene i KDP3 om ikke å overstige 300 årlige enheter. I denne analysen har vi tatt med bidrag til sosial infrastruktur og grunneierbidrag på til sammen 6700 kr. per m^2 -BRA bolig som vi la til grunn for 5.5.3. i forhold til Selvaag Bolig sin tomt på Koksa-området. Det er knyttet usikkerhet til 6700 kr. per m^2 -BRA bolig i grunneierbidrag, men en relativt drastisk økning i dette anslaget vil ikke endre resonnementet. Vi har den illustrert den økonomiske analysen i vedlegg 1.5.

Vi har satt analyse 1 og 2 opp imot hverandre for å vise differansen i tomteverdien. Det vi ønsker å illustrere er hva det økte utbyggingsvolumet fra analyse 1 etter KDP2 og analyse 2 etter KDP3 betyr i antall kr.

Endringen i utbyggingsvolum er 109 653 m^2 -BRA – 42 650 m^2 -BRA = 67 003 m^2 -BRA. Med boligstørrelsen kommunen opererer med på 100 m^2 -BRA per bolig, betyr det at 67 002 m^2 -BRA bolig kan regnes som ca. 670 nye boliger. Figuren på neste side illustrerer dermed hvor mye tomteverdien øker av en merregulering på 670 nye boliger for felt B 9.4, B 9.6 og B 7.2 som har byggestart i 2020.



Figur 18 viser samlet tomteverdi av OBOS sine tomter; B 7.2, B 9.4 og B 9.6 i henhold til KDP2 og KDP3, samt differansen mellom tomteverdiene. Figuren er egenprodusert.

5.5.8.2. Forklaring av figur 18

Det vi vil trekke ut ifra figuren er differansen på ca. 1,45 milliarder kr. Dette er en pekepinn på økningen i tomteverdien på OBOS sine tomter fra KDP2 til KDP3. Vi ønsker å sette dette opp imot hva OBOS må betale for sosial infrastruktur på hele området. OBOS må betale 1,26 milliarder kr. i bidrag til sosial infrastruktur med bakgrunn i utbygging av 4524 boliger. Dette er utregnet ved å multiplisere fremskyndingsbidraget til sosial infrastruktur på kr 2786 pr. kvm pr. bolig med OBOS sitt totale utbyggingsvolum etter KDP3 i henhold til figur 16 i delkapittel 5.5.7.1.

Differansen i tomteverdi er en måte å fremstille dagens nåverdi på den fremtidige kontantstrømmen OBOS vil oppnå av inntjening fra utbyggingen av felt B 9.4, B 9.6 og B 7.2. De tre tomtene sin endring i tomteverdi ved en merregulering på 670 nye boliger er så høy, at disse tre tomtene alene kunne finansiert hele bidraget til sosial infrastruktur for alle tomtene til OBOS. Dette er et spennende funn sett i forhold til at OBOS hadde 2400 nye boliger som reservasjonspunkt for å inngå forhandlinger om sosial infrastruktur med Bærum kommune.

5.5.8.3. Refleksjoner

Det er riktignok flere momenter som taler for at en slik tilnærming på 670 boliger ikke hadde vært gunstig nok for OBOS. De 670 nye boligene vi har vurdert kommer tidligst i

utbyggingsrekkefølgen for OBOS, og vil av den grunn også ha størst innvirkning på en nåverdibetraktning i forhold til fremtidig kontantstrøm. Vi sier ikke at "fasiten" på antallet nye boliger Bærum kommune skulle fremforhandlet med OBOS var 670 nye boliger, men vi mener at funnet vårt taler for et mye lavere antall enn 2400 boliger, dersom kommunen i utgangspunktet ønsket færre boliger på Fornebu. OBOS har sitt største boligvolum til utbygging i etappe 3, som er veldig langt frem i tid. Markedsutsiktene kan endre seg drastisk på 15-25 år og vi har full forståelse for at OBOS ønsker en større sikkerhet. Dette får de med 2400 ekstra boliger. Ut i fra våre analyser hadde OBOS fint klart seg med færre enn 2400 boliger som var deres reservasjonspunkt i forhandlingene med kommunen. Dette tror vi OBOS har vært fullt klar over. Vi må derfor (igjen) berømme OBOS for å ha gjort en svært god forhandling.

Når vi ser hvor mye OBOS tjener på merreguleringen fra KDP2 til KDP3 mener vi at Bærum kommune burde klart å innhente mer enn 2796 kr. per kvm. til sosial infrastruktur. Problemet med en slik tilnærming er at Bærum kommune har tatt en aktør av gangen i forhandlinger om utbyggingsavtaler. Det skal ikke forskjellsbehandles på bidraget til sosial infrastruktur mellom utbyggerne, og alle skal betale likt i forhold til hvor mange nye kvadratmeter med nye boliger de skal bygge. Dersom Bærum kommune hadde fremforhandlet at utbyggerne skulle bidra med eksempelvis 70% av kostnadene til sosial infrastruktur på ca. 4000 kr. per m^2 -BRA bolig, ville det være en større risiko for at forhandlingene med Selvaag Bolig og Aker ble mer krevende. Vi har forståelse for hvorfor Bærum kommune ikke ønsket dette. Sett tilbake på vårt forslag om å gjennomføre forhandlingene som flerpartsforhandlinger i delkapittel 5.1 ville dette ikke vært et problem.

5.5.9. Kommunens bruk av utbyggingsvolum kan skape problemer i forhandlinger med Selvaag Bolig og Aker

I arbeidet med vedlegg 2 (Kommunedelplan 3 for Fornebu – tabell for grad av utnytting) ble vi oppmerksomme på et problem som kan oppstå i kommende reguleringsplan. For tabellen i vedlegg 2 har kommunen valgt en gjennomsnittsstørrelse pr. bolig på 100 m^2 -BRA i beregningsgrunnlaget. Dette er videreført fra tabellen i KDP2 til tabellen i KDP3. 100 m^2 -BRA per bolig mener vi stemmer godt for den lave bebyggelsen som var lagt til grunn i KDP2. Utbyggingen i KDP2 var i stor grad lagt opp til rekkehus og lave byvillaer. I forbindelse med tabellen til KDP3 i vedlegg 2 er det lagt opp til bebyggelse på 5-7 etasjer. Dette har vi reagert på, og mener det blir helt feil å "operere" med en gjennomsnittsstørrelse

på 100 m^2 -BRA pr bolig når man skal bygge såpass høyt. I rådmannens forslag til revidering av KDP 2 til KDP3 i 2016 kommer det frem i kapittelet om økt utnyttelse at: "*Rådmannen har anslått antall boenheter basert på % BRA. Det er lagt til grunn en gjennomsnittlig boligstørrelse på hhv 80 m2 metronært og 100 m2 BRA øvrige områder, som samlet kan gi et boligtall på mellom 9000 og 11000 boliger*" (Bærum kommune, 2016, s. 12).

Vi er enig med rådmannen i at det kommer til å bli bygget med høyere tetthet nærmere metroen, og derav lavere gjennomsnittlig boligstørrelse. Blokkene som skal bli 7 etasjer vil mest sannsynlig ha en lavere boligstørrelse enn 100 m^2 -BRA per bolig. Eksempelvis planlegger som nevnt OBOS 700 boliger og rekkehus på felt B 9.4 (OBOS, u.å. b). I henhold til vedlegg 2 skal OBOS bygge med et utbyggingsvolum på ca. 59 000 m^2 -BRA bolig på felt B 9.4. Dette gir en gjennomsnittlig boligstørrelse på 84 m^2 -BRA per bolig. Felt B 9.4 er ikke blant de tomtene som har høyest tetthet, og boligstørrelsen vil normalt bli enda mindre desto høyere man skal bygge. Kommunen har lagt til grunn 59 000 m^2 -BRA for felt B 9.4, og derav 590 boliger. De 700 boligene OBOS har lagt til grunn for felt B 9,4 overskrider antall boliger i henhold til vedlegg 2. Denne problematikken kommer til å være gjeldende for alle tomtene. Bærum kommunene risikerer dermed at det blir bygget flere boliger enn 11 000 boliger totalt, dersom de ikke er påpasselige på dette momentet i reguleringsplanprosessen.

Det oppstår også et annet problem at kommunen opererer med en gjennomsnittsstørrelse på 100 m^2 -BRA per bolig. Både utbyggingsavtalen til sosial infrastruktur og den betingete avtalen for grunneierbidraget til Fornebubanen baserer seg på utbyggingsvolumet. Grunneierbidraget er regnet ut ved å dele kostnaden utbygger må ut med på antall nye kvadratmeter bolig utbyggerne skal bygge. I henhold til utkastet til utbyggingsavtale om bidrag til sosial infrastruktur står det at *"Partene avtaler med dette at Grunneiers bidrag ("Fremskyndingsbidraget") settes til et fast beløp på kr 2 786 pr. m2-BRA boligareal som Grunneier faktisk bygger i fase 2"* (Bærum kommune 2018b, s. 12). For å kontrollere at vår antagelse stemte satt vi opp vedlegg 2 i Excel og regnet oss frem til det totale nye boligvolumet på Fornebu. Fremgangsmåten var å plusse sammen utbyggingsvolumet for alle tomtene og korrigere for prosentandel bolig. Ved så å dele 2,3 mrd kr. på boligvolumet kommer man frem til 2786 kr. per m^2 -BRA bolig. Dette er med andre ord grunnlaget for fremskyndingsbidraget Bærum kommune har presentert i forslaget til utbyggingsavtale om sosial infrastruktur. På grunn av at fremskyndingsbidraget er utregnet på denne måten, mener vi at det misvisende med 2786 kr. per kvm bolig i sosial infrastruktur.

Dersom bidraget på 2786 kr. per kvm bolig i sosial infrastruktur skal bli en realitet må eiendomsutviklerne bygge etter den utbyggingsvolum som er lagt til grunn. Dette ende med flere boliger som vist med eksempelet med OBOS sin tomt B 9.4. Dermed er det en risiko for at boligrammen på 11 000 "sprekker", dersom Bærum kommune fortsetter å regne 100 m^2 -BRA pr. bolig. En anonym informant så også på dette momentet som et problem vedrørende KDP3 prosessen:

> *"KDP3 er omfattende og vi opplever at materien er for omfattende for en liten kommuneadministrasjon. De er for få personer til å sette seg godt nok inn i materien slik at det produktet de kommer med, når de fremlegger sine føringer, er for dårlig gjennomarbeidet. Det går ikke i hop på en rekke sentrale krav som utbyggingsvolum kontra høyder, MUA, og lignende. Det er mange ting stemmer ikke i hop. Matematikken går rett og slett ikke opp".*

I tabellen i vedlegg 2 er det skrevet at "*endelig tomteutnyttelse fastsettes i kommende reguleringsplan*". Vi mener at det kan bli problematisk for kommunen å holde seg innenfor en boligramme på 11 000 boliger og samtidig få Aker og Selvaag Bolig til å signere utbyggingsavtalene. Vi kan ta et eksempel fra tabellen i vedlegg 2. Selvaag Bolig har et utbyggingsvolum på 202 354 m^2 - maks BRA på "Koksa-eiendommen" som er felt 4_3 B. Det er lagt opp til en andel bolig på 75 prosent. Med andre ord 151 979 m^2 -BRA til boligbygging. Dette skal tilsvare 1520 boliger dersom man legger til grunn gjennomsnittsstørrelse per bolig på 100 m^2 -BRA. Det er normalt ikke 100m^2 -BRA per bolig som er ønskelig gjennomsnittsstørrelse når man skal bygge en 7.etasjes blokk ved en metro. Siden boligrammen er satt til 11 000 i KDP3 må Selvaag Bolig holde seg innenfor 1520 boliger i sin utbygging.

Risikoen for at utbyggingsvolumet blir endret dramatisk i negativ retning er svært stor for Selvaag Bolig på "Koksa-eiendommen". Det er stor forskjell på et utbyggingsvolum av 1520 boliger når man baserer seg på 60 m^2 -BRA per bolig kontra en gjennomsnittsstørrelse på 100 m^2 -BRA pr bolig. Dette vil endre vår modell i 5.5.3. i stor grad, og tomteverdien vil bli mye lavere enn det vi har lagt til grunn. Vi tror at dette er et problem i de pågående forhandlingene om utbyggingsavtaler med Selvaag Bolig og Aker, fordi utbyggerne ikke har noen sikkerhet mot at utbyggingsvolumet blir drastisk endret. Dersom utbyggingsvolumet blir drastisk

endret vil fortsatt Bærum kommune få innhentet sin andel til finansiering til sosial infrastruktur, og Akershus Fylkeskommune vil få sitt grunneierbidrag til Fornebubanen. Bidraget for alle utbyggerne vil bare bli økt per m^2 -BRA bolig. Dersom vi satt i forhandlingene for Selvaag Bolig og Aker hadde dette vært et viktig poeng å få en større sikkerhet i. Dersom Bærum kommune skulle gitt utbyggerne denne sikkerheten, ender vi opp i samme problemstilling som vi var inne på i 5.4. om ulovlig forhåndsbinding, da det innskrenker mulighetsrommet for endringer i reguleringsplanen. Vi ser på dette som et moment som kan bli problematisk for gjennomførbarheten til KDP3, da utbyggingsavtalene som gjenstår er en forutsetning for å få gjennomført planen.

Kapittel 6 - Oppsummering og konklusjon

I dette kapittelet skal vi oppsummere og konkludere det vi har kommet frem til i drøftelsene våre. Problemstillingen for denne oppgaven er som nevnt tidligere: *En analyse av kommunedelplan 3-prosessen på Fornebu med fokus på forhandlingene mellom eiendomsutviklerne og de offentlige aktørene.*

Som det kom frem av kapittel 1.2. er ikke denne veldig spisset. Spissingen av problemstillingen ble gjort gjennom delproblemstillingene våre. I denne delen har vi valgt å oppsummere og komme med konklusjoner til de tre problemstillingene hver for seg.

6.1. Kunne forhandlingene fra Bærum kommune og Akershus fylkeskommune sin side vært organisert annerledes?

Som vi har sett gjennom denne oppgaven har Bærum kommune og Akershus fylkeskommune valgt å "kjøre" forhandlingene om sosial infrastruktur og grunneierbidrag til t-banen hver for seg. Hvis vi kunne gått tilbake i tid ville vi definitivt anbefalt Bærum kommune og Akershus fylkeskommune å organisere disse forhandlingene annerledes. Vi tror både en samkjøring og alternativet der Bærum kommune hadde forhandlet om alt alene, ville vært svært gode alternativer. For alternativet "samkjøring" er man dog avhengig av tillit mellom de offentlige partene. Dette er vi som sagt ikke sikre på om er tilfellet på Fornebu.

Uavhengig av om man hadde valgt en samkjøring av forhandlingene eller om Bærum kommune hadde forhandlet om alt alene, er vi overbevist om at avtalen om sosial infrastruktur og avtalen om bidrag til t-banen ville vært skrevet under på et tidligere tidspunkt dersom forhandlingene hadde blitt organisert annerledes. Vi mener at dersom partene f.eks. hadde blitt samlet sammen med en mekler ville man klart å se hverandres behov, og det kunne i større grad blitt lagt opp til en integrasjonsforhandling. På denne måten kunne det offentlige "lokket" med goder som vi mener ville gjort utbyggerne til enklere forhandlingsmotparter.

Det er kanskje naivt å tro at organiseringen av forhandlingene alene ville vært nok til at utbyggingen på Fornebu allerede hadde begynt eller at oppstart snart ville funnet sted, men vi tror i hvert fall at byggestarten hadde blitt flyttet til et tidligere tidspunkt. Uansett mener vi at

en samkjøring av forhandlingene (forutsetter at tilliten mellom de offentlige partene er på plass) eller at Bærum kommune hadde forhandlet om alt alene ville ført til tidligere avklaringer på kostnadene utbyggerne skulle bidra med. Dette ville utvilsomt vært gunstig for alle de involverte partene.

Siden ingen av våre foretrukne måter å organisere forhandlingene på ble valgt så vi på om Bærum kommune kunne gått frem på en annen måte i forhandlingene om utbyggingsavtaler. På dette punktet var vi kritiske, men også forståelsesfulle for hvordan kommunen hadde valgt å gjøre det. Kritikken ligger i at Bærum kommune har forhandlet med OBOS alene i flere år, og kommet med et fremforhandlet utkast til utbyggingsavtale. Til sammenligning sitter Aker og Selvaag Bolig fremdeles i disse forhandlingene med kommunen. I et rettferdighetsperspektiv mener vi dette ikke ser spesielt heldig ut.

På den andre siden har vi som sagt forståelse for hvorfor Bærum kommune har gjort det på denne måten. OBOS er den desidert største aktøren av de tre og Bærum kommune er helt avhengige av å dra i land en avtale med dem hvis det skal bli noen utbygging. Som vi la frem i drøftelsen tror vi derfor kommunen har vært villig til å ofre litt velvilje fra Aker og Selvaag Bolig bare for å få i land OBOS. Det kan man selvfølgelig kritisere (som vi har gjort), men vi tror at dersom vi var i kommunen sin posisjon ville vi gjort det samme. Som et at våre intervjuobjekter sa: ”*Kommersielt har kommunen gjort det riktige”.*

6.2. Hadde Bærum kommune bundet seg til deler av KDP3 før den var ferdigbehandlet og vedtatt?

Som vi så i denne drøftelsen foreligger det flere momenter som tilsier at det forelå en forhåndsbinding i Bærum kommunes planarbeid med tanke på hvor mange boliger KDP3 legger til rette for. Hovedargumentet for dette er at Arthur Wøhni selv sa at *”våre politikere vil nok si at det ligger en binding der på 11 000 boliger”.* Videre skyldes denne meningen at de hadde lagt frem et forhandlet utkast til avtale flere måneder før KDP3 i det hele tatt var vedtatt. Dette mener vi er et tegn på at kommunen har godtatt kravet fra OBOS om å justere opp antall boliger i fra KDP2 til KDP3, noe som vi igjen mener har medført at befolkningens muligheter til å påvirke akkurat denne delen av planen ikke har vært reell. Vi tror grunnen til at det har blitt gjort på denne måten er fordi Bærum kommune har vært redde for at OBOS ikke blir med på noen avtale dersom de ikke innfrir deres krav.

Selv om vi mener dette er gode bevis på at det foreligger forhåndsbinding her, er det nærmest umulig å påvise det når ordlyden i avtalen er som den er. Her står det at Bærum kommune fortsatt har reguleringsfriheten sin, og partene kan alltids vise tilbake til denne dersom noen hevder kommunen har vært bundet i planarbeidet sitt. Bærum kommune har med andre ord ikke vært forhåndsbundet i juridisk sammenheng. Spørsmålet man allikevel kan stille seg er hvor bindende kommunen opplever denne avtalen? Basert på dataene vi har hentet inn mener vi kommunen opplever den som bindende i praksis, selv om den ikke er det på papiret. Vi mener at kommunen i praksis ikke har handlingsfrihet/reguleringsfrihet fordi de ikke "kan" gå bort fra denne avtalen. De kan det ut i fra ordlyden i avtalen, men i praksis mener vi at de ikke kan det. Endrer de på denne delen av planen går også utbyggingsavtalen med OBOS i vasken. Hvis kommunen før KDP3 ble vedtatt, plutselig hadde ment at en boligramme på 9000 boliger hadde vært bedre, tror ikke vi de føler at de har muligheten til å endre på dette nå uten at det får store konsekvenser.

Basert på det vi har lagt frem her er vi klare på at kommunen har følt seg bundet i praksis, selv om de ikke er juridisk bundet på papiret. Dette er selvfølgelig uheldig og vår mening er at en slik "praktisk" binding er like problematisk som en juridisk binding. Det er derimot mye vanskeligere å påvise.

6.3. Hvilke økonomiske virkninger får KDP3 for eiendomsutviklerne på Fornebu, og hvordan påvirker dette tomteverdien deres?

Som vi så i drøftelsen angående denne delproblemstillingen får KDP3 både positive og negative virkninger avhengig av hvilke momenter du ser på. Vi begynte denne delen med å se på Selvaag Bolig sin tomt på "Koksa". Her så vi først på hva det betyr for tomtens verdi at den har blitt lagt langt bak i utbyggingsrekkefølgen. Når man ser isolert på dette viser våre analyser at tomteverdien går ned med ca. 490 millioner kroner. Dette er ment å skulle illustrere hvorfor utbyggingsrekkefølgen er et så viktig moment for utbyggerne.
Vi kunne imidlertid ikke bare se på utbyggingsrekkefølgen alene for å vurdere tomten til Selvaag Bolig. Videre så vi derfor på alle momenter som følger med KDP3. Analysene våre viser at dette gir tomten er økning i merverdi på ca. 800 millioner kr. Merreguleringen har med andre ord mer enn balansert ut tidsforskyvningen i prosjektet for Selvaag Bolig.

Til slutt i denne analysen så vi på OBOS sine tomter. Gjennom en analyse av utbyggingsvolum fra KDP2 og KDP3 så vi at OBOS hadde fått innfridd sitt krav om 2400 boliger ekstra i den nye kommunedelplanen. Det som var mest overraskende for oss var at når vi analyserte disse tallene nærmere viser det seg at OBOS har kommet enda bedre ut av KDP3 enn vi først trodde. Grunnen til dette er at ca. 670 av de 2400 ekstra boligene OBOS har "fått" fra KDP2 til KDP3 ligger i etappe 1 i utbyggingsrekkefølgen. Dette visste selvfølgelig ikke OBOS da de kjøpte tomtene i 2012. "Konsekvensen" er at de tre feltene B 9.4, B 9.6 og B 7.2 alene drar opp tomtens verdi med nesten 1,5 milliarder kr. Dette betyr at disse tre tomtene alene dekker OBOS sitt bidrag til sosial infrastruktur. Med unntak av grunneierbidraget til t-banen (og byggekostnader) betyr dette at resten av det som selges vil være ren profitt for OBOS. Slik vi ser det kunne Bærum kommune, på bakgrunn av disse tallene, fått mer penger ut av OBOS i det fremforhandlede utkastet til utbyggingsavtale.

Kapittel 7 - Avsluttende refleksjoner

7.1. Kritikk av oppgaven

Gjennom arbeidet med denne oppgaven har vi merket oss at det både er styrker og svakheter med arbeidet vi har gjort. Noen av svakhetene ønsker vi å kommentere nærmere:

Den største utfordringen med dette arbeidet var å vite hva som skulle med i oppgaven og hva som kunne utelates. Som et av våre intervjuobjekter sa så treffende så visste personen ikke om folk og politikere skjønner hvor stort og innviklet dette utbyggingsprosjektet er. Dette gjelder også for oss, og vi opplever at oppgaven kanskje er i overkant "vid". Selv om oppgaven er relativt lang mener vi samtidig at dette utbyggingsprosjektet har så mye ved seg at den like gjerne kunne vært 100 sider til, og selv da hadde man kanskje ikke klart å dekke alt. Hadde vi sett dette tidligere ville prøvd å gjøre hovedproblemstillingen vår mer spisset enn det den til slutt ble.

En annen utfordring i dette arbeidet er at vi har studert en pågående forhandlingsprosess. Siden prosessen ikke er ferdig har dette ført til utfordringer med potensielle intervjuobjekter. Enkelte har flere ganger sagt nei til å stille til intervju, mens andre selv har sagt at de har vært politisk korrekt i svarene sine. Dette har vært fordi de ikke har ønsket å røpe noe sensitivt før forhandlingene var ferdige. Dette er naturligvis en svakhet ved denne oppgaven, og vi tror vi ville fått bedre svar fra intervjuobjektene dersom masteroppgaven hadde blitt gjennomført noen år frem i tid.

7.2. Forslag til videre forskning

7.2.1. Sosial infrastruktur

I denne masteroppgaven har vi vurdert en konkret utbyggingsavtale om bidrag til sosial infrastruktur. Vi har vært inne på tanken å skrive om hvordan lovverket tilknyttet utbyggingsavtaler vedrørende sosial infrastruktur skal brukes i fremtiden. Vi ville anbefalt en masteroppgave som linket området på Fornebu opp imot et annet område som står foran en utbygging fra bunnen av - f.eks. flyplassen i Bodø. Det ville vært spennende å vurdere om man kan sette fremgangsmåten på Fornebu som veiledende/ikke veiledende for kommende

inngåelser av bidrag til sosial infrastruktur mellom eiendomsutviklere og kommuner. Forslag til problemstilling:

Hvordan bør kommunen gå frem ved inngåelse av en utbyggingsavtale vedrørende sosial infrastruktur med utbyggere i fremtiden?

7.2.2. Forhandlinger mellom kommunen og eiendomsutviklere

Som vi har sett i denne oppgaven har kommunen valgt å organisere forhandlingene om utbyggingsavtaler i separate møter med hver enkelt utbygger. Vi har konkludert med at det ville vært fordelaktig om disse forhandlingene hadde blitt slått sammen til en felles forhandling. Vi synes det ville vært spennende å se hvordan dette blir løst andre steder, og høre erfaringene til både utbyggere og kommunen om hvilken måte å organisere disse forhandlingene de mener er best. Eventuell ny forskning på dette bør trolig se på flere "caser" slik at man har muligheten til å generalisere. Da vil det være mulig å lage en "standard" som kommunene må følge i slike situasjoner i fremtiden.

Problemstillingen for denne forskningen kan være:

"En analyse av kommunenes organisering av forhandlinger om utbyggingsavtaler med flere utbyggere i de store utbyggingsprosjektene X og X".

7.2.3. Rettferdig fordeling av kostnader

Gjennom intervjuene vi gjennomførte kom det frem fra flere av informantene at utbyggingsprosjektet på Fornebu var et godt eksempel på at det er noen utfordringer i det norske systemet tilknyttet utbyggingsavtaler. Arthur Wøhni i Bærum kommune var en av dem som poengterte dette og sa at *"det er krevende å diskutere utbyggingsavtaler i 20-30 års perspektiv på en kommunedelplan. Grunnen til dette er at utbyggingsavtaler ikke er bygget opp for å håndtere det. Det er mer konkret for fordeling av kostnader til teknisk infrastruktur".* Grunnen til at utbyggingsavtaler ikke er bygget opp for å håndtere et lengre perspektiv er fordi avtalene gir svar på fordelingen av kostnader til konkrete tiltak. Problematikken ligger i at utbyggingsavtaler gjelder ved etablering av et nytt område sammen med de parter som er involvert, men ikke de som allerede har etablert seg på området eller kommer i ettertid.

Ved allerede etablerte eiendommer, eksempelvis næringsbygg, vil leieprisen øke for utleier dersom det blir utbedret jernbanenett eller annen kollektivtransport i området. Utleier kan da sette opp leieprisen og dermed øke årlige inntekter samt at næringsbygget sin verdi er styrt av leiepris og risiko for fornyelse av leiekontrakter. Begge faktorer øker ved forbedring av infrastrukturen. Dette vil tilføre eiendommen store verdier uten at eier har bidratt til infrastrukturen. Vi har sett at dette er tilfelle på Skøyen, der grunneierne i området har nytt godt av utbyggingen av infrastruktur uten å ha bidratt til infrastrukturen tilsvarende verdiøkningen på tomten.

Den samme problematikken gjør seg gjeldende dersom man som utbygger kommer i etter infrastrukturen er på plass. Her er utbyggingsprosjektet på Fornebu et godt eksempel. Hva skjer når man kommer til 2050 og noen nye grunneiere vil bygge på sine tomter? Nå ligger allerede t-banen klar som tre andre aktører har betalt for i tillegg til barnehager, skoler, idrettsanlegg osv. som nye utbyggere vil nyte godt av. De slipper imidlertid å betale for dette fordi OBOS, Selvaag Bolig og Aker allerede har gjort det. Det er i stor grad staten sitt mål og ansvar at man ikke skal forskjellsbehandle selskaper eller innbyggere i landet. Vår oppfatning etter intervjurunden er at partene tett på prosessen opplever at det i en for stor grad er et element av tilfeldigheter tilknyttet dette.

Når det er store gevinster på eiendomssiden er det ikke urimelig at utbyggerne deltar og gir noe tilbake, det er det ingen tvil om. Men som flere av våre intervjuobjekter sier ligger problematikken i at de økonomiske bidragene blir urettferdig fordelt. Vi tror en løsning kunne vært å gjøre som i det engelske systemet der man heller skattlegger grunneiere ut i fra forventede inntekter, og på den måten slipper problematikken om at bare noen grunneiere bidrar til den sosiale og offentlige infrastrukturen. Dette mener vi er særdeles interessant, men det er en oppgave i seg selv.

Ut i fra det vi har presentert nå har vi utarbeidet en problemstillinger som kan være aktuelle i et fremtidig forskningsprosjekt:

”Hvordan kan lovverket tilknyttet utbyggingsavtaler i større grad legge opp til en mer rettferdig måte å innhente bidrag til store infrastrukturtiltak?”

Kilder

Aasdalen, D. og Mikalsen, K. S. (2019) Fornebubanen blir forsinket. NRK. Lest 01.02.19. Tilgjengelig fra: https://www.nrk.no/ostlandssendingen/fornebubanen-blir-forsinket-1.14398056

Andresen, M. (2018) Suksessfaktorer i forhandlinger. Ledernytt.no. Lest 28.04.19. Tilgjengelig fra: https://www.ledernytt.no/suksessfaktorer-i-forhandlinger.5917810-355436.html

Barlindhaug, R. og Nordahl, B. (2011) Boligbyggingens prisrespons. For mange hensyn eller for lite tilrettelegging? (NIBR-rapport 2011:31). Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.

Bergens tidende (2012) Røkke kjøper indrefileten på Fornebu. Lest 26.04.19. Tilgjengelig fra: https://www.bt.no/nyheter/okonomi/i/wRg3L/Rokke-kjoper-indrefilten-pa-Fornebu

BI (2015) Vanskelig å få til samarbeid om du er ego. Lest 27.04.19. Tilgjengelig fra: https://www.bi.no/forskning/business-review/articles/2015/10/vanskelig-a-fa-til-samarbeid-om-du-er-ego/

Brun, T. A. (2018) OBOS parkerer Selvaag og Røkke på Fornebu. Estatenyheter. Lest 29.01.19. Tilgjengelig fra: http://www.estatenyheter.no/2018/03/09/fornebu-obos-parkerer-rokke-selvaag/

Bryman, A. (2012) Social research methods (4th ed.). Oxford: Oxford University Press.

Bygg.no (2013) Kjøper Fornebu-eiendom for 5 milliarder. Lest 26.04.19. Tilgjengelig fra: http://www.bygg.no/article/1934

Bygg.no (2013a) OBOS kjøper Fornebu Utvikling. Lest 26.04.19. Tilgjengelig fra: http://www.bygg.no/article/83896

Bærum kommune (1999) Kommunedelplan 2 for Fornebuområdet. Høringsdokument. Lest 01.02.19. Tilgjengelig fra: https://www.baerum.kommune.no/globalassets/politikk-og-samfunn/barum-2035/stedsutvikling/fornebu/kommunedelplan2_2.pdf

Bærum kommune (2016) Fornebu - ramme for videre utvikling. Lest 03.05.19. Tilgjengelig fra: https://www.baerum.kommune.no/innsyn/politikk/wfdocument.ashx?journalpostid=2016027885&dokid=3060707&versjon=13&variant=A&

Bærum kommune (2017) Revisjon av kommunedelplan 2 Fornebu. Overordnede rammer og forutsetninger. Lest 01.05.2019. Tilgjengelig fra: https://www.baerum.kommune.no/globalassets/politikk-og-samfunn/barum-2035/stedsutvikling/fornebu/dokumenter/2017-20-09-fornebu-erik.pdf

Bærum kommune (2018) Kommunedelplan 3 Fornebu. Planbeskrivelse. Lest 29.01.19. Tilgjengelig fra: https://www.baerum.kommune.no/innsyn/politikk/wfdocument.ashx?journalpostid=2018245800&dokid=4231116&versjon=3&variant=A&

Bærum kommune (2018a) Notat. Fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale Fornebu mellom Bærum kommune og OBOS - orientering om innhold og videre prosess. Lest 04.02.19. Tilgjengelig fra:

https://www.baerum.kommune.no/globalassets/politikk-og-samfunn/barum-2035/stedsutvikling/fornebu/dokumenter/framforhandlet-forslag-til-utbyggingsavtale-fornebu-mellom-barum-kommune-og-obos--orient-1997666175.pdf

Bærum kommune (2018b) Avtale mellom OBOS Fornebu AS og Bærum kommune. Lest 10.04.19. Tilgjengelig fra: https://www.baerum.kommune.no/innsyn/politikk/wfdocument.ashx?journalpostid=2018273198&dokid=4295083&versjon=1&variant=A&

Bærum kommune (2018c) Fornebu – kommunedelplan 3 – 2.gangsbehandling. Lest 10.03.19. Tilgjengelig fra: https://www.baerum.kommune.no/globalassets/aktuelt/dokumenter/kommunedelplan-3-fornebu/fornebu---kommunedelplan-3---2.gangsbehandling-l5628617.pdf

Dahlum, S. og Wæhle, E. (2018) Case-studie. Store norske leksikon. Lest 29.03.19. Tilgjengelig fra: https://snl.no/case-studie

De nasjonale forskningsetiske komiteene (2010) 1. Kvalitative og kvantitative forskningsmetoder – likheter og forskjeller. Lest 29.03.19. Tilgjengelig fra: https://www.etikkom.no/forskningsetiske-retningslinjer/medisin-og-helse/kvalitativ-forskning/1-kvalitative-og-kvantitative-forskningsmetoder--likheter-og-forskjeller/

Estate Media (2008) Blikkstille på Fornebu. Estatenyheter. Lest 26.04.19. Tilgjengelig fra: https://www.estatenyheter.no/2008/07/14/blikkstille-pa-fornebu/

Everett, E. L. og Furseth, I. (2012) Masteroppgaven. Hvordan begynne - og fullføre. 2. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Fisher, R., Ury, W. L., Patton, B. (2011) Getting to yes: Negotiating Agreement Without giving in. Updated and revised version. London: Penguin books.

Geltner, D.M., Miller, N.G., Clayton, J., Eicholtz, P. (2014) Commercial Real Estate. Analysis and Investments. Third edition. Mason, OH, USA: OnCourse Learning.

Giving, T. R. (2009) Nytt nødlån til Fornebu-utbygger. E24.no. Lest 26.04.19. Tilgjengelig fra: https://e24.no/makro-og-politikk/scandinavian-property-development/nytt-noedlaan-til-fornebu-utbygger/2973494

Haugen, S. O. (2010) Fornebu Utvikling tjener penger. Hegnar.no. Lest 26.04.19. Tilgjengelig fra: https://www.hegnar.no/Nyheter/Boers-finans/2010/05/Fornebu-Utvikling-tjener-penger

Holsen, T. (2007) Fysisk planlegging mellom offentlig styring og privat initiativ. I Ravna, Ø. (Red.) Areal og eiendomsrett (s. 103-127). Oslo: Universitetsforlaget.

Hvamstad, E. (2016) Far og sønn Mohn blar opp for indrefilet på Fornebu. Hegnar.no. Lest 10.03.19. Tilgjengelig fra: https://kvinner.hegnar.no/Nyheter/Eiendom/2016/12/Far-og-soenn-Mohn-blar-opp-for-indrefilet-paa-Fornebu

Hågøy, T. (2018) Trond Mohn syntes KLP-tomten ble for dyr. Estate nyheter vest-Norge. Lest 04.02.19. Tilgjengelig fra: https://www.estatevest.no/trond-mohn-syntes-klp-tomten-dyr/

Jacobsen, D. I. (2005) Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode. 2. utgave. Oslo: Høyskoleforlaget.

Jensen, R. H. (2014) Forhandling med planmyndighet. I Røsnes A. E. og Ringen-Vatnedalen, Ø. (Red.) Eiendomsutvikling i tidlig fase. 2. utgave. (s. 122-137). Oslo: Senter for eiendomsfag.

Johannessen, A., Christoffersen, L. og Tufte, P. A. (2011) Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag. 3. utgave. Oslo: Abstrakt forlag.

Juven, O. (2018) Mangler 430 millioner til Fornebubanen. NRK. Lest 02.04.19. Tilgjengelig fra: https://www.nrk.no/ostlandssendingen/mangler-430-millioner-til-fornebubanen-1.14103759

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2018) Reguleringsplanveileder. Hentet fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/b1752a6a42f84a88a9595a4061956b43/no/pdfs/reguleringsplanveileder_sept_2018.pdf

Kommunal- og regionaldepartementet (2002) Rundskriv H-05/02. Juridiske spørsmål vedrørende utbyggingsavtaler i tilknytning til plan- og byggesaksbehandling m.v. Lest 21.04.19. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/krd/rus/2002/0002/ddd/pdfv/167530-rundskrivh5-02.pdf

Krogsveen (2019) Prisutvikling for Akershus- Asker/Bærum Krogsveen. Lest 02.04.19. Tilgjengelig fra: https://www.krogsveen.no/prisstatistikk?zipCode=1360

Leikvam, G. og Olsson, N. (2014) Eiendomsutvikling. Bergen: Fagbokforlaget.

Lilleholt, K. (2014) (Red.) Knophs oversikt over Norges rett. 14. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Linderud, E. (2018) Røkkes "Verdenshavenes hovedkvarter": 501 hotellrom og suiter. Dagens næringsliv. Lest 04.02.19. Tilgjengelig fra: https://www.dn.no/marked/fornebu/kjell-inge-rokke/havet/rokkes-verdenshavenes-hovedkvarter-501-hotellrom-og-suiter/2-1-499586 (betalingstjeneste)

Meløy kommune (2019) Kommunale planer. Lest 01.05.19. Tilgjengelig fra: https://www.meloy.kommune.no/innhold/plan-og-naring/kommuneplan-og-komunedelplaner/#heading-h2-4

Molnes, O. og Rasmussen, K. F. (2010) Sivilombudsmannen (SOM) - Ber om redegjørelse for reglene om utbyggingsavtale. Det kongelige kommunal- og regionaldepartement. Lest 20.04.19. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/utbyggingsavtaler/09_3131_2.pdf

Nordahl, B. (2014) Reguleringsrisiko og reguleringsprofil. I Røsnes A. E. og Ringen-Vatnedalen, Ø. (Red.) Eiendomsutvikling i tidlig fase. 2. utgave (s. 138-164). Oslo: Senter for eiendomsfag.

NOU 2003: 24 (2003) Mer effektiv bygningslovgivning. Oslo: Statens forvaltningstjeneste Informasjonsforvaltning.

OBOS (u.å) Ny kraft i byutviklingen på Fornebu. Lest 04.02.19. Tilgjengelig fra: https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/ny-kraft-i-byutviklingen-pa-fornebu

OBOS (u.å. a) Samarbeid om Fornebu-utvikling.

Lest 30.03.19. Tilgjengelig fra: https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/samarbeid-om-fornebu-utvikling
OBOS (u.å. b) Miljøsatsing på Fornebu.
Lest 02.05.19. Tilgjengelig fra: https://www.obos.no/dette-er-obos/gront-obos-/miljosatsing-pa-fornebu
OBOS (2013) Fornebu. Veien videre.
Lest 10.03.19. Tilgjengelig fra: http://visning.gjerholm.no/i/182256-fornebulandet-veien-videre/14 (lastes ned)
OBOS (2015) Historisk mulighet for Fornebu-utbygging.
Lest 04.02.19. Tilgjengelig fra: https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/historisk-mulighet-for-fornebu-utbygging
Oslo kommune (u.å.) Fornebubanen.
Lest 01.02.19. Tilgjengelig fra: https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#gref
Ot.prp. nr 22 (2004-2005) Om lov om endringer i plan- og bygningsloven (utbyggingsavtaler).
Pedersen, O. J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S., Os, A. (2000) Plan og bygningsrett. Oslo: Universitetsforlaget.
Pedersen, O. J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S., Os, A. (2010) Plan og bygningsrett. DelI. Planlegging og ekspropriasjon. 2. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
Plan- og bygningsloven (2008) Lov om planlegging og byggesaksbehandling.
Rognes, J. K. (2016) Forhandlinger. 4. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
Regjeringen.no (2009) Bærum - Bolig, Fornebu (RPR-ATP) Avgjørelse i innsegelsessak.
Lest 02.05.19. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/kommunal-planlegging/eldre_innsigelsessaker/2000/barum-bolig-fornebu-rpr-atp/id448089/
Regjeringen.no (2014) Kommunal planlegging.
Lest 22.03.19. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/kommunal-planlegging/kommuneplanlegging/id418034/
Sander, K. (2017) Casestudie.
Lest 29.03.19. Tilgjengelig fra: https://estudie.no/casestudie/
Selvaag Bolig (u.å.) Selvaag bolig skal bygge Fornebu sentrum.
Lest 04.02.19. Tilgjengelig fra: https://www.selvaagbolig.no/magasinet/selvaag-bolig-skal-bygge-fornebusentrum/
Silverman, D. (2014) Interpreting qualitative data (5th.ed.) Los Angeles, Calif: SAGE.
Statistisk sentralbyrå (2019) Byggjekostnadsindeks for bustader SSB. (Oppdatert 11. april)
Lest 11.04.19. Tilgjengelig fra: https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/statistikker/bkibol
Statsbygg (u.å) Historikk. Prosjekter og eiendommer. Fornebu. Historikk.
Lest 30.03.19. Tilgjengelig fra: https://www.statsbygg.no/Prosjekter-og-eiendommer/Utviklingsprosjekter/Fornebu/Historikk/
Ulleberg, H.P. (2002) Forskningsmetode og vitenskapsteori (1). Sv NTNU.

Lest 08.02.19. Tilgjengelig fra: http://www.sv.ntnu.no/ped/hans.petter.ulleberg/vitenskaph99.htm

Vindeløv, V. (2013) Konfliktmægling - en refleksiv modell. 3. reviderte utgave. København: Jurist- og økonomforbundets forlag.

Widding, L. Ø. (2005) Case som metode. Hovedutfordringer knyttet til ulike forskningsdesign når hensikten er å generalisere. Lest 29.03.19. Tilgjengelig fra: https://www.researchgate.net/publication/303702530_Case_som_metode_Hovedutfordringer_knyttet_til_ulike_forskningsdesign_nar_hensikten_er_a_generalisere

Figurliste

Figur 1: Oversikt over statens arealer på Fornebu (Bærum kommune, 2017. s. 5).

Figur 2: Oversikt over det historiske perspektivet på Fornebu. Egenprodusert.

Figur 3: Beliggenheten til Fornebu i forhold til Oslo, Skøyen, Lysaker og Sandvika (Bærum kommune, 2018, s.15).

Figur 4: Oversikt over eierforhold på Fornebu iht. Matrikkelen nov 2018 (med ekstra påtegning av OBOS, Selvaag Bolig og Aker sine tomter) (Bærum kommune, 2018, s. 35).

Figur 5: Forslag til stedsnavn på Fornebu etter KDP3. (Bærum kommune, 2018, s. 134).

Figur 6: Bærum kommunes prognose for fremtidig utvikling i boligtall (Bærum kommune, 2018c, s. 4).

Figur 7: Bærum kommunes inndeling av Fornebu i tre områder (Bærum kommune, 2018, s. 43).

Figur 8: Nummereringen på de ulike byggefeltene på Fornebu (Bærum kommune, 2017, s. 20).

Figur 9: Hvor mye sosial infrastruktur som skal bygges på Fornebu (Bærum kommune, 2018a, s. 7).

Figur 10: Idealtilstanden i plan- og bygningsloven (Holsen, 2007, s. 114).

Figur 11: Aktørperspektivet endres slik planpraksisen er i dag (Holsen, 2007, s. 119).

Figur 12: Planprosessen forløp når man inkluderer partsforhandlinger mellom private aktører og kommunen (Holsen, 2007, s. 121).

Figur 13: Oversikt over eierforhold på Fornebu iht. Matrikkelen nov 2018 (der Selvaag Bolig sin tomt på Koksa er markert med påtegnet ring) (Bærum kommune, 2018, s. 35).

Figur 14: Illustrasjon på hvordan Selvaag Bolig sin tomt på Koksa blir påvirket av utbyggingsrekkefølgen. Egenprodusert.

Figur 15: Verdivurdering av Selvaag Bolig sin tomt på Koksa. Egenprodusert.

Figur 16: Hvor mange nye boliger OBOS kan bygge fra KDP2 til KDP3 Egenprodusert.
Figur 17: Oversikt over eierforhold på Fornebu iht. Matrikkelen nov 2018 (der OBOS sine tomter B 7.2, B 9.4 og B 9.6 er markert ekstra) (Bærum kommune, 2018, s. 35).
Figur 18: Samlet verdi av OBOS sine tomter B 7.2, B 9.4 og B 9.6 i henhold til Kdp2 og KDP3, samt differansen mellom tomteverdiene. Egenprodusert.

Tabelliste

Tabell 1: Forskjellene mellom en kommunedelplan og en områderegulering. Basert på: Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s. 17.
Tabell 2: Momenter i KDP3 som gir utslag i marginene til utbyggerne. Tabellen er egenprodusert.
Tabell 3: Hvor mange flere boliger OBOS kunne bygge fra KDP2 til KDP3. Tabellen er egenprodusert.

Vedlegg

Vedlegg 1.1

Tabell for Koksa-eiendommen til Selvaag Bolig ved ervervstidspunkt desember 2016.

Kostnader	Måleenhet	Pris	Antall enheter	Totalpris	
Tomtekostnad	Per kvm BTA		82649,00	kr	-
Rivekostnad	Per kvm BTA		52000,00	kr	-
Totale byggekostnader bolig inkludert fellesareal	Per kvm BRA-S	39000	95211,65	kr	3 713 254 272,00
Totale byggekostnader handel	Per kvm BTA	21000	24794,70	kr	520 688 700,00
Totale byggekostnader kontor	Per kvm BTA	25000,00	8264,90	kr	206 622 500,00
Totale byggekostnader mørke arealer	Per kvm BTA	15767,00	67600,00	kr	1 065 849 200,00
Opparbeidelse av tomt	Per kvm BTA	931,00	49589,40	kr	46 167 731,40
Salgsutgifter og markedsføring	Per kvm BRA	kr 9 045 106 560,00	0,03	kr	271 353 196,80
Gebyr/ avgifter	Per kvm BRA	1700,00	128271,25	kr	218 061 121,60
Bidrag til infrastruktur	Per kvm BRA	200,00	95211,65	kr	19 042 329,60
Grunneierbidrag	Per kvm BRA	2976,19	95211,65	kr	283 368 000,00
Prosjektkostnader				**kr**	**6 344 407 051,40**
Salgsinntekter bolig	Per kvm BRA-S	kr 95 000,00	95211,65	kr	9 045 106 560,00
Salgsinntekter handel	Per kvm BTA	kr 21 000,00	24794,70	kr	520 688 700,00
Salgsinntekter kontor	Per kvm BTA	27000,00	8264,90	kr	223 152 300,00
Salgsinntekter mørke arealer	Per kvm BTA	kr 15 767,00	67600	kr	1 065 849 200,00
Totale salgsinnekter				**kr**	**10 854 796 760,00**
DB byggherre	12% salgspris	0,12		kr	1 302 575 611,20
Eiendomsutviklers risikotillegg/ uforutsett	4% salgspris	0,04		kr	434 191 870,40
Smertegrense/tålegrense				**kr**	**2 773 622 227,00**

Vedlegg 1.1

Kontantstrøm for Koksa-eiendommen til Selvaag Bolig ved ervervstidspunkt desember 2016

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kostnader											
Byggekostnader bolig				-kr 538 461 721	-kr 541 154 029	-kr 543 859 799	-kr 546 579 098	-kr 549 311 994	-kr 552 058 554	-kr 554 818 847	
Byggekostnader kontor				-kr 52 434 340		-kr 52 959 994		-kr 53 490 918		-kr 54 027 165	
Byggekostnader handel				-kr 132 134 537		-kr 133 459 186		-kr 134 797 114		-kr 136 148 455	
Byggekostnader mørke arealer				-kr 270 479 252		-kr 273 190 807		-kr 275 929 545		-kr 278 695 739	
Opparbeidelse av tomt			-kr 11 541 933		-kr 11 541 933		-kr 11 541 933		-kr 11 541 933		
Bidrag til infrastruktur				-kr 19 042 330							
Grunneierbidrag	-kr 70 842 000	-kr 70 842 000	-kr 70 842 000	-kr 70 842 000							
Markedsføring og salgsutgifter				-kr 33 919 150	-kr 33 919 150	-kr 33 919 150	-kr 33 919 150	-kr 33 919 150	-kr 33 919 150	-kr 33 919 150	
Gebyrer og avgifter	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	
Inntekter											
Eksisterende leieinntekter	kr 21 400 000	kr 21 400 000	kr 21 400 000								
Inntekter for salg av bolig					kr 2 400 036 604		kr 2 472 577 710		kr 2 547 311 371		kr 2 624 303 857
Inntekter for salg av næring					kr 58 053 295		kr 59 220 166		kr 60 410 491		kr 61 624 742
Inntakter for salg av p- plasser					kr 277 281 738		kr 282 855 101		kr 288 540 488		kr 294 340 152
Kontantstrøm	-kr 73 671 014	-kr 73 671 014	-kr 85 212 946	-kr 1 141 542 343	kr 2 124 527 511	-kr 1 061 617 949	kr 2 198 383 782	-kr 1 071 677 734	kr 2 274 513 701	-kr 1 081 838 368	kr 2 980 268 752
Nåverdi av tomten	**kr 1 647 283 822**										
Satser											
Avkastningskrav	12,00 %										
Økning byggekost	0,50 %										
Økning salgsinntekt bolig	1,50 %										
Økning salgsinntekt næring	1,00 %										
Økning salgsinntekt p-plass	1,00 %										

Vedlegg 1.2

Tabell for Koksa-eiendommen til Selvaag Bolig ved ervervstidspunkt desember 2016 med 4 års utsettelse fra vedlegg 1,1

Kostnader	Måleenhet	Pris		Antall enheter	Totalpris	
Tomtekostnad	Per kvm BTA			82649,00	kr	-
Rivekostnad	Per kvm BTA			52000,00	kr	-
Totale byggekostnader bolig inkludert fellesareal	Per kvm BRA-S		39000	95211,65	kr	3 713 254 272,00
Totale byggekostnader handel	Per kvm BTA		21000	24794,70	kr	520 688 700,00
Totale byggekostnader kontor	Per kvm BTA		25000,00	8264,90	kr	206 622 500,00
Totale byggekostnader mørke arealer	Per kvm BTA		15767,00	67600,00	kr	1 065 849 200,00
Opparbeidelse av tomt	Per kvm BTA		931,00	49589,40	kr	46 167 731,40
Salgsutgifter og markedsføring	Per kvm BRA	kr	9 045 106 560,00	0,03	kr	271 353 196,80
Gebyr/ avgifter	Per kvm BRA		1700,00	128271,25	kr	218 061 121,60
Bidrag til infrastruktur	Per kvm BRA		200,00	95211,65	kr	19 042 329,60
Grunneierbidrag	Per kvm BRA		2976,19	95211,65	kr	283 368 000,00
Prosjektkostnader					**kr**	**6 344 407 051,40**
Salgsinntekter bolig	Per kvm BRA-S		kr 95 000,00	95211,65	kr	9 045 106 560,00
Salgsinntekter handel	Per kvm BTA		kr 21 000,00	24794,70	kr	520 688 700,00
Salgsinntekter kontor	Per kvm BTA		27000,00	8264,90	kr	223 152 300,00
Salgsinntekter mørke arealer	Per kvm BTA		kr 15 767,00	67600	kr	1 065 849 200,00
Totale salgsinnekter					**kr**	**10 854 796 760,00**
DB byggherre	12% salgspris		0,12		kr	1 302 575 611,20
Eiendomsutviklers risikotillegg/ uforutsett	4% salgspris		0,04		kr	434 191 870,40
Smertegrense/tålegrense					**kr**	**2 773 622 227,00**

Vedlegg 1.2

Kontantstrøm for Koksa-eiendommen til Selvaag Bolig ved ervervstidspunkt desember 2016 med 4 års utsettelse fra vedlegg 1,1

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Kostnader															
Byggekostnader bolig								-kr 549 311 994	-kr 552 058 554	-kr 554 818 847	-kr 557 592 941	-kr 560 380 906	-kr 563 182 810	-kr 565 998 724	
Byggekostnader kontor								-kr 53 490 918		-kr 54 027 165		-kr 54 568 787		-kr 55 115 839	
Byggekostnader handel								-kr 134 797 114		-kr 136 148 455		-kr 137 513 343		-kr 138 891 914	
Byggekostnader mørke arealer								-kr 275 929 545		-kr 278 695 739		-kr 281 489 663		-kr 284 311 597	
Opparbeidelse av tomt									-kr 11 541 933		-kr 11 541 933		-kr 11 541 932,85		-kr 11 541 933
Bidrag til infrastruktur								-kr 19 042 330							
Grunneierbidrag					-kr 70 842 000	-kr 70 842 000	-kr 70 842 000	-kr 70 842 000							
Markedsføring og salgsutgifter								-kr 33 919 150	-kr 33 919 150	-kr 33 919 150	-kr 33 919 150	-kr 33 919 150	-kr 33 919 150	-kr 33 919 150	-kr 33 919 150
Gebyrer og avgifter						-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014	-kr 24 229 014
Inntekter															
Eksisterende leieinntekter	kr 21 400 000	kr 21 400 000	kr 21 400 000	kr 21 400 000	kr 21 400 000	kr 21 400 000	kr 21 400 000								
Inntekter for salg av bolig									kr 2 547 311 371		kr 2 624 303 857		kr 2 703 623 441		kr 2 785 340 460
Inntekter for salg av næring									kr 60 410 491		kr 61 624 742		kr 62 863 399		kr 64 126 954
Inntakter for salg av p- plasser									kr 288 540 488		kr 294 340 152		kr 300 256 389		kr 306 291 543
Kontantstrøm	kr 21 400 000	kr 21 400 000	kr 21 400 000	kr 21 400 000	-kr 49 442 000	-kr 73 671 014	-kr 73 671 014	-kr 1 161 562 063	kr 2 274 513 701	-kr 1 081 838 368	kr 2 352 985 715	-kr 1 092 100 862	kr 2 433 870 324	-kr 1 102 466 238	kr 3 086 068 860
Nåverdi	**kr 1 261 168 654**														
Satser															
Avkastningskrav	12,00 %														
Økning byggekost	0,50 %														
Økning salgsinntekt bolig	1,50 %														
Økning salgsinntekt næring	1,00 %														
Økning salgsinntekt p-plass	1,00 %														

Vedlegg 1.3

Tabell for Koksa-eiendommen til Selvaag Bolig ved mars 2019 i henhold til KDP3

Kostnader	Måleenhet	Pris		Antall enheter		Totalpris	
Tomtekostnad	Per kvm BTA				84433,00	kr	-
Rivekostnad	Per kvm BTA		0,00		52000,00	kr	-
Totale byggekostnader bolig	Per kvm BRA-S		41808		151979,25	kr	6 353 948 484,00
Totale byggekostnader handel	Per kvm BTA		21000		37994,81	kr	797 891 062,50
Totale byggekostnader kontor	Per kvm BTA		25000,00		12664,94	kr	316 623 437,50
Totale byggekostnader mørke arealer	Per kvm BTA		15767,00		67600,00	kr	1 065 849 200,00
Opparbeidelse av tomt	Per kvm BTA		931,00		33773,25	kr	31 442 895,75
Salgsutgifter og markedsføring	Per kvm BRA	kr	15 795 203 452,50	kr	0,03	kr	473 856 103,58
Gebyr/ avgifter	Per kvm BRA		1700,00		202639,00	kr	344 486 300,00
Bidrag til infrastruktur	Per kvm BRA		200,00		151979,25	kr	30 395 850,00
Grunneierbidrag	Per kvm BRA		6700,00		151979,25	kr	1 018 260 975,00
Prosjektkostnader						**kr**	**10 432 754 308,33**
Salgsinntekter bolig	Per kvm BRA-S		kr 103 930,00		151979,25	kr	15 795 203 452,50
Salgsinntekter handel	Per kvm BTA		kr 21 000,00		37994,81	kr	797 891 062,50
Salgsinntekter kontor	Per kvm BTA		27000,00		12664,94	kr	341 953 312,50
Salgsinntekter mørke arealer	Per kvm BTA		kr 15 767,00		67600	kr	1 065 849 200,00
Totale salgsinnekter						**kr**	**18 000 897 027,50**
DB byggherre	12% salgspris		0,12			kr	2 160 107 643,30
Eiendomsutviklers risikotillegg/ uforutsett	4% salgspris		0,04			kr	720 035 881,10
Smertegrense/tålegrense						**kr**	**4 687 999 194,78**

Vedlegg 1.3

Kontantstrøm for Koksa-eiendommen til Selvaag Bolig ved mars 2019 i henhold til KDP3

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Kostnader															
Byggekostnader bolig								-kr 939 957 206	-kr 944 656 992	-kr 949 380 277	-kr 954 127 178	-kr 958 897 814	-kr 963 692 303	-kr 968 510 765	
Byggekostnader kontor								-kr 81 968 219		-kr 82 789 951		-kr 83 619 920		-kr 84 458 210	
Byggekostnader handel								-kr 206 559 913		-kr 208 630 676		-kr 210 722 198		-kr 212 834 688	
Byggekostnader mørke arealer								-kr 275 929 545		-kr 278 695 739		-kr 281 489 663		-kr 284 311 597	
Opparbeidelse av tomt									-kr 7 860 724		-kr 7 860 724		-kr 7 860 724		-kr 7 860 724
Bidrag til infrastruktur								-kr 30 395 850							
Grunneierbidrag					-kr 254 565 244	-kr 254 565 244	-kr 254 565 244	-kr 254 565 244							
Markedsføring og salgsutgifter								-kr 59 232 013	-kr 59 232 013	-kr 59 232 013	-kr 59 232 013	-kr 59 232 013	-kr 59 232 013	-kr 59 232 013	-kr 59 232 013
Gebyrer og avgifter						-kr 38 276 256	-kr 38 276 256	-kr 38 276 256	-kr 38 276 256	-kr 38 276 256	-kr 38 276 256	-kr 38 276 256	-kr 38 276 256	-kr 38 276 256	-kr 38 276 256
Inntekter															
Eksisterende leieinntekter			kr 21 400 000	kr 21 400 000	kr 21 400 000	kr 21 400 000	kr 21 400 000								
Inntekter salg bolig									kr 4 448 294 898		kr 4 582 744 612		kr 4 721 258 067		kr 4 863 958 093
Inntekter salg næring									kr 92 571 609		kr 94 432 299		kr 96 330 388		kr 98 266 629
Inntakter salg p- plasser									kr 288 540 488		kr 294 340 152		kr 300 256 389		kr 306 291 543
Kontantstrøm	kr -	kr -	kr 21 400 000	kr 21 400 000	-kr 233 165 244	-kr 271 441 499	-kr 271 441 499	-kr 1 886 884 245	kr 3 779 381 012	-kr 1 617 004 911	kr 3 912 020 892	-kr 1 632 237 864	kr 4 048 783 549	-kr 1 647 623 529	kr 5 163 147 271
Nåverdi	**kr 2 453 701 828**														
Satser															
Avkastningskrav	12,00 %														
Økning byggekost	0,50 %														
Økning salgsinntekt bolig	1,50 %														
Økning salgsinntekt næring	1,00 %														
Økning salgsinntekt p-plass	1,00 %														

Vedlegg 1.4

Tabell for felt B 9.4, B 9.6 og B 7.2 til OBOS ved mars 2019 i henhold til KDP2 med boligramme på 6300 boliger

Kostnader	Måleenhet	Pris		Antall enheter	Totalpris	
Tomtekostnad	Per kvm BTA				kr	-
Rivekostnad	Per kvm BTA				kr	-
Totale byggekostnader bolig inkludert fellesareal	Per kvm BRA-S		41808	42678,00	kr	1 784 281 824,00
Totale byggekostnader p-plasser	Per kvm BTA		15767,00	14226,00	kr	224 301 342,00
Opparbeidelse av tomt	Per kvm BTA		931,00	23710,00	kr	22 074 010,00
Salgsutgifter og markedsføring	Per kvm BRA	kr	4 435 524 540,00	0,03	kr	133 065 736,20
Gebyr/ avgifter	Per kvm BRA		1700,00	42678,00	kr	72 552 600,00
Bidrag til infrastruktur	Per kvm BRA		200,00	42678,00	kr	8 535 600,00
Grunneierbidrag	Per kvm BRA			42678,00	kr	-
Prosjektkostnader					**kr**	**2 244 811 112,20**
Salgsinntekter bolig	Per kvm BRA-S		103930	42678,00	kr	4 435 524 540,00
					kr	-
					kr	-
Totale byggekostnader p-plasser	Per kvm BTA		15767,00	14226,00	kr	224 301 342,00
Totale salgsinnekter					**kr**	**4 659 825 882,00**
DB byggherre	12% salgspris		0,12		kr	559 179 105,84
Eiendomsutviklers risikotillegg/ uforutsett	4% salgspris		0,04		kr	186 393 035,28
Smertegrense/tålegrense					**kr**	**1 669 442 628,68**

Kontantstrøm for felt B 9.4, B 9.6 og B 7.2 til OBOS ved mars 2019 i henhold til KDP2 med boligramme på 6300 boliger

Vedlegg 1,4

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kostnader									
Byggekostnader bolig			-kr 450 542 312	-kr 452 795 024	-kr 455 058 999	-kr 457 334 294			
Byggekostnader kontor									
Byggekostnader handel									
Byggekostnader mørke arealer			-kr 56 637 491	-kr 56 920 678	-kr 57 205 282	-kr 57 491 308			
Opparbeidelse av tomt		-kr 22 074 010							
Bidrag til infrastruktur		-kr 8 535 600							
Grunneierbidrag									
Markedsføring og salgsutgifter			-kr 33 266 434	-kr 33 266 434	-kr 33 266 434	-kr 33 266 434			
Gebyrer og avgifter			-kr 18 138 150	-kr 18 138 150	-kr 18 138 150	-kr 18 138 150			
Inntekter									
Eksisterende leieinntekter									
Inntekter for salg av bolig				kr 1 159 533 023	kr 1 176 926 019	kr 1 194 579 909	kr 1 212 498 608		
Inntekter for salg av næring									
Inntakter for salg av p- plasser				kr 56 637 491	kr 56 920 678	kr 57 205 282	kr 57 491 308		
Kontantstrøm	kr -	-kr 30 609 610	-kr 558 584 387	kr 655 050 228	kr 670 177 832	kr 685 555 004	kr 1 269 989 916		
Nåverdi av tomten	**kr 1 296 384 477**								
Satser									
Avkastningskrav	12,00 %								
Økning byggekost	0,50 %								
Økning salgsinntekt bolig	1,50 %								
Økning salgsinntekt næring	1,00 %								
Økning salgsinntekt p-plass	1,00 %								

Vedlegg 1.5 **Tabell for felt B 9.4, B 9.6 og B 7.2 til OBOS ved mars 2019 i henhold til KDP3 med boligramme på 11 000 boliger**

Kostnader	Måleenhet	Pris		Antall enheter	Totalpris	
Tomtekostnad	Per kvm BTA				kr	-
Rivekostnad	Per kvm BTA				kr	-
Totale byggekostnader bolig inkludert fellesareal	Per kvm BRA-S		41808	109653,00	kr	4 584 372 624,00
Totale byggekostnader p-plasser	Per kvm BTA		15767,00	36551,00	kr	576 299 617,00
Opparbeidelse av tomt	Per kvm BTA		931,00	60918,33	kr	56 714 968,33
Salgsutgifter og markedsføring	Per kvm BRA	kr	11 396 236 290,00	0,03	kr	341 887 088,70
Gebyr/ avgifter	Per kvm BRA		1700,00	109653,00	kr	186 410 100,00
Bidrag til infrastruktur	Per kvm BRA		200,00	109653,00	kr	21 930 600,00
Grunneierbidrag	Per kvm BRA		6700,00	109653,00	kr	734 675 100,00
Prosjektkostnader					**kr**	**6 502 290 098,03**
Salgsinntekter bolig	Per kvm BRA-S		103930	109653,00	kr	11 396 236 290,00
					kr	-
					kr	-
Totale byggekostnader p-plasser	Per kvm BTA		15767,00	36551,00	kr	576 299 617,00
Totale salgsinnekter					**kr**	**11 972 535 907,00**
DB byggherre	12% salgspris		0,12		kr	1 436 704 308,84
Eiendomsutviklers risikotillegg/ uforutsett	4% salgspris		0,04		kr	478 901 436,28
Smertegrense/tålegrense					**kr**	**3 554 640 063,85**

Vedlegg 1,5

Kontantstrøm for felt B 9.4, B 9.6 og B 7.2 til OBOS ved mars 2019 i henhold til KDP3 med boligramme på 11 000 boliger

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kostnader									
Byggekostnader bolig			-kr 1 157 582 740	-kr 1 163 370 654	-kr 1 169 187 507	-kr 1 175 033 444			
Byggekostnader kontor									
Byggekostnader handel									
Byggekostnader mørke arealer			-kr 145 519 255	-kr 146 246 851	-kr 146 978 086	-kr 147 712 976			
Opparbeidelse av tomt		-kr 56 714 968							
Bidrag til infrastruktur		-kr 21 930 600							
Grunneierbidrag		-kr 734 675 100							
Markedsføring og salgsutgifter			-kr 85 471 772	-kr 85 471 772	-kr 85 471 772	-kr 85 471 772			
Gebyrer og avgifter			-kr 46 602 525	-kr 46 602 525	-kr 46 602 525	-kr 46 602 525			
Inntekter									
Eksisterende leieinntekter									
Inntekter for salg av bolig				kr 2 979 199 461	kr 3 023 887 453	kr 3 069 245 765	kr 3 115 284 451		
Inntekter for salg av næring									
Inntakter for salg av p- plasser				kr 145 519 255	kr 146 246 851	kr 146 978 086	kr 147 712 976		
Kontantstrøm	kr -	-kr 813 320 668	-kr 1 435 176 292	kr 1 683 026 914	kr 1 721 894 415	kr 1 761 403 133	kr 3 262 997 428		
Nåverdi av tomten	**kr 2 745 134 740**								
Satser									
Avkastningskrav	12,00 %								
Økning byggekost	0,50 %								
Økning salgsinntekt bolig	1,50 %								
Økning salgsinntekt næring	1,00 %								
Økning salgsinntekt p-plass	1,00 %								

Vedlegg 2:

Kommunedelplan 3 for Fornebu – tabell for grad av utnytting
§ 35.1 Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr. 5)

Utnyttelsen (maks % -BRA) angis for fremtidige byggefelt som inneholder boliger, og felt S 4.3_A, S 4.4_A og KBA 7.1. Fordeling av andel bolig og annet (næring og sosial infrastruktur) er angitt for hvert felt.
Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Gjennomsnittsstørrelse pr. bolig er satt til 100 m^2 BRA i beregningsgrunnlaget. Endelig tomteutnyttelse fastsettes i reguleringsplan.

Område	Felt	Maks %-BRA	Maks BRA m2 *	Andel bolig %	Andel annet % **	Høyder +/- (etg, snitt) ***	MUA pr. 100m2	Noter	Tomte-areal m2
A	S 1.2_B			0,0	100,0	7		1	4 699
A	S 1.3_A			0,0	100,0	7		2	18 568
A	B 1.1	238	71 260	70,0	30,0	5	30		29 941
A	S 1.3_B	160	19 168	100	0,0	5	30	2	11 980
A	KBA 3.1				100,0	5			47 506
A	S 3.2				100,0	7		1	3790
C	KBA 4.1				100,0	3			18 973
A	S 4.3_A	240	30 574	0,0	100,0	7			12 739
A	S 4.3_B	240	202 639	75,0	25,0	7	30		84 433
A	S 4.4_A	240	25 274	0,0	100,0	7			10 531
A	S 4.4_B	240	53 722	95,0	5,0	7	30		22 384
C	KBA 7.1	50	17 133	0,0	100,0	3	50		34 265
C	B 7.2	70	12 629	100,0	0,0	3	50		18 041
C	B 7.4_A	131	60 332	100,0	0,0	4	50		46 079
A	B 7.4_B	155	47 159	100,0	0,0	5	30		30 425
A	B 8.1	180	52 754	100,0	0,0	6	30		29 308
A	S 8.3	240	48 559	65,0	35,0	7	30		20 233
A	S 8.4	240	85 142	65,0	35,0	7	30		35 476
B	B 9.1	155	81 395	97,0	3,0	5	40		52 513
B	B 9.2	160	68 058	100,0	0,0	5	40		42 536
B	B 9.3	155	58 382	96,0	4,0	5	40		37 666
B	B 9.4	158	59 206	100,0	0,0	5	40		37 472
B	B 9.6	120	37 818	100,0	0,0	4	40		31 515
-	Ufordelt BRA bolig	-	12 613	100,0	0,0	-	-	3	-

Noter:

* Parkering på terreng kommer i tillegg til angitt BRA.

** Under kolonne «andel annet» er det lagt inn en andel næring og sosial infrastruktur.

*** Etasjetallene i kolonne for høyder er retningsgivende. Intensjon med gjennomsnittlig høydekrav er å sikre variasjon innad i feltene. Oppgitt BRA kan uansett høyder ikke overskrides.
Den konkrete volumoppbyggingen skal vurderes i påfølgende planprosesser.

1 - Høyhus kan vurderes, men må avklares i egen planprosess.

2 - Det åpnes for omfordeling mellom bolig og næring innenfor felt S 1.3_A og S 1.3_B, men m^2 BRA bolig står fast.

3- Bærum kommune har et ufordelt utbyggingsvolum (12 613 m2 BRA bolig) som kan fordeles på fremtidige prosjekter som viser fremragende kvaliteter i form av særlig høye ambisjoner innen miljø, arkitektur og landskapsutforming. Utbyggingsvolumet skal fortrinnsvis fordeles innenfor område A «Byen».

Vedlegg 3: Med utgangspunkt i disse verdier for grad av utnyttelse og høyder er det foretatt en generell vurdering for hvert av delområdene i arealplanen. Resultatene er vist i tabell II nedenfor. Det forutsettes at en mer konkret vurdering av utnyttelse mv. foretas i regulering av det enkelte område.

Tabell II

Tomteareal, utnyttelse, bolig- og arbeidsplasstall				Bearbeidelse av konseptet: Mars 1999						
Med middel %BYA = 20% - 26%		Med 100 kvm i gjsnitt for bolig og med 25 og 35(*) kvm i gjsnitt for næring								
Felt	**Off./priv service arealer****	**Tomte areal Nettofelt**	**Bærum komm.s % BYA**	**Bygnings masse 1.e i BTA**	**Maks. antall etasjer**	**% TU tomte-utnyttelse**	**Bruks-areal BRA**	**Bebyggelses-form**	**Total boliger pr. felt**	**Total arbeidsp. pr. felt**
RENE BOLIGOMRÅDER										
B.Område 1.1 DumpaNV	32634	20978	24	5035	2	44	9264	Rekkehus/småhus	93	
B.Område 4.2 Rolfsbukta		62141	24	14914	3	63	41162	Lav byyvilla / lav blokk	412	
B.Område 4.4 Terminal2	10653	34146	24	8195	4	88	30158	Byvilla / blokk	302	
B.Område 5 Hundsund	32829	106635	24	25592	2	44	47090	Rekkehus/småhus	471	
B.Område 6 Storøya	4043	107818	24	25876	2	44	47612	Rekkehus/småhus	476	
B.Område 7.3 Holtekilen1	2138	41999	24	10080	2	44	18547	Rekkehus/småhus	185	
B.Område 7.4 Holtekilen2	2314	118703	24	28489	2	44	52419	Rekkehus/småhus	524	
B.Område 8.1 Indrefelt 1		25582	23	5884	4	84	21652	Byvilla / blokk	217	
B.Område 8.3 Indrefelt 2		15178	23	3491	4	88	12847	Byvilla / blokk	128	
B.Område 8.4 Indrefelt 3		21722	23	4996	4	84	18386	Byvilla / blokk	184	
B.Område 8.5 Indrefelt 4		13538	23	3114	4	84	11459	Byvilla / blokk	115	
B.Område 8.7 Indrefelt 5		26800	23	6164	4	84	22683	Byvilla / blokk	227	
B.Område 8.8 Indrefelt 6		7976	23	1835	4	84	6751	Byvilla / blokk	68	
B.Område 9.1 Park 1	3343	49756	23	11444	3	63	31585	Lav byyvilla / lav blokk	316	
B.Område 9.2 Park 2		37938	23	8726	3	63	24083	Lav byyvilla / lav blokk	241	
B.Område 9.3 Park 3	2003	33067	23	7605	3	63	20991	Lav byyvilla / lav blokk	210	
B.Område 9.4 Park 4	2113	30131	23	6930	3	63	19127	Lav byyvilla / lav blokk	191	
B.Område 9.6 Park 5	2230	24751	23	5693	3	63	15712	Lav byyvilla / lav blokk	157	
Sum		778858		155918			451527		4515	
Gjsnitt		43270	23	10226						
RENE NÆRINGSOMRÅDER										
N.Område 1.2 DumpaNØ	2877	44432	25	11108	4	96	40878	Næringsbygg		1635
N.Område 1.3 DumpaSØ		42558	25	10639	4	96	39153	Næringsbygg		1566
N.Område 2 Hotell		31350	20	6270	7	92	40378	Næringsbygg		400
N.Område 3 Telenor m.m.		252512	19	47977	5	87	220696	Næringsbygg		6000
N.Område 4.3 Koksa		68312	25	17078	4	92	62847	Næringsbygg		1796
N.Område 7.1 Norsk Skog		33932	20	6786	3	60	18730	Næringsbygg		500
Sum		473096		99859			422683			11897
Gjsnitt		78849	22	16643						
RENE ALLMENYTTIGE OMRÅDER										
S.Område 8.2 Tårn/Grendes 1		50837	20	10167	2	40	18708	Offentligbygg		90
S.Område 8.6 Videregående skole		28041	20	5608	2	40	10319	Offentligbygg		40
S.Område 9.5 Grendesenter 2		37487	20	7497	2	40	13795	Offentligbygg		90
S.Område 9.7 Grendsenter 3		32931	20	6586	2	40	12119	Offentligbygg		90
Sum		149296		29859			54941			310
Gjsnitt		37324	20	7465						
BLANDEDE OMRÅDER										
Bl.Område 1.1b Dumpa2NV		2762	25	691	4	68	2541	Byv/Næring	13	51
Bl.Område 8.3 Indrefelt 2b		2031	24	487	4	72	1793	Byv/Næring	9	36
Bl.Område 8.4 Indrefelt 3b		5565	24	1336	4	76	4915	Byv/Næring	25	98
Bl.Område 8.5 Indrefelt 4b		4102	24	985	4	80	3623	Byv/Næring	18	72
B.Område 7.4 Holtekilen2b		4638	23	1067	4	84	3925	Byv/Næring	20	79
Bl.Område 4.1 Terminal	9342	62492	25	15623	4	88	57493	Byv/Næring	287	821
Bl.Område 4.3b Koksa2		21360	25	5340	4	88	19651	Byv/Næring	98	393
Bl.Område 7.2 Oksenøybruk		15777	23	3629	3	69	10015	Byv/Næring	50	200
Bl.Område 8.9 Områdesenter	12000	22866	26	5945	4	96	21878	Byv/Nær/Off	109	438
Sum		122495		30537			125835		629	2188
Gjsnitt		15733	24	3900						
Sum for alt	**118519**	**1523746**		**316173**			**1054986**		**5144**	**14395**
Gjsnitt for alt		43794	23	9558						
Note (*) Det brukes 35 kvm pr. arbeidsplass i disse feltene som har bygninger som skal tilpasses.										

Vedlegg 4:

Vil du delta i forskningsprosjektet

"Forhandlinger på Fornebu"?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å *gi svar på om ulike forhandlingsstrategier har hatt påvirkning på utbyggingsrekkefølgen på Fornebu.* I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål
Formålet med undersøkelsen er todelt. For det første er dette en læringsprosess for oss som studenter. For det andre er dette forskning, det målet er å finne svaret på forskningsspørsmålet vårt.

Både gjennom media og samtaler i fagmiljøet på universitetet har vi fattet interesse for utbyggingen som skjer på Fornebu. Vi som mange andre har bitt oss merke i utbyggingsrekkefølgen som Bærum kommune har lagt opp til i kommunedelplanen. Vi ønsker å se nærmere på hvorfor utbyggingsrekkefølgen har blitt som den har blitt, i lys av forhandlingsteori.
Oppgavens problemstilling vil være: *Hvordan har samhandlingsstrategien til eiendomsutviklerne med kommunen påvirket utbyggingsrekkefølgen på Fornebu?*
Oppgaven er en masteroppgave, og omfanget er 30 studiepoeng.

Opplysningene som kommer frem i intervjuene skal ikke brukes til andre formål enn denne masteroppgaven, men det gjøres oppmerksom på at andre studenter eller forskere har mulighet for å bruke masteroppgaven som data til videre forskning.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?
Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?
Vi er avhengig av gode svar fra de aktuelle aktørene som skal bygge på Fornebu for å kunne gi et godt svar på vårt forskningsspørsmål. Du får med andre ord spørsmål om å delta fordi du jobber hos en viktig aktør som skal bygge på Fornebu.
Det er med andre ord ikke et tilfeldig utvalg. I utgangspunktet ønsker vi å komme i kontakt med minst en person fra hver eiendomsutvikler i tillegg til en person fra kommunen.

Hva innebærer det for deg å delta?
Metoden som vi vil benytte er et såkalt semi-strukturert intervju. Dette betyr at vi har skrevet ned noen spørsmål vi ønsker svar på, men samtidig er det mulighet for å svare både mer og mindre hvis du ønsker dette. Hvis du samtykker før intervjuet, ønsker vi også å ta opptak av intervjuet. Dette er for å gjøre det lettere for oss i etterarbeidet, og vil deretter bli slettet. Hvis du ikke ønsker at samtalen tas opp er det naturligvis greit.
Hvis du velger å delta i prosjektet innebærer dette at du svarer på spørsmålene vi stiller. Dette anslår vi at vil ta mellom 30-45 minutter avhengig av hvor utfyllende svar vi får.
Spørsmålene vil blant annet dreie seg om hva dere synes om utbyggingsrekkefølgen, hvordan dere opplevde forhandlingene, om dere har valgt en bestemt strategi for forhandlingene osv.

Det er frivillig å delta
Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil da bli anonymisert. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.
Vi ønsker å presisere at ingen av spørsmålene vil dreie seg om deg som person. Vi er kun ute etter dine meninger i lys av at du jobber for en viktig aktør på Fornebu. Det vil med andre ord ikke dreie seg om noen personopplysninger om deg som person. Hvis du samtykker til at vi kan bruke navnet ditt i oppgaven vil vi gjøre det. Hvis du ikke ønsker dette vil du være anonym, men vi vil bruke din arbeidsgivers (bedriftens) navn på dine svar.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger
Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- Det er kun vi to studentene som skriver oppgaven som vil ha tilgang til dine svar.
- For at ingen uvedkommende skal få tilgang til den informasjonen du gir, vil navnet ditt og andre opplysninger erstattes med koder som lagres adskilt fra øvrig data.

Hvis du ønsker å være anonym vil det for noen være mulig å gjenkjenne deltakerne. Først og fremst gjelder dette personer innenfor samme bedrift som vet at nettopp du har blitt intervjuet. For andre som ikke vet at du har blitt intervjuet vil det heller ikke være mulig å gjenkjenne deg.

Dine rettigheter
Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og
- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?
Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?
Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- *Norges miljø- og biovitenskapelige universitet* ved:
  Terje Holsen, e-post: terje.holsen@nmbu.no, tlf: 67230702
  Studenter:
  Jørgen Astrup: e-post: jørgen.astrup@nmbu.no
  Ole Martin Bystrøm: e-post: ole.martin.bystrom@nmbu.no

- Vårt personvernombud: NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost (personvernombudet@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Studenter:

Jørgen Astrup Ole Martin Bystrøm

Samtykkeerklæring

Samtykke kan innhentes skriftlig (herunder elektronisk) eller muntlig. NB! Du må kunne dokumentere at du har gitt informasjon og innhentet samtykke fra de du registrerer opplysninger om. Vi anbefaler skriftlig informasjon og skriftlig samtykke som en hovedregel.

- *Ved skriftlig samtykke på papir, kan du bruke malen her.*
- *Ved skriftlig samtykke som innhentes elektronisk, må du velge en fremgangsmåte som gjør at du kan dokumentere at du har fått samtykke fra rett person (se veiledning på NSDs nettsider).*
- *Hvis konteksten tilsier at du bør gi muntlig informasjon og innhente muntlig samtykke (f.eks. ved forskning i muntlige kulturer eller blant analfabeter), anbefaler vi at du tar lydopptak av informasjon og samtykke.*

Hvis foreldre/verge samtykker på vegne av barn eller andre uten samtykkekompetanse, må du tilpasse formuleringene. Husk at deltakerens navn må fremgå.

Tilpass avkryssingsboksene etter hva som er aktuelt i ditt prosjekt. Det er mulig å bruke punkter i stedet for avkryssingsbokser. Men hvis du skal behandle særskilte kategorier personopplysninger og/eller de fire siste punktene er aktuelle, anbefaler vi avkryssingsbokser pga. krav om eksplisitt samtykke.

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet *(Forhandlinger på Fornebu)*, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- ☐ å delta i *intervju*
- ☐ *at opplysninger om meg publiseres slik at jeg kan gjenkjennes (kun navn)*

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, *(15.05.2019)*

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

NSD sin vurdering

Skriv ut

Prosjekttittel
Forhandlinger mellom eiendomsutviklere og planmyndigheter i reguleringsplanlegging og plangjennomføring

Referansenummer
500526

Registrert
09.01.2019 av Jørgen Astrup - jorgen.astrup@nmbu.no

Behandlingsansvarlig institusjon
Norges miljø- og biovitenskapelige universitet / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)
Terje Holsen, terje.holsen@nmbu.no, tlf: 67230702

Type prosjekt
Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student
Jørgen Astrup, jorgen.astrup@nmbu.no, tlf: 47824028

Prosjektperiode
07.01.2019 - 15.05.2019

Status
10.01.2019 - Vurdert

Vurdering (1)

10.01.2019 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 10.01.2019. Behandlingen kan starte.

MELD ENDRINGER
Dersom behandlingen av personopplysninger endrer seg, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. På våre nettsider informerer vi om hvilke endringer som må meldes. Vent på svar før endringer gjennomføres.

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET
Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.05.2019. Denne datoen må legges til i informasjonsskrivet, sammen med informasjon om at datamaterialet skal anonymiseres innen denne datoen.

LOVLIG GRUNNLAG
Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER
NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER
Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19), dataportabilitet (art. 20).

NSD vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER
NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

OPPFØLGING AV PROSJEKTET
NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Kontaktperson hos NSD: Belinda Gloppen Helle
Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)

Vedlegg 6:

Intervjuguide (kommunen)

Innledning om KDP3:

- Sett fra deres side – Hvordan har KDP3-prosessen vært?
- Med forbehold om at det ikke blir store endringer – er dere fornøyd med planen?
- Hvis dere kunne begynt på nytt, ville dere gjort noe annerledes?

Om utbyggingsrekkefølgen:

- Hvorfor har kommunen lagt opp til akkurat denne utbyggingsrekkefølgen, og hva er de viktigste argumentene for dette?
- Hva er de viktigste argumentene for å begynne byggingen så langt unna de fremtidige t-bane-stoppene?
- Har det vært mulig for eiendomsutviklerne å påvirke/endre utbyggingsrekkefølgen, eller har denne vært "fastsatt" siden oppstarten med planarbeidet?
- Hvis Selvaag bolig og Aker kom inn i prosessen på samme tidspunkt som OBOS, tror dere utbyggingsrekkefølgen ville vært den samme som i dag?
- Tar kommunen i noen grad hensyn til eiendomsutviklernes økonomi og usikkerhet i dette arbeidet?

Om forhandlinger med flere parter:

- Har dere opplevd noen utfordringer ved å forhandle med flere forskjellige eiendomsutviklere som utvikler så tett på hverandre og forholder seg til den samme kommunedelplanen?
- Har dere prøvd å gjøre alle grunneierne litt fornøyd, eller har dere hatt fokus på å gjøre de største grunneierne mest fornøyd?

Om utfordringen med private aktører:

- Har det vært vanskelig for dere å vite om innspillene som eiendomsutviklerne kommer med faktisk er planfaglig forankret eller kun er for å profittere på dette økonomisk?
- I hvor stor grad hører dere på innspillene de kommer med?

Om forhandlingsklimaet:

- Hvordan opplevde dere forhandlingsklimaet i møtene med eiendomsutviklerne? (Hjelp: var det lett å kommunisere? Var stemningen god/dårlig? Føltes det som et samarbeidsklima?)
- Hvordan vil du beskrive relasjonen mellom kommunen og de ulike eiendomsutviklerne? (Er den spesielt god med enkelte og dårlige med andre?)
  - Er det noen av eiendomsutviklerne det er lettere å samarbeide med enn andre?

Om eiendomsutviklernes samhandlingsstrategier:

- Opplevde dere at de ulike eiendomsutviklerne på Fornebu hadde forskjellige strategier i samhandlingen med dere?
  - Var det noen som var mer åpne for å samarbeide enn andre?
  - Var det noen som så det mer som en "konkurranse" ta det-eller mist det?
  - Har de ulike strategiene påvirket dere positivt eller negativt?
- Opplever du at noen av eiendomsutviklerne på Fornebu har vært mer villige til å gi noe tilbake til kommunen enn andre?
  – Hvordan påvirker i så fall dette dere?

Om kommunens samhandlingsstrategi:

- Har kommunen hatt en bestemt strategi gjennom forhandlingene?
- Mener du at kommunen har vært fleksible på ulike løsningsmuligheter som har kommet opp underveis i prosessen, eller har det vært viktig for dere å holde dere til den opprinnelige planen?

Om forhandlingene om utbyggingsavtaler

- Dere sier at ”avtaleforslaget vil danne grunnlag for tilsvarende forhandlinger med de øvrige grunneierne på Fornebu.
  - Hvordan går disse forhandlingene?
  - Er det mulig for de andre grunneierne å påvirke planen hvis de gir nok tilbake?

Diverse:

- Utenifra ser det litt ut som OBOS, gjennom å ha sittet tett på kommunen gjennom 2 år har fått mer ”tilbake” enn de andre eiendomsutviklerne.
  - Er dere enig i at utbyggingsavtalen og rekkefølgebestemmelsene kan bære preg av dette?

- Hva er grunnen til at forhandlingene har tatt så lang tid?
  - Ville det vært bedre å hatt dette på plass tidligere?

Vedlegg 7:

Intervjuguide (informanter)

Innledning om KDP3:

- Sett fra din/deres side – Hvordan har KDP3-prosessen vært?

Om politisk risiko og usikkerhet:

- Når fikk du/dere vite om utbyggingsrekkefølgen i KDP3?
  - Kom den som en overraskelse?
- Vet du/dere når og hvor mye de ulike utbyggerne trodde det var mulig å bygge da de kjøpte tomtene?
  - Har dette endret seg til i dag?
- Har det vært mulig for utbyggerne å redusere denne risikoen/usikkerhet?

Om utbyggingsrekkefølgen

- Hva er din/deres tanker om utbyggingsrekkefølgen? (Meninger/kritikk/ros)
- Med denne utbyggingsrekkefølgen er det naturlig å tenke at noen av grunneierne taper penger på ventetiden. Opplever du/dere at kommunen har tatt hensyn til økonomien i utbyggernes prosjekt?
- Kan du si noe om hva som er planene fremover for de ulike utbyggerne? – Ser ut som det komme til å ta litt tid.
- Hvis utbyggerne kunne valgt fritt – når mener du/dere utbyggerne ville begynt byggingen?
- I media og i ulike fagmiljøer snakkes det om at en av utbyggerne har trukket vinnerloddet med tanke på utbyggingsrekkefølgen det legges opp til i kommunedelplanen. Er du/dere enige i en slik påstand?
- Tror du/dere utbyggingsrekkefølgen det har blitt lagt opp til er tilfeldig, eller tror dere det har vært mulig å forhandle seg frem til eller på en annen måte påvirke kommunen for å få en bedre "posisjon i køen"?.
- Opplever du/dere resultatet/løsningen med følgende utbyggingsrekkefølge som rettferdig/rimelig?

Om utbyggingsavtalen:

- Hva er din/deres tanker rundt utbyggingsavtalen mellom Bærum kommune og OBOS?
- Hva tenker du/dere om at det har blitt forhandlet om utbyggingsavtale samtidig som kommunen utarbeidet KDP3?
- Har du/dere noen tanker om at man har fått dispensasjon for å gå utenfor lovverket i denne utbyggingsavtalen? (Kritikk/ros)
- Hva tror du/dere den nevnte avtalen vil ha å si for en utbyggingsavtale med de andre utbyggerne?

Om forhandlingene med kommunen?

- Hvis du/dere har kjennskap til dette – kan du si noe om hvordan utbyggerne har planlagt forhandlingene med kommunen?
  - Har de gjort en interesseanalyse?
  - Har de sett på ulike løsningsmuligheter?
  - Har de forberedt ulike pakkeløsninger før møtene med kommunen?
  - Har de prøvd å forutse hvilke interesser kommunen har?

Om forhandlingsstrategi:

- Hvis du/dere har kjennskap til dette:
  - Har utbyggerne hatt en bestemt strategi i forhandlingene med de offentlige aktørene?
  - Opplever du/dere at klimaet mellom kommunen og utbyggerne har vært et samarbeidsklima, et "konkurranseklima" eller en kombinasjon?
- Tror du/dere kommunen lar seg påvirke av en strategi som baserer seg på å gi noe ekstra i gjengjeld?

Om forhandlingene:

- Hvis du/dere har kjennskap til dette:
  - Hvordan har utbyggerne opplevd forhandlingene med kommunen og fylkeskommunen?
  - Har de vært enkle å forhandle med?
  - Når begynte de ulike utbyggerne forhandlinger med kommunen?
  - Er resultatet (pengene) som har vært viktigst for utbyggerne å forhandle om?
  - Var utbyggerne forberedt på lange forhandlinger eller var målet å bli raskt ferdig?

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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway